

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج-
University of Mohamed el Bachir el Ibrahim
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: قانون تهيئة وتعمير
الموسومة بـ:

المنازعات المترتبة عن استغلال العقار الصناعي

إشراف الدكتور:
حمزة عشاش

إعداد الطالب:
• بن بلقسام صابر

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
زاوي رفيق	أستاذ محاضر ب-	رئيسا
حمزة عشاش	أستاذ محاضر ب-	مشرفا
سي حمدي عبد المؤمن	أستاذ محاضر ب-	ممتحنا

السنة الجامعية 2022 / 2021



شكر وعرفان

هذه المذكرة لا يسعني إلا أتقدم بعظيم الشكر والعرفان،
إلى أستاذي الفاضل الدكتور "حمزة عشاش" لقبوله
الإشراف على تأطيري لإنجاز هذه المذكرة، وكما بذله من جهد
خلال إعدادها.

كما أتقدم بجزيل الشكر والامتنان لكل أساتذتي الكرام
الذين هم منارات العلم التي تسع في كل مكان وزمان لهم
ولكم جزيل الشكر المرفق بالتقدير والاحترام

إهداء

أهدي ثمرة سنين طوال إلى:

من قال فيها الحق تبارك وتعالى: "وَقَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وبالولدين
احسنا"

إلى النور الساطع الذي ينير حياتي، إلى رمز الحب والحنان، إلى من رفعني
إلى شاطئ الأمان وعلمني كيف الصبر مفتاح الفرج إلى...

"أمي"

إلى أمر الناهي في دنيائي، غلى واضح حجر الأساس في بنياني إلى...

"أبي"

صابر

مقدمة

بعد الاستقلال سعت الدولة الجزائرية إلى تطوير اقتصادها وتحقيق التنمية، وأكثر ما يحقق ذلك هو الاستثمار سواء كان وطنيا أو أجنبيا.

ولجلب المستثمر وتحفيزه على دفع أمواله في إقامة مشاريع استثمارية، وجب على الدولة تقديم تحفيزات و ضمانات كثيرة، كتخفيض نسبة الضرائب أو الإعفاء منها كليا، ووضع نصوص قانونية خاصة به مع تطويرها حسب ما يتماشى مع حاجات المستثمر وما يعود بالنفع على الاقتصاد الوطني، وأيضا توفير الوعاء العقاري الذي يمارس فيه المستثمر نشاطه بكل حرية وطمأنينة.

لذلك قامت الدولة الجزائرية بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية إلى استقبال هذه المشاريع الاستثمارية على اختلافها، فظهر ما يسمى بالعقار الفلاحي والسياحي وحتى الصناعي، إذ يعد هذا الأخير البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد، والجزائر على غرار دول العالم يحظى فيها هذا المجال بالاهتمام الكبير من أجل المحافظة عليه وترقيته، وهذا ما يتضح جليا من خلال الترسانة القانونية الضخمة والمتنوعة التي جاءت لتنظيمه منذ الاستقلال إلى غاية اليوم.

لقد اكتسب العقار منذ القدم أهمية بالغة باعتباره ثروة دائمة الإنتاج ولذلك عنيت به جل التشريعات حيث شملت هذه العناية كل جوانبه سواء من حيث تنظيمه وضبط نطاقه وطبيعة موقعه ومساحته وبيان كيفية استعماله وتعد الجزائر من ضمن الدول التي سعت في تشريعاتها إلى إضفاء حماية صارمة على الملكية العقارية وأحاطتها بجملة من الضمانات وهذا ما نلاحظه جليا في المادة 64 من الدستور الجزائري التي نصت على : "أن الملكية الخاصة مضمونة".

وتعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع وأعقدّها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال تعدد الأوامر والقوانين والمراسيم التي صدرت منذ الاستقلال وقد عرفها المشرع

الجزائري في المادة 683 من القانون المدني على أنه : "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا من ذلك من شيء فهو منقول".

كما عرفها المشرع في المادة 02 من قانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقار على أنه: "الأملك العقارية في مفهوم هذا القانون في كل الأراضي والثروات العقارية الغير مبنية"، ويعتبر عقارا اقتصاديا كل عقار موجه الاستثمار لا سيما العقار الصناعي والعقار السياحي نظرا لخصوصيتهما و الثروات التي تحتويها ناهيك عن امكانية الاعتماد عليهما من قبل الحكومة كمصدر لتمويل الخزينة العمومية. والعقار الصناعي هو ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية و تمييزا له عن العقار الفلاحي والحضري أكدت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07/19 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمحدد لقانونها الأساسي بمصطلح العقار الاقتصادي العمومي والذي يقصد به الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة ومؤسساتها وتجدر الإشارة إلى أن القوانين المتعلقة بالعقار في التشريع الجزائري لم تعرف تعريفا دقيقا للعقار الصناعي عكس العقار الحضاري والفلاحي.

ولعل أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار كان في بداية السبعينات حيث ظهرت فكرة تقسيمه الى مناطق كالمناطق الصناعية المنشأة عام 1973، ومن ثم توالت القوانين ذات الصلة بالعقار الصناعي التي تحمل في طياتها بعض الثغرات انعكست سلبا على المجهود الاستثماري بيد أن سلسلة الاصلاحات والثغرات في القوانين مازالت متواصلة فيما يتعلق في العقار الصناعي والكيفية المثلى لاستغلاله وهو ما يمليه حتما الواقع ومن ثم يستمد القانون الجديد قوته ومدى تفاعله مع هذا الواقع خاصة وأن المشرع قد استغني عن العقود التي لم يعد لها أهمية ولإرساء على نوع معين يعد كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي وذلك من خلال الأمر 08/04 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز

مشاريع استثمارية والذي ألغى جملة وتفصيلا لأحكام الأمر رقم 06/112 وأحكام المادة 88 من القانون رقم 07/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 لاغيا بذلك كل إمكانية تحول امتياز إلى عقد تنازل.

وتجدر الإشارة إلى أن بوادر تنظيم العقار الصناعي من أجل تحقيق التنمية الصناعية وأول تحديد له كان في إطار المرسوم رقم 73/45 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء المناطق الصناعية غير أنه ومع مرور الوقت أصبحت هذه المناطق غير كافية لتطوير وترقية الاستثمار الوطني سواء بسبب المشاكل القانونية أو الميدانية التي أصبحت تعاني منها أو بسبب الأزمة المالية التي مرت بها الجزائر منذ سنة 1986 ف جاء مطلع التسعينات وهو يحمل معه خبر وفاة التوجه الاشتراكي بالتسيير الاقتصاد على يد دستور 1989 الذي فتح صفحة جديدة للتعامل مع الاستثمار بأسلوب مغاير يغلب عليه التوجه نحو الانفتاح واقتصاد السوق وتزامنا مع الإصلاحات الاقتصادية بإعادة النظر في المؤسسات العمومية الاقتصادية التي كانت تعاني عدة اختلالات هيكلية من خلالها ظهر العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية في إطار قانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية بعدها صدر المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار الذي يعد أيطارا منظما للاستثمارات الأجنبية المباشرة كما تطرق لأول مرة لنظام المناطق الخاصة والحررة ونظام العقود والاستثمار في الجنوب الكبير كما جاء بتنظيم خاص للاستثمار في ميدان العقار الصناعي وبشكل أوسع من حيث الناحية القانونية والأهداف الاقتصادية وذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة في سنة 1994 التي رسمت حدود هذه المناطق.

وفي سنة 2001 صدر قانون رقم 16/01 المؤرخ في 21/10/2001 والمصادق للأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتضمن تطوير الاستثمار اذ جاء المشرع بمفهوم جديد للعقار الصناعي من خلال النص على نوع جديد من المناطق و هي المناطق

التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة إضافة إلى صدور الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصوصيتها والذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد.

كما يعد العقار الصناعي وطرق استغلاله من أهم العقبات أمام عملية الاستثمار رغم تتابع عملية التشريع لتنظيم هذا القطاع تنفيذًا لسياسة الدول الجزائرية المتمثلة في دعم الاستثمار وجلب رؤوس الأموال الأجنبية ورجال الأعمال الأجانب والخواص خاصة من يتحكم منهم في التكنولوجيات وسبل الحفاظ على البيئة والمحيط ومن أهم صور العقار الصناعي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحافطة العقارية المتكونة من الأصول الفائضة والمتبقية التابعة للمؤسسات العمومية بالإضافة إلى المناطق الخاصة والمناطق الحرة والمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

ما يمكن قوله عن موضوع العقار الصناعي أنه موضوع يستحق البحث الموسع إلا أن النقص الملحوظ في المراجع خاصة منها المتخصصة كان سببًا واضحًا لاقتصار الدراسة على النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري مع وضع العقود المنصبة على هذا النوع من العقارات تحت الضوء من خلال دراسة نشأتها ومصدرها وتنفيذها وانقضائها.

مع التنويه إلى أن الجزائر عاملة جاهدة لتوفير جو مناسب لجلب رؤوس الأموال والاستثمار فيها واعتمدت في ذلك إلى التشريع المتواصل لتناسب الرؤية الاقتصادية الاستشرافية مع التحقيق على أرض الواقع وهذا ما يلاحظ جليًا في استمرار التشريع والتعديل للقوانين المتعلقة بالعقار والاستثمار على حد سواء.

بناء على ما سبق يمكننا طرح الإشكالية التالية:

ماهي أهم المنازعات المترتبة عن استغلال العقار الصناعي والأحكام التي يخضع

لها في التشريع الجزائري؟

1. التساؤلات الفرعية:

- ما هو الإطار النظري للعقار الصناعي؛
- كيف يتم استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار؟
- ما هي أهم المنازعات المترتبة عن استغلال العقار الصناعي؟

2. أسباب اختيار الموضوع:

لقد تم اختيار الموضوع لعدة أسباب منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي، أما الأسباب الذاتية فقد تمحورت في:

- قلة الدراسات الشاملة في هذا الموضوع لكون الدراسات القليلة الموجودة تناولت الموضوع من زوايا مختلفة.
- الرغبة في دراسة هذا النوع من المواضيع
- إضافة لكونه يخدم موضوع تخصصنا بشكل كبير.

أما الأسباب الموضوعية فتمحورت في:

- للعقار الصناعي أهمية كبيرة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء من خلال ما له من دور كبير في تكوين رؤوس الأموال ومناصب الشغل وغيرها.

- الكم الهائل من النصوص القانونية التي تهدف إلى تأطيره وتنظيمه، والتي صدرت بشكل مبعثر ومتفرق، ما دفعنا إلى السعي إلى البحث فيها وجمعها في شكل يمثل الإطار العام للعقار الصناعي واستغلاله.

- عدم دراسة هذا الموضوع من قبل على مستوى جامعتنا.

3. أهداف الدراسة:

- طبيعة مختلف النزاعات المثارة في مجال استغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي والتي تحول دون تحقيق استقرار البيئة العقارية ودورها كعامل لجلب الاستثمارات الأجنبية.
- إبراز الجانب العملي في معالجة المشرع الجزائري لمنازعات استغلال العقار الصناعي، ومحاولة استعراض بعض المواقف القضائية وما استقر عليه القضاء في هذا المجال رغم قلة المنشور منه، وكذا بعض النزاعات القضائية المطروحة.

4. أهمية الدراسة:

- يعتبر العقار الصناعي أحد أهم الحوافز لتشجيع الاستثمار.
- الحديث في الوقت الحالي عن موضوع الاستثمار ودوره في الاقتصاد الوطني يقودنا إلى الحديث عن العقار الصناعي كواحد من الرهانات الحقيقية التي تواجهها الدولة الجزائرية من أجل تجسيد مشاريعها الاستثمارية.
- كما تعود أهمية الدراسة في هذا الموضوع إلى كونه جديد لم يحظ بالقدر الوافي من الاهتمام بالدراسة، والبحث فيه يعود بالنفع على الباحث نفسه، وعلى طلبة الحقوق بصفة عامة، والمكتبة الجامعية لما قد ينجر عن دراسته من حلول واستنتاجات.

5. الدراسات السابقة:

لقد تناولت العديد من الدراسات السابقة موضوع العقار الصناعي، وبينت مختلف جوانبه القانونية والقضائية، ومن بين هذه الدراسات نذكر جملة من الدراسات تميزت بالتحليل والوصف الدقيق للعقار الصناعي بصفة عامة، والمنازعات الناجمة عن استغلاله بصفة خاصة، وتتمثلان في:

✓ **الدراسة الأولى:** النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، للباحثة سميحة حنان خوادجية، رسالة دكتوراه العلوم، شعبة القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، بجامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2015/2014 تضمنت هذه الدراسة ما يقارب 427 صفحة، حددت فيها الباحثة الإطار الزمني المتمثل في الإطار المؤسسي المكلف بتسيير العقار الصناعي منذ الاستقلال إلى غاية 2015، لاسيما تطور عقود استغلال العقار الصناعي إلى آخر تعديل فيها المتمثل في الأمر رقم 08/04.

وركزت من ناحية الإطار المكاني على العقار العمومي الاقتصادي دون العقار التابع الخواص، بمعنى آخر العقار التابع للمجموعة الوطنية، وهو ذات ما تحددت به دراستنا في بحثنا هذا.

واقترضت دراستها الموضوع النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، تقسيم دراستها إلى بابين، خصصت الباب الأول للنظام القانوني لتسيير العقار الصناعي، والذي قسمته إلى فصلين تناولت في الفصل الأول تعريف العقار الصناعي وحافظته العقارية، وبحثت في الفصل الثاني عن الإطار المؤسسي للعقار الصناعي.

وخصصت الباب الثاني من دراستها لمنازعات استغلال العقار الصناعي، وهنا تكمن نقطة الاتفاق بين بحثنا وهذه الدراسة من حيث المصطلحات التي تشكل المتغيرات التي قام عليها عنوان بحثنا الخاص.

هذا واعتمدت الباحثة في دراستها على المنهج المقارن الذي افترق إليه بحثنا، لنعوض نحن ذلك النقص باستخدام كل من المنهجين الوصفي والتحليلي لإبراز مختلف الجوانب التي ذهبت إليها نفس دراسة الباحثة، وبالتالي لم تكن الدراستين مختلفتين في عناصر الموضوع، بل هي ذاتها العناصر، وإنما نظرت دراستها للموضوع بشكل واسع، فيما قمنا نحن بتضييقها من حيث العنوان وتناولنا للموضوع بشكل مبسط.

وأنتهت الباحثة دراستها بخاتمة أبرزت فيها مختلف النتائج التي تحصلت عليها، وفي ذلك قدمت جملة من الاقتراحات الممكن الأخذ بها، والتي شكلت السند الداعم لنا في تحديد بحثنا ومختلف الإشكاليات التي من شأنها أن تحيط بموضوعنا.

✓ **الدراسة الثانية:** المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، للباحثة فاطمة تاتولت، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق من عكنون، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2014/2015 فالباحثة قامت بدراسة العقار الصناعي من الناحية القانونية النظرية، ومن الناحية العملية الميدانية، بالاعتماد على المواقف القضائية، وما استقر عليه القضاء الجزائري في هذا السياق، محاولة وضع حد للبس والغموض الذي يسود مجال العقار الصناعي باعتباره رهان حقيقي للتنمية.

فتناولت في الفصل الأول تسيير العقار الصناعي تطرقت فيه إلى مبحثين تناول الأول دراسة الأجهزة التي تقوم بإدارة العقار الصناعي بما فيها المؤسسات المهيأة والمسيرة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط، وتطرقت إلى دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في مجال العقار الصناعي في المبحث الثاني، لاسيما في مجال تسيير الحافظة العقارية المتشكلة من الأصول المتبقية والفائضة والمتوفرة لديها.

وركزت في الفصل الثاني على آليات حصول المستثمر على العقار الصناعي، حيث تطرقت الباحثة في المبحث الأول الأساليب الحصول على العقار الصناعي قبل صدور الأمر رقم 08/04، لتنتقل لدراسة أساليب الحصول على العقار الصناعي بعد صدور الأمر 08/04 في المبحث الثاني.

لنتهي دراستها بخاتمة فيمت فيها الإطار القانوني لتنظيم العقار الصناعي، ومدى نجاعته في الجزائر، سواء من ناحية تسيير هذا النوع من العقار، أو كليات الحصول عليه في إطار الاستثمار.

وقدمت الباحثة في تلك الدراسة جملة من الاقتراحات استنادا على ما تحصلت عليه من نتائج.

ويتوافق بحثنا مع هذه الدراسة في العديد من النقاط المتعلقة بتحديد المفاهيم والضوابط القانونية والإدارية لتنظيم استغلال العقار الصناعي، وإتباع نفس المنهج الذي اتبعناه المتمثل في المنهجين الوصفي والتحليلي بتحليل العديد من النصوص القانونية.

وفي سياق استغلال العقار الصناعي كثيرا ما تثار خلافات في هذا المجال، لاسيما إذا ما نظرنا إلى مراكز أطراف العلاقة التي تعرف تفاوتاً من حيث المراكز القانونية، بحيث هناك الدولة التي هي صاحبة سيادة، سواء كان وطني أو أجنبي، الطرف الضعيف في المعادلة، و في هذا الصدد أوجدت آليات تنظم تسوية الخلافات.

6. المنهج المتبع:

للإجابة على الإشكالية السابقة وبغية التوسع في دراسة الموضوع اتبعنا المنهج الوصفي وذلك من خلال إبراز مختلف الجوانب الموضوعية المتعلقة بتنظيم استغلال العقار الصناعي، والبحث في العناصر الأساسية للعقار الصناعي، والوقوف على نظرة عامة لمنازعات استغلال العقار الصناعي.

كما تم إتباع المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل العديد من النصوص القانونية التي صدرت في إطار الاستثمار والمتعلقة باستغلال الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ذات الوجهة الصناعية، وكذلك محاولة تحليل مختلف الأحكام والقرارات القضائية التي صدرت في موضوع دراستنا.

الفصل الأول

ماهية العقار الصناعي

تمهيد:

نظرا لتوجه الجزائر نحو الانفتاح على النظام الرأسمالي ونظام اقتصاد السوق بغية تطوير اقتصادها، فإنها سعت إلى جلب الأموال والثروات، وذلك ما لا يتأتى إلا عن طريق تطوير منظومتها القانونية، وإيجاد طرق جديدة للاستثمار وجلب المستثمر، ولأن الهدف الأساسي للمستثمر هو تحقيق الربح، فإن نظرتة إلى الملكية قد تغيرت فما عاد يهيمه من عناصرها سوى عنصر الاستغلال دون غيره، ولتحقيق الربح فإنه لا يحتاج منها سوى إلى استغلال الموقع بما عليه من مباني.

وقد سايه في ذلك المشرع الجزائري بتوفير ما هو ضروري له للاستثمار من عقارات، و بذلك برز إلى الوجود ما يسمى بالعقار الصناعي، وكان أول ظهور له في السبعينات، ويتمتع العقار الصناعي بتعرف و خصائص تميزه عن غيره من العقارات المشابهة له من حيث الوظيفة والهدف.

كما أن المشرع رصد له مناطق و أراضي خاصة به تمثل حافظته العقارية، ويعتبر العقار الصناعي من أهم صور الاستثمار العقاري، رغم أن المشرع الجزائري لم يورد أن العقار الصناعي هو كل الأراضي المخصصة له للاستغلال في المجال الصناعي¹، وهذا سوف نتطرق في هذا الفصل إلى الإطار النظري للعقار الصناعي، وذلك من خلال دراسة ماهيته في المبحث الأول، والحفاظة العقارية للعقار الصناعي في المبحث الثاني، أما في المبحث الثالث فسنعرض لـ الأجهزة المسيرة لاستغلال العقار الصناعي فهي بدورها توالى التعديلات بخصوصها من إنشاء هيئات مكلفة بتسيير العقار الصناعي وتنظيمه وتعديل لمهام هيئات أخرى.

¹ - بoudade نورية، عمار ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016-2017، ص 07.

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي

رغم ما للعقار من أهمية بالغة في السير بعجلة الاستثمار نحو الأمام، وما ينجر عنه من توفير مناصب شغل، وتوفير الأموال، وجلب التكنولوجيا، وغيرها إلا أننا نجد أنه لا يحظى بالاهتمام الكافي، فلم تصدر قوانين تنظمه إلا بحلول سنة 1973، لتستمر القوانين المتعلقة به في الصدور منذ ذلك التاريخ، ونجد أن العقار الصناعي يتوفر على مفهوم خاص به يميزه من غيره من المفاهيم، وحافضة لا يستهان بها، لما توفره من أراضي¹، لذلك سندرس في هذا المبحث العقار الصناعي بتحديد مفهومه في المطلب الأول، والفضاءات العقارية وتطور الإطار المؤسسي للمناطق الصناعية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي

لم يحظ العقار الصناعي بتعريف محدد رغم صدور العديد من القوانين والمراسيم بشأنه، لذلك تتطرق في هذا المطلب إلى تحديد المقصود بالعقار الصناعي ثم استخلاص مميزاته وأخيرا تميزه عما يشابهه من مفاهيم.

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

إن تحديد العقار الصناعي يستوجب منا التطرق إلى تعريف كل من العقار والصناعة أولا، ثم تحديد تعريف العقار الصناعي ثانيا.

أولا: تعريف العقار والصناعة

1. تعريف العقار:

يعرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 683/1 من القانون المدني الجزائري كالاتي "كل شيء مستقر حيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"².

من خلال نص المادة يمكن القول أن العقار وهو شيء ثابت في مكان واحد، وغير قابل للانتقال من مكان لآخر دون أن يصبه تلف.¹

¹ - بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 8.

² - الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 78 لسنة 1975، معدل ومتمم.

وقد جمع الأستاذ مجيد خلقوني في مرجع العقار في القانون الجزائري تعريف آخر بالقانون عرفه على أنه كل شيء مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف، وقد عرفته بمحلة العقار وسمته غير المنقول بأنه ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر وعرفه مرشد الجيران بأنه كل ما له أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله.²

وقد عرف الفقيه عبد الرزاق السنهوري العقار على أنه "الشيء الثابت المستقر بجيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف، والأرض وهي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بجيزها، و إذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها أو تزرع بعض الأثرية والصخور، وكذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بجيزة و لا يمكن نقله من مكان إلى آخر، إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه أو الأشجار والأغراس عقار، ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها".³

2. تعريف الصناعة:

تشكل الصناعة الركيزة الأساسية للتنمية الصناعية، والعنصر الأساسي لبناء اقتصاد وطني قادر على المنافسة في ظل المتغيرات العالمية، كما أنها تأتي على رأس الأولويات لتنويع هيكل صادرات الجزائر.⁴

تعرف الصناعة على أنها: "تطبيق منهجي للمعارف العلمية والتقنية، وهي تطوير الطبيعة، فبواسطتها تصبح الوسائل التقنية هي الأساليب التي يعتمد عليها الإنسان في عمله على الطبيعة".⁵

كما يمكن القول أن الصناعة ما هي إلا تحويل المواد الأولية لإنتاج السلع.⁶

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د.ط، دار هومة، الجزائر، ص 13.

² مجيد خلقوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 9

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 14.

⁴ خوادجية سميحة حنان، النظام القانون العقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، 2014-2015، ص 18.

⁵ بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 10.

⁶ بن ددوش قماري نصيرة، شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 15 كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، جوان 2016، ص 644.

ثانيا: تعريف العقار الصناعي

لم يورد المشرع الجزائري تعريف للعقار الصناعي، وإنما اكتفى بوضع القواعد والأدوات القانونية الرامية لتنظيم الوظيفة التي تستخدم فيها الأرض، حماية للصحة العامة والبيئة.¹

هناك من يعرف العقار الصناعي على أنه "تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة والمهياة لأن تكون موطن لمنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري".

ويعرف كذلك على أنه: "ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع العقار الصناعي تمييزا له عن العقار الفلاحي والعقار السكني".²

وفي مفهوم آخر للعقار الصناعي: "هو الرقعة أو الأرضية التي يمكن استغلالها في توطين منشآت يمكن أداء نشاطات صناعية له".

والعقار الصناعي أيضا: هو أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثماري صناعي، إنتاجي، خدماتي.³

الفرع الثاني: مميزات العقار الصناعي

يتميز العقار الصناعي بعدة مميزات تتمثل فيما يلي:

أولا: من حيث تكوين العقار الصناعي

بالرجوع إلى نشأة وتطور العقار الصناعي نجد أنه حديث النشأة ولم يتم إنشاؤه إلا بعد الاستقلال، ونجد أن العقار الصناعي في بداية تكونه جاء موافقا ومتماشيا للنظام الاقتصادي والسياسي لتلك الفترة، حيث كانت الدولة تركز النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية⁴، فكانت أولى

¹ - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 14.

² - جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، 2014-2015، ص 3.

³ - بلعور رقية، زعباط سهام، عقد الامتياز العقار الفلاحي والعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام تخصص قانون التعمير والتهيئة العمرانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014-2015، ص 344.

⁴ - كريد محمد مشوش مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2015، ص 15

المحاولات تنظيمه في السبعينات من خلال المرسوم رقم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.¹

ثانيا: من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي

يرتبط العقار بالاستثمار الذي يتركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشروع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي، عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن ألغي عقد التنازل، وأيضا عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل كما أنه وضع عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم المستثمر باتباعها قبل استفادته من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز.

ثالثا: من حيث توزيع المناطق

يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق خاصة ومناطق حرة، وما تبقى من أصول يعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد من حاجاتها من أصول.²

رابعا: من حيث المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي

تميز منازعات العقار الصناعي بالتعقيد ما يوقع القضاء في حيرة في فهمها وتكييفها وإعطائها حلا ملائما خاصة أمام صعوبة فهم القوانين المطبقة على النزاعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي، ونجد أن منازعات العقار الصناعي تختلف فهناك ما يتعلق بملكية المتعاملين، ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر العقود التنازل، وعقود الامتياز، ومختلف شروطها.³

¹ - مرسوم رقم 45-73 مؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية، 20، بتاريخ 9 مارس 1973. الرسمية 20، بتاريخ 9 مارس 1973.

² - بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 12.

³ - كريد محمد، مشوش مصعب، للمرجع السابق، ص 15-16.

الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقارات المشابهة له

بعد أن تعرفنا على العقار الصناعي من خلال التعريفات التي جاء بها الفقه والنصوص التشريعية المتعلقة به، سوف نتطرق لبعض المفاهيم القانونية التي يلتبس مفهومها مع مفهوم العقار الصناعي في كونها هي أيضا محل للاستثمار، وكذلك من حيث طريقة استغلالها والنظام القانون المنظم لها، كما تميز من حيث إمكانية السماح للاستثمار الأجنبي فيما من منعه.¹

أولا: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

أ. فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما:

أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية، والأوامر من أجل تنظيم العقار الصناعي، من بين هذه النصوص القانون 09-16 المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار²، وكذا الأمر 08-04³ المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، دون التطرق إلى كل النصوص التي تتعلق بالعقار الصناعي.

أما العقار الفلاحي فيرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية والتي تكون مخصصة للزراعة، سواء كانت محل استغلال أم لا، وتعد الأراضي الفلاحية متنوعة بالنظر لتنوع المجال الجغرافي الواقعة فيه، سواء كانت في سهول، أو جبال، أو في صحراء.

وقد عرفت المادة 4 من قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الأراضي الفلاحية بأنها "كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة"، استهلاكها مباشرة، أو بعد تحويله أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع استثماري صناعي إنتاجي، أو خدمي.

¹ - جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 05.

² - القانون رقم 16-19 المؤرخ في 29 شوال 1437هـ الموافق لـ 31 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ح، العدد 46.

³ - الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

فالعقار الفلاحي ينظمه القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي وحياسة الملكية العقارية¹، وبعده صدور مرسوم رقم 83-724 الذي يحدد كفاءات تطبيقه، والقانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كأحد الوسائل في التنمية الاقتصادية²، وكذلك القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010³ والذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ب. فيما يخص كيفية الاستغلال:

يستغل العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز مدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في الحافظة العقارية، يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ويكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوات سنوية ومع عدم إمكانية تحويله إلى تنازل⁴.

ت. فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي:

يعتبر الاستثمار الأجنبي جد فعال لكونه يقوم بجلب رؤوس الأموال الأجنبية، وكذلك جلب التقنيات الحديثة فكرة مهمة للدولة، ولهذا فقد جاء القانون 16-09 مجموعة من القواعد التي تنظم الاستثمار، وبالخصوص ما ورد في نص المادة 14 منه والتي تنص على معاملة المستثمر الأجنبي بنفس معاملة المستثمر الوطني، سواء كان طبيعياً أو معنوياً أما فيما يخص الاستثمار في العقار الفلاحي فقد قام المشروع من خلال ما أصدره من قوانين ومراسيم باستبعاد المستثمر الأجنبي، سواء كان عام ويكون بالشراكة مع مواطن جزائري أو خاص، حتى وإن كانت الشركة الجزائرية ذات فروع وأصول، وتحتوي على شركاء أجنبية لهم أسهم فيها⁵.

¹ - القانون رقم 83-18، مؤرخ في 13 أوت 1983، متعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، صادر في 16 أوت 1983 معدل ومتمم.

² - القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادر في 10 أوت 2008.

³ - القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.

⁴ - انظر المادتين 04 و 10 من القانون 10-3، المرجع نفسه.

⁵ - بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 14.

ثانيا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

تطرقنا فيما سبق إلى القوانين التي يخضع لها العقار الصناعي، لذلك سنتطرق إلى النصوص المنظمة للعقار السياحي، وفي القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003، الذي يتضمن التنمية المستدامة للسياحة¹ وكذا الأمر رقم 03-02 الصادر في 17 فيفري 2003، التي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ²، ولكن كل هذه التشريعات ألغيت بموجب أحكام الأمر رقم 08-04 ولهذا فقد اعتبر هذا الأمر مشتركا بين العقارين الصناعي والسياحي.³

ويجب الإشارة إلى أن الاستثمار الأجنبي في العقار الصناعي محفز وبامتيازات مختلفة، كذلك الأمر بالنسبة للعقار السياحي إذ يمنح بصيغة الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة من الوزير المكلف بالسياحة، عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وموافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر شروط.

وبالتالي فأكثر نوع عقاري تقاربا مع العقار الصناعي هو العقار السياحي، خاصة بعد صدور القانون رقم 08-04، وإلغائه لأحكام القانون رقم 03-03 أصبح العقار السياحي يمنح بامتياز بعد أن كان يباع أو يؤجر.⁴

ثالثا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني

أ. فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما:

لقد تم التطرق إلى القوانين المنظمة للعقار الصناعي، وبالتالي سوف نتطرق إلى القوانين التي تنظم العقار السكني.

¹ - القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

² - القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 11 صادر في 19 فيفري 2003.

³ - بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 16.

⁴ - جلاجل عبد الحميد، المرجع السابق، ص 6.

القانون 04-11 المتضمن للترقية العقارية¹، إلا أنه كل العقارين يطبق عليها القانون 90-29 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير²، خاصة البيانات المنجزة فوقها.

ب. فيما يخص كيفية الاستغلال:

لقد سبق وأن أشرنا إلى أن العقار الصناعي لا يتم استغلاله إلا بموجب عقد امتياز، لمدة محددة قانونا، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقيين العقارين، الذين يملكون الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من أراضي البلدية إما عن طريق التراضي، أو ما يحدده التنظيم³.

ث. فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي:

على عكس العقار الصناعي الذي يستجيب فيه تدخل المستثمر الأجنبي لجلب الأموال، فإن العقار السكني يختلف تماما، لكون المشرع الجزائري من خلال قانون الترقية العقارية استبعد المستثمر الأجنبي كليا من هذا المجال، واشترط الجنسية الجزائرية في المرقيين العقارين الذين يساهمون إلى جانب الدولة في تحسين السكن، و تطويره، و منه تلبية الحاجات السكنية⁴.

المطلب الثاني: الإطار المؤسسي للمناطق الصناعية

لقد حاول المشرع الجزائري لا تتوفر عليه البلاد من مساحات شاسعة وموارد طبيعية هامة، استغلالها في مجال الاستثمار من خلال تخصيص عقارات معينة يتم تحديدها طبقا لإدارات التهيئة والتعمير المعمول بها لتقام عليها منشآت صناعية وإنتاجية، لأن الصناعية من أهم القطاعات التي تحرك عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، مما دفع بالسلطات العمومية الجزائرية المختصة إلى من جملة من القوانين تنظم كيفية إحداث وتكوين حافظة عقارية صناعية، بالإضافة إلى تدعيمها بإطار مؤسسي يسهر على تطبيقها من أجل

¹ - القانون رقم 11-4، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية: عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

² - القانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52 صادر في 1990، معدل ومتمم.

³ - بودادة نورية، عماري ابتسام، المرجع السابق، ص 16.

⁴ - كريد محمد، مشوش مصعب، مرجع السابق، ص 19.

التسيير الحسن والعقلاني والحفاظ على العقار الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد¹، وسنحاول خلال هذا المطلب تسليط الضوء على الإطار النظري للمناطق الصناعية من خلال معالجة النقاط التالية:

- أ- مقومات إنشاء المناطق الصناعية.
- ب- أهداف إقامة المناطق الصناعية.
- ت- دور المناطق الصناعية في التنمية.

الفرع الأول: مقومات المناطق الصناعية

قبل التطرق إلى ذكر مقومات إنشاء المناطق الصناعية يتم تحديد تعريف المناطق الصناعية.

أولاً: تعريف المناطق الصناعية

هي عبارة عن قطعة أرض مقسمة ومفرزة لإنشاء أبنية صناعية متطورة ومتنوعة الأحجام يتم فيها جميع المعامل بأسلوب تخصيصا علميا حديثا لتحقيق فاعلية أكثر من الناحية التكتيكية والاقتصادية والمؤشرات التخطيطية، ويقصد بها كذلك تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة وتوزع هذه المساحة على أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين وذلك ما يوافق أنواع الصناعات والمراد بإنشاءها وخصائصها والأرض التي تستخدمها احتياجاتها من المرافق والخدمات.²

ثانياً: مقومات إنشاء المناطق الصناعية

لإنشاء المناطق الصناعية تسعى للاسترشاد جملة من المقومات أهمها على سبيل المثال:

1. الموقع:

إن نجاح أي مشروع صناعيا يرتبط ارتباطا وثيقا باختيار موقع المشروع الصناعي حيث كشفت تجارب التنمية والتصنيع في العالم وخصوصا في البلدان النامية قدرة المجتمع على النمو وتحقيق التنمية والتقدم لا تتوقف على حجم الموارد الاقتصادية المتاحة و لكنها تتوقف بالدرجة الأولى، بالإضافة إلى عوامل أخرى على مدى نجاح

¹ - حيمر عقيلة، النظام القانون للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، فرع قانون عقاري، قسنطينة 1، سنة 2012-2013 ص 1.

² - رخاس سامية، النظام القانوني للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2013 - 2014.

المجتمع في استغلال هذه الموارد أفضل استغلال الأمر الذي يتوقف على قرار اختبار المشاريع الصناعية و الاقتصادية المناسبة التي تتلاءم مع ما هو متاح من موارد اقتصادية وكذلك يعتمد على قرار اختيار مواقع المشاريع.

قد يؤدي الاختيار غير المناسب لموقع المنطقة الصناعية إلى فقدان خصوصيات معينة أو تغيير في النظام الإيكولوجي الطبيعي، فعلى سبيل المثال قد يؤدي استصلاح الأراضي في المناطق القيمة بيئيا كالأراضي الرطبة، بهدف إنشاء مناطق صناعية، إلى تدمير المواد الطبيعية لأنواع كثيرة من النباتات والحيوانات، ويستلزم اختيار الموقع الأمثل بعملية تخطيط شاملة، يتم خلالها دراسة المتغيرات وتحديد المواقع المتوافقة مع المحددات الحاكمة والأخذ بالاعتبار التأثيرات البيئية والاجتماعية، وأخيرا تقوم الإدارة بتعيين الموقع ويتطلب اتخاذ القرارات التالية:

- أ) البعد من المناطق البيئية الحساسة الأراضي الرطبة الغابات وغيره.
- ب) تحديد المناطق التي يمكن تخصيص التأثيرات البيئية عليها، ومن خلال التخطيط والإدارة السليمة.
- ت) بحسب المناطق المعرضة للسيول أو ذات التربة الطينية أو المعرضة للزلازل فهي غير اقتصادية وغير مناسبة بيئيا.
- ث) إعادة استخدام مناطق جرى تطويرها سابقا لاحتواء الزحف العمراني ولتجنب التحدي على الأراضي الزراعية والرطبة والغابات والموارد الطبيعية ذات القيمة.
- ج) فحص الأراضي السابق استخدامها، للتأكد من خلوها من المخلفات السامة والخزانات الأرضية و الملوثة المختلفة للهواء والتربة و المياه.

2. الأيدي العاملة:

تعتبر الأيدي العاملة من المقومات الأساسية لإنشاء المناطق الصناعية وفي العادة فإن الإنتاج يتأثر كثيرا هذا العنصر سواء من حيث الكم أو الكفاءات المتنوعة، لذلك يعتمد الموقع على الكثافة السكانية مما يزيد من عدد الطبقة العاملة، أما الكفاءة فإنها تحتاج إلى عمال فنيين ذو خبرة ومهارة وقد يكونوا من أصحاب المؤهلات العلمية والفنية.

ومن هنا نلاحظ أهمية وجود مراكز التأهيل و التدريب لتلك العناصر العاملة و تطويرها حسب احتياجات الصناعة، و متطلباتها لذلك فإن وجود مثل هذه المراكز والمدارس والمعاهد الصناعية تساهم في إمداد احتياجات تلك المناطق من تلك الفئة العاملة، والتي تمتاز بالخبرة والكفاءة.¹

3. المواد الخام:

إن المناطق الصناعية وبشكل عام تقوم على المؤسسات الصناعية التي بداخلها، وإن هذه المؤسسات تقوم على أساس الصناعات التحويلية بهدف تكوين وصناعة مادة جديدة لخدمة ومنفعة البشر وإشباع رغباتهم وتحقيق احتياجاتهم.

ومن هنا نلاحظ أهمية توفر المواد الخام ومن أجل تحقيق تلك الغاية بأقل التكاليف حيث يعتبر عنصر المادة الخام من أعلى النفقات عادة في الصناعة، لذلك نرى بأن واقع الصناعة يبرز أهمية كبيرة للمواد الخام وطرف الحصول عليها.

4. رأس المال:

إن قيام أي نشاط اقتصادي يحتاج إلى رأس المال سواء لشراء المواد الأولية التي يعتمد عليها في العملية الإنتاجية أو للحصول على الماكينات والمعدات والآلات اللازمة لإنجاز العملية الإنتاجية الصناعية وبذلك يكون رأس المال إحدى أهم مستويات الصناعة الحديثة، فأهمية رأس المال باعتباره إحدى مقومات الصناعة لا يرجع إلى أهمية النقود التي ينبغي توفرها لإجراء العملية فقط²، بل يرجع بالدرجة الأولى إلى ضرورة توفير احتياجات الصناعة من الآلات والمعدات ووسائل النقل والمواد الخام... الخ، فالصناعة بحاجة إلى رأسمال متغير التأمين احتياجاتها من المواد الخام ودفع الأجور وهي بحاجة كذلك إلى رأس مال ثابت لتأمين احتياجاتها من الآلات والماكينات وإقامة الإنشاءات والمباني، وكلما كبر حجم المشروع كلما ازدادت الحاجة إلى رأس المال، فالاحتياجات من رأس المال اللازمة لتشييد المشروع الصناعي تتوقف بالدرجة الأساس على طبيعة الصناعة، ومدى تطور الأسلوب التقني فيها.

¹ - محمد أزهري سعيد السمك، اقتصاديات المواقع الصناعية وتقييم المشروعات دراسة الجدوى، عمان، دار زهران، 1772، ص 70.

² - رخام سامية، المرجع السابق، ص 7.

5. الطاقة:

تعتبر الطاقة من العوامل المهمة في إنشاء المناطق الصناعية لأنها العصب المحرك للعملية الإنتاجية داخل المؤسسات، ولذا كان لتوافر الطاقة وبكميات اقتصادية كبيرة الدور المهم في انتشار دائرة التصنيع وتقدمها.

6. النقل:

يعتبر عامل النقل والمواصلات من العوامل المهمة بالنسبة لإنشاء المناطق الصناعية وإن قيام وتطور الصناعة لا تستلزم نقل المواد الخام أو الطاقة فقط أو توفير خدمة النقل الجيدة، بل تقل القوى العاملة من مواقع سكنها إلى المناطق الصناعية وبالعكس كل ذلك يجعل من خدمة النقل الجيدة والرخيصة نسبيًا أهم مقومات الصناعة الحديثة واختيار مواقع المناطق الصناعية.

الفرع الثاني: أهداف إقامة المناطق الصناعية ودورها في التنمية

إن الأهداف الأساسية من إقامة المناطق الصناعية بشكل عام يمكن اختصارها فيما يلي:

- أ) تطوير وتنمية قطاع الصناعة من خلال تشجيع إقامة الصناعات ذات الأحجام المختلفة والاستفادة من مزايا تسهيلات الإنتاج والخدمات العامة المتوفرة فيها.
- ب) تطوير وتنمية المناطق المحيطة بها حيث تستفيد هذه المناطق من تطوير البنى التحتية ومن تركز الاستثمارات المالية التي تنتج عنها زيادة النشاط الاقتصادي.
- ج) توفر إقامة المناطق الصناعية من خلال قطع الأرض المناسبة للاستعمال الصناعي أو الأبنية أو الوحدات الصناعية الجاهزة الكثير من الجهد والمال على أصحاب الصناعة في البحث على أنسب المواقع الصناعية مشروعاتهم.
- د) رفع مستوى الاقتصاد المحلي من خلال استقطاب المستثمرين وأصحاب رؤوس الأموال وجذب الخبرات العلمية والفنية.
- هـ) الوصول بمستوى الإنتاج كما ونوعاً إلى المستويات الملائمة لطلب الأسواق المحلية والخارجية.
- و) تبادل المستلزمات الإنتاجية بما يحقق الاكتفاء الذاتي.
- ز) جذب المؤسسات الصغيرة و المتوسطة نحو المناطق الصناعية ومساعدتها على التطور.
- ح) توفير المواقع الصناعية وتوسيع القاعدة الإنتاجية.

ط) تطبيق المواصفات والمعايير الدولية المتعلقة بالبيئة.

ومنه فإن إقامة المناطق الصناعية يساهم في دعم العملية التنموية بصفة عامة وتنمية القطاع الصناعي بصفة خاصة ويمكن أن نجيز دورها فيما يلي:¹

- أ) الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية بصفة عامة والتنمية الصناعية بصفة خاصة.
- ب) توفير فرص العمل والاستخدام في المناطق الريفية بجذب الصناعة إليها.
- ت) تهيئة الفرصة أمام أصحاب المؤسسات للحصول على العقار الصناعي.
- ث) إجراء تغييرات جذرية في هيكل إنتاج العمل على تنوعيهما.
- ج) جذب الاستثمار الخاص للمساهمة في تنمية القطاع الصناعي.
- ح) جذب الاستثمار الأجنبي بتوفير بعض الامتيازات الخاصة بهذه المناطق.
- خ) تحقيق اللامركزية الصناعية والحد من تركز الصناعات في بعض المناطق وخاصة حول العاصمة.
- د) تقديم الخدمات والمنافع الصناعية بحيث تقل تكاليفها وتزداد أرباحها.
- ذ) تخصيص الأراضي المناسبة للاستعمال الصناعي مما يساعد على التهيئة العمرانية الجيدة.
- ر) تنظيم التوسع الصناعي وترشيد اختيار مواقع المشروعات الصناعية داخل أقاليم المدن الكبيرة.
- ز) توفير مواقع جديدة للصناعات المضطرة لنقل مواقعها بسبب المشروعات الكبرى لتطوير المدن.

¹ - رخاس سامية، مرجع سابق، ص 9.

المبحث الثاني: الحافظة العقارية للعقار الصناعي

يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي إلى ثلاثة أصناف حافظة العقار الصناعي المهيأة والتي تتوزع من مناطق صناعية وأنشأت بموجب القانون 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات الخاصة، والتي تم إنشاؤها في إطار القانون 93-12 المتعلق بترقية الاستشارات، هذا الأخير منح امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، وحافظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية.

المطلب الأول: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاط

سنحاول في هذا المبحث تحديد الحافظة العقارية للعقار الصناعي أو العقار الموجه للاستقبال المشاريع الاستثمارية معتمدين في ذلك على مجموعة النصوص القانونية السارية المفعول والتي وضعت معالم حدود العقار الصناعي، ونتيجة لأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الذي يحدد الأراضي المخصصة لإنشاء المنشآت الصناعية والإنتاجية من جهة وتدخل الدولة في ميدان تمرکز هذه المنشآت الصناعية الكبرى والاستثمارية من جهة أخرى لضبط المواقع المخصصة لها فتعتبر من البرامج التي لها بعد وطني، وكذا إبعاد المنشآت الصناعية والإنتاجية عن محيط التجمع السكاني لما لها من خطورة على الصحة العامة والإقليم.¹

الفرع الأول: المناطق الصناعية

تعتبر المناطق الصناعية التي تم إنجازها القلب النابض للصناعة الجزائرية آنذاك وقد تربعت على مساحات هامة من الأراضي في عام 1973 ظهرت ما يسمى بالمناطق الصناعية، وذلك بصدر القانون رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة الاستشارية التهيئة المناطق الصناعية حيث حددت شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم البلديات والولايات، وعبر كامل التراب الوطني، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 84/55 المؤرخ في 03 مارس 1984.

كما صدر المرسوم 84/56 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق و كذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.²

¹ - رخاس سامية، المرجع السابق، ص 10.

² - الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 1984.

وقد كلفت اللجنة الاستشارية حسب المادة 02 من الأمر 73-45، بجمع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق على كافة التراب الوطني وتقديم كل رأي أو اقتراح أو كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بمهندسة المدن، وذلك لترقية هذه المناطق.

ويقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم التنفيذي 84/55 المذكور أعلاه، لتهيئتها كمرحلة أولى ثم إدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعين التهيئة والتسيير معا وبالرجوع إلى أحكام المادة الأولى من المرسوم 84/55 فإن عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال جملة من الأجهزة والمؤسسات مختلف باختلاف طبيعة النشاطات التي تمارسها.¹

فالمناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات متعددة الاختصاصات وذات منفعة وطنية شرط أن تكون تابعة لوزارات متعددة، تدار عن طريق مؤسسة عمومية اقتصادية تنشأ إما بموجب قرار من الوالي تطبيقا لأحكام المرسوم 83/200 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية و تنظيمها، أو بموجب مرسوم، عملا بأحكام المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.²

وبخصوص تكوين الحافظة العقارية لهذه المناطق الصناعية، وبالرجوع إلى المادة 06 من نفس المرسوم فإنها تنص على أن "يستمر صاحب المشروع في القيام بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط تهيئة المنطقة، بصرف النظر على ممارسة الهيئة المسيرة للاختصاصات المذكورة في المادتين 4-5 أعلاه، وبهذه الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباتها وصلاحياته في مجال ما يأتي:

تسيير الاستثمار وشراء الأراضي اللازمة لإنجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها، مع تعديل برنامج المنطقة، إن اقتضى الحال، سواء فيما يتعلق بنوع الصناعات المقامة وحجمها أمر فيما يتعلق بالتهيئات التكميلية.

وبالنتيجة فإن المؤسسات المهيأة هي التي تتولى شراء وبيع الأوعية العقارية المكونة للمنطقة الصناعية من الغير أو من الدولة، وتقوم فيما بعد ببيع القطع الأرضية إلى المستثمرين بعد تهيئة المتعلقة بتجهيزها وأي نزاع حول العقار الصناعي بالمنطقة تكون المؤسسة المهيأة هي المسؤول (صاحب المشروع) خصوصا في منازعة الغير في

¹ - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2006، ص 12.

² - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 84/55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

الأوعية العقارية للمنطقة، أما المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية، جذورها محدد في المادة 5 من نفس المرسوم ويقتصر على تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة في المنطقة، ومراعاة دفتر الشروط النموذجي وبعد الانتهاء من أعمال التهيئة تسلم المؤسسة المهيأة للمنطقة الصناعية إلى المؤسسة المسيرة لكي تسييرها وفقا للقانون المعمول به¹، غير أن المشرع قد أخلط بين إدارة المناطق الصناعية بين المؤسسة التي تقوم بالتهيئة ودورها كمهيئ للمناطق الصناعية تقنيا فقط، والمؤسسة التي تقوم بالإدارة الحقيقية للمنطقة الصناعية، فكان من المتعين عليه أن يقسم عملية إعداد وإنشاء المناطق الصناعية إلى عمليتين أساسيتين هما:

(أ) عملية التهيئة: تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية لا تتدخل في الملكية.

(ب) عملية التسيير: تقوم بها مؤسسة عمومية صناعية وتجارية، حيث تتلقى هذه العقارات قانونيا ثم تقوم بإدارتها وتسييرها حسب القوانين المعمول بها.

وتطبيقا للقانون رقم 45-73 والنصوص التنظيمية الملحقة به في إنشاء مناطق صناعية عهدت المهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة ومتخصصة تذكر منها:

(أ) المركز الوطني للدراسات الأبحاث العمرانية C.N.E.R.U كمهيئ ومالك للمنطقة الصناعية.

(ب) مؤسسة تسيير المناطق الصناعية E.G.ZI كجهات مسيرة

والجديد الذي أتى به المشرع بخصوص المحافظة العقارية للعقار الصناعي للمناطق الصناعية هو المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات تسيير الأموال المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول الفائضة المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

فالمشرع من خلال هذا المرسوم وضع الآلية القانونية لاستغلال الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية وستتطرق إليها، ونترك دراسة الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لاحقا.

¹ - رخاس سامية، المرجع السابق، ص 12.

أما بخصوص الأوعية العقارية المتوفرة داخل المناطق الصناعية فبالرجوع إلى المادة 17 من المرسوم 122/07 فإنها عرفت الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بنصها "فإنها عرفت الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية قطع الأراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة على مستوى المناطق الصناعية والتي لم يتم منحها أو التي منحت ولكن لم تستعمل في تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية".

وبالتالي فإن الأراضي المعنية هي القطع الأرضية التي لم تتصرف فيها الهيئة المالكية للمنطقة الصناعية أو مديرية أملاك الدولة إذا كانت الأراضي الواقعة داخل المنطقة ما زالت تابعة لها وإذا كنا نعين الملك فإنه يتحدد بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية الذي يثبت المالك الفعلي للمنطقة الصناعية.

وأضافت المادة 18 من نفس المرسوم أنه "يتعين على الهيئات المالكية للمنطقة الصناعية إعداد جرد لقطع الأراضي المتوفرة كما هي معرفة في المادة 17 أعلاه وإرساله إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية".

والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة في المادة قد أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة، والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ولإشارة فقط فإنه حسب المادة الأولى من المرسوم المذكور أعلاه فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري والمادة 03 من نفس المرسوم نصت على أن الوكالة تتولى مهمة تسيير العقار الاقتصادي العمومي، وبهذا وضع المشرع حدا للفوضى التي كانت من قبل وأصبح تسيير الأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية من مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وفي هذا المجال أضافت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07/122 المذكور أعلاه أنه يسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية لحساب مالك المنطقة الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه، يتولى هذا التسيير الهيئة المحلية للوكالة المذكورة أعلاه على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين الهيئة المسيرة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة المذكورة، والهيئة المالكة ومما لا شك فيه أن هذا الصنف من الأراضي سيلقى إقبال المستثمرين لأن هذه القطع تكون مهيأة مسبقا من أجل

استقبال المشاريع الاقتصادية في إطار تهيئة المنطقة الصناعية خصوصا فيما يخص شبكات الطرق وشبكات الصرف والمياه والكهرباء والغاز.¹

الفرع الثاني: مناطق النشاطات

لقد أنشأت الاحتياطات العقارية للبلدية خصيصا الاحتواء وتلبية ضغط الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع تنمية محلية²، والتي تجسدت فيما يعرف بمناطق النشاط، والتي تفتقد للتعريف القانوني حيث يتم تحديدها بأدوات التهيئة والتعمير، كما أنها تقام داخل الوسط الحضري، أي تقام بالمناطق العامرة على خلاف المناطق الصناعية التي تنشأ خارج المساحات المعمورة.

وتطبيقا للنظام الاشتراكي السائد بعد الاستقلال بدأ بوادر السلطة العمومية في التفكير للنمو في التنمية الاقتصادية ومنها المحلية في الظهور، وتطبيقا لأحكام الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية الذي منح السلطة المطلقة للبلديات في تسيير حافظتها العقارية في مجال التعمير وعلى هذا الأساس ثم إنشاء مناطق النشاط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة مصادق عليها من طرف الوالي بمقتضى قراره.

إلا أنه وفي ظل سلطة الإنعاش الاقتصادي التي حصلت في جعبتها الكثير من المبادئ أهمها تحرير السوق العقارية، وتشجيع المبادرة الخاصة في مجال الاستثمار والتي تجسدت في جملة من النصوص القانونية أهمها قانون التوجيه العقاري وتطبيقا لأحكام المادة 73 منه رفعت يد الجماعات المحلية (البلدية على تسيير الحافظة العقارية التابعة و خاصة فيما يتعلق بإنشاء مناطق النشاط.

واعتبرت كل التصرفات التي تباشرها لصالح أشخاص القانون الخاص باطلة وتطبيق الأحكام المادة 71 منه مهد لإنشاء وكالات محلية للتسيير والتنظيم الحضريين و بالفعل طبقت أحكام هذه المادة بصدور المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين

¹ - رخاس سامية، المرجع السابق، ص 16-17.

² - الفقرة الثانية من المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405.

الحضرين، دخول لها القانون إنشاء مناطق النشاط عن طريق ممارستها لمهمة حيازة العقارات والحقوق العقارية المخصصة لتعمير، وعلاوة على ذلك تقوم بترقية مناطق النشاط تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة.¹

إلا أن الوكالات المحلية تم الحلول محلها وكالات ولائية مقر إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/408 المؤرخ في 05/11/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 405 /90 تتولى نفس مهامها ومنها مهمة إنشاء مناطق النشاط وبعد توالي النصوص القانونية إلى غاية عام 2007، وبعد إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أصبحت تقوم بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق النشاط.²

كما أنه بعد إحداث لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10/20 أصبحت هذه الأخيرة تقوم باقتراح إنشاء مناطق النشاطات جديدة وفق للتشريع والتنظيم المعمول به بالإضافة إلى مساهمة المجلس الشعبي الولائي في إعادة تأهيل مناطق النشاط في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل من المداولات التي يقوم الوالي بتنفيذها بموجب إصدار القرارات. وأنشأت مناطق النشاط على رصيد الاحتياجات العقارية للبلدية بموجب الأمر 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 وبالتالي فإن ملكية هذه المناطق تعود إلى الأملاك الخاصة للجماعات المحلية (البلدية) وفي ظل قانون الأملاك الوطنية القانون 84/16 المؤرخ في 22/07/1984.

اعتبرت مناطق النشاط حسب مفهوم المادة 22 في 03 من الأملاك المتخصصة للجماعات المحلية وقد أكدت ذلك المادة 25 فقرة 03 من نفس القانون والتي تنص "تدخل ضمن الأملاك الأراضي الداخلية في الحدود العمرانية التي آلت للبلدية، حيث يمكن أن تكون محل تنازل عنها".³

¹ - الجريدة الرسمية العدد 68 سنة 2003.

² - المادة الثانية تنص على أنه عملا بالمادتين 17/18 من الدستور تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون من الأملاك من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

³ - رخاس سامية، المرجع السابق، ص 19.

كما تصنيف الفقرة الرابعة من نفس القانون أن الأراضي التي تكون أساسا لمشاريع وبرامج مقررته لتهيئة مناطق تقام فيها مختلف المصانع تدخل ضمن الأملاك المستحصنة للبلدية، وعليه يتضح أن ملكية مناطق النشاط في ظل النهج الاشتراكي تدخل ضمن الأملاك المستحصنة للبلدية.

إلا أنه في ظل الاصلاحات الاقتصادية أين تم إنشاء الوكالات الخلية التي حلت معها الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، أصبحت تحوز مختلف العقارات والحقوق العقارية سواء لحساب البلدية أو حسابها الخاص.

أي أن مناطق النشاط كقاعدة تعود إلى أملاك الخاصة بالبلدية وهي ما أكدته المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية 90/30 بالقانون 08/14 المؤرخ في 20/07/2008 والذي جاء في مضمونها أن الأملاك التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية تدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.¹

على هذا الأساس فإن مناطق النشاط أصبحت تدرج ضمن الأملاك الخاصة للدولة والموجبة لإنجاز مشاريع استثمارية.

المطلب الثاني: الأراضي الخاصة التابعة للدولة

تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية وخصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية خصوصا إذا كانت تلك القطعة الأرضية المختصة من مد الوعاء العقاري سبق وإن كانت تمارس عليه المؤسسة العمومية نشاطا صناعيا أو إنتاجيا إذ أن ذلك يسهل على المستثمر الصناعي استغلال القطعة الأرضية لأنها تكون مسبقا مجهزة حيث تخصيص القطعة وفق أدوات التعمير.

الفرع الأول: الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجبة لإنجاز المشاريع الاستثمارية

المؤسسة العمومية تعرف على أنها شخص معنوي، الهدف من إنشائها هو التسيير المستقل للمرافق العمومية تابعة للدولة أو المجموعات المحلية فإلى جانب الدولة أو الجماعات المحلية الإقليمية، فإن تسيير المرافق العمومية قد يعهد إلى أشخاص عمومية أخرى والتي يطلق عليها اسم المؤسسة العمومية وتمتع المؤسسة باستقلال مالي ويمكن تعريفها على أنها المرفق الذي يكون موضوع نشاطها تجاريا وصناعيا مماثل للنشاط الذي تتولاه الأشخاص الخاصة

¹ - المرجع نفسه، ص 19.

وتتخذها الدولة والجماعات المحلية (الولاية، البلدية) كوسيلة لإدارة مرافقها ذات الطابع الصناعي والتجاري وقد جاء القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية رقم 88-01 المؤرخ في جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير 1988¹، بحيث قسمت المؤسسات العمومية إلى:

مؤسسات عمومية ذات طابع إداري (المادة 43) ومؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري (المادة 44) وأجهزة الضمان الاجتماعي (المادة 49) ومراكز البحث (المادة 51) بالإضافة إلى المؤسسات الاقتصادية التي تم

تغيير القانون الذي يحكمها بموجب القانون الأمر 95-25 الذي ألغي بموجب الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها حيث عرف المشرع الجزائري المؤسسات العمومية الاقتصادية في 02 عن الأمر 01-04 كما يلي "المؤسسات الاقتصادية العمومية هي شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة و هي تخضع للقانون العام"².

ومن خلال هذا النص فإن المؤسسات العمومية الاقتصادية تمتاز بالطبع المزدوج (العمومية والمتاجرة) فهي شخص من أشخاص القانون العام تخضع في تنظيمها لأحكام القانون الخاص وطبقا لقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية 88-01 فإنه يمكن للجماعات اغلبية أيضا أن تنشأ مؤسسات عمومية عليا ذات طابع صناعي وتجاري.

فبالنسبة للمؤسسات العمومية الإدارية يجب أن تفرق بين أمرين هما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والتي تكون ميزانيتها من الخزينة العمومية فإن أصولها سواء العقارية منها أو المنقولة تكون للدولة في حالة حلها أما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المحلية فإن القاعدة العامة تابعة للجماعات المحلية، لكن المادة 108 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير سنة 1993³ المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية وبالتالي فإن المؤسسات العمومية الإدارية المحلية أصبحت تابعة للدولة ومن ثم فإن أصولها المتبقية في حالة خلع تعود إلى الدولة وبالتالي فإن المحافظة العقارية التي

¹ - الجريدة الرسمية عدد 2 لسنة 1988.

² - رخاس سامية، مرجع سابق، ص 21.

³ - الجريدة الرسمية، العدد 4 لسنة 1993.

تعود إلى المؤسسات العمومية وخصوصا الأراضي التابعة لتلبية المؤسسات المخصصة كوعاء عقار صناعي فإنها تعود إلى الدولة سنة 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

فالوزير المكلف بالقطاع بعد استطلاع رأي مجلس الحكومية يتخذ قرار حل المؤسسة العمومية غير المستقلة ذات طابع الصيغة الوطنية أو المحلية، وبالتالي فإن جميع أصول المؤسسة العمومية غير المستقلة تعود إلى الشخص الذي رسي عليه المزداد أو الذي قام باقتنائها وبما في ذلك الوعاء العقاري العائد للمؤسسة، ولكنه في كثير من الأحيان فإن الأشخاص الذي اقتنوا الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة خصوصا القطعة الأرضية التي تعود إليها يصطدم بمشكل أن المؤسسة العمومية المحلية ليست بمالكة للقطعة الأرضية أو نص حائزة أو شاغلة القطعة الأرضية بموجب قرار إداري أو مستندات غير مشهورة.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية المستقلة فقهي المؤسسات العمومية التي هي مستقلة ماليا عن الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة وتتولى بنفسها تمويل نشاطاتها وتتمثل أساسا في المؤسسات العمومية من الأسباب فإن أصولها المتبقية تعود إلى الدولة وهذا بحسب المادة 180-2 من نفس المرسوم بحيث يمكن تطبيق الأحكام المقاطع السابقة عن المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية التي تم وكذلك فإن أصول المؤسسات العمومية المستقلة تعود إلى امتلاك الدولة يمكن أن تتنازل عليها الدولة لصالح الغير والتي تعود أراضي تلك المؤسسات الموجهة للاستغلال الصناعي والتي تعتبر كعقارات صناعية التي المالك الجديد الذي اقتنى تلك الأصول المؤسسية المحلية وقد واجه المتنازل لهم نفس المشكل بحيث أنه في بعض الحالات لا تكون تلك المؤسسات مالكة للأراضي الجائزة لها أو الشاغرة لها.

