



جامعة العقيد أكلي محند أولحاج - البويرة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون العام



النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العام

تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذ:

زعادي محمد جلول

إعداد الطالبة:

- خالفي أميرة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذة: غازي خديجة.....رئيسا

الأستاذ: زعادي محمد جلول.....مشرفا ومقرر

الأستاذة: حماني ساجية.....ممتحنا

تاريخ المناقشة

2019/11/13

شكر وتقدير

بعد الاحترام والتقدير نتوجه بشكر خاص إلى الأستاذ زعاوي محمد جلون"، الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث فلم يبخلنا بتوجيهاته ونصائحه وغمرنا بكرمه وساعرنا على مواجهة كل الصعاب، لنصل في النهاية إلى الهدف الذي كنا نصبو إليه.....

فأنجزنا هذا العمل المتواضع الذي تناولنا من خلاله موضوعا لم تسلط الأضواء حوله بعد بالشكل الكافي وخاصة في جامعة ألكلي محمد والحاج — البويرة.

نشكرا للأستاذ زعاوي محمد جلون" الذي أشرف على هذه المذكرة،

كما نتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة، شاكرين لهم الجهد المبذول في تصحيح هذه المذكرة من أجل تنقيحها حتى ترقى إلى صاف البحوث العلمية وتكون مرجعا للطلبة بعننا.

خالفي أميرة

قائمة بأهم المختصرات

ق إ م إ = قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ج ر ع = جريدة رسمية عدد