وبموجب القانون رقم 02-11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق لـ 24 ديسمبر سنة 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003¹، لاسيما المادة 80 منه التي عدلت المادة 180 من الأمر رقم 93-18 وأصبح يمكن التنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار الأراضي بالتراضي، لفائدة المستثمرين، بالنسبة للعقارات المبنية وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية، وفق لأحكام الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وذلك بترخيص من الوزير المكلف بالأموال الوطنية، وبالتالي تم وضع نظام الامتياز أو الإيجار بدلا من التنازل عن أراضي.

¹ - الجريدة الرسمية العدد 86 لسنة 2002.

المؤسسات العمومية المتنازل عنها كحل لمشكلة ملكية الأصول العقارية الملك المؤسسات وكذا تشجيع المستثمرين يجعل الحافطة العقارية لهذه المؤسسات موجهة لعميات إنجاز المشاريع الاستثمارية.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فلقد مرت بإصلاحات اقتصادية تأهلها إلى موعد اقتصاد السوق وأن من بين الإصلاحات التي مست المؤسسات الاقتصادية العمومية بعمق وهي إعادة الهيكلة الصناعية التي ظهرت بصدر أمر 95-25 المتعلق بتسيير الأموال التجارية التابعة للدولة (الشركة القابضة) التي أصبحت تحل محل صناديق المساهمة، كذلك صدر أمر 96-27 المتعلق بالشركات المساهمة وتجمعات المؤسسات فتحول وهيكل المؤسسات الاقتصادية العمومية الجزائرية شكل "مجمعات صناعية" وذلك بتجميع الشركات أو الوحدات الاقتصادية التي تنشط في نفس القطاع لإدماجها تحت مراقبة المجموع، إلا أن هذه الشركة (Filiales) تتمتع بالاستقلالية الاقتصادية والقانونية وكذلك تخضع لقواعد التجارية والهدف من هذا التجمع الشركات يهدف إلى البحث عن التركيز في الصناعة، والبحث أيضا عن الطابع المهني في الحرف الأساسية وفق مبدأ التنافسية السوق المحلية والدولية، وقد تم خصصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية الاقتصادية تواجه صعوبات وذلك منذ صدور الأمر رقم 95-22 في 26 أوت 1945 المتعلق بخصصة المؤسسات العمومية والذي ألغى بموجب الأمر رقم 01-04، حيث عرفت المادة 13 منه الخصصة بأنها كل عقد يصدق إلى نقل ملكية من الدولة أو أشخاص القانون العام إلى أشخاص طبيعيين أو خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية، ويتولى مجلس الوزراء المصادقة على استراتيجية الخصصة وبرنامجها، وطرق الخصصة طبق للمادة 26 من نفس الأمر في البيع في سوق المالية (البورصة)، المناقصات، البيع بالتراضي بعد ترخيص من مجلس مساهمات الدولة¹، أو بواسطة نمط آخر للخصصة يهدف إلى ترقية مساهمات الجمهور، ونشير هنا بأن الخصصة التي تنقضي بها المؤسسات العمومية الاقتصادية هي الخصصة الكاملة أي عند التنازل على جميع رأسمال المؤسسة الذي تحوزه الدولة أو أحد أشخاص القانون العام قد تولى بمجلس مساهمات الدولة عملية خصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك وفق الأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، وبالتالي فإنه في إطار عملية خصصة المؤسسات ثم التنازل على الحافظات العقارية المملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لفائدة المتنازل لهم.

¹ - الجريدة الرسمية العدد 86 لسنة 2002.

وأضافت المادة 85 من القانون 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 على أن تحول الأراضي المؤسسات العمومية غير لازمة لنشاطاتها إلى الدولة وعلى أساس هذه المادة فإن جميع الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية والتي هي ليست في حاجة إليها أو الفائضة عن استعمالها فإنما تحول إلى أملاك الدولة ولكن إذا كانت المؤسسة المعنية مستقلة ماليا من الدولة فإن مصالح أملاك الدولة مستدفع مقابل من تدويل الأراضي لفائدة المؤسسات العمومية المستقلة ماليا عن ميزانية الدولة.

وأما بخصوص المؤسسات العمومية الاقتصادية الملكية و التي لم يتم التصرف في أصولها بعد فإنه بالرجوع إلى أحكام المادة 28 من الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1427 الموافق ل 15 يوليو 2006 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006¹ فإنه تنص على أن تتكفل الدولة بخصوص المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية التي لم يتم التنازل عن أي أصل من أصولها لفائدة الإجراء و يترتب عن هذا التكفل تحويل أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية المعنية في الدولة بالتالي فإن أراضي المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية تعود ملكيتها إلى الدولة مقابل التكفل الدولة بالديون العالقة بالمؤسسة، وذلك في إطار تطهير المؤسسات العمومية وبعد تلك النصوص والإجراءات التي مست الحافظة العقارية للمؤسسات العمومية المحلية، وكذا الإجراء الذي اتخذته الدولة لاسترجاع الأراضي الفائضة عن استعمال تلك الأراضي في نشاطات المؤسسات العمومية جاء المشرع مرسوم جديد من أجل ملمة الوعاء العقاري المخصص الذي تم جمعه من أراضي في إطار الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير مستقلة المحلة و الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و هذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق 23 أبريل 2007 المتضمن الشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة الأولى من المرسوم تبين أن الهدف من هذا المرسوم هو حال بيان شروط وكيفيات تكوين و تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والمحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى مناطق الصناعية الموجهة للاستثمار.

¹ - الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 2006.

² - الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007.

والمواد من 2 إلى 5 من المرسوم حددت الأصول المتبقية وعلى أساس المادة 2 فإن الأصول المتبقية هي الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة والمادة 3 حددت معنى الأصول العقارية المتبقية على أنها تشمل الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية والمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية والمادة 4 ألزمت مشفي تلك المؤسسات القيام بإعداد جرد للأصول المتبقية كما هي معرفة في المادة (الأمالك العقارية المتبقية) وإرساله في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية إلى مدير أملاك الدولة المختص محليا أي مكان موقع الأملاك العقارية وتكرس عليه التسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكن أصل متبق عن طريق محضر يوقعه حضوريا المدير الولائي لأمالك الدولة والمصفي المعني مع إرفاق نسخة من هذا الجرد الميزانية الختامية للتصفية وتقوم مديرية أملاك الدولة تسجيل العقار المعني يسجل أملاك الخاصة الدولة غير مخصصة.

الفرع الثاني: الأراضي المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

إطار استرجاع الاراضي الفائضة فإنه يتعين على شركات تسيير المساهمات المنشأة طبقا للأمر 01-04 المؤسسات العمومية الاقتصادية غير المناسبة إعداد جرد لكل الاراضي والمنحازة على سبيل الانتفاع و/أو التملك ملكية كاملة من قبل المؤسسات العمومية التابعة لها وإرساله في أجل 3 اشهر من تاريخ نشر المرسوم إلى الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ليسلم الجرد مرفقا بملف عقاري لكل ملك وبعد انتهاء اللجنة المذكورة اعلاه من الفصل في القطع الأرضية المعنية يقوم مدير أملاك الدولة الولائي بإعداد ملف تقبلي لكل قطعة تعلن من طرف اللجنة بانها غير ضرورية موضوعيا لنشاط المؤسسة ومن أهم ما يشتمل عليه الملف وضعية الملك بالنسبة الأدوات التعمير والبناء وان اقتضى الأمر شهادة التعمير ترفق بالملف التقني ثم يعرض المدير الولائي لأمالك الدولة على الوزير المكلف بالمالية بغرض إعداد قرار بعملية الاسترجاع و بخصوص استرجاع الاراضي التي تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية تامة فإن الدولة تدفع مقابل مالي إلى المؤسسة المعنية مقابل قيمة الأرض المسترجعة وتكون قيمة الارض مبينة في ميزانية المؤسسة المقفلة عند تاريخ 31-12-2005 وتكرس عملية الاسترجاع هنا بتسديد الثمن وأعداد العقد ومحضر التسليم.

أما الأراضي المسترجعة التي تكتسبها المؤسسات العمومية على سبيل الانتفاع فإن الدولة تسترجعها بدون مقابل مالي وتكرس عملية الاسترجاع هنا بمحضر تسليم يتم اعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة والمدير الولائي لأملاك الدولة.

أما بالنسبة للأصول الفائضة والتي حددها مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات الخوصصة فإنها تسترجع من طرف الدولة سواء كانت ملك للمؤسسة أو ملك للدولة وفي إطار تسديد مقابل استرجاع الأصول الفائضة ملك المؤسسات العمومية الاقتصادية فإنه يتم تسديد ذلك المقابل على أساس موارد الميزانية وذلك إما بالغاء جزئي أو كلي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية عندما يكون الدين أقل من قيمة الملك المسترجع من الدولة¹، وللإشارة فإن المادة 19 من المرسوم اوكلت تسيير الحافظة العقارية المكونة من أصول المؤسسات العمومية.

كما تم تبيائها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كما أن عملية تسيير الحافظة العقارية التي تتكون من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية على عكس الأراضي المتكونة من الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فإن المرسوم قد الحق ملاحق به تتضمن نماذج دفاتر الشروط المحددة للبنود والشروط التي تطبق على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني الأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

¹ - انظر المواد من 06 إلى 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المتضمن دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني وبالتراضي على التوالي للأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة، جريدة رسمية، العدد رقم 27 لسنة 2007.

المبحث الثالث: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي

إن الحصول على العقار الصناعي بغية استغلاله من قبل المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، يتطلب القيام بعدة إجراءات قانونية أمام عدة هيئات، حول لها القانون صلاحية منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لاستغلالها بهدف إنجاز مشاريع استثمارية.

سنقوم بتفصيلها في مطلبين:

المطلب الأول سنقوم بدراسة الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي، أما في المطلب الثاني سنقوم بدراسة الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي.

المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي

تختلف الهيئات المؤسسات الوطنية التي تتولى تسيير حافظة العقار الصناعي ولكن الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق لـ 1 سبتمبر سنة 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية قد حدثت الهيئات التي يمكن تسيير حافظه العقار الصناعي في هذا النوع من الأراضي.

لقد نصت المادة 5 منه على أن الامتياز يعني عن طريق المزاد العلني على الخصوص قرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وبقترح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر إعداد تصور المشروع المزمع إنجازه والمعايير التي ينبغي توفرها.

- قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.

- قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمخطط مدينة جديدة وبقترح من الهيئة المكلفة بتسيير مخطط تهيئة المدينة الجديدة.

- قرار من الوالي المختص إقليميا وبقترح من لجنة يحددها التنظيم.

وما يهمننا في مجال دراستنا هو العقار الصناعي الذي تكون الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تتم عليها المشاريع الصناعية أو النشاطات الإنتاجية وبالتالي يقصر الأمر على ما نصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 04 / 08 في ما يخص قطع الأراضي التي تكون تابعة لهيئة المكلفة بالوساطة والضبط العقاري وعليه فإن العقار الصناعي الذي يشكل جزء من العقار الاقتصادي العمومي المخصص من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة والأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة و الأصول الفائدة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية والذي يمنحها عن طريق المزاد العلني فإن الأجهزة المكلفة بعملية تسييره على المستوى الوطني والتي نحصرها في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بصفاتها الجهاز الأول على عملية تسيير العقار الاقتصادي العمومي ثم تنقل إلى دور الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات في حالة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني ثم تنتقل إلى مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار في حالة منح الامتياز عن طريق التراضي.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF

أنشئت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 / 119 المؤرخ في 05 / 1400 و 28 الموافق لـ 23 أبريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي ومن خلال المادة الأولى منه فإن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجر في علاقتها مع الغير أي أنها تخضع للقانون الخاص معاملتها مع الغير وإضافة المادة الثانية من المرسوم أن الوكالة توضع تحت السلطة الوصايا للوزير المكلف بالاستثمارات وهو وزير الصناعة وترقية الاستثمارات على أن يحددها مقرها في مدينة الجزائر ويمكن أن يكون الوكالة المحلية على كافة الإقليم الوطني.

ولقد منح القانون للمستثمر حق رفع الطعن أمام اللجنة المختصة في مجال الاستثمار منذ سنة 2001 إذا لحقه ضرر ولم ترى النور إلا بموجب المرسوم التنفيذي 06/357 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 كما أنه أيضا أنشأ هيئة أخرى تعمل على توفير العقار الذي كان يشكل عائقا لتطوير وترقية الاستثمار في البلاد بمقتضى المرسوم

التنفيذي 07/111 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد للقانون الأساسي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.¹

أولاً: سير ومهام لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار

تتكون لجنة الطعن المختصة في الاستثمار من 6 أعضاء يرأسها الوزير شخصياً أو ممثله و البقية ممثلين هم قطاعات أخرى تجتمع بمقر الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار كلما دعت الحاجة إلى ذلك اذ يرفع المستثمر طلبه أمام اللجنة بعريضة يبين فيها هويته وعنوانه ويحدد الوقائع كما يرفق المذكرة بالمستندات اللازمة وعلى هذه الأخيرة تقديم الطعن للإدارة المعنية لإبداء رأيها خلال خمسة عشرة يوماً من تسلم الطلب والفصل في القضية خلال 30 يوماً من تاريخ تسلمها الطعن.²

ثانياً المهام المخولة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إطار تسيير العقار الصناعي

تعد الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

لقد حدد الفصل الثاني في المواد من 3 إلى 10 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه المهام المخولة للوكالة بحيث نصت المادة 3 على أنه يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري في مجال المكونات العقاري الاقتصادي العمومي المذكورة في المادة 65 من نفس المرسوم نلاحظ أن المادة تكلمت على عدة مهام وهي: مهمة التسيير ومهمة الترقية ومهمة الوساطة ومهمة الضبط العقاري، وهذه المهام كلها جمعها المشرع في إطار مهمة الوكالة استغلال العقار الاقتصادي العمومي الذي يشكل جزء من العقار الصناعي.

العقار الاقتصادي العمومي هو العقار أو الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول أو العقارات المتبقية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول القائد التابعة للمؤسسات الاقتصادية بالإضافة الى الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية أم مناطق النشاطات بما فيها الأملاك أو الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ولايات العقارات عمومية كذلك على الرغم من أنها لا تتدخل في أملاك الدولة الخاصة لكن المشكل أن تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الأراضي تسيدتها لفائدة البلديات والوكالات

¹ - حيتالة معمر حميدي فاطمة، العقار الاقتصادي في الجزائر واقع وآفاق مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 15، سنة 2015 ص 26.

² - المرجع نفسه، ص 26.

الولاية للتنظيم والتسيير العقاري وبالتالي فما دور الوكالة الوطنية لتسيير ما دام مسيرها موجود المعروف أن مهمة التسيير إما يكون من طرفه بتسيير ملك له وعلى ذلك الأساس تكون له وفقا للأحكام حق الملكية، حق التمتع، وحق التصرف.

إن الشخص الملك لفائدة شخص آخر ويمثله بواسطة أدوات قانونية من عقد الوكالة أو الإنابة أو بواسطة عقد التسيير الذي عليه المادة الأولى من قانون رقم 89 / 01 ويعرف على أساس أنه العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معينة معترف بها يسمى مسيرا مؤسسة عمومية اقتصادية أو شركة مختلطة الاقتصاد بها أو بعضها باسمها ولحسابها مقابل أجر يضافي عليها علامة حسب مقاييس ومعايير وجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالترويج والبيع.

إضافة المادة الثانية من نفس القانون على أن تلتزم المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الشركة المختلطة للاقتصاد بالمحافظة على الملك المسير في حاله جيده طوال مده الاستعمال وبقاء هذا الملك حرا من الالتزام معدلات جامات التي تضر بحسن النية والمادة 3 من نفس القانون على أن تضع المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الشركة المختلطة الاقتصاد تحت تصرف المسيرة لوسائل أزمة لأداء مهمته وتعد جميع التأمينات التي تحفظ وتصون ملك المسير.

إن أحكام عقد التسيير كما سلف ذكره يمكن أن يتطابق مع مهمة التسيير التي تقوم بها الوكالات الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى أن أحكام عقد التسيير جاء في إطار المعاملات بين أشخاص القانون الخاص ولا يمكن أن يطبق الأمر مع الهيئات الإدارية وكذا فإن الوكالة لا تسيير الملك في حد ذاته إنما هي تسهيل عملية استغلال ذلك فإنها تبرم اتفقيه مع المالكين لاستغلال الأراضي الموجهة للاستثمار بوجه عام بما في ذلك الوعاء المخصص للعقار الصناعي من المحافظة العقارية التي كونها الوكالة نفسها فإن هي التي تسييرها بنفسها ومن أجل ذلك تقوم بترقية وتنميتها في إطار ترقية الاستثمار أما الترقية المذكورة في المادة 3 فإنه ما دمنا في إطار الملكية العقارية والعقار الصناعي أو العقار الاقتصادي العمومي فإننا نتكلم عن الترقية العقارية في إطار النشاط العقاري المخصص للبيع أو الإيجار أو تلبيه حاجات خاصة ويمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية ذات الطابع الاستعمال السكني أو المخصص لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري.¹

¹ - ينظر المادة 03 و 04، من المرسوم رقم 119/07.

كل شخص يمارس النشاطات المذكورة يدعم تعامله في الترقية العقارية والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لا تعني بالترقية العقارية التي تقوم بها في مجال العقار الصناعي تكون إلا في إطار العقارات المبنية وغير المبنية التابعة لأملاك الدولة الخاصة والمنشآت الصناعية أو المباني أو المخازن التابعة للمؤسسات المنحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية فإن الوكالة لا تستطيع أن تعاود تجديد المنشأة والبنية والقيام بأعمال الترقية العقارية عليها لأنها ليست بمالكة لها والعمل الذي تقوم به الوكالة بصفة عامة يدخل في إطار ترقية الاستثمارات بالنسبة للعقارات التي تسيرها لفائدة الغير أو المالكين أما نشاط الترقية العقارية التي تقوم به الوكالة سيكون على الأملاك والعقارات التي تكتسبها على أنه وفقا لتشريع النشاط العقاري وتهيئه الإقليم للوكالة بالترقية العقارية ومؤهلات اكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات انتاج السلع والخدمات أي أن الوكالة لها صفة المتعهد بالترقية العقارية في مجال العقارات التي تكتسبها وتم تهيئتها وتجزئتها لتخصص عقارات صناعية ومن تم تتنازل الوكالة فيما بعد ويكون ذلك بمقابل وهي نفس الأعمال الترقية العقارية المحددة في إطار الأمر 08 /06 أما مهمة الوساطة التي تقوم بها الوكالة فهي العملية التي تقوم بها الوكالة بين مالكي العقارات والمستثمرين ويكون ذلك أساسا في استقبال المزايدين على الترشح لنيل حق الامتياز وقيام الوكالة بالإشراف على عملية المزاد وتحرير محضر يرسو المزاد وعملها يتوقف على ذلك لأن إبرام عقد الامتياز بعد الانتهاء من عملية المزاد العلني يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تحرير عقد الامتياز في حالة ما إذا كانت الأرض الممنوح حق الامتياز عليها تابعة للأملاك الخاصة للدولة أما في حالة ما إذا كانت الأرض ثابتة لجهة عمومية أخرى كما في حالة المؤسسات العمومية الاقتصادية أو الأراضي التابعة للأملاك البلدية فإن الجهات المعنية قانون هي التي تتصرف فيها حيث حدثت القانونية التي تقوم عليها الوساطة التي تكون بموجب الاتفاقية تبرمها الوكالة مع ملكية العقارات مهما كان طبيعة الملك.¹

يسير الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير عام يتكون مجلس الإدارة من 12 عضو يمثلون كل القطاعات المعنية ويترأسه الوزير أو ممثل عنه تتداول الوكالة حول عدة مواضيع من بينها مشاريع ومخططات التنمية الخاصة بها على المدى الطويل والقصير والمتوسط، اقتناء البنائات والأصول بمحاضر يوافق عليها الوزير المكلف بترقية الاستثمارات خلال الشهر الذي يلي الاجتماع.²

¹ - ينظر المادة 07، من الأمر 01/03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار.

² - حينئذ معمر، حميدي فاطمة، مرجع سابق، ص 28.

غير أن المشرع الجزائري عدد المرسوم التنفيذي 07/111 المنظم للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بعد تعديله للقانون المتعلق بالأموال الوطنية لسنة 2008 وهذا حتى يسمح لهذه الهيئة أن تقوم بنشاطاتها حسب ما يتماشى و التغييرات الطارئة على العقار التابع للدولة إن كانت أراضي تابعة للأموال الوطنية العمومية أو الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة حيث أصدر المرسوم التنفيذي رقم 12/126 المؤرخ في 19 مارس 2012 وبموجبه ألغيت المواد.

تفيد العقارات بملك معين الوكالة تتولى مهمة الوسط العقارية وبذلك فهي تسيير الوعاء العقاري المخصص لإنجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية أو الاستثمار بوجه عام بناء على اتفاقية بين مالكي العقارات بكل أنواعها فإن نوع الأراضي هو العقار الاقتصادي العمومي الذي قد يختلف ملاكته من أراضي تابعة لأموال الدولة الخاصة الى أراضي تابعه الى أملاك الولايات الخاصة وأراضي تابعة للأموال الخاصة للبلديات أو الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية اما مهمة الضبط العقاري التي تتولى الوكالة في أن المادة 6 من الأمر 03 /01 حددتها في مهمة الملاحظة في ما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقدم في هذا الإطار المعلومات الهيئة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وأفاقه ونشاط بالنسبة للوكالة في المساهمة من أجل إبراز سوق العقار الموجه للاستثمار المقصود بالهيئة المختصة محليا المذكورة في المادة 6 هو الجهات المحلية المتدخلة في السوق العقاري الصناعي المحلي سواء كانوا مالكين أو مسيرين كذلك مثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي المتواجدة على مستوى الولايات وكذا الوكالات العقارية الولائية واللجان الولائية المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ومديريات أملاك الدولة ومؤسسات تسيير العقار بخصوص المناطق الصناعية.

وأضافت المادة 7 من نفس الامر اجل الوكالة ولا في أقصاها 30 يوما ابتداء من تاريخ ايداع طلب من أجل بعض مهام المستثمر في قرار منحه المزايا المطلوبة أو رفض منحه إياها في حالة عدم الرد من قبل الوكالة أو الاعتراض على قرارها يمكن أن يقدم المستثمر طعن لدى السلطة الوصية على الوكالة التي يرتاح لها اجل اقصاه 15 للرد عليه ويمكن أن يكون الطعن أمام القضاء كما أضافت المادة 8 من نفس الأمر أن الضغط العقار الموجه للاستثمار بما في ذلك العقار الصناعي أو المخصص لإنجاز المنشآت الصناعية أن الوكالة تقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وترقيتها لدى المستثمرين كما تضيع لهذا الغرض بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت

طبيعتها القانونية، تعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي التي تقوم بتنحيته كل ستة أشهر وتراسات مذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية يمكن أن تشكل الأسعار جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل الأخرى التي تقوم بها الوكالة وهي القيام بكل عملية المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها ومن أجل التابعة عدا الخدمة العمومية التي تقوم بها الوكالة تتلقى مساهمة مالية وتخصص للوكالة اعتمادات من أجل نشاطها وتحدد هذه الاعتمادات بقرار من وزير المالية والوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

الفرع الثاني: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار

وهذا ما نص عليه الأمر رقم 06/11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المرسوم التنفيذي رقم 121 /07 فإن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة يتم منحها عن طريق الامتياز بالمزاد العلني أو بالتراضي حسب موقعها و لمدة 20 سنة قابلة للتجديد فإن منح الامتياز بالمزاد العلني يتم ترخيصها بقرار من الوزير المكلف بقضية الاستثمار أو الوزير المكلف بالسياحة أو الوزير المكلف بالتهيئة الاقليم، وبصفة عامة الأراضي التابعة للدولة المعينة يتم منح الامتياز عليها حسب الصيغة المزاد العلني المفتوح أين يمكن أن يشارك كل شخص طبيعي أو معنوي وطني أو اجنبي المرسوم رقم 335 وحدد صلاحيات وزير الصناعة وبالرجوع إلى المادة 4 من هو تنص على أن الوزير يبادر كل التدابير الرامية إلى ضبط العقار الصناعي وتثمينه.

والوزير رجل سياسي وبهذه الصفة يمارس السلطة السياسية يعتبر مسؤولا عنها أمام الرئيس الحكومة وهو أيضا رئيس إدارة بوزارة وبهذه الصفة يمارس نشاطه الإدارية الواسعة وهو الممثل القانوني للدولة التي يبرز باسمها العقود ويقوم بكل عمل أمام القضاء ثم دعي أو مدع ي عليه وهو الأمر الرئيسي صرف النفقات العمومية أي أنه يعطي الأمر بالدفع داخل وزاراته وبالإضافة إلى هذه الصلاحيات الوزير ثلاث سلطات محددة بصراحة النصوص القانونية وهي السلطة التسلسلية، والسلطة التنظيمية، والسلطة الوصائية.

1. السلطة التسلسلية أو الرئاسية:

وهي تتمثل في:

- السلطة التأديبية: التي يمارسها الوزير على موظف وزارته ولها أوجه متعددة بتعيين مستخدمي الإدارة المركزية والترقية، والمناصب ولكن كذلك معاقبتهم في إطار القانون في الأخطاء المرتكبة أثناء أداء وظائفهم.
- سلطة إعطاء الأوامر لأعوان مصالحه عن طريق المنشور أو التعليم.
- سلطة الحلول محل الموظفين التي تمكنه من تغيير وإلغاء القرارات المتخذة من طرف المرؤوسين.
- السلطة التنظيمية: أن الوزير لا يتمتع بالسلطة التنظيمية لأن مثل هذه السلطة هي من اختصاص رئيس الجمهورية وكذا الوزير الأول فهو لا يستطيع اتخاذ قرارات تنظيمية إلا عندما يسمح القانون بذلك لا سيما في مجال الضبط الإداري الخاص.
- السلطة الوصائية: هذه السلطة لا تتميز عن السلطة التسلسلية تمارس على الهيئات اللامركزية وهي تتمثل في إجراءات الرقابة على أجهزة وكذلك عمل الهيئات اللامركزية مثل المؤسسات العامة والجماعات المحلية التي تخضع الوزارة المعنية.¹

الفرع الثالث: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار

أولاً: مجلس الوزراء

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المشكل من جميع الوزارات المشكلة للحكومة المعين بمرسوم رئاسي بما في ذلك أعضاء الحكومة يتأسس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء في صلاحيات المحددة له في الدستور في المجلس في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية والحكومة ومن بين تلك الملفات والقضايا منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وهذا على حسب المادة 6 من الأمر 04/08 إذ أن الترخيص بمنحه الامتياز عن طريق التراضي يكون بناء على قرار من مجلس الوزراء الذي يعتبر شرطاً لوجودي والمشاريع التي تكون محل منح الامتياز عن طريق التراضي هي التي لها طابع

¹ - ناصر لباد LEB.E.D، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثالثة 2010، ص 111.

الأولوية وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن لمناصب الشغل او القيمة المضافة وتساهم في تنمية المناطق المحرومة ويكون الترخيص بمنحه الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.¹

ثانيا: المجلس الوطني للاستثمار

لقد تم إنشاء هذا المجلس بمقتضى النص المادة 18 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار والمعدل بمقتضى نص المادة 12 من الأمر 06 08 والتي جاء فيها لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمار مجلس وطني للاستثمار.²

كما أحالت نفس المادة إلى التنظيم لتحديد تشكيله وكيفية وصلاحيته وقد تجسد ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 الذي ألغى المرسوم التنفيذي 181-01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 حيث نصت المادة الثانية من هذا المرسوم بأنه يوضع المجلس المحدد لدى وزير المساهمات وترقية الاستثمارات تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته.

إن الشيء الذي يمكن استخلاصه من وضع المجلس تحت رئاسة رئيس الحكومة المكلف بترقية الاستثمارات هو من ضمانات إضافية خاصة للمستثمر الأجنبي مما يفرض نوع من الفعالية والنجاعة لأعماله كما يؤكد حرص الدولة على التوفيق بين مصالحها ومصالح المستثمر ويعد والمجلس جهة قرار وفي نفس الوقت جهة استشارة وفي سبيل ذلك تطوير الاستثمار التي تتضمن سياسة دعم الاستثمار كل ذلك بالتنسيق مع برنامج الحكومة.

وفي سبيل ذلك كما يتولى اقتراح التدابير التحفيزية ويفصل طبيعة المزايا التي تمنح للمستثمرين الأجانب اذا تعلق الأمر بالاستثمارات التي تنجز في إطار اتفاقية الاستثمار حسب مقتضيات المادة 12 مكرر من الأمر 06/08.

وما يثير الاهتمام في هذا المجال هو أن نص المادة 18 من الأمر الأخير من اختصاص مطلقا لهذا المجلس حين تصب كل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر وبالنتيجة فإن صلاحيات هذا المجلس والمرتبطة بترقية

¹ - ينظر المادة 06 الأمر 08/04 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 49، سنة 2008.

² - ينظر المادة 18 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

الاستثمار تبقى واردة على سبيل المثال لا الحصر وما من شك أن هذا المسعى يعد كذلك احدى الضمانات المقررة لترقية المشاريع الاستثمارية إذا علمنا أن تشكيلة المجلس تتسع لتشمل عدده وزارات لها علاقه بهذا المجال فنجد الوزير المكلف بالمالية بترقية الاستثمارات بالجماعات المحلية بالتجارة بالطاقة والمناجم بصناعة بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالتهيئة العمرانية وكذا بقية القطاعات المعينة بمجدول أعمال المجلس يجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر وتتوج اجتماعاته في قرارات وتوصيات زمن بين الصلاحيات التي للمجلس في إطار استغلال العقار الصناعي على حسب المادة 76 من الامر 04 08 هو اقتراح منح الامتياز عن طريق التراضي وكذا تخفيض الإيجارية السنوية ولقد كان الأمر 1106 يعطى للمجلس صلاحيات أكبر إذ أن منح الامتياز أو التنازل على الأراضي التابعة لأملاك الدولة في إطار الاستثمار كان يتم بلائحة منه.¹

الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

أنشأت الوكالة الوطنية بموجب المادة 6 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وأسست هذه الوكالة على أعقاب الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار التي تم إنشاؤها بموجب القانون رقم 01 03 المتعلق بتطوير الاستثمار إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمرسوم التنفيذي رقم 06 356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 هو الذي يحدد صلاحياتها وتنظيمها وحسب المادة الأولى منه فإن الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تابعة وصايا الى الوزير المكلف لترقية الاستثمار ومقرها مدينة الجزائر إلى مقرها الاجتماعي الكائن بالجزائر العاصمة لهياكل الإدارية لامركزية على المستوى الولائي في إطار الشباك الوحيد اللامركزي المادة 22 و 23 من المرسوم السالف الذكر ويقصد بالشباك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل عملية الاستثمار وريح الوقت وكذا التقليل من حدة العراقيل، أما عن صلاحيات الوكالة فهي تقوم أيضا باستقبال وترجيح ومنح الامتيازات في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ إيداع الطلب.

كما أن الوكالة وظيفة متابعة المشروع الاستثماري من خلال التحقق من مدى احترام المستثمر التزامات الواردة بالالتزامات التي تعهد بها في مقرر منح المزايا الذي يستفيد منه المستثمر من عدة مزايا جبائية فإذا لم يوفي

¹ - ينظر المادة 05 الفقرة 2، الأمر 11-06 المتعلق بتطوير الاستثمار الصادر بتاريخ 20/08/2006.

بما تقوم الوكالة بسحب الامتيازات بمقتضى مقرر طبقا للمادة 16 من الأمر 08 06 المعدل والمتمم للأمر 01/03¹.

وللوكالة مهام كبيرة في مجال العقار الصناعي فهي تهتم بتوفير العقارات الضرورية لإنجاز الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية من خلال الشباك الوحيد اللامركزي بحيث تقوم بتسيير والتصرف في قصيده العقارات الصناعية الناتجة عن الأصول المؤسسات العمومية المحلل بإجراها أو التنازل عنها بعوض لصالح المستثمرين وبصفة عامة فقد كانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار هي التي تمنح قرار منح الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار، أما بعد سنة 2006 ومع صدور الأمر 1106 والذي من خلاله أعطى صلاحية ترخيص بمنح الامتياز إلى كل من الوالي والمجلس الوطني للاستثمار وبصدور الأمر 04 /08 الذي ألغى الأمر 06-11 الترخيص بمنحه الامتياز يصدر من الوزراء المختصين بالإضافة إلى الوالي المختص اقليميا ومجلس الوزراء ومع صدور المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمرسوم التنفيذي 07-122 المتعلق باللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار فقد تقلص دورها في مجال العقار الصناعي إذ أن طلب الحصول على العقار يوضع على مستوى اللجنة الولائية وليس على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي كما كان الحاسب ودور الوكالة يقتصر على منح الامتيازات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار المصرح به على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي بموجب قرار منح المزايا، أما بخصوص العقار الصناعي ودور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا يتعدى الدور الإعلامي لتحفيز العقارات المتوفرة لدى استقبال طلبات المزايا الخاصة بالإحصاء الضريبي من رسوم الملكية العقارية في الإطار العام المتعلق بمنح المزايا للاستثمارات وفقا لقانون الاستثمار.²

المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي

البداية نشير إلى أن تطرقنا سابقا في إطار دراستنا للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلى كل من مؤسسات تسيير المناطق الصناعية والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باعتبارهما الأجهزة المسيرة لهذه المناطق وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى كل من الوالي و المدير الولائي لإدارة املاك الدولة ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقيه الاستثمارات وضبط العقار.

¹ - ينظر المادة 16 من الأمر 06/08، المتعلق بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية، العدد 47 سنة 2006.

² - ينظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07/121 المتضمن تطبيق الأمر 06/11 والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز.

الفرع الأول: الوالي

يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقاً للمادة 9-78 من الدستور وفي إطار الصلاحيات المخولة له فهو يعمل كممثل للدولة على المستوى الإقليمي إذ هو القائد الإداري و حلقة الاتصال بين الولاية والسلطة المركزية فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر و لوحيده لكل وزير من الوزراء وفي نفس الوقت يعتبر شخصية معنوية اقليمية وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي ويمثل الولاية أمام القضاء.

يعتبر الوالي الجهة القانونية التي ترخص الامتياز بالتراضي، وذلك بموجب قرار.

بناء على ذلك، كان المشرع ينص في الأمر 08-04 أن الامتياز بالتراضي يرخص مجلس الوزراء، غير أنه عدل عن موقفه بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حيث نص لأول مرة أن الامتياز بالتراضي يرخص بقرار من الوالي، وليس بقرار من مجلس الوزراء، وهو نفس الموقف الذي جاء به بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 وهي نفس الفترة التي تم اعتماد فيها أن استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة يكون بموجب عقد امتياز بالتراضي دون الامتياز عن طريق المزاد العلني، حيث عدل الأحكام القانونية الواردة في الأمر 08-04 التي كانت تنص على الترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني، واستبدالها بالأحكام التي تنص على الترخيص بالامتياز بالتراضي بقرار من الوالي، لكن دون أن يلغي الأحكام الواردة في الأمر رقم 08-04 والتي تنص على أن منح الامتياز بالتراضي يرخص من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.¹

بالتالي ونظراً لتعديل أحكام المادة 5 وعدم إلغاء المادة 6 من الأمر رقم 08-04 يثار إشكال بخصوص الهيئة المخول لها منح الترخيص بالامتياز بالتراضي.

إن كان الوالي أو مجلس الوزراء، ولكن يظهر أن الرأي الراجح هو الوالي و ليس مجلس الوزراء، لأن المشرع أكد على ذلك بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

أما فيما يخص دور الوالي ستشير حافظة العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار في الأول وفي ما يخص الأراضي التابعة لأمولاك الدولة الخاصة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأراضي لفائدة

¹ - حيتالة معمر، خصوصية عقد استغلال العقار الاقتصادي ودوره في ترقية الاستثمارات، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس العدد 06/2016، ص 18.

المؤسسات العمومية الاقتصادية فإن الوالي هو المتصرف يرفض منح الامتياز أو التنازل بالمراد العلني أو بالتراضي بموجب قرار صادر منه وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر 06-11 وكذلك الامر 04-08 الذي ألغى الأمر 06-11 بموجب المادة 45 fun الترخيص بمنحه الامتياز يكون بقرار من الوالي المختص اقليميا باقتراح المحددة بموجب التنظيم حاليا لجنة المساعدة على تحديد الموقع ترقية الاستثمارات وضبط العقار تجدر الملاحظة أنه مع صدور الأمر 04-08 فإن قرار الوالي المرخص بمنحه الامتياز لا يشمل الأراضي التي تدخل بالمحافظة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري واران العقار السياحي والأراضي التابعة لمخطط مدينة جديدة بأن كل تلك الأراضي المخصصة من أراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الترخيص بمنحه الامتياز عليها هو من اختصاص الوزراء المحدثين في المادة 5.

ولكن التساؤل الذي يثار من خلال الأمر 08/04 فما دام أن الأراضي المحددة في المادة 5 يرتب منح الامتياز عليها بموجب قرارات صادرة من الوزراء بخصوص المحافظة العقارية التي تسيورها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الذي يرخص بمنحه الامتياز عليها بقرار من وزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات والوكالة تربيتها اتفاقية مع المديرية العامة لأملاك الدولة لكي تسيّر أراضي أملاك الدولة فماذا بقي من اختصاص الوالي من تلك الأراضي إلا إذا كان ذلك الأمر في إطار تمثيل الوزير من طرف الوالي بصفته ممثلاً للدولة على مستوى الولاية ولكن حافظة العقار الصناعي تشكل أيضاً من الأراضي التابعة لأملاك خاصة للولاية والبلدية التي تسيورها الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين أراضي المناطق الصناعية وكلها لا تدخل في تصنيف أملاك الدولة الخاصة والحصر مهام الوالي في إطار تسيير استغلال العقار الصناعي فإن لمهامه تقتصر على ترأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار حيث تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار حيث يكرس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للاستثمار بقرار من الوالي والترخيص والامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار صلاحياته كما يمثل الدولة على مستوى الولاية أو الترخيص بمنح التنازل على المواقع المخصصة بقرارات لجنة المساعدة على غير الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة خصوصاً الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للجماعات المحلية والمؤسسات المحلية.¹

¹ - ينظر المادة 03-04-05 من المرسوم التنفيذي رقم 07/122، الجريدة الرسمية، العدد 27، سنة 2007.

الفرع الثاني: المدير الولائي لأملاك الدولة

تعتبر إدارة أملاك الدولة الجهة المخول لها القانون إعدادا العقد الإداري الذي يكرس حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ناهيك عن إعداد دفتر الشروط الذي يجب أن يكون مطابقا للنموذج الذي وضعته السلطة التنفيذية، ويجب أن يحدد فيه بدقة برنامج الاستثمار وبنود وشروط منح الامتياز.

تنص المادة 120 فقرة 2 من القانون أملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 8-14 على أن يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع بنود التسيير والتصرف التي ستساهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

يتصرف الوزير المكلف بالمالية ومن أجل تسيير الأملاك التابعة للدولة على المستوى الإقليمي في إطار عدم التركيز إلى هناك تفويض من وزير المالية بمقتضى المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91 454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها فإنه يمكن للوزير المكلف بالمالية وفي إطار تطبيق أحكام الفقرتين اثنتين وثلاثة من المادة 120 من القانون رقم 39 أن يمنح تفويضا بموجب قرار مصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها وعلى هذا الأساس وتطبيقا للمادة 175 صدر قرار الاقتصاد مؤرخ في 20 يناير سنة 1992 يتضمن مديرية أملاك الدولة في الولاية الأعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة أما في مجال العقار الصناعي أو الموجه للاستثمار المخصص من أراضي أملاك الدولة الخاصة تنص المادة 10 من الامر 08/04 على أن يكرس عقد الامتياز المذكورة في المادة 04 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر وحدد برنامج الاستثمار يعتبر بصفاته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق الذي اختارته الإدارة اللجوء إليها من خلال الأمر 04/08 فان القانون هو الذي عيانه على أساس أنه في نفس الوقت يظهر على متابعه استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار بمعية الأجهزة الأخرى ولهذا نصت المادة 12 من الامر 04/08 على أنه يترتب إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول به والأزمات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من أملاك الدولة المختص اقليميا وكذلك المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07/2122 في حالة عدم احترام المستفيد من الامتيازات للالتزامات المحددة في بنود دفتر شروط وبعد توجيه موسى عليه ولم يرد عليهما فسخ عقد الامتياز بقوة القانون وفقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 58 /75 المؤرخ في 26 سبتمبر والمتضمن القانون

المدني وبالتالي فإن مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى عملية فسخ عقد الامتياز وذلك برفع دعوى الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة وبالإضافة الى ذلك فان مدير أملاك الدولة ورئيس لجنة مكتب المزاد ورئيس لجنة فتح الأظرفة في حال تم منح الامتياز بمزاد العلني.¹

وتجدر الاشارة الى أن مبلغ الأتاوة الإيجارية السنوية يدفع أمام مفتشية أملاك الدولة في أجل 15 يوما من تاريخ المزايدة إذ يمكن جمع أدوار مدير أملاك الدولة في إطار تسيير و استغلال العقار الصناعي المخصصة من الأراضي الخاصة لأملاك الدولة في تحرير عقد الامتياز المنصب على هذا النوع من العقارات وكذلك متابعة ومراقبة عملية استغلال القطع الممنوحة في إطار المشاريع الاستثمارية في المجال الصناعي.²

الفرع الثالث : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

لقد أنشئت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07/120 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 وذلك تطبيقا للمادة 5 من الأمر 06/11 وتشكل هذه اللجنة من 21 عضوا ويتأصلها الوالي أو ممثل عنه وهي تجمع معظم أعضاء المجلس التنفيذي بالولاية بالإضافة إلى مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المختصة اقليميا وممثل عن مكلفين بترقية المناطق الصناعية وممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومدير الوكالة العقارية الولائية ورؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع وممثل عن كل من غرفة التجارة و الصناعة والحرف والفلاحة وممثل عن جمعية محليه يرتبط نشاطها مع الاستثمار بالإضافة أنه يمكن أن يستعان بأي يمكنه مساعدتها وللأمانة دائما ملحقه بالأمين العام للولاية والوسائل البشرية والمادية اللازمة.

وتكلف هذه اللجنة بإنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية ومساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريع استثمارية وتشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مجهزة وموجهة لاستقبال الاستثمارات بالإضافة إلى المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجهة للاستثمار في إطار الاستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية وجعل المعلومات المتعلقة بالإمكانات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الأولى 2006، ص 56.

² - ينظر المادة 16 الفقرة 2 من دفتر شروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07/122.

طريق كل الوسائل الاتصال كما تتولى لجنة تقييم شروط السير السوق العقارية المحلية وتقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق النشاطات جديدة مع متابعه لإقامة وإنجاز مشاريع استثمارية وتقييمها.

وفي إطار العقار الموجه للاستثمار فإنه كان في ظل الأمر 06/11 تعمل عن طريق رئيسها الذي يوضع مقرر تعيين موقع المشروع الاستثماري سيكرس التعيين بقرار من الوالي وفي إطار عملها مع اللجنة مرتين في الشهر وكل ما دعت الضرورة إلى ذلك وتعد نظامها الداخلي وتسابق عليه ولهذا دون قرارات اللجنة في محاضر يوقعها كل الأعضاء الحاضرين وتستقبل اللجنة كل طلبات المترشحين للاستفادة من منحة الامتياز أو التنازل عن القطع الأرضية والتي توجه الطلبات إلى الوالي والرامية إلى تعيين الأراضي وفي هذه النقطة أساسا تجدر الملاحظة إلى أنه قبل صدور الأمر 06/11 والمرسوم التنفيذي 07/120 كانت طلبات منح الامتياز أو التنازل تقدم على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي وبعد موافقة الوالي يمنح للمستثمر بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار حق امتياز على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار ويقوم مدير أملاك الدولة في ما بعد تحرير عقد الامتياز وكانت اللجنة المحلية المذكورة أعلاه عبارة عن لجنة محلية ولائية مساعدة فقط وتسمى اللجنة المحلية للمساعدة على ترقية الاستثمارات ودورها لا يتعدى في الإعلام فقط على ما هو متوفر من الأراضي إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 07/120.

وبمقتضى المادة 07 من أوجد أن يقدمه مرشح للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن قطعة أرض إلى الوالي المختص اقليميا طلب تعيين قطعة أرض تودع لدى أمانه اللجنة.

وبالتالي فإن طلب منح الامتياز على قطعة الأرض يوجه إلى الوالي ويودع على مستوى أمانة اللجنة المذكورة أعلاه وليس كما كان عليه الأمر سابقا كان منح الامتياز يتم بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

ويجب أن يرفق الطلب دراسة تقنية واقتصادية وعند الاقتضاء تحديد الموقع المرغوب فيه ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية واللجنة تفصل في الطلبات في مده أقصاها 30 يوم، وعلى المستفيد من تخصيص قطعة أرض بموجب قرار اللجنة أن يكون بالإجراءات المتعلقة بالامتياز وهي دخول المزاد العلني أو القيام بإجراءات التنازل مع مالك القطعة الأرضية في أجل ستة أشهر من تاريخ تبليغه بقرار اللجنة مع إمكانية سحبه بانتهاء الأجل المحدد ماعدا في حالة القوة القاهرة وتقوم اللجنة بصفة دورية كل ستة أشهر في إرسال تقرير عن

نشاطها الذي يبين العرض العقاري المتاح وإمكانيات الولاية، مع إرسال نسخة من التقرير إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.¹

¹ - الأمر 06/11، المؤرخ في 30 أوت سنة 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 53، سنة 2006.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لجزء العقار الصناعي وجدنا عدة مصطلحات استعملها المشرع الجزائري للدلالة على العقار الصناعي، نتيجة لتبني مبادئ اقتصاد السوق القائمة على حرية التجارة والصناعة والملكية الخاصة لوسائل الإنتاج، وفتح المجال أمام المستثمر الأجنبي والوطني داخل السوق العقارية.

فالعقار الصناعي يشمل مجموعة من الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار ومن شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات، كما أخذ البعض بالمفهوم الواسع.

كما توصلنا إلى أن هناك العديد من الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي وكان من بينها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار، الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار، والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

الفصل الثاني

منازعات استغلال العقار

الصناعي

تمهيد:

يشكل العقار الموجه للمشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي والإنتاجي أهم حافز للاستثمار في الجزائر، يسمح بجلب المستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء، لاسيما أن المستثمر أصبح يولي اهتمام أكثر بعنصر الاستغلال كأحد عناصر الملكية، ولمدة وفوائد طويلة الأمد، دون أن يخوض في حصوله على ملكية العقار، وقد لوحظ تعددت النصوص القانونية التي تنظم العقار الصناعي في الجزائر، باختلاف نطاقه وكيفية استغلاله وطرق الحصول عليه، غير أنه شهد عدة إشكالات قانونية نظرية وميدانية، كان من بينها صعوبة الحصول على الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية والإنتاجية، وصار أحد أكبر المشاكل التي شهدت نقاشات واجتماعات سياسية في الجزائر.

فبدل أن يكون القاطرة الحقيقية للاستثمار، أضحي بشكل أكبر المعوقات، وطرح العديد من المنازعات على عدة مستويات، خاصة وأن الأحكام القانونية التي تضبط العقار الصناعي غير دقيقة ومبعثرة في عدة قوانين، بعضها قديم، وأخرى اعترافا بالنقص والتناقض، مما فتح المجال أمام المستثمرين الوهميين المضارين للاعتداء على هذه الأراضي الموجهة للمشاريع الاستثمارية، بتحويل وجهتها، والتنازل عليها في اللغير، دون إنجاز المشاريع الاستثمارية التي عرضت.

وأمام هذا الوضع تدخل المشرع وأعاد النظر في المنظومة الاستثمارية بما يتلاءم والسياسة التنموية الاقتصادية، فخلق مناطق جديدة لاستقبال المشاريع الصناعية والإنتاجية، وكرس أجهزة جديدة تتولى عملية تنظيم استغلال العقار الصناعي.

وفي إطار تحديد طبيعة المنازعات التي عرفها استغلال العقار الصناعي، والتي لازالت حتى الآن، يمكننا أن نصنف منازعات استغلال العقار الصناعي إلى منازعات متعلقة بتسوية الوضعية القانونية لهذا النوع من العقار (المبحث الأول) والتي حالت دون استفادة المستثمرين من الحافزة العقارية الموجهة للاستثمار، حيث لاحظنا أن النصيب الأكبر لهذه الحالات يعود إلى التوجهات السياسة العقارية المتبعة منذ الاستقلال.

وتصنف كذلك إلى منازعات تتعلق بتنفيذ العقود الواردة في العقار الصناعي (المبحث الثاني) التي تتمحور حول مدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته الواردة في هذه العقود.

المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي

تختلف المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي باختلاف الأوعية العقارية التي تشملها حافظة العقار الصناعي والأجهزة المسيرة والمهياة لعملية استغلال العقار هذا النوع من العقار (المطلب الأول)، فمن خلال توضيح ما تتكون منه هذه الحافظة العقارية من أوعية عقارية موجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية والإنتاجية، والتي تتحدد بصفة واضحة بموجب الخريطة الوطنية المحددة من قبل الدولة لمجمل المناطق المتواجد فيها العقار الصناعي على المستوى الوطني، وذلك يساعدنا في تحديد الجهات المعنية بعملية تنظيم العقار الصناعي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تنظيم حافظة العقار الصناعي

قام المشرع الجزائري في إطار معالجة مسألة الحصول على الأوعية العقارية المخصصة للاستقبال المشاريع الصناعية والإنتاجية، وندرتها، بتسخير حافظة عقارية مهمة، تدخل من خلالها بجملة من النصوص القانونية الرسم الحدود الجغرافية للعقار الصناعي، أو ما يسمى بحافظة العقار الصناعي (الفرع الأول)، وأوكل مهمة إدارتها لأجهزة حددت صلاحياتها وكيفية عملها بموجب نص قانوني (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تكوين حافظة العقار الصناعي

تنقسم الحافظة العقارية للعقار الصناعي إلى حافظة تدخل في ملكيات الخواص، وحافظة تابعة للأموال الوطنية، حيث تضم هذه الأخيرة كل من المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات في إطار المناطق المهياة (أولا)، وكذا المناطق الخاصة (ثانيا)، والمناطق الحرة (ثالثا)، بالإضافة إلى الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية (رابعا).

أولا: المناطق المهياة

المناطق المهياة هي عبارة عن مساحات مجهزة معدة خصيصا لاستقبال المشاريع الاستثمارية ذات الطبيعة الصناعية والإنتاجية، يتم تحديدها من قبل أدوات التعمير، ووفق جملة من المقاييس، وتتضمن المناطق الصناعية ومناطق النشاط، إذ تتوفر الجزائر على حظيرة مهمة من المناطق المخصصة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، حيث بلغ عدد المناطق الصناعية 72 منطقة، تغطي مساحة إجمالية قدرها 14818 هكتار، وبلغ عدد مناطق النشاط

449 منطقة، بمساحة 7593 هكتار، 30% منها تبلغ مساحتها الفردية أقل من 5 هكتارات، و14% منها تفوق مساحة 25 هكتار.¹

1. المناطق الصناعية

المناطق الصناعية هي فضاءات ذات مساحة كبيرة نسبيا مجهزة وصالحة، موجهة إلى إنشاء وتأسيس أنشطة اقتصادية²، وتعرف أيضا بأنها تلك الفضاءات العقارية الاقتصادية المنشئة والمحددة النطاق من قبل الدولة لاحتواء مشاريع استثمارية والتي ينبغي إنشاؤها خارج المحيط العمراني وهذا تفاديا لما قد ينجم من مخاطر عن الاستغلال الصناعي.³

وعرفت وزارة المساهمة وترقية الاستثمار بأنها: "مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة".⁴

ظهرت هذه المناطق لأول مرة عام 1973، وذلك بصدور المرسوم رقم 73/45 المتضمن إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية⁵، حيث كلفت هذه الأخيرة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية، وحدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم الولايات والبلديات، وعبر كامل التراب الوطني⁶، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84/55.⁷

¹ - حنان سميحة خوادجية النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد (ب)، العدد 41، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014، ص 411.

² - تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.iniraef.dz

³ - فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2014/2015، ص 13.

⁴ - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه العلوم، شعبة القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014/2015، ص 50.

⁵ - المرسوم رقم 73/45 المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة في 09 مارس 1973.

⁶ - سليم ساسي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء، الدورة السابعة عشر، المعهد الأعلى للقضاء، الجزائر، 2009، ص 15.

⁷ - المرسوم رقم 84/55 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة في 06 مارس 1984.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

ويقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 84/55 أعلاه، تهيئتها كمرحلة أولى ثم إدارتها كمرحلة ثانية، ومن الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة والتسيير معاً، والمشرع استعمل مصطلحي "إدارة" و "تسيير" للدلالة على نفس المعنى، وذلك من خلال نص المادة الأولى من ذات المرسوم.¹

وطبقاً لأحكام المرسوم 84/55 أعلاه فإن عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال عدة أجهزة ومؤسسات، تختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها، ووفقاً لما جاءت به المادة الأولى من هذا المرسوم.

وتتم إدارة المنطقة الصناعية عن طريق مؤسسة عمومية اقتصادية منشأة بأحكام المرسوم 83/200 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها² وذلك إذا كانت تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية، أو نشاطات متعددة الاختصاصات وذات منفعة وطنية تابعة للوزارات متعددة.

وإذا كانت تحتوي المنطقة الصناعية على نشاطات نوعية ذات منفعة وطنية تابعة لسلطة رئاسة واحدة، فإن إدارتها تكون بواسطة مؤسسة عمومية منشأة بالكيفيات المحددة بموجب أحكام المرسوم رقم 84/56 المتضمن تسيير المناطق الصناعية وعملها.³

أما المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات تابعة لمؤسسة واحدة لكنها ذات منفعة وطنية فإن إدارتها تتم بموجب هيئة متخصصة منشأة بموجب القانون وطبقاً للتنظيمات المعمول بها، كما هو الحال في قطاع المحروقات.

وفي إطار تطبيق أحكام المرسوم التشريعي رقم 45/ 73 والنصوص التنظيمية الملحققة به تم إنشاء مناطق صناعية أوكلت مهمة تسييرها إلى عدة أجهزة متخصصة⁴، تتمثل مهمتها الأساسية هي تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية، وبعد قيام الأجهزة المهيأة بتجزئة العقارات وتجهيزها،

¹ - المادة الأولى من المرسوم 84/55 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، مصدر سابق، ص 312.

² - المرسوم رقم 83/2006 المؤرخ في 19 مارس 1983، المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة في 22 مارس 1983.

³ - المرسوم رقم 84/56 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة في 06 مارس 1984.

⁴ - نذكر من بين هذه الأجهزة المتخصصة كل من: المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية (CNERU) كجهة مهيأة ومالكة للمنطقة الصناعية، ومؤسسة تسيير المناطق الصناعية (EGZI) كجهة مسيرة للمنطقة الصناعية. أنظر: سليم ساسي، مرجع سابق، ص 17.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

تقوم بإعادة التنازل عليها لصالح المستثمرين بواسطة عقود توثيقية ومشهرة في المحافظة العقارية، في حين تتولى الأجهزة المسيرة القيام بأعمال الصيانة والترميم للهياكل الخارجية.¹

وفي حال كانت العقارات الواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية تعود ملكيتها للخوادم، فإن الأجهزة المهية تقوم بشراء هذه العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية ومشهرة في المحافظة العقارية، وبمحصوها على عقد الملكية فإنها تتمكن عندها من الحصول على رخصة التجزئة لتقوم بتهيئتها من ناحية التعمير قبل أن تقوم بعملية التنازل عليها بواسطة عقود توثيقية رسمية لصالح المستثمرين.

وأمام عملية إعداد المناطق الصناعية وانقسامها بين الأجهزة المسيرة والمهية، وعدم ضبط الطبيعة القانونية لهذه الأخيرة، وعدم ضبط أعمالها، تداخلت الصلاحيات والاختصاصات فيما بينها، ما أدى إلى وقوع عدة إشكالات ميدانية، لاسيما ما تعلق بنقل ملكية القطع الأرضية داخل المنطقة لفائدة المستثمرين²، وتسوية وضعيتها القانونية، هذا وقد وجدت بعض المناطق الصناعية التي تعتبر رسميا مليئة، غير أن الدراسات أكدت وجود قطع أرضية ممنوحة غير مشغولة³، إما لأنها تمثل جزء لا يتجزأ من ممتلكات مؤسسة تم حلها أو في طريق التصفية، أو أن مالكيها لا ينوي شغلها مستقبلا، كما أن هذه المناطق تفتقر في غالب الأحيان للمنشآت الملائمة، بمعنى أن المؤسسات المهية للمناطق الصناعية لم تقم يلزم لتجهيزها.⁴

ونتيجة لذلك قررت الحكومة تجميد إنشاء مناطق صناعية جديدة، وقامت بعملية تطهير وإعادة تأهيل المناطق الصناعية المنشأة، حيث أنفقت الحكومة الملايير من الدينارات على هذه العملية خاصة بصدد المنشور الوزاري المشترك بتاريخ 08 سبتمبر 1999 والمتضمن كفايات وشروط تطهير العقار الصناعي، وقررت أن إنشاء

¹ - سليم ساسي، مرجع سابق، ص 17.

² - حمزة فسيح، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2004/2005، ص 25.

³ - يفرض على المستثمر المستفيد من قطعة أرض مهية ذات وجهة صناعية موجودة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط، ومعرضة في السوق عن طريق التنازل من طرف المؤسسات العمومية للهيئة وبقية غير مستغلة دفع رسم لعدم الاستغلال، وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 18/335 المؤرخ في 22 ديسمبر 2018، الذي يحدد شروط وكفايات تطبيق الرسم على قطع الأراضي المهية ذات الوجهة الصناعية غير المستقلة، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة في 23 ديسمبر 2018.

⁴ - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 54

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

مناطق صناعية جديدة يتخذ على أساس تشاوري بين القطاعات المعنية بالجوانب المرتبطة بالتهيئة العمرانية والبيئية، والصناعة الداخلية والمالية، بما يضمن التناسق داخل المنطقة الصناعية.¹

وبعد فشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية استيعاب مشاكل العقار الصناعي في المناطق الصناعية، صدر قرار من مجلس مساهمة الدولة وعن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار بتاريخ 21 جويلية 2003 يتضمن إعادة تنظيم المناطق الصناعية² بإنشاء أربع شركات تسيير مساهمات الدولة³، تتولى تسيير المناطق الصناعية محل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، تقوم على قواعد اقتصاد السوق، كما تعمل على تكوين حافظة عقارية للدولة في هذه المناطق.⁴

وفي سنة 2007 صدر المرسوم التنفيذي رقم 07/122 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية⁵، وضع من خلاله المشرع الآلية القانونية لاستغلال الأصول المتوفرة في المناطق الصناعية حيث عرفت هذه الأخيرة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 07/122 بقولها: "يقصد الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية قطع الأراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية والتي لم يتم منحها أو التي منحت ولكن لم تستعمل في تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية".

فحسب هذه المادة فإن الأراضي المعنية هي القطع الأرضية التي لم تتصرف فيها الهيئة المالكة، سواء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية أو المؤسسات المهياة للمنطقة الصناعية، أو مديرية أملاك الدولة إذا كانت الأراضي الواقعة داخل المنطقة مازالت تابعة لها، ويقصد بالملك في هذه المادة السند الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية والذي يثبت المالك الفعلي للمنطقة الصناعية وتنص المادة 18 من نفس المرسوم على أنه: "يتعين على

¹ - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 54.

² - فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص 37.

³ - حمزة فسيح، مرجع سابق، ص 25.

⁴ - وحدد الشركات الأربع لتسيير المناطق الصناعية حسب جهات الوطن وهي: شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالغرب (OLEST)، شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالوسط (S.GP ZICENTRE S.G.P. Z)، شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالشرق (IEST) شركة تسيير مساهمات الدولة S.G.P المناطق الصناعية بالجنوب (S.G.PZI SUD).

⁵ - حمزة فسيح، مرجع سابق، ص 25.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 07/122 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 25 أبريل 2007.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

الهيئات المالكة للمناطق الصناعية إعداد جرد لقطع الأراضي المتوفرة كما هي معرفة في المادة 17 أعلاه وإرساله إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية".

فمن خلال نص المادة نستنتج أن المشرع أوكل مهمة تسيير الأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بحيث تساهم في زيادة عرض العقار الصناعي وضبط سوق العقار بشكل أفضل، وهو بذلك يكون قد حاول وضع حداً الفوضى التي شهدتها تسيير المناطق الصناعية.

وأضافت المادة 20 من نفس المرسوم أنه: "يسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية لحساب مالك المنطقة الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه".

يتولى هذا التسيير الهيئة المحلية للوكالة المذكورة أعلاه على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين الهيئة المسيرة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة المذكورة، والهيئة المالكة.

وهذا الصنف من الأراضي من شأنه أن يلقي إقبال المستثمرين، لأن هذه القطع تكون مهيأة مسبقاً من أجل استقبال المشاريع الاقتصادية في إطار تهيئة المنطقة الصناعية، خصوصاً فيما يتعلق بشبكات الطرق وشبكات الصرف والمياه والكهرباء والغاز، وبخصوص نوع التصرف الذي بموجبه يتم استغلال الأصول المتوفرة في المناطق الصناعية فإن الأمر فيه إشكال.¹

فبصدور قرار مجلس مساهمات الدولة بتاريخ 12/07/2003 السابق الذكر، والذي كرسه المشرع في الأمر رقم 08/04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والذي ألغى بدوره الأمر رقم 06/11، وبالرجوع إلى المواد من 20 إلى 33 من المرسوم التنفيذي رقم 07/122، وبتفحص مختلف قوانين المتعلقة بالاستثمار والمراسيم المطبقة لها، فإننا نجد أنها مازالت تنص على التنازل والامتياز الذي يمكن أن يتحول إلى منازل، ولم يتم تعديل هذا الأمر وفقاً لما جاء به المشرع في الأمر رقم 08/04 الذي كرس فيه المشرع الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي أو العقار الاقتصادي العمومي ومادام المشرع لم يلغ التنازل في الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فإنه يمكن التنازل على هذه الأراضي أو أن يتحول الامتياز إلى تنازل.

¹ - سليم ساسي، مرجع سابق، ص 20.

2. مناطق النشاط:

مناطق النشاط هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة و الحجم جهزت ، وأنشأت الاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات¹، تم إنشاء مناطق النشاطات من طرف الولايات والبلديات، وذلك في إطار من التنمية المحلية للولايات والبلديات، وذلك بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 74/26 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ووفقا لقوانين الاستثمار السارية المفعول، حيث خصصت تجزئات من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للبلديات من أجل إقامة مناطق نشاطات لاستقبال مشاريع تنموية لفائدة المستثمرين الذين تم اعتماد استثماراتهم الخاصة، ويتم إنشاء هذه المناطق وفق أدوات التهيئة والتعمير، وكانت تتم إنجاز هذه المناطق حتى بتخصيص أملاك أو أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة و تم تحول لفائدة البلديات وكانت تتم استفادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات.²

وكان يتم التنازل على الأراضي المتواجدة بمناطق، بموجب عقود إدارية، أو مقررات استفادة محررة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداوات المجلس الشعبي البلدي، وقد تواصل الأمر بهذه الطريقة إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90/25³ المعدل والمتمم ، حيث أعطى صلاحية تسيير الحافظة العقارية للبلديات إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، وذلك بموجب المادة 73 منه، وتم إنشاءها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90/405 الذي حدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وأصبحت مسيرة مناطق النشاطات.⁴

وبالرجوع إلى الفقرة الثامنة من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09⁵/153، نجد أن المناطق النشاطات تدخل ضمن أملاك الخاصة للدولة باعتبارها أملاك عقارية فائضة.

¹ - تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.iniralef.dz

² - وليد عماري، فهمة قصوري، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) ودورها في الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، 2013، ص 5.

³ - القانون رقم 90/25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 50، الصادرة في 19 نوفمبر 1990.

⁴ - سليم ساسي، مرجع سابق، ص 21.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 09/153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية، عدد 27، الصادرة في 6 ماي 2009.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

وفي قانون المالية لسنة 2016¹ وسع المشرع واستحدث مناطق نشاطات جديدة ، مواكبة لتلبية أكبر عدد ممكن من الطلبات المتزايدة للمشاريع الاستثمارية، حيث ضمت استراتيجية العديد من ولايات الوطن استحداث العديد من مناطق النشاطات، من شأنهما الاستجابة للطلب المتزايد للمستثمرين وتلبية احتياجاتهم من العقار، ومنه الرفع من عدد الأوعية العقارية الصناعية وحل مشكل نقص العقار الموجه لاستقبال المشاريع الاستثمارية، ومنه تطوير وترقية الاستثمار على المستوى المحلي الذي يعود بالفائدة على كل ولاية من حيث خلق الثروة ومناصب العمل.

ثانيا: المناطق الخاصة

نتيجة لفشل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في تسيير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي السلطات العمومية المعنية بمحاولة إيجاد آلية قانونية لتنظيم أحسن لهذه المواقع واستغلالها استغلال رشيد، فتم استحداث نوعين من المناطق، مناطق خاصة وأخرى حرة.²

تم إحداث هذه المناطق في ظل المرسوم التشريعي (الملغى) رقم 93/12 المتعلق بترقية الاستثمار³، والذي أحال تنظيمها للمرسوم التنفيذي رقم 94/321 المحدد لشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها⁴، أين منحت العديد من الامتيازات القانونية والاقتصادية تحفيزا للاستثمار في هذه المناطق ونظم المشرع العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما:

- مناطق التوسع الاقتصادي " Z.E.E Zones d'expansion économique "

- والمناطق الواجب ترقيتها " Z.A.P Zones à promouvoir "

¹ - المادة 58 من القانون رقم 15/18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية، عدد72، الصادرة في 31 ديسمبر 2015.

² - محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر في ضوء الآليات القانونية الجديدة الملتقى الوطني بعنوان الاستثمار العقاري في الجزائر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، 2013، ص 7.

³ - المرسوم التشريعي 93/12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 64، الصادرة في 06 أكتوبر 1993.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 94/321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

وتجدر الإشارة بأن هذا التصنيف الذي تضمنه المرسوم التشريعي 93/12 أعلاه في المادة 20 منه، تم التخلي عنه في الأمر رقم 01/03.¹

1. مناطق التوسع الاقتصادي:

يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي في إطار المرسوم التنفيذي 94/321 تلك الأراضي الجيو اقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة وتزخر بطاقة من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية التي يجب تجميعها والرفع من قدراتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة أنشطة اقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها.²

ولكن ما يلاحظ على المعايير المتضمنة في المفهوم أعلاه جاءت واسعة وغامضة يصعب معها تكريس هذا النوع من المناطق.

ويستثنى من هذه المناطق التي تسعى الدولة إلى ضمها بهدف رفع إمكانياتها للمساهمة في تطوير الأنشطة الاقتصادية، كل من:

- المناطق المطلوب ترقيتها.

- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكنية الكبرى المحددة بموجب القانون 90/25 والمتعلق بالتوجيه العقاري.³

- الأماكن المخصصة لتقديم خدمات عمومية مثل: الموانئ والمطارات.

- مواقع المركبات السياحية والاستجمامية الكبرى.

ويتم تعيين هذه المناطق بقرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط، باقتراح من الجماعات المحلية المختصة إقليمياً¹، والهدف الأساسي من إنشائها هو الوصول

¹ - الأمر رقم 01/03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة في 22 أوت 2001.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 94/321، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، مصدر سابق، ص 24.

³ - سعدية قني، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 8، الجزء 1، جامعة منتوري، قسنطينة، 2017، ص 45.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

على المدى القصير أو المتوسط إلى إبراز بعض المناطق المشتملة على عناصر ذات حيوية اقتصادية واجتماعية من موارد طبيعية وبشرية وهياكل القاعدية.

2. المناطق الواجب ترقيتها:

المناطق الواجب ترقيتها وهي وحدات ترابية تحتاج إلى التنمية، جاء في إطار المرسوم التشريعي 93/12 ، وأحيل تنظيمها وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم 91/321²، مع احترام شروط المادة 50 من القانون رقم 87/03 المتعلق بالتهيئة العمرانية³، حيث تبين هذه المادة أن قائمة البلديات التي يجب ترقيتها تتم هي الأخرى بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، كل ذلك وفقا للمقاييس المؤثرة في التهيئة العمرانية والمتمثلة في الضوابط الديمغرافية، الاجتماعية والاقتصادية، والمالية للبلديات المعنية.

وعرفت المناطق الواجب ترقيتها في القوانين باسم المناطق المحرومة، وحسب المخطط الخماسي الثاني فإنها تتميز بخاصيتين اثنتين:

- التخلف الواضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية المرافقة لهيكل الإنتاج مقارنة بالمناطق الأخرى.
 - انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي بالمقارنة مع المناطق الأخرى.
- فمن خلال هذه المناطق يمكن للدولة أن تقدم مساعداتها للبلديات المطلوب ترقيتها، لاسيما تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال المشاريع الاستثمارية، ومساعدة البلدية في انجاز منشآت أساسية للإنتاج كمشاريع استثمارية صناعية... الخ.⁴

وفي هذا الإطار وتطبيقا للمرسوم التنفيذي 91/321 صدر قرار وزاري مشترك بتاريخ 29 أكتوبر 1991 بين الوزارة المكلفة بالتهيئة العمرانية، والوزارة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، بعد استشارة السلطات

¹ - سامية حساين، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني بعنوان الاستثمار العقاري في الجزائر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، 2013، ص 11.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91/321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 89/09 المؤرخ في 7 أفريل 1989، المتضمن كليات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87/03 المؤرخ في 27 جانفي 1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 25 سبتمبر 1991.

³ - القانون رقم 87/03 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدة، الصادرة في 28 جانفي 1987، ص 149.

⁴ - سليم ساسي، مرجع سابق، ص 75.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

المحلية، تم ضبط قائمة محددة بدقة تتضمن قائمة مجموع البلديات الواجب ترقيتها¹، وحددت بـ 58 بلدية، أي ما يعادل حوالي نصف عدد بلديات الوطن.²

وفي سنة 2001 تم إعادة تنظيم هذه المناطق بموجب القانون رقم 01/02 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة³، وحصرت المادة 80 منه المناطق المطلوب ترقيتها في:

- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.

- المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وبإخلال توازن حد بين السن والشغل.

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

وتجدر الإشارة إلى أن التسمية هذه المناطق ووضعها القانوني قد تغير بإلغاء المرسوم التشريعي رقم 93/12 بموجب الأمر رقم 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

3. المناطق المطلوب تنميتها مساهمة خاصة:

استحدثت المشرع هذا النوع الجديد من المناطق في إطار الأمر رقم 01/03 طبقا للمادة 10 منه، وأدرجها المشرع في النظام الاستثنائي للاستثمار، وهي مناطق تعرف تراجعا اقتصاديا يتطلب دعمها من الدولة بتهيئتها وتحضيرها من خلال إعادة هيكلتها وتنشيط قواعد إنتاجها واستدراك تخلفها.⁴

ويتولى المجلس الوطني للاستثمار تحديدها وتنظيمها طبقا للمادة 7/3 من المرسوم التنفيذي رقم 06/355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره⁵، وعادة ما تقع هذه المناطق في جبال التل والهضاب العليا ومناطق الجنوب، وتوفر الدولة العديد من الامتيازات ذات الطابع المالي والجبائي

¹ - مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 19.

² - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 75.

³ - القانون رقم 01/20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 الصادرة في 15 ديسمبر 2001.

⁴ - سامية حساين، مرجع سابق، ص 12.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 06/355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد 64، الصادرة في 11 أكتوبر 2006.

لترقية الاستثمارات في هذا النوع من المناطق، واستمر اهتمام المشرع بهذه المناطق حتى في ظل القانون رقم 16/09.¹

ثالثا: المناطق الحرة

بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية المنظمة للمناطق الحرة نجد أنها لا تضع تعريفا محددًا للمنطقة، بل اكتفت برسم حدودها، وحددت الإجراءات والتنظيمات الجمركية التي يخضع لها نظام العمل داخل المنطقة، أو تعيين مجالات النشاط الذي يمكن ممارسته داخل حدود تلك المناطق.

وتعد أول تجربة قانونية للجزائر مع المناطق الحرة في إطار القانون رقم 79/07 المتضمن قانون الجمارك المعدل والتمتم²، ولكن لم يظهر لها وجود على أرض الميدان والتطبيق، لتبلور فعليا في ظل المرسوم التشريعي 93/12، حيث خصص الفصل الثاني بأكمله من الباب الثالث، للمناطق الحرة، وأحيل تنظيمها لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 94/320 المتعلق بالمناطق الحرة³، وقد حدد هذا الأخير الشروط العامة لإقامتها وتسييرها.⁴

ويتم إنشاء المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة، بناء على اقتراح من وزير المالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة، حيث يتضمن المرسوم عند الاقتضاء الأنشطة المسموح بممارستها في هذه المناطق، وحدودها الجغرافية ومساحتها.

وفي حال احتوت المنطقة الحرة التي تم إنشائها على ميناء أو مطار، بشكل كلي أو جزئي، فإن التشريع والتنظيم المعمول به في مجال الأملاك الوطنية والأنشطة المتعلقة بالميناء أو المطار، يبقى هو المطبق عليها، ولاسيما فيما يخص المهام المرتبطة بممارسة صلاحيات السلطة العامة، مع العلم بأن جميع الأملاك العقارية، من أراضي ومباني تشمل عليها المنطقة الحرة هي أملاك وطنية عمومية للدولة، حسب الشروط المحددة بالمادة 13 من القانون رقم 90/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.⁵

¹ - القانون رقم 16/09 المؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 06 أوت 2016.
² - القانون رقم 97/07 المؤرخ في 21 جويلية 1979، المتضمن قانون الجمارك، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة في 24 جويلية 1979.
³ - المرسوم التنفيذي رقم 94/320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
⁴ - منور أوسيرير، دراسة نظرية عن المناطق الحرة (مشروع منطقة بلارة)، مجلة الباحث، المجلد 4، العدد 2، جامعة قاصدي مرباح، ورقة، الجزائر، 2003، ص 43.
⁵ - القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 20 ديسمبر 1990.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

تطرح هذه الحالة إشكالا كبيرا من حيث طبيعة حق التملك، أو اكتساب الملكية العقارية في المنطقة الحرة عن طريق عقود استغلال العقار الصناعي، أو بموجب اتفاقية، باعتبار أن الأملاك الوطنية العمومية تخضع لمبدأ عدم قابليتها للتصرف ولا للتقادم ولا التنازل أو الحجز، وذلك عكس الأملاك الوطنية الخاصة التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، مما يشكل صعوبة قانونية في تكيف طبيعة التصرف العقاري الواقع في هذه المنطقة التابعة للأملاك الوطنية العمومية، في حين أن الاستثمار الصناعي يتطلب إقامة منشآت وهياكل قاعدية تأسس بصفة مباشرة طبيعة تملك العقار من حيث الاستغلال، فإما أن يكون الاستغلال بموجب الترخيص الإداري كوسيلة لشغل الأملاك الوطنية العمومية بصفة مؤقتة، وإما عن طريق الامتياز الذي يتطلبه الاستثمار الصناعي، وبالتالي نكون أمام حق استعمال فقط وليس حق استغلال.¹

وبناء على دراسة معدة من قبل الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية وهذا بطلب وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها²، وبالنظر للعديد من العوامل والمعايير³ لاختيار أحسن موقع لاحتضان المنطقة الحرة الأولى، تم اختيار 15 ولاية، ووقع الاختيار على اعتماد منطقة بلارة بولاية جيجل كمنطقة حرة⁴، وتم إنشائها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97/106.⁵

وهذه المنطقة بعد اعتمادها لم تشهد أي تهيئة، وأثبتت فشلها لعدم تحقيقها للأهداف المسطرة لها، ليعاد تنظيم المناطق الحرة سنة 2003، وتحديدًا بموجب الأمر 03/02 المتعلق بالمناطق الحرة⁶، ليرتقي بذلك المشرع من مجال تنظيم المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي إلى مجال التشريع⁷، ويعد سنتين صدر المرسوم التنفيذي رقم 05/01 يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي 97/106 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل).⁸

¹ - سامية حساين، مرجع سابق، ص 12، جلول محدة، جمال بوشناق، الطبيعة القانونية للحق العيني المترتب على سندات الشغل واستغلال الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد العدو، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2018، ص 54.

² - كانت تدعي في الأصل وكالة ترقية ودعم ومتابعة الاستثمار من 1993 إلى 2000، ثم أصبحت حاليا تدعي الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

³ - حمزة فسيح، مرجع سابق، ص 43.

⁴ - منور أوسيرير، مرجع سابق، ص 43.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 97/106 المؤرخ في 05 أبريل 1997، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل)، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة في 06 أبريل 1997.

⁶ - الأمر رقم 03/02 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 20 جويلية 2003.

⁷ - سامية حساين، مرجع سابق، ص 12.

⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 05/01 المؤرخ في 05 أبريل 2005، يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 97/106 والمتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل)، الجريدة الرسمية عدد 04، الصادرة في 09 جانفي 2005.

رابعاً: الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والفائضة التابعة

للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تعد المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية¹ الوعاء العقاري الأفضل والأنسب لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية، خاصة لما تكون المؤسسة العمومية قبل حلها، كانت قد مارست عليه نشاط صناعي أو إنتاجي، بما من شأنه أن يسهل على المستثمر استغلال القطعة الأرضية وهي مجهزة مسبقاً لإنجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية، سواء من حيث تخصيص القطعة وفق أدوات التعمير أو من حيث تجهيز هذه القطعة.²

وبالرجوع إلى المادة 02 من الأمر 01/04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها نجد أنها تعرف المؤسسات العمومية الاقتصادية بأنها: "شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام". وعليه تمتاز المؤسسات العمومية الاقتصادية بالطابع المزدوج "العمومية والمتاجرة"، فهي شخص من أشخاص القانون العام يوضع في تنظيمه لأحكام القانون الخاص.

ويقصد بالمؤسسات العمومية المستقلة الاستقلالية المالية عن الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة، فهي تتولى بنفسها تمويل نشاطاتها، وتمثل أساساً في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وتعود ملكية أصولها إذا تم حلها لأي سبب من الأسباب الملكية للدولة، في حين أن المؤسسات العمومية غير المستقلة تعود ملكية أصولها لمن رسي عليه المزداد العلني، أو إلى من قام باقتنائها، وغالباً ما يصطدم المالكين الجدد للمؤسسات العمومية المستقلة في الأصول العقارية المتبقية بمشكلة عدم ملكية المؤسسات العقارات أي القطع الأرضية التي تكون في الغالب حائزة لها وملكيته للدولة.

وطبقاً لنص المادة 06 من المرسوم 09/153 لا يمكن لمصفي هذه المؤسسات العمومية التصرف فيها بالتنازل عن الأصول العقارية المتبقية، أو بإيجارها، ما عليه إلا القيام بمجردا، وإرسال هذا الجرد لمديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً و تكرر عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل أصل عن طريق محضر يوقعه إجبارياً

¹ - المادتين 2 و 3 من المرسوم 09/153 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، مصدر سابق، ص 19.

² - سليم ساسي، مرجع سابق، ص 23.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

وحضوريا المدير الولائي لأملاك الدولة، وتقوم أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

أما بالنسبة للأصول الفائضة عن المؤسسات العمومية فقد عرفت المادة 03 من المرسوم 09/153 على تلك الأموال العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة الاقتصادية، فالمشرع هنا اشترط فيها أن تكون أموال غير لازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة وقد وردت الأوعية العقارية التابعة لهذا الصنف على سبيل المثال وليس الحصر نذكر منها:

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

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

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك المؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطها.

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

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

هذا وكما سبق وأن أشرنا فيما يخص المناطق الصناعية ومناطق النشاط فإن الأملاك العقارية المتواجدة فيهما تعير أصولا فائضة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

ويتم تحديد الأصول الفائضة بناء على لائحة من مجلس مساهمات الدولة، وملف تقني مرسل من طرف شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة، أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة، يخص كل ملك عقاري، يصرح بشأنه المجلس المساهمات الدولة أنه غير لازم لنشاط المؤسسة لكل من مدير أملاك الدولة المختص

والمديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعليه تدمج الأملاك العقارية الفائضة ضمن الأملاك الخاصة للدولة بموجب عقد إدماج الملك العقاري يعده مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.¹

الفرع الثاني: إدارة حافظة العقار الصناعي

تسهيلاً لعملية استفادة المستثمرين من القطع الأرضية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، استحدثت المشرع أجهزة إدارية مهمتها إدارة العقار الصناعي من خلال تهيئة وتسيير حافظته العقارية، محددًا صلاحياتها وكيفية عملها، وتختلف هذه الأجهزة فيما بينها بحسب طبيعة ملكية الوعاء العقاري المخصص للاستثمار الصناعي، ومن هذه الأجهزة من هي على المستوى الوطني (أولاً)، وأخرى على المستوى المحلي (ثانياً).

أولاً: الأجهزة الوطنية المساهمة في عملية استغلال العقار الصناعي

تتمثل الأجهزة الوطنية المساهمة في عملية تنظيم واستغلال العقار الصناعي في كل من المجلس الوطني لتطوير الاستثمار، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مجلس الوزراء.

1. المجلس الوطني لتطوير الاستثمار:

تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار في إطار الأمر 01/03 المتعلق بالاستثمار وذلك بموجب المادة 18 منه التي تنص على ما يلي: "ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص المجلس، و يوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة و يكلف المجلس بالمسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمارات وبسياسة دعم الاستثمارات وبالموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه، وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر".

والهدف من إنشائه هو توحيد مراكز القرار ومنحه مصداقية أكثر، ويعد هذا المجلس جهاز و اختصاص وطني، يضم مجموعة من القطاعات التي لها علاقة بمجال الاستثمار للقيام بمهامه خاصة تفعيل عملية الاستثمار في الجزائر.

ويؤهل المجلس الوطني للاستثمار لمنع إعفاءات أو تخفيضات للحقوق أو الضرائب أو الرسوم، بما فيها الرسم على القيمة المضافة المطبق على السلع المنتجة التي تدخل في إطار الأنشطة الصناعية وفي هذا المجال يراجع

¹ - وليد عماري، فهمية قسوري، مرجع سابق، ص 4.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

نص القانون تعليمة الامتيازات والتحفيزات على ثلاث مستويات، ويتعلق الأمر بالامتيازات المشتركة لكل المستثمرين المؤهلين مثل الإعفاءات الضريبية، الجمركية، والإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، وامتيازات إضافية للنشاطات الصناعية، وامتيازات استثنائية للمستثمرين الذين تشكل استثماراتهم أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.¹

ومنح الامتيازات المشتركة يكون بصفة آلية دون المرور على المجلس الوطني للاستثمار، وفي حال عدم إمكانية تطبيق قاعدة الآلية، يحدد النص إلزامية وجوب الدراسة واتخاذ القرار من قبل المجلس لمنح هذه الامتيازات للمشاريع التي تتجاوز حد 5 مليار دج، مقابل 2 مليار سابقا.

كما ألغي الإجراء الحالي للتصريح بالاستثمار، وطلب الامتيازات والملف الإداري، وتعويضها بوثيقة وحيدة للتسجيل تمنح الحق في الحصول على كل الامتيازات، إذ تنص المادة 04 من القانون 16/09 على أنه: "تخضع الاستثمارات قبل إنجازها، من أجل الاستفادة من المزايا المقررة في أحكام هذا القانون، للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار".

باستثناء الاستثمارات التي تتطلب موافقة المجلس الوطني للاستثمار وتلك الواردة في القوائم السلبية بموجب المادة 08 من القانون 16/09.²

كما ينص القانون 16/09 على إزالة كل العراقيل التي تقف في وجه الاستثمار، كمنع المستثمرين الوطنيين من استيراد العتاد المستعمل في وقت يمكن للأجانب استيراد ذات العتاد في إطار نظام القبول المؤقت، ويجب تحديد هذا العتاد الذي يتم إدخاله في إطار الإيجار الدولي.³

ويحدد هذا النص من جهة أخرى من التقليل من رأسمال الشركات الأجنبية التي تستفيد من حق تحويل مداخيلها ومنتجات التصفية والتنازل، وهذا من خلال اشتراط مساهمة دنيا للحصول على هذا الحق.

¹ - محمد بلفضل، مرجع سابق، ص 126.

² - المرسوم التنفيذي 17/101 المؤرخ في 05 مارس 2017، يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفية تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة في 8 مارس 2017.

³ - محمد بلفضل، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة صوت القانون، مخبر نظام الحالة المدنية، المجلد، العدد، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2018، ص 127.

2. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIRF:

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات مقرها الجزائر العاصمة، أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07/119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويحدد قانونها الأساسي المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي 12/126، وذلك في إطار الأجهزة المسيرة لاستغلال العقار الصناعي¹.

وفي إطار تحديد مهامها تنص المادة 3 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12/126 على أن الوكالة تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأماكن الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وفي كل فضاء مخصص النشاط الاقتصادي".

بهدف وضع المشرع حدا للفوضى التي كانت من قبل وأصبح تسيير الأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية من مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويلاحظ أن المشرع الجزائري بالتعديل الأخير بموجب المرسوم 12/126 قد ألغى فكرة العقار الاقتصادي إلى فكرة الفضاء الاقتصادي وهو مصطلح يشمل الغموض والإبهام لعدم تحديده وضبطه وان كان مصطلح الحافظة العقارية أشمل وأكثر وضوح، فتتولى الوكالة مهام التسيير والترقية والوساطة والضبط للحافظة العقارية للأماكن الخاصة للدولة في المناطق الصناعية مناطق النشاط والمناطق الفضاء الاقتصادي.

3. الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI:

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تابعة وصائيا إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، مقرها الجزائر العاصمة، تم إنشائها بموجب المادة 6 من الأمر 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار وأسست هذه الوكالة على أعقاب الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار، التي تم إنشائها بموجب المرسوم التشريعي رقم 93/12 المتعلق بترقية الاستثمار، وبعد إلغائه تم تحويلها بموجب قانون رقم 01 / 03 المتعلق بتطوير الاستثمار إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، يحدد صلاحياتها وكيفية تنظيمها المرسوم التنفيذي رقم 06 / 356.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 07/119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 26 أبريل 2007.

4. مجلس الوزراء:

يتشكل مجلس الوزراء من مجموع الطاقم التنفيذي المكون من جميع الوزارات المشكلة للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي، بما في ذلك أعضاء الحكومة، ويتأسس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقاً للصلاحيات المحددة له في الدستور، ويبت المجلس في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئاسة الجمهورية والحكومة، كملفات منح الامتياز على أراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وهذا على حسب المادة 6 من الأمر 08/04، ويكون الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.¹

ثانياً: الأجهزة المحلية المساهمة في عملية استغلال العقار الصناعي

تتمثل الأجهزة المحلية المساهمة في عملية استغلال العقار الصناعي في كل من الوالي ومدير أملاك الدولة، ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.

1. الوالي

قبل 2011 دور الوالي لم يكن مكرس بشكل واضح، أما بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011²، قام المشرع بتعديل جوهرى كرس من خلاله دور الوالي في التنمية المحلية والوطنية على حد سواء، وأن ترقية الاستثمار تبدأ من قاعدة التنظيم الإداري في الدولة و ينطلق إلى قمة هذا التنظيم حيث عدلت المادة 15 منه كل من المواد 03 و 05 و 08 والأمن الأمر 08/04، فجعل بمقتضاها قرار منح الامتياز يتم بطريقة واحدة وهي التراضي، وبقرار منح واحد صادر عن الوالي بناء على اقتراح أو موافقة جهة معينة تحدد حسب الوعاء العقاري محل المشروع الاستثماري.

فإذا تعلق المشروع الاستثماري بأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات، فإن لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار تقدم اقتراح بمنح الامتياز،

¹ - سليم ساسي، مرجع سابق، ص 46.

² - القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، الصادرة في 20 جويلية 2011.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

وللهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة أن تقدم هي الأخرى اقتراح بمنح الامتياز.¹

2. مدير أملاك الدولة:

وهو ممثل الدولة في تسيير الأملاك الوطنية وتحرير العقود الإدارية المتعلقة بها، حتى أصبح يصطلح على تسميته "موثق الدولة"، وتنص المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية 90 / 30 المعدل والمتمم بالقانون 08 / 14 على أن يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود تسيير والتصرف التي تم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ويمكنه أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تم الأملاك العقارية الخاصة للدولة، واعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها.

وفي مجال استغلال العقار الصناعي تمنح القطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة الواقع عليها الامتياز (سابقا إبرام عقود التنازل)، وترافق بداية ممارسة المستثمر لنشاطه، وتجسيد مشروعه، والسعي لتطوير الاستثمار، من خلال تشجيع المستثمر وتوفير الظروف الضرورية، وتقديم ضمانات وامتيازات كتخفيض نسبة الإتاوات، مع احترام عقد الامتياز المبرم وأجال هوما ورد في دفتر الشروط، كما أنه يتولى تمثيل الدولة أمام الجهات القضائية، فمثلا في حال إخلال المستفيد من الامتياز المقرر لاستغلال العقار الصناعي، للتشريع الساري المفعول به والالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بعد توجيه إعدارين موصي عليهما بالوصول، وإذا لم يرد عليهما يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون طبقا لأحكام المادة 120 من القانون المدني، وبالتالي فان مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى عملية فسخ عقد الامتياز وذلك برفع دعوى الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة

3. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار:

تسهيلا لحصول المستثمر على العقار الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية وتفادي التعقيدات الإجرائية وتعدد الجهات المختصة بتنظيم العقار، أنشأ المشرع لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 / 120، وذلك تطبيقا للمادة 5 من الأمر 06/11، والتي تشكلت هذه اللجنة من 21 عضوا و يرأسها الوالي أو ممثل عنه وهي تجمع معظم أعضاء المجلس التنفيذي بالولاية بالإضافة إلى مدير

¹ - مخلوف الكحل، العقار الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 12.

الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا وممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية وممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومدير الوكالة العقارية الولائية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع وممثل عن كل من غرفة التجارة والصناعة والحرف والفلاحة وممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها مع الاستثمار بالإضافة إلى أنه يمكن أن يستعان بأي شخص يمكنه مساعدتها وللجنة أمانة دائمة ملحقة بالأمين العام للولاية وتزود بالوسائل البشرية والمادية اللازمة.¹

المطلب الثاني: أشكال المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي

على الرغم من أن العديد من القطع للاستغلال الصناعي مشغولة ومبنية من طرف المستثمرين إلا أن وضعيتها القانونية لم يتم تسويتها بعقود رسمية، مما أدى لعلاقات متوترة وأحيانا منازعات المتعاملين والمسيرين، فارتبطت منازعاتها بتحويل ملكية العقار الصناعي (الفرع الأول)، وبالعقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بتحويل ملكية العقار الصناعي

إذ هناك قطع أرضية لاستغلال العقار الصناعي مشغولة ومبنية من طرف المستثمرين، غير وضعيتها القانونية لم يتم تسويتها بعقود رسمية، وذلك لعدم ملكية مؤسسات التهيئة لبعض التجزئات العقارية داخل المناطق الصناعية (أولا)، وبالتالي عدم اكتساب ملكية العقار الصناعي من طرف هؤلاء المستغلين داخل هذه المناطق (ثانيا).

أولا: منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية

فقد شهدت المناطق الصناعية ومناطق النشاط العديد من المنازعات المتعلقة بملكية القطع الأرضية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، يعود السبب فيها إلى تجاوزات بعض الممثلين المحليين للصلاحيات الممنوحة لهم في توزيع الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية كما يعود السبب لهذه المنازعات في مناطق النشاط التي تعود ملكيتها في الأصل للخواص إلى استيلاء البلدية في ظل الاحتياطات العقارية على الأراضي دون توفر شروط نزع الملكية للمنفعة العامة، هذا وقد لا تمنع تعويضات على هذا النزاع.²

¹ - سليم ساسي، مرجع سابق، ص 50، 51.

² - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 320.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

ويعد عدم احترام إجراءات إدماج الأراضي الموجودة في المحيط العمراني ضمن الاحتياطات العقارية البلدية مصدر آخر للمنازعات المتعلقة بالملكية، لأن في مثل هكذا حالة لم تتحول الملكية لصالح البلدية.¹

وأمام هذه الوضعية صدرت التعليمات الوزارية المشتركة سنة 1999، المتعلقة بتطهير العقار الصناعي، والتي عملت على:

- إلزام المؤسسات المهيأة أو المالكة اكتساب ملكية الأوعية العقارية بعقد رسمي.²

- ضرورة الحصول على رخصة تجزئة المناطق الصناعية وشهرها.

ثانيا: تحويل ملكية العقار من الهيئات المتخصصة إلى المتعاملين الاقتصاديين

عرفت عقود الملكية من الهيئات المكلفة بالترقية إلى المستفيد تباطؤ كبير في إتمام إجراءاتها، حيث أن 24% من المناطق الصناعية في نهاية أبريل لعام 1998، و35% في نهاية سنة 1999 لم ترقى إلى المستوى المطلوب والأهداف المرجوة منها.³

هذا وقد شكل الوضع خطورة أكثر في مناطق النشاط، حيث عرفت هي الأخرى تباطؤ في إعداد عقود الملكية لصالح المتعاملين الاقتصاديين، في غاية 2004 حوالي 10.000 متعامل تحصلوا على سندات الملكية، و 13.000 لديهم قرارات ترخيص لا ترقى إلى مرتبة العقد الرسمي، وإن كانت سابقة التاريخ حسب الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا.⁴

وبمناسبة ظل تجاوزات بعض الممثلين المحليين للصلاحيات الممنوحة لهم في توزيع الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، أصدرت المديرية الوطنية للأموال الوطنية مذكرة بناء على طلبات مديري أملاك الدولة

¹ - المرجع نفسه، ص 321.

² - ترتبط رخصة تجزئة ملكية العقار محل التنازل، وذلك طبقا للمادة 57 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. أنظر: عابدة مصطفاوي، التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي، الملتقى الوطني السادس حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 24/25 فيفري، 2014، ص 3.

³ - سميحة حنان خوانجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 321

⁴ - سميحة حنان خوانجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 322.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

والمعاملين الاقتصاديين¹، القاضية بضرورة تسوية وضعية هذه الأراضي الممنوحة قبل صدور قانون التوجيه العقاري 90/25.²

هذا وتعد بعض التعليمات والمذكرات الصادرة عن المصالح المركزية، في إطار تطهير ملكية العقار لصالح المستثمرين، سببا في المنازعات، ويظهر ذلك من خلال عدة حالات نذكر منها حالتين:

✓ **الحالة الأولى:** البرقية رقم 247 المؤرخة في 23 جويلية 2000³ القاضية بتجميد منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للدولة، نظرا لحصول تلاعبات عديدة سببها عدم وجود نصوص قانونية واضحة.⁴

هذا وأصدرت مديرية أملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية بتاريخ 18 أبريل 2005 مذكرة تحت رقم 2037 بغرض التطهير النهائي لعمليات منح الامتياز بالتراضي، فأكدت على أن الامتيازات بالتراضي الممنوحة قبل صدور البرقية رقم 247 أعلاه، يتم تسويتها عن طريق إعداد عقود منح الامتياز لفائدة المتعاملين المعنيين مقابل تسديد المبلغ المحين للإتاوة، والامتيازات الممنوحة بعد صدور البرقية السالفة يستلزم الاعتراض عن تسويتها بصفة قطعية، واتخاذ الإجراءات القانونية قصد الحفاظ على الأوعية العقارية المعنية.⁵

✓ **الحالة الثانية:** تعليق الهيئات المكلفة بالترقية الملفات التنازل عن القطع الأرضية المتواجدة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط لفترة طويلة، بسبب رفض مصالح المحافظة العقارية شهر العقود الخاصة بها،

¹ - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية، تحت رقم 2548 المؤرخة في 23 مارس 2008، والمتضمنة تسوية القطع الأرضية الواقعة خارج محيطات التعمير الممنوحة في إطار الاستثمار الخاص الوطني وعمليات التعمير والبناء، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري)، 2008، ص 44، 45. نقلا عن سميحة حنان خواجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 323.

² - سميحة حنان خواجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص: 323.

³ - المذكرة رقم 2037 المؤرخة في 18 أبريل 2005، المتعلقة بالتنازل و/أو منح الامتياز للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري)، 2005، ص: 7، نقلا عن سميحة حنان خواجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 328.

⁴ - سميحة حنان خواجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 328.

⁵ - سميحة حنان خواجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 328.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

مبررة ذلك بتعليمات سابقة صادرة عن المصلحة المركزية التي نصت على وجوب إخضاع تسيير العقار العمومي للتنظيم الجديد المكرس بالأمر رقم 08/04 الذي طبق الامتياز غير القابل للتنازل.¹

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية

بعد تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية وبيعها، ظهر فيما بعد أن المؤسسة المنحلة أو المؤسسة في حالة نشاطها، ليس لها سند ملكية للقطعة الأرضية، أو أنها شاغلة بموجب قرارات إدارية، وسندات ليست لها أي قيمة قانونية، وفي إطار تصفية وخصوصية المؤسسات العمومية المحلة أو التي تم حوصصتها أو أراضي المؤسسات العمومية والاقتصادية، فإن طبيعة منازعتها تتعلق دائما في منازعتها مع الغير حول حق الملكية الشاغلة لها أو أرضها التي تم التعدي عليها أما فيما يخص اكتساب الأراضي من الدولة فإنها تخضع للتسويات الإدارية بينها وبين الإدارة ولا تصل إلى القضاء، حتى أن أصول هذه المؤسسات في حالة حلها تعود إلى أملاك الدولة الخاصة.

هذا وأشارت وزارة الصناعة إلى أن حجم العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية يقدر ب 180 مليون م بينما بلغ حجم الطلبات المودعة لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار 80 مليون م²، فالمشكل هنا والمتسبب في النزاعات ليس نقص العقار، وإنما ضعف التسيير المتسم بتعدد الإجراءات الإدارية والنصوص القانونية والمصالح الإدارية المسؤولة، مما أدى إلى عدم الشفافية في التسيير وارتبط ملف العقار بالفساد.²

¹ - المرجع نفسه، ص 328.

² - ناجي بن حسين، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2006/2007، ص 294

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي

عمد المشرع الجزائري إلى إيجاد طرق عديدة وحديثة لاستغلال العقار الصناعي تختلف عن ما هو معروف في القواعد العامة للقانون، والتي تطور من خلالها مفهوم الملكية التقليدي إلى المفهوم الحديث، والمتمثل في الانتفاع دون إعطاء أهمية حق التملك، فأصبح ينظم استغلال العقار الصناعي بعقود معينة قررها القانون (المطلب الأول)، إذ خطى المشرع خطوات كبيرة في مجال استغلال المحافظة العقارية الصناعية، من خلال قوانين الاستثمار وقوانين المالية بداية بالتنازل إلى مبدأ الامتياز القابل للتحويل، ثم إلى غاية اعتماد آليات وإجراءات جديدة، آخرها تلك التي أقرها قانون المالية التكميلي لسنة 2015، وخلال هذه الفترة نشأت العديد من النزاعات التي نجمت عن تنفيذ هذه العقود (المطلب الثاني).

المطلب الأول: عقود استغلال العقار الصناعي

اختلفت طرق وكيفيات استغلال العقار الصناعي بتطور وتنوع النصوص القانونية التي وضعها المشرع، ومدى فعالية ونجاعة هذه الطرق في إزالة المعوقات التي تحول دون استغلال هذا النوع من العقار، واعتمد في ذلك على نوعين من العقود لاستغلال العقار الصناعي قبل صدور الأمر 08/04 (الفرع الأول)، بداية بعقد التنازل، لينتقل تدريجياً إلى عقد الامتياز القابل للتنازل، ليعتمد بعد صدور الأمر 08/04 (الفرع الثاني) على عقد الامتياز غير القابل للتنازل.

الفرع الأول: عقود استغلال العقار الصناعي قبل صدور الأمر رقم 08/04

نظمت عملية استغلال العقار الصناعي قبل صدور الأمر رقم 08/04 ولأول مرة بعقد التنازل المباشر (أولاً)، أو عقد البيع على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين، غير أن هذا العقد نتجت عنه العديد من المشاكل الميدانية، ما دفع بالدولة إلى تبني شكل جديد لاستغلال العقار الصناعي يتمثل في عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل (ثانياً).

أولاً: عقد التنازل المباشر

يمثل عقد التنازل أولى محاولات المشرع الجزائري نحو استغلال الأوعية العقارية الموجهة الانجاز المشاريع الاستثمارية.

1. مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي

إن عقد التنازل في مجال العقار الصناعي هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي (البيع)، وبعبارة أخرى التنازل هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بئمن لا يقل عن قيمتها التجارية وعقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة، فينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ويشترط في هذه الأملاك المراد التنازل عنها أن تكون غير مخصصة، أي أملاك متوفرة، أو بعبارة أخرى أن لا تكون موضوعة في تصرف و خدمة وزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.¹

عقد التنازل في مجال الاستثمار الصناعي يتمتع بنفس خصائص التنازل المنصوص عليه في القانون المدني، غير أنه يتميز باحتوائه مراعاة للمصلحة العامة وضرورة المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة على بعض الشروط غير المألوفة في العقود المدنية أو التجارية، والتي من شأنها أن تجعل الإدارة في مركز ممتاز في مواجهة الطرف المتعاقد معها، وذلك بما يحوله عقد التنازل من امتيازات، كالتنازل على أساس شرط فاسخ وإرفاق هذا العقد بدفتر شروط، وحق الإدارة في توقيع جزاءات معينة في حالة إحلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية.²

ويكتسي عقد التنازل طابعا إداريا وفقا لما جاء في المرسوم الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، حيث جاء في البند 18 من دفتر الشروط الملحق بالقرار أنه: "يتولى تحديد العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص اقليميا".

واشترطت الرسمية في عقد التنازل لنقل الملكية العقارية تحت طائلة البطلان، لكون مديرية أملاك الدولة هي المختصة بتحرير هذا العقد بصفتها موثق الدولة، وتستشف هذه الشكلية المطلوبة من النصوص التالية:

المادة 16 من الأمر 75/74 حيث تنص على أن: "العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة

¹ - فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص 73.

² - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 188.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

البطاقات العقارية" المادة 16/2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك، تنص على أنه: "يتمتع المشتري بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ إشهار العقد".

المادة 61 من المرسوم 76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، حيث تنص على أن: "كل عقد يكون موضوع اشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي".

نلاحظ من وجوب الشهر لنقل الملكية وضرورة استيفائه طبقاً للقوانين المعمول بها والمنظمة لإجراءات الشهر، والمحافظة العقارية المختصة بالشهر لا تقوم بإجراءات الشهر إلا إذا كان العقد مفرغاً في شكل رسمي، فكل عقد يكون موضوع شهر يجب أن يقدم في شكل رسمي، وهذا الحكم لا استثناء عليه مهما كان.

واستناداً لذلك فالعقد الإداري المتضمن التنازل عن القطع الأرضية لصالح المستثمر هو عقد رسمي تحرره مصلحة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة، ممثلة في شخص المدير الفرعي أو الولائي لأملاك الدولة، وهو المفوض من طرف وزير المالية.

وعليه نستنتج أن من يتولى تحرير العقد المتضمن نقل ملكية الأصل العقاري لفائدة المستثمر هو مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، على أن يتمتع المستثمر بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ نشر هذا العقد في المحافظة العقارية.

2. إجراءات إعداد عقد التنازل

تمنح الإدارة بموجب عقد التنازل قطعة أرض لفائدة المستثمر بموجب قرار تخصيص أو محضر اختيار العقار المعني بالاستثمار¹، وفقاً للإجراءات التالية:

- طلب الاعتماد للعقار المختار لإنجاز المشروع الاستثماري، يقدم من طرف المتعامل ويرفق بمحضر لجنة اختيار العقار.²

¹ - عابدة مصطفاوي، مرجع سابق، ص 05.

² - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 82/304 المؤرخ في 09/04/1982، المتعلق بكيفيات وشروط تطبيق القانون رقم 82/01 المتضمن رخصة البناء ورخصة التجزئة، مصدر سابق.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

- بعد قبول ملف الاعتماد من طرف المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة، يقوم هذا الأخير بتحديد سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية للعقار.

- يحول المدير الفرعي الولائي الملف إلى الوالي المختص إقليمياً للفصل في التنازل عن طريق إداري للترخيص بالتنازل وذلك بعد أخذ رأي الوزير المختص حسب النشاط.

- بعد صدور قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي يحول الملف بكامله إلى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد التنازل حسب شروط التسجيل والشهر.

3. في مجال تطبيق عقد التنازل:

نقصد بمجال تطبيق عقد التنازل هنا هي أنواع الحفاظة العقارية التي طبق فيها هذا النوع من العقود في مجال استثمار العقار الصناعي.

1-3 عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها:

بهدف ترقية الاستثمار في هذه المناطق تم منح إمكانية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة أو بيعها بصفة أصلية عن طريق المزاد العلني بموجب القانون 90/30 المتضمن الأملاك الوطنية، حيث تنص المادة 89 منه على أنه: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة...، ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكميات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

هذا وكما تنص المادة 161 من القانون 91/25، على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي كاستثناء مع احترام الشروط المحدد بموجب التنظيم.¹

¹ - صدر في ذلك المرسوم الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 والمتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وكميات ذلك ومضمون الدفتر الشروط النموذجي، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة في 01 أفريل 1992.

2-3 عقد التنازل في المناطق الصناعية:

بعد نقل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية بالتنازل عنها من قبل إدارة أملاك الدولة لفائدة مؤسسات التهيئة المختصة ، تقوم هذه المؤسسات نفسها بتهيئتها من خلال تجزئة¹ الأراضي المتوفرة والقيام بأشغال التهيئة، لتقوم بعد ذلك بالتنازل عليها لفائدة المستثمرين عن طريق عقود موثقة ومشهرة طبقا للشروط العامة لبيع العقار.

كما أنه للمستثمر الحائز على عقد الملكية داخل المنطقة الصناعية أن يقوم بالتنازل عن القطعة الأرضية المتحصل عليها، شرط الحصول على الرأي المسبق من المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية، والتي يجب عليها التأكد من عدة شروط من بينها أن القطعة الأرضية محل التنازل موجهة لاستقبال نشاط ملائم لطبيعة المنطقة الصناعية.²

3-3 عقد التنازل في مناطق النشاط:

خضع بيع الأراضي الواقعة في مناطق النشاط إلى أحكام الأمر رقم 74/26، لأن أغلب ما أنشئت به المنطقة هو رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية، ليتم رفع يد الجماعات المحلية عن تسيير حافظتها العقارية لصالح الخواص وتتكفل بهذه المهمة الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، حيث تتكفل هذه الأخيرة بإعداد عقد التنازل المرفق بدفتر شروط، طبقا للمادة 03 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي 90/405.³

وعليه فالأملاك العقارية للبلديات تسييرها الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين وهي المكلفة بتسيير مناطق النشاطات التابعة للبلديات وهذه المناطق يتم استغلالها بناء على عقود توثيقية بين الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين والمستفيدين من الأراضي الموجهة للاستثمار المخصصة من أراضي البلديات، والإخلال بدفتر الشروط و تغيير وجهة الأرض أو عدم إنجاز المشروع الاستثماري يؤدي إلى فسخ عقد التنازل. وفي هذا السياق صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 4841 المؤرخ في 15/04/2003، حيث اتجه القرار في الموضوع إلى أن العقد المتضمن بيع قطعة أرض موضوع مداولة يجرى وجويا من طرف الوكالة المحلية

¹ - إن عقد الملكية الذي بموجبه تنازلت أملاك الدولة لمؤسسات التهيئة عن القطع الأرضية ضروري لاستخراج رخصة التجزئة من طرف مؤسسات التهيئة. أنظر كريم حرز الله، الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقويمه، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعمولة، المجلد 1، العدد 01، جامعة بجي فارس، المدينة، الجزائر، ص 179.

² - كريم حرز الله، مرجع سابق، ص 180.

³ - المرسوم التنفيذي 90/405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة في 26 ديسمبر 1990.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين دون سواها والعقد الإداري المحرر من طرف البلدية عقد غير نظامي لا يرتب أي حق مهما كان نوعه اتجاه الوكالة العقارية المحلية وإنما يرتب للمستفيد منه حقا شخصيا اتجاه البلدية.¹

3-4 عقد التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص:

نصت المادة 24 من القانون 82/11 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني²، على استفادة المستثمر الخاص، مقابل التزاماته، وطبقا للتشريع والإجراءات السارية، من تسهيلات للحصول على قطع أرضية في حدود المكان، حيث توجد المناطق المهيأة، وذلك بموجب عقد تنازل توضح إجراءاته وخطوات إعداده المادة 151 من القانون رقم 84/21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985.³

3-5 عقد التنازل عن العقار الصناعي التابع لأملاك الدولة والأصول العقارية التابعة للمؤسسات

العمومية الاقتصادية:

بعد صدور الأمر رقم 06/11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أصبح عقد التنازل ينصب على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

استنادا لنص المادة 32 من الأمر 07/122 المؤرخ في 23 أبريل 2007⁴ فإن عمليات التنازل تتم عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي بعقد تعدده إدارة أملاك الدولة عندما يتعلق الأمر بأصل متبق أو فائض اكتتاب من المستفيد من التنازل أو بعقد توثيقي عندما يتعلق الأمر بأصل متوفر على مستوى المنطقة الصناعية، ويقصد بالعقد

¹ - القرار رقم 3808 المؤرخ في 08/04/2002، مجلة مجلس الدولة، عدد2، 2002. أنظر: جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء، الطبعة، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 206.

² - القانون 82/11 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص بالجريدة الرسمية عدد34 الصادرة في 24 أوت 1982.

³ - القانون رقم 84/21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد 172 الصادرة في 31 ديسمبر 1984.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 07/122 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمحدد لشروط وكفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 26 أبريل 2007.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

التوثيقي في إطار هذه انص المادة أعلاه إما تنازل (عقد بيع) ، أو عقد بيع لحق الانتفاع أو عقد إيجار ومن هنا فان استغلال أراضي المناطق الصناعية يكون عن طريق عقود التنازل لان مالكةا هي الهيئة المهياة للمنطقة الصناعية.

غير أنه في كثير من الأحيان الأشخاص الذين اقتنوا الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة، خصوصا القطعة الأرضية التي تعود إليها، يصطدمون بمشكل أن المؤسسة العمومية المنحلة ليست بمالكة للقطعة الأرضية أو أنها حائزة أو شاغلة القطعة الأرضية بموجب قرار إداري أو مستندات غير مشهورة.¹

ثانيا: عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

استحدثت المشرع الجزائري الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وتخلي عن التنازل المباشر كآلية للحصول على القطع الأرضية المخصصة للاستثمار الصناعي، وذلك بموجب المرسوم التشريعي 93/12 ، وبالتحديد في المادة 23 منه، والتي تنص على أنه: "يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازيه قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة"، وكذلك نص المادة 24 من ذات المرسوم التشريعي التي جاء فيها أنه: "تعين المناطق الخاصة، وتضبط حدودها عن طريق وتطبيقا لذلك صدر مرسومين تنفيذيين، الأول يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 94/320 المتعلق بالمناطق الحرة، والثاني هو المرسوم التنفيذي رقم 94/322 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار.

فعرف عقد الامتياز² على أنه العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا خاضع للقانون الخاص³، مقيم أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتشغل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93/12.

¹ - سليم ساسي، مرجع سابق، ص 25.

² - بالنسبة للإطار المفاهيمي للامتياز فإننا سنتناوله بشيء من التفصيل بعد صدور الأمر 08/04.

³ - سيد علي زادي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية البحث القانوني، المجلد 15، العدد 01، جامعة حسينة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2017، ص 527.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

ونستنتج من هذا التعريف أن الدولة منحت للمستثمر حق الانتفاع بما يتضمنه من استعمال واستغلال، وعند انقضاء أجل الحق تنازل الدولة عن حق الملكية للمستثمر، بشرط تحقق الشرط الواقف المتمثل في إنهاء المشروع الاستثماري وفقا للأجال والشروط المقررة طبقا للنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 94/322.

فمتى أنجز صاحب الامتياز مشروعه في الأجل المحدد في عقد الامتياز وطلب تحويل منح الامتياز إلى تنازل في ظرف السنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع، فإن هذا التحويل يمنح على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية على النحو الذي تحدده مصالح الأملاك الوطنية عند التحويل وبدون أي خصم.¹

وعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عرف جهاز تنظيمي تكميلي يكون قاعدة قانونية في إطار الأمر رقم 06/11، والمرسوم التنفيذي 121-07 والذي كان ينص على تحويل الامتياز إلى تنازل إذا تم إنجاز المستفيد منه المشروع الاستثماري، وكذا فان المرسوم التنفيذي رقم 122-07 ينص كذلك على التنازل بالمزاد العلني على الأصول العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة، والتنازل يكون إما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي، وعقد التنازل هنا هو عقد إداري يجره مدير أملاك الدولة المختص حسب المادة 07 من الأمر 06/11، وفي حالة عدم التزام المستفيد للالتزامات المقررة بدفتر الأعباء يفسخ عقد التنازل أمام الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص وهذا طبقا للأمر 06/11 الذي تم إلغائه بموجب الامر 08/04.

الفرع الثاني: عقود استغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر رقم 04/08

كرس المشرع الجزائري عقد الامتياز بموجب الأمر رقم 08/04 حماية للعقار الصناعي، حيث أصبح الآلية الوحيدة المحفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، وركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لتجنب استنزاف الثروة العقارية التابعة لأملاك الدولة كثروة غير قابلة للتجديد.²

وفي هذا الإطار سنتناول مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي (أولا)، وإلى شروط وإجراءات إبرام عقد الامتياز (ثانيا)، ثم الآثار القانونية المترتبة على تنفيذ عقد الامتياز (ثالثا).

¹ - محمد حجاري، مرجع سابق، ص 10، 11.

² - واعتمد على هذه صيغة أيضا تخفيفا لأعباء المستثمرين في البحث على العقار بأثمان مرتفعة، وكذلك للحد من مزاحمة المستثمرين الوهميين الذين استغلوا إمكانية التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وألغى الأمر رقم 06/11 الذي يحدد كيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز بعد مشاريع استثمارية.

أولاً: مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

إن عقد الامتياز هو تطور لكل من النظام العقد الإداري وامتياز المرفق العام والمزج بينهما، وبالتالي هو تطور للنظام التعاقد الإداري، لاسيما بعد عدم تمكن الدولة من تحقيق كل مهامها بدون تدخل الخواص في الحياة العامة واعتبارهم شركاء اقتصاديين أساسيين.¹

1. تعريف عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

يعتبر عقد الامتياز من العقود الإدارية، وذلك لصلته بالمرفق الاقتصادي وتحقيق المصلحة العامة، وتبقى الدولة في مركز لائحي وفي ذات الوقت بمركز تعاقد، وبالتالي تطبق عليه أحكام القانون الإداري، وإن لم توجد تطبق القواعد العامة ومعاني عقد امتياز العقار الصناعي في قوانين الاستثمار، وتختلف عن المعاني الموجودة في القواعد القانونية العامة، بشيء يضمن خصوصيته وفعاليته في تنفيذ السياسة الاستثمارية لاسيما استقطاب الاستثمارات الأجنبية الضخمة، إذ يمتد ليشمل عقارات ذات طبيعة مختلفة كالأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات، الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.²

بالرجوع للامتياز في إطار أحكام الاستثمار في العقار الصناعي، نجد أنه يأخذ معنى آخر ظهر وتطور مع القوانين ذات الصلة بالاستثمار، فأول ظهور لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي كان في إطار المرسوم التشريعي 93/12 كما سبقت الإشارة إليه، وجاء بمفهوم جديد النمط استغلال العقار الصناعي والذي يستند إلى فكرة الانتفاع.³

¹ - عابدة هدوري، الامتياز العقاري كآلية لتحفيز الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر القانون الخاص المقارن، المجلد 2، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016، ص 189.

² - يتخذ الامتياز في القانون المدني معنى الأولوية، إذ ينشأ بمقتضى نص في القانون ويقرر على أموال المدين جميعاً أو بالتعريف مراعاة لصفة خاصة تقوم في الدين فيعتبر دينا ممتاز يستوفي بالتقدم والأولوية على الديون العادية. أنظر: عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون (النظرية العامة للحق)، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 28.

- أما في القانون الإداري فالامتياز هو أحد طرق وأساليب إدارة المرافق العامة، بحيث تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله لمدة محدودة وذلك عن طريق عمل أو أموال يقدمها الملتزم وعلى مسؤوليته، وفي مقابل يتقاضى رسوماً ينفعاكل من انتفع بمخدمات المرفق. أنظر: عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 356.

³ - نادية ضريفي، بوشري مريم، آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 1، العدد 08، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017، ص 346 347.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

وجاء تعريفه في تمهيد دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة في المناطق الخاصة (المادة 5 من المرسوم التنفيذي 94/322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994) بأن: "الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق انتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 93/12 المؤرخ في 6 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار".

وبلاحظ على التعريف الوارد في دفتر الشروط أنه:

- فتح باب المنافسة المشروعة لمختلف أشكال المستثمرين، بما فيهم الطبيعي أو المعنوي، المقيم أو غير المقيم، العام أو الخاص.
- تبني نفس أفكار رواد القانون الإداري في شأن اعتبار الامتياز أحد طرق وأساليب تسيير المرافق العامة، يجد أساسه في دفتر شروط تعده سلطة عمومية مؤهلة لهذا الغرض.¹

هذا وقد جاء دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 07/121 بضمون التعريف ذاته.

وبالرجوع إلى الأمر رقم 08/04 نجد أنه لم يعرف عقد الامتياز الصناعي، لكن ما يفهم من نص المادتين 03 و10 منه، هو أنه: عقد ادري تعده إدارة أملاك يخول حق الانتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول به.

وتنص المادة 19 من القانون رقم 08/14 في فقرتها الأولى على أنه: "يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي، يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية الغرض

¹ - كريمة شايب باشا، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، عدد 03، 2012، ص 289.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز، محل المنح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز".¹

فمن خلال هذا النص نجد أن المشرع وسع من دائرة الجهة مانحة الامتياز، وشملها على الولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري كل ذلك في إطار لفظ الجماعة العمومية للدولة. وجاء في إطار الأحكام التمهيدية للمرسوم التنفيذي 09/152 أن عقد الامتياز هو: "الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري".²

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه مستوفي للأحكام القانونية الهامة المتعلقة بعقد الامتياز، كون أحد أطرافه هي الدولة المانحة للامتياز، والشخص الطبيعي أو المعنوي الخاضع للقانون الخاص بصفته صاحب الامتياز، سواء كان وطنيا (مقيم) أو أجنبيا (غير مقيم)، هذا وتضمن محل العقد المتمثل في الوعاء العقاري التابع للأملك الخاصة للدولة وكذلك المرسوم التنفيذي 09/153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها حيث جاء في دفتر الشروط الملحق به أن الامتياز هو: "منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة المدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري".

هذا التعريف حمل من الاستنتاج ما لاحظناه في فالمرسوم التنفيذي 09/152 أعلاه.

وعرف كذلك مجلس الدولة عقد الامتياز في القرار الصادر بتاريخ 09 مارس 2004 على أنه: "عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل للاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي ويهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه...".³

¹ - القانون رقم 08/14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008، ص 10، 19.

² - المرسوم التنفيذي رقم 09/152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 05 ماي 2009، ص 4.

³ - عايدة هدوري، مرجع سابق، ص 190.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

وعليه فإن عقد الامتياز اتفاق يحمل معنى الانتفاع بالوعاء العقاري الموجه لاستقبال المشاريع الاستثمارية، وهذا ينطبق مع معنى الانتفاع المنصوص عليه في أحكام القانون المدني الذي ينصرف إلى أنه: "حق عيني أصلي يخول بمقتضاه ممارسة سلطتي الاستعمال والاستغلال دون التصرف والذي يبقى دائما في يد مالك الرقبة في انتظار استرجاع الملكية الكاملة عند انتهاء حق الانتفاع".

نستنتج من خلال التعاريف السابقة أن المشرع الجزائري أعطى تعريفا واسعا لعقد الامتياز الصناعي الموجه للاستثمار، ليرتب على ذلك أن:

- عقد الامتياز عقد من العقود الإدارية، تكون الإدارة طرفا فيه، يتولى تحريره مدير أملاك الدولة.
- عقد الامتياز يربط حق الانتفاع، وهو حق عيني مؤقت أي لمدة محددة والشخص محل اعتبار في العقد.
- يتضمن عقد الامتياز شروط غير مألوفة ونادرة الوجود في العقود الخاصة للأفراد.
- قيام عقد الامتياز على الموازنة بين المصلحة العامة والخاصة.
- يقوم عقد الامتياز على إتباع دفتر شروط تحدده الإدارة، وهو جزء من العقد الإداري.

2. خصائص عقد الامتياز استغلال العقار الصناعي

طبقا للقانون 16/09 فإن إنجاز الاستثمارات يتم في ظل احترام القانون لاسيما ما تعلق بحماية البيئة، وبالنشاطات والمهن المقننة وبصفة عامة بممارسة النشاطات الاقتصادية، مع الاستفادة من المزايا المقررة فيه للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، كما يربط عقد الامتياز لصاحبه الحصول على حق عيني تبقي وهو حق الانتفاع، الذي تكون مدته طويلة¹، ويعد عقدا شكليا طبقا للمادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي، حيث أُلزم القانون أطرافه بكتابته تحت طائلة البطلان المطلق.

¹ - نص المرسوم التنفيذي 09/152 بالمادة 12 على أن يمنح الامتياز المذكور في المادة 07 أعلاه لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة تأكيدا لما نص عليه الأمر 08/04 في المادة 08 منه.

ثانيا: شروط وإجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي

عقد الامتياز كغيره من العقود ينبغي أن يتوفر على جملة من الشروط، ومن أجل تجسيده وتحقيق غرضه يجب إتباع مجموعة من الإجراءات.

1. شروط إبرام عقد الامتياز:

ونفرق هنا بين الشروط المتعلقة بتقديم طلب الدراسة والشروط الواجب توافرها في القطعة الأرضية محل الامتياز.

1.1. الشروط المتعلقة بتقديم طلب الدراسة:

للحصول على وعاء عقاري ينبغي التوجه إلى هيئات مختلفة وذلك حسب طبيعة المشروع وحجمه:

1.1.1. المجلس الوطني لتطوير الاستثمار:

حيث يقدم طلب الاستثمار للمجلس ليفحصه، متى تعلق الأمر بمنفعة للاقتصاد الوطني.

2.1.1. لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري:

في إطار التدابير المدرجة ضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أصبحت اللجنة هي الجهة المؤهلة قانونا لتلقي طلبات الأراضي المخصصة لاحتضان مشاريع الاستثمارات الصناعية على مستوى الولاية، وتعمل على المساعدة في تحديد موقع الاستثمار على العقارات والأماكن الواقعة في مناطق النشاط أو العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة، ويتقدم المستثمر إليها بطلب الاستفادة من العقار الصناعي من أجل إنجاز مشروعه الاستثماري¹، لتفحص الملف.

3.1.1. المجلس الوطني للاستثمار:

وذلك بالنسبة للمشاريع التي تعطي منفعة خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني.

2.1. الشروط الواجب توافرها في القطعة الأرضية

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 07/120 المؤرخ في 23 أبريل 2007، والمتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، مصدر سابق، ص 9.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

باستقراء المادة 02 من الأمر رقم 08/4 والمادة 06 من المرسوم التنفيذي 09/152، نجد الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز يشترط فيها مجموعة من الشروط، تتمثل فيما يلي:

- أن تكون تابعة للأموال الخاصة للدولة.
- أن تكون غير مخصصة، وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تركزها خارج القطاعات بسبب طبيعتها.

2. إجراءات إبرام عقد الامتياز:

تبنى المشرع الجزائري من خلال الأمر 08/04، طريقين في منح امتياز استغلال العقار الصناعي ، تتمثل الأولى في أسلوب المزاد العلني، والثانية في أسلوب التراضي قبل أن يعدل عن رأيه هذا و يقوم بإلغاء الأسلوب الأول، ويعمل على تكريس الأسلوب الثاني فقط، و ذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

فأصبح يرخص الامتياز الصناعي بالتراضي من الوالي¹ وبناء على:

- اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابع للأموال الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط.
- اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة.

وفي إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2015² أصبح يرخص الامتياز الصناعي بالتراضي بقرار من الوالي

بناء على:

¹ - المادة 05 من الأمر رقم 08/04 المعدلة بموجب المادة 15 من القانون رقم 11/11، مصدر سابق.

² - المادة 09 من الأمر 08/04 المعدلة بموجب المادة 15 من الأمر 15/01 المؤرخ في 23 جويلية 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 23 جويلية 2015، ص 9.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

- اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

وعليه الامتياز يرخص بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير المكلف بالصناعة والاستثمار المختص إقليمياً، وذلك بعد إلغاء دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، مع استفادة المشاريع الاستثمارية من تخفيض من الإتاوة الإيجارية السنوية بنسبة 90% من خلال فترة إنجاز الاستثمارات التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات، 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات، أو بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.

بموجب أمر الوالي يعد مدير أملاك الدولة عقد الامتياز لمدة 33 سنة يستند على دفتر شروط الذي يحدد بنود وشروط منح الامتياز.

يستلم صاحب الامتياز عقد الامتياز يعد شهره بالمحافظة العقارية حتى يمكن الحصول على التراخيص اللازمة لبداية المشروع خاصة الرخص العمرانية رخصة البناء أو الهدم والرخص القانونية لممارسة النشاطات وغيرها.

ثالثاً: الآثار القانونية المترتبة على تنفيذ عقد امتياز استغلال العقار الصناعي

يصح الامتياز نافذا بمجرد التوقيع على العقد، وفي حالة عدم التوقيع عليه يكون الامتياز باطلاً وغير منتج لآثاره القانونية.

1. تنفيذ عقد امتياز استغلال العقار الصناعي

ففي تنفيذ عقد الامتياز تختلف الجهة المختصة بالتوقيع على عقد الامتياز باختلاف السلطة المانحة له، فإذا كانت الدولة هي المانحة فإن الوزراء المختصون حسب القطاع هم الذين يوقعون على عقد الامتياز، أما بالنسبة للولايات والبلديات فإنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وبالتالي يمكن أن تمنح الامتياز في نطاق اختصاصها شرط الحصول على رخصة مسبقة في الحالة التي يشترط فيها القانون ذلك، بحيث يتولى التوقيع على عقد الامتياز:

- الوزير في عقود الامتياز الوطنية.

- المدراء في المؤسسات الوطنية.

- الوالي بالنسبة للولايات.

- رئيس البلدية إذا تعلق الأمر بالبلدية.

2. آثار عقد امتياز استغلال العقار الصناعي

تتصرف آثار عقد امتياز استغلال عقار الصناعي إلى كل أطراف العقد على النحو:

1.2. حقوق والتزامات الإدارة مانحة الامتياز:

وتتمثل في:

1.2.1. حقوق الإدارة مانحة الامتياز:

فالإدارة تتمتع بالحقوق التالية:

- الحصول على إتاوة إيجارية سنوية.

- رقابة استعمال الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة.

- الحق في تعديل بعض شروط عقد الامتياز.

- حق فسخ الامتياز.

1.2.2 التزامات الإدارة مانحة الامتياز:

تتحمل الإدارة مقابل منح الامتياز الواجبات التالية اتجاه المستثمر ومشروعه الاستثماري:

- توفير المناخ الملائم لإنجاز المشروع الاستثماري.
- عدم تطبيق الإلغاءات و المراجعات مستقبلا.
- عدم عرض الاستثمار المنجز في إطار الامتياز الموضوع نزاع الملكية للمنفعة العامة.
- الالتزام بدفع التعويضات للمستفيد.
- المراقبة المستمرة للمشروع الاستثماري
- الالتزام باحترام دفتر الشروط.

2.2 حقوق والتزامات المستفيد من حق الامتياز:

إذ يقع على عاتق المستثمر العديد من الالتزامات مقابل تلقيه جملة من الحقوق.

2.1.1. حقوق المستفيد من حق الامتياز:

وتتمثل فيما يلي:

- الحق في الحصول على رخصة البناء.
- التمتع الدائم والمستقر بالعقار محل الامتياز.
- الحق في إنشاء رهن رسمي.
- الحق في الاستفادة من المزايا الممنوحة في ظل القانون 09 / 16.
- التنازل عن حق الامتياز بعد إنجاز المشروع الاستثماري.

2.2.2. التزامات المستفيد من حق الامتياز :

وتتمثل فيما يلي:

- دفع إتاوة إيجارية سنوية.

- احترام ما ورد في دفتر الشروط.

- الإبلاغ عن الممتلكات الثقافية المكتشفة.

المطلب الثاني: صور المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي

إن المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي تتمحور أساسا في المنازعات المتعلقة بعمليات التنازل (الفرع الأول) اعتماد المشرع صيغة التنازل عن العقار الصناعي أثارت العديد من النزاعات، حتى بعد إلغائها بموجب القانون رقم 08/04 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار واعتماد الامتياز كنمط وحيد للاستغلال، وقد تثار بشأن هذا الأخير أيضا العديد من المنازعات (الفرع الثاني)، وذلك لعدم تنفيذ عقود الاستغلال هذه من طرف المستثمر أو من طرف الإدارة على حد سواء.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقود التنازل

تتمحورت المنازعات المتعلقة بالتنازل عن العقار الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، التي ثارت وتثار بعد إلغاء هذه الصيغة، حول عدم الاتفاق على سعر التنازل (أولا)، وكذلك لعدم استكمال إجراءات التنازل (ثانيا)، وتنفيذ العقد بما فيه فسخ عقد التنازل (ثالثا).

أولا: عدم الاتفاق على سعر التنازل

تخص هذه الصورة النزاع المتعلق بالسعر المطبق للقطع التي بيعت وشغلت بموجب قرار تخصيص¹، ويتمثل النزاع في علم الاتفاق بين المستثمر ومؤسسات التهيئة على أساس سعر إعادة التنازل للتجزئات العقارية، في حين أن المستثمر يطالب بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء أو الشراء المحدد من إدارة أملاك الدولة²، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار²، في حين أن هذه الأخيرة ترفض هذا الاقتراح وتطالب بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار أي سعر السوق، وهذا على اعتبار أن هذه المؤسسة كانت في بداية الأمر عبارة

¹ - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 337.

² - مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 89.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

عن مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تعمل وفق آليات المردودية التجارية، وهي مجبرة على تحقيق أرباح¹، إلى غاية صدور القانون رقم 88/01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية، وكان هدفها تحقيق الربح².

وطرح هذا الأمر إشكال قانوني وقضائي في كيفية حل هذا النزاع وكيفية تحديد هذا السعر، فهل القاضي يحكم بإعادة التنازل لصالح المستثمرين على أساس الاقتناء أو الشراء المحدد من أملاك الدولة، وفي نفس الوقت لا يستطيع أن يحكم بإعادة التنازل على أساس سعر السوق خاصة إذا أخذ بعين الاعتبار الفارق الزمني، وما ترتب عنه من فارق مالي كبير وقد بقي هذا المشكل مطروحا أمام القضاء لعدة سنوات³.

وللحد من تزايد هذه النزاعات صدرت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 08/08/1999، حيث تضمنت حل هذا المشكل بين المهيب والمتعامل وهو أن تكون عملية إعادة التنازل لفائدة المتعامل على أساس سعر الاقتناء الذي اشترت به المؤسسة أو مهيب العقار بإضافة تكاليف التهيئة والتجهيز، وهامش معقول من الربح⁴.

أما في حالة عدم قيام أجهزة التهيئة بأشغال التهيئة والتجهيز، وغالبا ما يكون الأمر كذلك ولعدة أسباب، فإن حل هذا النزاع يكون على أساس خصم جميع نفقات التجزئة والتهيئة من سعر إعادة التنازل الواجب دفعه، والمقر دائما على أساس سعر السوق.

ثانيا: المنازعات المتعلقة بعدم استكمال إجراءات التنازل

هذه الصورة من النزاعات المصدر فيها قد يكون المستثمر نفسه كما قد تكون الإدارة وذلك على النحو التالي:

بالنسبة للمستثمرين الذين لم يقوموا بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات واستيفائها لإجراءات الشهر وتحويلها إلى عقود إدارية، خاصة مسألة دفع الثمن الكامل للعقار المتنازل عليه،

¹ - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 337.

² - المادة 13 من المرسوم رقم 84/56 المؤرخ في 03/03/1984، مصدر سابق.

³ - كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في قانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة البلدة، 2013، ص 219.

⁴ - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 338.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

وذلك لعدة أسباب خارجة عن إرادة المستثمر نفسه، فأصبح المستثمرين شاغلين لهذه الأراضي بموجب قرارات تخصيص فقط.

وبرز هذا الإشكال بصورة أكبر أثناء عملية التنازل عن الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية بعد خضوعها لإجراءات الخصخصة، وذلك لاختلاف نظام الملكية التي نشأت فيها بعض المؤسسات العمومية آنذاك دون تسويتها لوضعية حافظتها العقارية، أو تحديد الطبيعة القانونية لها وهنا تظهر عدم مسؤولية المستثمرين في إتمام الإجراءات الشكلية الملفات التنازل.¹

وتميز هنا بين وضعيتين، الأولى قبل صدور المرسوم التشريعي 93/12 المتعلق بالاستثمار، والمرسوم التنفيذي رقم 94/322 المتعلق بمنح الامتياز على أراضي الأملاك الخاصة التابعة للدولة والواقعة في المناطق الخاصة، والذي نص على تحول الامتياز إلى تنازل مع إنجاز المشروع، حيث أن المشرع تخلى على مبدأ التنازل المباشر للأملاك الدولة الخاصة أو التنازل بناء على الشرط الفاسخ.

✓ **الوضعية الأولى:** فيما يخص المستثمر الذي نفذ الشروط المنصوص عليها في التشريعات والتنظيمات المعمول بها قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93/12، وانتهى من إنجاز مشروعه الاستثماري، ولم تسوى الوضعية القانونية لعقاره بعد، هنا يجب أن نفرق بين حالتين:

- **الحالة الأولى:** إذا دفع المستثمر ثمن التنازل الذي حددته إدارة أملاك الدولة، فإنه يعتبر مالكا، ويجب على مصالح أملاك الدولة إعداد عقد الملكية في الشكل الرسمي.

- **الحالة الثانية:** إذا لم يدفع المستثمر ثمن التنازل بعد، في هذه الحالة على مصالح أملاك الدولة أن تقوم بمتابعته بكل الطرق القانونية والإدارية والقضائية لإجباره على تنفيذ التزامه بدفع الثمن على أساس القيمة التجارية الحقيقية للعقار وقت إبرام العقد، مضافا إليه ثمن التهيئة ويدمج فيه نسبة الفائدة المقبولة بها عموما.

✓ **الوضعية الثانية:** إجراءات التسوية بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93/12 نميز فيها بين حالتين:

- **الحالة الأولى:** إذا أنجز المستثمر مشروعه كليا، يكون التنازل عن طريق قرار ولائي شريطة دفع الثمن.

¹ - كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 223.

- الحالة الثانية: إذا لم ينته بعد المستثمر من إنجاز مشروعه، يمنح حق امتياز عن طريق قرار ولائي مع السماح لهذا الأخير بتحويله إلى تنازل في حالة إتمام المشروع.

وهناك من النزاعات المرتبطة بعدم استكمال إجراءات التنازل إلى مصدرها تقاعس الإدارة ورفضها لاستكمالها، حيث جاء في قضية استفاد السيد (حمادي حبيب) من ترخيص تنازل في إطار الاستثمار عن قطعة أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة مساحتها 4000م² متواجدة خارج المحيط العمراني، وذلك بموجب قرار صادر عن السيد الوالي معد بتاريخ 15/10/1989 تحت رقم 1110.

وقد طالب السيد حمادي عدة مرات استكمال الإجراءات لصالحه، غير أن مصالح أملاك الدولة التابعة لولاية تيبازة رفضت الطلب بحجة انقضاء المدة القانونية المحددة، ما دفع بالسيد حمادي بتقديم طعن لدى السيدة والي ولاية تيبازة، والتي طلب بإعادة دراسة الملف لأن مسؤولية التأخير تلقى على عاتق الإدارة، سيما فيما يخص إعداد المخطط الطبوغرافي وكذا التقييم.

غير أن الرفض استمر من قبل المفتش الجهوي الذي ذكر أنه كان يستلزم إلغاء الاستفادة، لأن المعني ل يتقدم في الوقت المناسب، أو التسوية على أساس أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94/322 الذي يكرس منح الامتياز قابل للتنازل، إلى غاية تدخل الإدارة المركزية بموجب المذكرة رقم 148 المؤرخة في 11 جانفي 2003، تحث على متابعة التنازل عن القطعة الأرضية المعنية لفائدة المتعامل طبقا للجهاز القانوني والتنظيمي المعمول به آنذاك المتمثل أحكام المرسوم رقم 86/05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 ونصوصه التطبيقية، شريطة أن يستوفي المتعامل الشروط المنصوص عليها ضمن هذا الجهاز القانوني، وأن تتم عملية التنازل على أساس القيمة التجارية الحالية.¹

¹ - المذكرة رقم 148 المؤرخ في 11/01/2003 الموجهة من المدير العام للأمالك الوطنية إلى مدير أملاك الدولة لولاية تيبازة، موضوعها الاستثمار الوطني الخاص قضية السيد حمداني حبيب، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 2003، ص 31-32، أنظر سميحة حطان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 338-339.

ثالثا: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد التنازل

نص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992¹ على الفسخ القضائي لعقد التنازل في البند 12 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار، حيث جاء فيها أنه: "إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط، ويعد توجيه إنذارين له برسالة مسجلة، مع اشعار بالاستلام، ولكن دون جدوى فإن المدير أملاك الدولة المختص إقليميا في الولاية يباشر اجراءات الفسخ عن طريق القضاء".

كان عقد التنازل يرتبط بشرط فاسخ يتعلق بمدى إنجاز المشروع وفق البرنامج الاستثماري المعتمد وفي المواعيد المقررة له، وحسب ما تم تحديده في طلب الاعتماد ويتم معاينة عدم إنجاز المشروع من طرف الديوان الوطني للتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة، حيث يقوم بتحرير محضر علم الأنجاز، ترسل نسخة منه مرفقة مع نسخة من الملف إلى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة بالولاية، ليباشر هذا الأخير إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.²

هذا ويشترط في عقود التنازل عدم إمكانية التنازل عن الأراضي المتنازل عنها، فلا يمكن للمستفيد أن يقوم ببيع القطعة الأرضية، ولا تأجيرها، تحت طائلة سقوط الحق، وإرجاع الملك الخاص للدولة بمقتضى قرار من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، ومع إرجاع الأقساط الحالة والمدفوعة للمشتري المسقط حقه بعد خصم (5%) بعنوان الفئات والغرامات، وفي صورة قيام المشتري بإحداثيات أو مغروسات أو بنايات فإنها تبقى ملكا للدولة بحكم الالتصاق ويعوض عن ثمن مواد البناء واليد العاملة ويعاد التنازل عن العقار.³

ولقد طرح شرط عدم إمكانية التنازل عن الأراضي المتنازل عنها عدة نزاعات نوردها في فيما يلي:

- هناك من المستثمرين من اكتسبوا أراضي متواجدة خارج المحيطات العمرانية سابقا طبقا الأحكام المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985، لإنجاز مشاريع لا يمكن نظرا لطبيعتها، أن تنشأ داخل النسيج العمراني، لكن هؤلاء المستثمرين لم يتمكنوا من إنجاز مشاريعهم الأسباب موضوعية يطالبون الإدارة المركزية،

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 23 فيفري 1992.

² - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 340.

³ - عايدة مصطفاوي، مرجع سابق، ص 07.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

إلغاء بند الفسخ وامتناع إعادة البيع، قصد تمكينهم من بيع الأراضي التي يملكونها في بعض الأحيان لمدة تزيد عن 10 سنوات.

- تنازل الإدارة في إطار الترقية العقارية عن عدد كبير من القطع الأرضية المتواجدة داخل المحيطات العمرانية لفائدة مستثمرين حواسب، قبل سنة 1990 من طرف البلديات طبقاً لقانون الاحتياطات العقارية، وعمليات التنازل هذه التي أُنجزت على أساس عقود إدارية تتضمن بند علم إعادة التنازل عن الأراضي المعنية. وفي إطار إزالة العراقيل التي يواجهها المتعاملون فيما يخص شهر وتسجيل العقود الإدارية، صور المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن تطبيق المادة 74 من القانون رقم 90/25 المتضمن التوجيه العقاري، ونص على أن الشرط الفاسخ التنازل البلدية عن القطع الأرضية المخصصة للبناء، يعتبر باطلاً وعدم الأثر، وعليه فإن كل المعاملات العقارية تصبح حرة وغير مقيدة بأي شرط ماعدا ما يتعلق منها بأهلية ورضا الأطراف.

لتصدر بعده التعلية الوزارية رقم 219 المؤرخة في 4 أبريل 1999¹ والتي تفيد عدم الاعتراض على الصفقات محل نقل ملكية الأراضي المعنية بالأمر والامتناع عن ذكر البند المتعلق بالشرط الفاسخ ضمن العقود المحتمل إعدادها، وتلتها التعلية الوزارية رقم 4382 المؤرخة في 15/18/1/2000، حيث تضمنت إلغاء الشرط الفاسخ في عقد التنازل عن القطع الأرضية الكائنة خارج المحيطات العمرانية في إطار ترقية الاستثمار وفي إطار الاستثمار الاقتصادي الخاصة.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود الامتياز

يترتب على استغلال العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز العديد من النزاعات بين طرفيه، منها ما قد ينشأ قبل منح امتياز استغلال العقار الصناعي (أولاً)، أي قبل إنجاز المشروع أصلاً، ويعد منح امتياز استغلال العقار الصناعي (ثانياً)، أي بعد الانطلاق في إنجاز المشروع الاستثماري.

¹ - التعلية رقم 219 المؤرخة في 4 أبريل 1999 موضوعها الأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية وترقية الاستثمار، تضمنت إلغاء الشرط الفاسخ بالنسبة للأراضي المتنازل عنها لفائدة المستثمرين قبل 1990 في إطار النصوص المتعلقة بالاحتياطات العقارية في تنمية الاستثمار، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات) منشورات " مذكرات خاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري)، 1999، ص 41-43.

أولاً: المنازعات الناشئة قبل منح امتياز استغلال العقار الصناعي

وتتمثل صور النزاع في هذه المرحلة في العراقيل الإدارية والتباطؤ في منح عقود الامتياز وكذلك رفض طلب الاستفادة من هذا العقد.

1. العراقيل الإدارية والتباطؤ في منح عقود الامتياز:

فالمستثمر يعاني من عدة عراقيل إدارية، والتباطؤ في دراسة طلبات الاستفادة من الأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد الامتياز، وهذا يعود ما يعود بالسلب على المشروع الاستثماري ويؤخر عملية إنجازه، والتي تتمثل في مقررات الترخيص التي لا ترقى لدرجة العقد الرسمي، وهذا ما يجعلها تخالف الشروط الشكلية اللازمة في التصرفات الواردة على العقار مما يعطل عملية انطلاق المشاريع الاستثمارية¹، وصدر في هذا الصدد قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 28/10/1998 عن الغرفة العقارية.²

كما يعد من العراقيل صدور تعليمة من وزير المالية لتجميد منح الامتياز بالتراضي الحدوث تجاوزات منها التعليمية الوزارية رقم 247 المؤرخة في 23/07/2000، ونتج عن تجميد إجراءات التنازل بعد وضع نظام العقد الامتياز بموجب الأمر رقم 08/04 لتعطل بعض الملفات العالقة كون المستفيدين يرفضون صيغة منح الامتياز غير القابل للتنازل، مما أدى إلى عدم انطلاق المشاريع المزمع إنجازها في غياب سندات الملكية³، طبقاً للتعليمية الوزارية رقم 01252 المؤرخة في 07/02/2012، التي جاءت لإعطاء حلول قانونية، ففي حالة التسديد الكلي لمبلغ التنازل قبل الأول من سبتمبر 2008 تلتزم الإدارة بتسليم عقد الملكية للجهة المستفيدة من التنازل، أما في حالة ما إذا تم التسديد الجزئي أو الكلي للمبلغ التنازل بعد الأول من سبتمبر 2008، لا بد من التفرقة بين حالتين:

✓ **الحالة الأولى:** عندما يتعلق الأمر بالجمعيات تتابع الملفات على أساس منح الامتياز غير القابل

للتنازل مقابل دفع إتاوة.

¹ - سهام مسكر، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 لونيبي علي، الجزائر 2017، ص 346.

² - قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 28/10/1998 الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1999، ص 81.

³ - سهام مسكر، مرجع سابق، ص 346

✓ **الحالة الثانية:** عند عدم تسديد أي مبلغ من الإتاوة يجب منح الامتياز للمستفيد، وفي حالة رفض الأشخاص والمؤسسات هذه الإجراءات ستلغي مقررات استفادتهم من القطع الأرضية لتمنح إلى أشخاص آخرين وفقا لعقد الامتياز.

غير أنه في بعض الحالات قد يتبين أن الأراضي مخصصة للمصالح العمومية أو المؤسسات عمومية كانت محل منح حق الامتياز لانجاز مشاريع قبل الغاء التخصيص وفي هذا الصدد صدرت مذكرة عن أملاك الدولة رقم 2037 المؤرخة في 18/04/2005 ويضاف إلى هذه العراقيل عدم رد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لمنح المستثمر الأجنبي التصريح ليتمكن من طلب عقد الامتياز.¹

2. المنازعة في قرارا رفض منح الامتياز:

قبل تحديد إمكانية الطعن في قرار رفض منح الامتياز، يتعين علينا التمييز بين الطلبات المقدمة من المستثمرين الأجانب، وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات طبقا للقانون 16/09 المتعلق بترقية الاستثمار، وطلبات المستثمرين المباشرة دون الاستفادة من الامتيازات، فبالنسبة للطلبات المقدمة من المستثمرين الأجانب وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات، يستلزم تصريحا للاستثمار صادرا عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار دون إهمال الدراسة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار كإجراء مسبق يخول له إمكانية الترشح لطلب منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي أمام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.

فبعد إيداع التصريح بالاستثمار وطلب الامتياز من المستثمر، يتم منح الامتياز عن طريق قرار صادر عن الوكالة الوطنية لترقية وتطوير الاستثمار في أجل أقصاه 30 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، لإصدار قرار المنح أو الرفض، غير أنه قد يحدث وترد عليه بالرفض، ففي هذه الحالة يمكن للمستثمر أن يرفع طعنا إداريا في قرار الوكالة القاضي بالرفض لدى السلطة الوصية (رئيس الحكومة)، وعليه الفصل في هذا الطعن في أجل 15 يوما بموجب قرار إداري.²

¹ - سميحة حنان حوادجية، منازعات عقد امتياز الأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار في العقار الصناعي، يوم دراسي حول: "عقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 14-15 ديسمبر، 2015، ص04.

² - المادة 07 من الأمر رقم 01/03 المؤرخ في 20/08/2001، مصدر سابق.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

يقدم المستثمر الطعن في شكل عريضة مكتوبة وموقعة الإجراءات المتبعة في رفع الدعوى الإدارية، مرفقة بقرار الوكالة موضوع الطعن، أو بأي عنصر مبرر للطعن المرفوع.

وهذا القرار الإداري الصادر عن رئيس الحكومة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93/12 ، المتعلق بترقية الاستثمار لم يكن قابل للطعن فيه قضائيا على اعتبار أن هذا القرار سيادي، وهذا كان يشكل عائقا كبيرا أما المستثمرين الذين تم رفض طلبهم بمنح الامتياز الذي قدموه ويدفع بهم إلى عدم المخاطرة بجهدهم ووقتهم وأمواهم.¹

ولذلك تدارك المشرع هذا النقص بموجب الأمر رقم 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار وسمح بالطعن في قرار الوكالة أمام القضاء طبقا للمادة 07 منه التي نصت في فقرتها الأخيرة على أنه: "يمكن أن يكون قرار الوكالة موضوع طعن أمام القضاء" ، وبعد تعديل هذه المادة بموجب المادة 05 من الأمر 06/08 ، أصبح يمنح للوكالة أجل 72 يوما للرد على طلب الامتياز.

وتم إضافة المادة 07 مكرر التي بمقتضاها، يجوز حق الطعن للمستثمرين الذين يرون أنهم قد غبنوا بشأن الاستفادة من المزايا، من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ هذا الأمر، وكذا الأشخاص الذين يكونون موضوع إجراء سحب تطبيقا للمادة 33 والتي تقضي بسحب المزايا الجبائية والجمركية وشبه الجبائية والمالية، في حالة عدم احترام المستثمر للالتزامات المفروضة عليه.

وبممارسة هذا الطعن لدى لجنة تحدد تشكيلتها عن طريق التنظيم، وبممارسة هذا الطعن دون المساس بالطعن القضائي الذي يستفيد منه المستثمر، ويجب أن يمارس هذا الطعن خلال 15 يوما التي تلي تاريخ التبليغ بالقرار محل الاحتجاج أو صمت الإدارة أو الهيئة المعنية مدة 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها، ويوقف الطعن المذكور آثار القرار المطعون فيه، وتفصل اللجنة في الطعن في أجل شهر واحد ويكون لقرارها الحجية أمام الإدارة أو الهيئة المعنية بالطعن.

ونفس الأحكام كرسست في ظل القانون 16/09 المتعلق بترقية الاستثمار في المادة 11 منه.²

¹ - كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 181.

² - نصت المادة 11 من القانون رقم 16/09 على أنه: "يجوز للمستثمر الذي يرى أنه قد عين من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ هذا القانون بشأن الاستفادة من المزايا أو كان موضوع إجراء سحب أو تجريد من الحقوق شرع فيه تطبيقا لأحكام المادة 34 أدناه، الطعن أمام لجنة تحدد تشكيلتها وتنظيمها وسيورها عن طريق التنظيم، وذلك بدون المساس بحقه في اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة".

ثانيا: المنازعات الناشئة بعد منح امتياز استغلال العقار الصناعي

تتمثل أهم صور هذه المنازعات في عدم مشروعية قرار المنح أو سحبه أو عدم قبول تجديده لفائدة المستثمر أو المنازعة في الحق العيني العقاري المترتب على عقد الامتياز أو فسخ هذا العقد.

1. المنازعات في عدم مشروعية قرار المنح وحالات سحبه

قد تتعلق المنازعة في قرار منح الامتياز بسبب عدم مشروعية هذا المنح أصلا وذلك لعدم احترام الشروط القانونية لمنحه، وفي ذلك صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004.¹

كما يمكن أن تترتب المنازعة نتيجة سحب قرار منح الامتياز بدون تعويض في حالة عدم احترام المستثمر لرخصة البناء، عملا بالمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09/152 المؤرخ في 02/05/2009، وفي حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز مشروعه الاستثماري في المدة المحددة له، فيكون للوكالة الوطنية لترقية وتطوير الاستثمار الحق في السحب الجزئي أو الكلي لهذه الامتيازات، وذلك وفق نفس الإجراءات التي تم بها المنح، طبقا للمادة 12 من الأمر رقم 08/04، فيكون بموجب قرار إداري صادر عن الوكالة دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى والمعمول بها في حالة عدم احترام المستفيد لأحكام هذا المرسوم.

غير أنه لا يمكن أن تسحب هذه الامتيازات إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم تنفيذ التزاماته وإنجاز المشروع، ويستدعي الأمر في هذه الحالة التدخل القضاء لأن القوة القاهرة مسألة موضوعية تخضع لتقدير القاضي.²

والمنازعة في قرار سحب الامتياز تنصب على إلغاء القرار الإداري القاضي بالسحب أو الحصول على التعويض من المستفيد في حالة تأكيد السحب، وللإدارة أن تسحب الامتياز دون في حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز المشروع في المدة المحددة، وفي هذا صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 052933 المؤرخ في 29/04/2010³، وإذا استحق المستفيد التعويض تلتزم الدولة بدفعه بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها

¹ - قرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004، الصادر عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، الجزائر، 2004. أنظر: جمال سايس، مرجع سابق، ص 212.

² - المادة 46 الفقرة الثانية من المرسوم التشريعي 93/12، مصدر سابق.

³ - قرار رقم 052933 المؤرخ في 29/04/2010، الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، القسم الأول، قرار غير منشور، نقلا عن سهام مسكر، مرجع سابق، ص 349.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، وفي حالة هدم البناية بناء على حكم قضائي على المستفيد من عقد الامتياز إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية على نفقته.

ونشير إلى أن قرار سحب الامتياز مخالف لقواعد القانون الإداري التي تقضي بسحب القرارات غير المشروعة، في حين أن قرار منح الامتياز مشروع وقت إصداره، وعليه يجوز للإدارة سحبه متى ثبت لها عدم مشروعيته لتصحيح الخطأ التي وقعت فيه، إلا أن القرار المشروع يكسب المستفيد منه حقوق، فلا يجوز سحبه لضمان عدم رجعية القرار الإداري، ويشترط في سحب القرار الإداري أن يتم خلال 4 أشهر من تبليغ القرار المطعون فيه أو نشره عملاً بالمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالرجوع إلى أحكام عقد الامتياز نستشف أن سحب القرار بمنح العقد ليس لعدم مشروعية قرار منحه أو لتصحيح خطأ إداري، بل هو نتيجة خطأ المستفيد من هذا الامتياز لعدم تنفيذه للالتزامات المحددة في دفتر الشروط، بما يخالف قواعد القانون الإداري، برغم الإشكالات التي يطرحها، غير أن المشرع يعتبره أنسب طريقة للاستثمار في العقار الاقتصادي، بما يحافظ على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وأحسن حل للمنازعات المترتبة خلال السنوات الماضية.

2. المنازعات المتعلقة بالشروط القانونية لمنح الامتياز:

شهدت هذه الصورة ولا زالت تشهد الكثير من المنازعات، ففيها صدر القرار رقم 11950 عن مجلس الدولة والمؤرخ في 09/03/2004¹، والذي يقضي بأن العقد المبرم بين طرفي النزاع يتعلق بعقد امتياز إداري، تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت للعقار التابع للأملاك الوطنية بشكل متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه متى رأت السلطة المانحة ذلك، حيث أن العقد المذكور أعلاه لا يسمح لصاحبه بالحصول على أي حق شخصي دائم وخاصة الحق في تجديد الامتياز.²

¹ - القرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004، الصادر عن مجلس الدولة، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص 212. نقلا عن جمال سايس، مرجع سابق، ص 218.

² - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 347.

الفصل الثاني.....منازعات استغلال العقار الصناعي

ويتبين من الوثائق المرفقة بالملف ومنها عقد الامتياز موضوع النزاع الحالي أن مدة ثلاث سنوات قد انتهت، والمستأنف مازال يستغل الأماكن بدون تجديد العقد، وقضاة أول درجة لما قضوا بطرده من الأماكن هو وكل من شغل بإذنه طبقوا صحيح القانون، مما يستوجب تأييد قرارهم المستأنف.

3. المنازعات المتعلقة بالحق العيني العقاري المترتب على عقد الامتياز:

تظهر هذه الصورة من المنازعة في الحجز التنفيذي على الحق العيني العقاري¹ الناتج عن عقد الامتياز عدة منازعات خاصة في حالة عدم إنجاز المشروع الاستثماري، إذ بوصف حق الامتياز حقا عينيا عقاريا، يجوز للدائن الحجز عليه حجرا تنفيذيا إذا كان بيده سندا تنفيذيا، وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة المدينة (صاحب الامتياز)، أو عدم وجودها² وفقا للمادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتم الحجز على الحق العيني العقاري بموجب الأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة³ التي يوجد بدائرة اختصاصها هذا العقار و/أو الحق العيني العقاري في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب طبقا للمادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إلا أن الحجز على حق الامتياز الوارد على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار التابعة للأشخاص العموميين غير جائز طالما إنجاز المشروع لم يتحقق، وبالتبعية حق الامتياز منعدم، ولا يجوز الحجز على شيء منعدم وغير موجود⁴، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 21/07/2011 تحت رقم 708865.⁵

¹ - يجب التفرقة بين الحق العيني العقاري الممنوح على أرض الدولة المتمثل في حق انتفاع لأن الدولة تبقى مالكة الرقبة، والحق العيني الممنوح على المنشآت المنجزة من صاحب الامتياز والذي يمثل حق ملكية تام ودائم. انظر سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 348.

² - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 348.

³ - محضر حجز حق انتفاع وقيده حجم 01 رقم 56 المؤرخ في 17/11/2009، مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا الكائن مقرها بشارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، الجزائر العاصمة، ص 01، وما بعدها، نقلا عن سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 348.

⁴ - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 348.

⁵ - قرار رقم 708865 المؤرخ في 21/07/2011 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القسم الثاني، المتعلق بالطعن بالنقض في قرار الغرفة الاستعجالية عن مجلس قضاء قسنطينة القاضي بطلان إجراء الحجز التنفيذي، قرار غير منشور، مصدر أمانة ضبط المحكمة العليا. نقلا عن سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، ص 348.

4. المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز:

إضافة إلى السحب الذي يكون في غالب الأحيان في حالة التنفيذ الجزئي للمشروع، يمكن للإدارة المختصة أن تقوم بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية ودون اللجوء إلى القضاء، وهو ما يسمى بإسقاط الحق والذي يعني فسخ الإدارة للعقد بإرادة منفردة لاسيما عند قيام الملتزم بخطأ جسيم، وباعتبار أن هذا العقد يقع على أملاك وطنية عامة.

وبالرجوع لنص المادة 12 من الأمر رقم 08/04 نجد أنه: "يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز التشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها بدفتر الأعباء اتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص اقليميا".

إن الفسخ يكون في أي وقت وباتفاق الطرفين، وتحليل هذه الحالة والتعمن فيها نجدها لا تشكل منازعة، وذلك لأن الفسخ يتم بإرادة الطرفين، وقد يكون بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط ويمكن حصر الحالات التي تشكل منازعة فيما يلي:¹

- التغيير في وجهة الأصل العقاري أو استعماله جزئيا أو كليا لأغراض أخرى غير الأغراض المحدد في دفتر الشروط.

- إنجاز البناءات وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد أو لرخصة البناء.

- عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي الذي يتراوح من سنة إلى 3 سنوات بعد انتهاء الأجل المحدد في عقد الامتياز.

- وفي حالة عدم إنجاز البناءات المقررة، يتم إسقاط حق الامتياز تطبيقا لأحكام المادة 12 من الأمر 08/04 أما الجهات القضائية المختصة لأن المستفيد أحل بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط.

¹ - عايذة مصطفاوي، مرجع سابق، ص 11، 12.

- سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 349.

خلاصة الفصل:

لاقى العقار الصناعي اهتماما واسعا من قبل المشرع الجزائري، حيث قام هذا الأخير بإحداث إصلاحات جدية تتعلق تنظيمه وتحديد أطر استغلاله، إلا أن ذلك شكل في الواقع منازعات كثيرة نشأت عن التغيير والتحول المستمر في تحديد وتنظيم كفاءات استغلال العقار الصناعي، أو أخرى نشأت عن عدم وضوح ملكية أراضي العقار الصناعي الموجهة للاستثمار، وعدم تسوية وضعيته القانونية، نتيجة لعدم إتمام إجراءات نقل الملكية، ما أدى بالمضاربة بالأراضي وإعادة بيعها والتحول عن وجهتها المخصصة لها.

وأمام هذه الوضعيات أصدرت الحكومة عدد من المناشير والتعليمات التي تتكفل بعملية تطهير العقار الصناعي، وتم اعتماد صيغة الامتياز بالتراضي كصيغة وآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي، بما يتماشى مع إدارة واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة، وعدم التنازل عنها والمضاربة فيها، ومن ثم التقليل من المنازعات التي تعيق عملية الاستثمار والتي ارتبطت بتغيير أنماط الاستغلال.

خاتمة

لتحفيز الاستثمار سواء كان وطنيا أو أجنبيا وتوسيع مختلف مجالاته فإنه يتطلب توفر الأطر القانونية والمالية والعقارية، هذه الأخيرة تعد جوهرية وأساسية لإنجاز أي مشروع استثماري وعلى الخصوص الاستثمارات المباشرة عن طريق استغلال العقار إذ يعتبر الحصول على الوعاء العقاري الذي يستقبل المشروع الاقتصادي لذلك الاستثمار من الشروط الأولية لنجاحه أو على الأقل انطلاقه.

لهذا الأمر وجدت عدة نصوص قانونية وتنظيمية تؤطر هذه العملية إلا أنه بالرغم من ذلك يفضل الحصول على قطعة أرض كموطن للمنشأة الصناعية من أبرز المشاكل التي تواجه تحفيز الاستثمار في الجزائر ومن بين الحلول التي تبناها المشرع الجزائري بغية تطهير المشاكل العالقة بالعقار الصناعي هو جعل نظام الامتياز الأسلوب التعاقدى الوحيد الذي يتم بموجبه تمكين المستثمرين من الحصول على الوعاء العقاري لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية عليها، وكان هذا التعديل محل الأمر 08/04 المؤرخ في 01/09/2008 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية والمندرجة في استراتيجية التنمية المستدامة في البلاد الحريضة على مصالح الأجيال الصاعدة عن طريق تحقيق غايتين :

- الحفاظ على مكون هام من مكونات الأملاك الوطنية غير المتجددة.
- تطوير الاستثمار من خلال ضبط سوق العقار الصناعي.

مع الإشارة إلى أن الدولة لها دور فعال في منح الامتياز، إذ لا يمكن إغفال دورها لأنها صاحبة الأراضي الموجهة للمشاريع الاستثمارية باعتبارها المانحة للامتياز إذ يسمح لها بالتمسك بأراضيها حتى لا تكون ضحية المتاجرة بها أو عدم استغلالها نتيجة التنازل عنها الصالح مستثمرين وهميين لا علاقة لهم بالاستثمار، غير أنه أمام ممارسة الدولة الحق السيادة التامة على أراضيها بصفتها المالكة لها لا يعني أن عقد الامتياز كأسلوب قانوني وحيد لاستغلال العقار الصناعي يخدم المصالح العامة للدولة، لأن المشرع الجزائري لم يغفل في مراعاة المصالح الخاصة للمستثمر عن طريق منحه الحماية القانونية التامة أثناء انجازه لمشروعه الاستثماري فوق العقار موضوع الامتياز، ولقد أثبتت المقاربات القانونية أن إشكالية العقار الصناعي في بلادنا ليست قضية توفر الفضاء بقدر ماهي مسألة نظام قانوني وتسيير وتنظيم فإذا كان نقص الانسجام المؤسساتي وعدم دقة الاجراءات العملية وكذا تعدد المتدخلين العموميين وكذا وجود جهاز قانوني جامد هي من العوامل التي رتبت وضعية بعيدة عن التحكم في مقتضيات التحولات العميقة التي يشهدها الاقتصاد الوطني فان هذا الشطر من المشكل قد هيأت له الدولة جميع الظروف

والترتيبات ووجدت له الحلول الكفيلة من خلال استعمال كل الآليات والأجهزة لإزالة العراقيل في سبيل ضبط المعطيات الخاصة بمسألة العقار الصناعي ولا سيما تحديد المهام لضمان انسجام وتناسق الترتيب في الصلاحيات.

وبالتالي فإن المشرع الجزائري هيا المناخ الملائم لاستغلال العقار الصناعي، لإدراكه تماما أنه أهم حوافز الاستثمار فأحاطه بترسانة كبيرة من النصوص القانونية على تعدد أنواعها، لكن بشكل متناثر، كل ذلك ليضمن استقرار البيئة الاستثمارية، ليكفل ولو بشكل طفيف علم نشوب أي نزاعات فيما يتعلق باستغلال الأوعية العقارية الموجهة للاحتضان المشاريع الصناعية والانتاجية، وفي خضم ذلك خلصنا إلى النتائج التالية:

- المشكلة الحقيقية في توفير العقار الصناعي هي مشكلة تسيير لا مشكلة ندرة.
- وجود عدة أوعية عقارية موجهة للاستثمار في وضع غير قانوني، نتيجة لما خلفته السياسة الاقتصادية، والمخططات التنموية الماضية من هياكل ومنشآت ضخمة بقيت غير مستغلة، ما تطلب ضرورة تسوية وضعيتها القانونية وهي صورة من صور المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي.
- وجود مشاريع صناعية مجمدة في بعض الولايات لسنوات، نتيجة لعدم حصول المستثمرين على عقارات صناعية، وذلك بسبب التعقيدات الإدارية و الإجراءات البيروقراطية.
- في وقت لا يجد فيه بعض المستثمرين أوعية عقارية للاحتضان مشاريعهم يوجد في المقابل مناطق صناعية أصبحت كمدن الأشباح، حيث حاز فيها مستثمرون على عقارات لا استغلوها ولا تركوها لغيرهم.
- تمثل المساحات العقارية غير المستغلة نسبة 60% من مجمل العقار المسلم للمستثمرين الصناعيين عن طريق الامتياز، وهو ما يضعف من معدل استغلال العقار الصناعي بالجزائر.
- الانطلاق في عمليات استرجاع بعض الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية غير مستغلة في إطار تطهير العقار الصناعي، وتوسيع النشاطات، بما من شأنه تنظيم خريطة الاستثمار.
- صعوبة استرجاع بعض الأراضي غير المستغلة، وذلك لأن المنح يتم إداريا، إلا أن السحب وخاصة فيما يخص العقار الصناعي القديم الذي كان فيه تمليك، والمستثمرين الذين لديهم عقود ملكية لا يمكن استرجاع العقار منهم إلا عن طريق العدالة.
- تدخل القضاء بصورة محتشمة لحماية أراضي أملاك الدولة، و لتطبيق النصوص القانونية المنظمة لعقود استغلالها.
- ضعف تهيئة الأراضي الموجهة لاستقبال المشاريع ذات النشاطات الصناعية والإنتاجية.

- يوفر نظام الامتياز أحسن الظروف للقيام باستثمار ناجح سواء بالنسبة للمستثمر المستفيد الذي يسعى للحصول على عقار لمدة طويلة، وبأقل تكلفة، وبالمساحة التي يرغب فيها، وبالنسبة للدولة التي تسعى للحظ على أملاكها العقارية كونها ثروة غير متجددة، بالإضافة إلى تحقيقها لمصلحة عامة اقتصادية واجتماعية.

وبناء على النتائج المتحصل عليها، نقترح ما يلي:

- الإسراع في تسوية الوضعية القانونية العقار الصناعي وتسوية النزاعات المطروحة على المستوى القضائي والإداري حتى لا تكون منفرا للمشاريع الاستثمارية، لاسيما الأجنبية منها.
- ضرورة قيام المشرع بتنظيم أحكام تسوية منازعات الاستثمار بشكل عام ومنازعات استغلال العقار الصناعي على وجه خاص، بنصوص خاصة.
- إنشاء قسم قضائي بالمحكمة مختص بالفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.
- تفعيل الحكامة الرشيدة داخل المؤسسات المكلفة بترقية وتطوير الاستثمار ودعمه والمسيرة للعقار الصناعي، وذلك لإزالة العقبات الإدارية بصورة نهائية.
- ضرورة تفعيل الدور الرقابي لكل من الجهات الإدارية المكلفة بتنظيم عملية استغلال العقار الصناعي، والقضاء.
- مراجعة المنظومة القانونية الخاصة بالأراضي الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية وتسييرها.
- التوجه نحو إصدار نصوص قانونية أكثر خصوصية بالعقار الصناعي وما قد ينجم عن استغلاله من منازعات، ووضع مكان للعقار الصناعي في المنظومة التشريعية الخاصة بالعقار.
- تحديد صلاحيات ومهام الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي بشكل أكثر دقة لمنع حدوث أي تداخل فيما بينها.

هذا وبعد دراسة موضوع منازعات استغلال العقار الصناعي تبين لنا أن هذا الموضوع يفتح آفاق بحثية حول بعض المواضيع ذات الصلة بالعقار الصناعي، والتي لم تنجز فيها البحوث الأكاديمية نذكر منها:

1. الحماية الجنائية للعقار الصناعي.
2. الأقطاب المتخصصة في منازعات استغلال العقار الصناعي.

3. التحكيم الدولي في منازعات العقار الصناعي.
4. تفعيل الحوكمة الرشيدة داخل مؤسسات تسيير العقار الصناعي.

قائمة المصادر
والمراجع

المؤلفات:

الكتب:

1. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د.ط، دار هومة، الجزائر.
2. مجيد خلقوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
3. محمد أزهر سعيد السماك، اقتصاديات المواقع الصناعية وتقييم المشروعات دراسة الجدوى، عمان، دار زهران، 1772.
4. عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الأولى 2006.
5. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.

الرسائل الجامعية:

- الأطروحات:

1. ناجي بن حسين، دراسة تحليلية لمناخ الاستثمار في الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التنسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2006/2007.
2. كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في قانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة البلدة، 2013.
3. خوادجية سميحة حنان، النظام القانون العقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، 2014-2015.
4. سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه العلوم، شعبة القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014/2015.

- رسائل الماجستير:

1. فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2014/2015.
2. رخاس سامية، النظام القانوني للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2013 - 2014.
3. حمزة فسيح، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2004/2005.
4. سليم ساسي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، المعهد الأعلى للقضاء، الجزائر، 2009.

مذكرات الماستر:

1. بودادة نورية، عمار ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016-2017.
2. جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الطاهر مولاي ، سعيدة، 2014-2015.
3. بلعور رقية، زعباط سهام، عقد الامتياز العقار الفلاحي والعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام تخصص قانون التعمير والتهيئة العمرانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014-2015.
4. كريد محمد مشوش مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2015.
5. حيمر عقيلة، النظام القانون للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، فرع قانون عقاري، قسنطينة 1، سنة 2012 - 2013 .

المجلات:

1. كريم حرز الله، الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقويمه، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، المجلد 1، العدد 01، جامعة بجي فارس، المدية، الجزائر.
2. محمد بلفضل، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر، مجلة صوت القانون، مخبر نظام الحالة المدنية، المجلد، العدد، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2018.
3. حيتالة معمر حميدي فاطمة، العقار الاقتصادي في الجزائر واقع وآفاق مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 15، سنة 2015
4. حيتالة معمر، خصوصية عقد استغلال العقار الاقتصادي ودوره في ترقية الاستثمارات، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس العدد 06/2016.
5. حنان سميحة خوادجية النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد (ب)، العدد 41، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014.

6. سيد علي زادي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية البحث القانوني، المجلد15، العدد 01، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2017.
7. عايدة هدوري، الامتياز العقاري كآلية لتحفيز الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر القانون الخاص المقارن، المجلد2، العدد2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016.
8. نادية ضريفي، بوشري مریم، آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 1، العدد 08، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017.
9. كريمة شايب باشا، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، عدد03، 2012.
10. منور أوسرير، دراسة نظرية عن المناطق الحرة (مشروع منطقة بلارة)، مجلة الباحث، المجلد 4، العدد2، جامعة قاصدي مرباح، ورقة، الجزائر، 2003.
11. بن ددوش قماري نصيرة، شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 15 كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، جوان 2016.
12. سعدية قني، دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد8، الجزء1، جامعة منتوري، قسنطينة، 2017.
13. وليد عماري، فهيمة قصوري، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) ودورها في الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، 2013.
14. سامية حساين، التدخل التشريعي لحماية الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني بعنوان الاستثمار العقاري في الجزائر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر، 2013.
15. سهام مسكر، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 لونييسي علي، الجزائر 2017..
16. سميحة حنان خوادجية، منازعات عقد امتياز الأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار في العقار الصناعي، يوم دراسي حول: " عقود الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار في الأملاك الوطنية الخاصة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 14-15 ديسمبر، 2015.

17. قرار رقم 708865 المؤرخ في 21/07/2011 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القسم الثاني، المتعلق بالطعن بالنقض في قرار الغرفة الاستعجالية عن مجلس قضاء قسنطينة القاضي ببطلان إجراء الحجز التنفيذي، قرار غير منشور، مصدر أمانة ضبط المحكمة العليا. نقلا سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر.
18. عابدة مصطفاوي، التسوية القضائية للمنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي، الملتقى الوطني السادس حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 24/25 فيفري، 2014.

النصوص الرسمية:

القوانين:

1. القانون 82/11 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص بالجريدة الرسمية عدد 34 الصادرة في 24 أوت 1982.
2. القانون رقم 84/21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد 172 الصادرة في 31 ديسمبر 1984.
3. القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 20 ديسمبر 1990.
4. القانون رقم 08/14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.
5. القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، الصادرة في 20 جويلية 2011.
6. القانون رقم 16-19 المؤرخ في 29 شوال 1437هـ الموافق لـ 31 غشت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج، العدد 46.
7. القانون رقم 83-18، مؤرخ في 13 أوت 1983، متعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، صادر في 16 أوت 1983 معدل ومتمم.
8. القانون رقم 08-16، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، الصادر في 10 أوت 2008.

9. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.
10. القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.
11. القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 11 صادر في 19 فيفري 2003.
12. القانون رقم 11-4، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية: عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.
13. القانون رقم 87/03 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدة، الصادرة في 28 جانفي 1987، ص 149.
14. القانون رقم 01/20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 الصادرة في 15 ديسمبر 2001.
15. القانون رقم 16/09 المؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 06 أوت 2016.
16. القانون رقم 90/25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 50، الصادرة في 19 نوفمبر 1990.
17. القانون رقم 97/07 المؤرخ في 21 جويلية 1979، المتضمن قانون الجمارك، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة في 24 جويلية 1979.
18. القانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52 صادر في 1990، معدل ومتمم.

الأوامر:

1. الأمر رقم 03/02 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 20 جويلية 2003.
2. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 78 لسنة 1975، معدل ومتمم.

3. الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
4. الأمر 06/11، المؤرخ في 30 أوت سنة 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 53، سنة 2006.
5. الأمر رقم 01/03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، الصادرة في 22 أوت 2001.

المراسيم :

1. المرسوم التنفيذي 90/405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة في 26 ديسمبر 1990.
2. المرسوم التنفيذي رقم 07/122 المؤرخ 23 أبريل 2007 والمحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 26 أبريل 2007.
3. المرسوم التنفيذي رقم 09/152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 05 ماي 2009.
4. المرسوم التنفيذي رقم 97/106 المؤرخ في 05 أبريل 1997، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل)، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة في 06 أبريل 1997.
5. .
6. المرسوم التنفيذي 17/101 المؤرخ في 05 مارس 2017، يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 16، الصادرة في 8 مارس 2017.
7. المرسوم التنفيذي رقم 07/119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 26 أبريل 2007.

8. المرسوم رقم 73/45 المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة في 09 مارس 1973.
9. المرسوم رقم 84/55 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة في 06 مارس 1984.
10. المرسوم رقم 83/2006 المؤرخ في 19 مارس 1983، المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 12، الصادرة في 22 مارس 1983.
11. المرسوم رقم 84/56 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية عدد 10، الصادرة في 06 مارس 1984.
12. المرسوم التنفيذي رقم 07/122 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27، الصادرة في 25 أبريل 2007.
13. المرسوم التنفيذي رقم 09/153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية، عدد 27، الصادرة في 6 ماي 2009.
14. المرسوم التشريعي 93/12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 64، الصادرة في 06 أكتوبر 1993.
15. المرسوم التنفيذي رقم 94/321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
16. المرسوم التنفيذي رقم 91/321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 89/09 المؤرخ في 7 أيفري 1989، المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87/03 المؤرخ في 27 جانفي 1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 25 سبتمبر 1991.
17. المرسوم التنفيذي رقم 06/355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد 64، الصادرة في 11 أكتوبر 2006.
18. المرسوم التنفيذي رقم 94/320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

19. المرسوم التنفيذي رقم 05/01 المؤرخ في 05 أفريل 2005، يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 97/106 والمتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (ولاية جيجل)، الجريدة الرسمية عدد 04، الصادرة في 09 جانفي 2005 .
20. مرسوم رقم 73-45 مؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية، 20، بتاريخ 9 مارس 1973. الرسمية 20، بتاريخ 9 مارس 1973.

القرارات:

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 23 فيفري 1992.
2. القرار رقم 3808 المؤرخ في 08/04/2002، مجلة مجلس الدولة، عدد2، 2002. أنظر: جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء، الطبعة، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
3. قرار المحكمة العليا رقم 18236 المؤرخ في 1998/10/28 الصادر عن الغرفة العقارية، المجلة القضائية، العدد 01 لسنة 1999.

التعليمات:

1. التعليم رقم 219 المؤرخة في 4 أفريل 1999 موضوعها الأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية وترقية الاستثمار، تضمنت إلغاء الشرط الفاسخ بالنسبة للأراضي المتنازل عنها لفائدة المستثمرين قبل 1990 في إطار النصوص المتعلقة بالاحتياطات العقارية في تنمية الاستثمار، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات" منشورات " مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 1999.

فهرس المحتويات

شكر وعران

إهداء

- 1 مقدمة:
- 11..... الفصل الأول: ماهية العقار الصناعي
- 11..... تمهيد:
- 12..... المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي
- 12..... المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي
- 12..... الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي
- 14..... الفرع الثاني: مميزات العقار الصناعي
- 16..... الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقارات المشابهة له
- 19..... المطلب الثاني: الإطار المؤسسي للمناطق الصناعية
- 20..... الفرع الأول: مقومات المناطق الصناعية
- 23..... الفرع الثاني: أهداف إقامة المناطق الصناعية ودورها في التنمية
- 25..... المبحث الثاني: الحافظة العقارية للعقار الصناعي
- 25..... المطلب الأول: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاط
- 25..... الفرع الأول: المناطق الصناعية
- 29..... الفرع الثاني: مناطق النشاطات
- 31..... المطلب الثاني: الأراضي الخاصة التابعة للدولة

الفرع الأول: الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.....	31
الفرع الثاني: الأراضي المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية	36
المبحث الثالث: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي	38
المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي	38
الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF	39
الفرع الثاني: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار	44
الفرع الثالث: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار	45
الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار	47
المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي	48
الفرع الأول: الوالي.....	49
الفرع الثاني: المدير الولائي لأملك الدولة	51
الفرع الثالث : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ..	52
خلاصة الفصل الأول:	55
الفصل الثاني: منازعات استغلال العقار الصناعي	57
تمهيد	57
المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي	58

58.....	المطلب الأول: تنظيم حافظة العقار الصناعي
58.....	الفرع الأول: تكوين حافظة العقار الصناعي
73.....	الفرع الثاني: إدارة حافظة العقار الصناعي
78.....	المطلب الثاني: أشكال المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي
78.....	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بتحويل ملكية العقار الصناعي
	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية
81.....	الاقتصادية والمحلية
82.....	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي
82.....	المطلب الأول: عقود استغلال العقار الصناعي
82.....	الفرع الأول: عقود استغلال العقار الصناعي قبل صدور الأمر رقم 08/04
89.....	الفرع الثاني: عقود استغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر رقم 04/08
99.....	المطلب الثاني: صور المنازعات المتعلقة بعقود استغلال العقار الصناعي
99.....	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقود التنازل
104.....	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقود الامتياز
112.....	خلاصة الفصل الثاني:
114.....	خاتمة

قائمة المصادر والمراجع

فهرس المحتويات

الملخص:

يشكل العقار الصناعي الرهان الحقيقي لتجسيد السياسة الاستثمارية في الجزائر، ودعم مخططات التنمية الاقتصادية، لذلك سخر المشرع الجزائري ترسانة قانونية كبيرة، عمل من خلالها على تكريس الاستغلال الأمثل للثروة العقارية باعتبارها حافز كبير للاستثمار، وتوجيهها لاحتضان المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي والإنتاجي، بإقامة مناطق صناعية ومناطق للنشاطات، ونظم كيفية استغلالها، بداية باعتماد نظام التنازل والامتياز، إلا أن البيئة الاستثمارية في هذا المجال شهدت حالة عدم الاستقرار، وكثرة النزاعات بسبب التداخل الكبير في النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي، والتسيير اللاعقلاني لحافظته العقارية، الذي أدى هو الآخر لاستنزافها دون تحقيق الهدف الذي وجدت من أجله.

ليحاول المشرع الجزائري من جديد سد جميع الفراغات التي شهدتها النصوص القانونية السابقة، فقصر منح استغلال العقار الصناعي على صيغة وحيدة وهي الامتياز بالتراضي، مع الإبقاء على العقار الصناعي مملوك للدولة والمحافظة عليه من المضاربة والتحويل.

الكلمات المفتاحية: العقار، العقار الصناعي، النزاعات القانونية، العقد، المشرع الجزائري.

Abstract :

Industrial real estate is the real bet to embody the investment policy in Algeria and support economic development plans, so the Algerian legislator harnessed a large legal arsenal, through which he worked to devote the optimal exploitation of real estate wealth as a great incentive for investment, and direct it to embrace investment projects of an industrial and productive nature, by establishing industrial zones and zones for activities, and organizing how to exploit them, starting with the adoption of the system of concession and concession, but the investment environment in this area has witnessed instability, and the abundance of conflicts due to overlap. The great amount of legal texts regulating industrial real estate, and the irrational management of its real estate portfolio, which also led to its depletion without achieving the goal for which it was founded.

The Algerian legislator tried once again to fill all the voids witnessed in the previous legal texts, limiting the granting of the exploitation of industrial property to a single formula, namely concession by mutual consent, while retaining the industrial property owned by the state and preserving it from speculation and conversion.

Keywords: real estate, industrial property, legal disputes, contract, Algerian legislator.