ط = الطبعة

ج = الجزء

ص = الصفحة

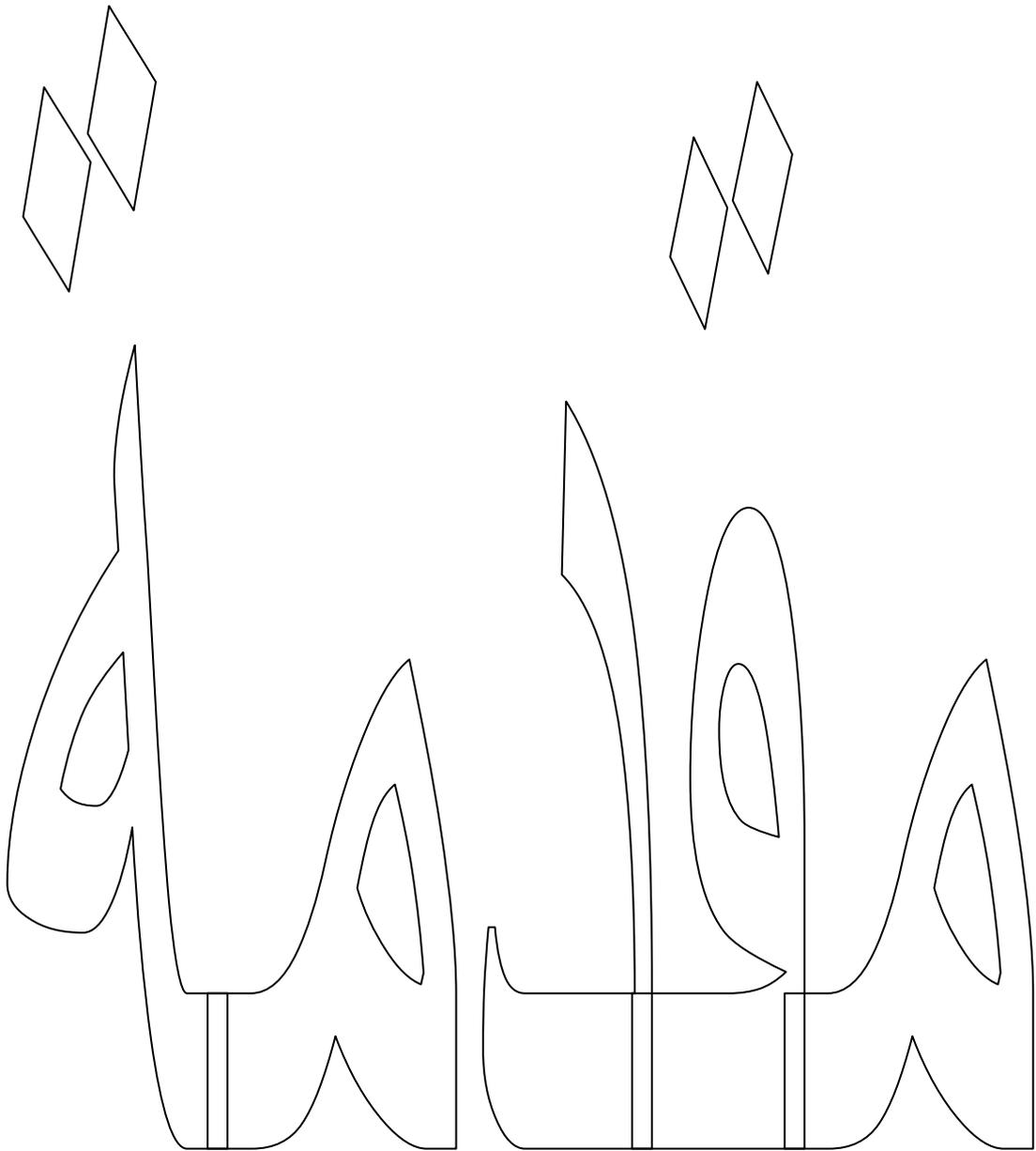
ص ص = من الصفحة إلى الصفحة

د د ن = دون دار نشر

د س ن = دون سنة النشر

ط = الطبعة

ج = الجزء



بعد الاستقلال سعت الدولة الجزائرية إلى تطوير اقتصادها وتحقيق التنمية، وذلك ما لا يتأتى إلا بالحصول على رؤوس الأموال وتوفير مناصب شغل، 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 تحفيز 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، فكانت في البداية توجه أملاكها سواء كانت عامة أو خاصة للاستثمار بمختلف أشكاله، عن طريق التنازل عن هذه الأموال لصالح المستثمرين بمقابل لا يمثل في الكثير من الأحيان القيمة الحقيقية لهذه الأملاك، وكان همها الوحيد هو السير بعجلة التنمية والاقتصاد إلى الأمام، إلا أنها تقطنت بعد ذلك إلى توجيه بعض المستثمرين لهذه العقارات إلى غير الأغراض المخصص لها، أو إعادة بيعها دون إقامة المشروع المتفق عليه، وأيضا إلى استنزاف الأملاك الوطنية، فقامت بإلغاء ما يسمى بعقد التنازل وجاءت بالية جديدة وهي عقد الامتياز.

إلا أن المشرع الجزائري وبالرغم من تحديده لمفهوم الأنواع المختلف للعقارات الموجهة للاستثمار، فإننا نجد انه لم يضع تعريفا محدد للعقار الصناعي رغم ما له من أهمية وما يعود به من فائدة على الاقتصاد الوطني، وبالمقابل وضع ترسانة من القوانين والمراسيم التنفيذية والتنظيمية للعقار الصناعي، وكان أول نص قانوني صدر بهذا الشأن هو المرسوم رقم 73-45 المتعلق بإحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية¹، وقد تتالت هذه النصوص القانونية بالصدور إلى غاية يومنا هذا.

فالعقار الصناعي هو الآخر في البداية كان يمنح للمستثمر عقد تنازل، واستمر الوضع على حاله إلى غاية صدور المرسوم التشريعي 93-12² الذي جاء بطريقة جديدة لاستغلال العقار الصناعي وهي عقد الامتياز، وبصدور الأمر رقم 06-11³ جعل المشرع هذا الامتياز قابلا للتحويل إلى تنازل بعد

¹ - مرسوم رقم 73-45، مؤرخ في 28 فيفري 1973، يتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر ع 20، صادر في 09 مارس 1973. (ملغى).

² - مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ع 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993.

³ - أمر رقم 06-11، مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 53، الصادر في 30 أوت 2006.

الانتهاء من انجاز المشروع الاستثمار ليراجع عن ذلك بصدور الأمر 08-04¹ أين ألغى كليا إمكانية التنازل، وأبقى فقط على عقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي، لتتوالى التعديلات عليه منذ ذلك التاريخ، وكان آخر تعديل لها في قانون المالية لسنة 2017² أين قدم المشرع تحفيز أكثر للمستثمر لما قام بتخفيض نسبة الإتاوات مع اختلاف تقديرها حسب موقع المشروع.

إن كثرة النصوص القانونية وتتاليها انجر عنها في كثير من الأحيان عدة ثغرات وفراغات قانونية، تم استغلالها في العديد من المناسبات لتحقيق الربح السريع والثراء للبعض على حساب الاقتصاد الوطني والتنمية الاجتماعية، وأيضا غموضها وعدم تطبيقها في الكثير من الأحيان يضع المستثمر أمام الكثير من الصعوبات التي تعرقله في تجسيد مشروعه على ارض الواقع. إضافة إلى النصوص القانونية فقد رصد المشرع الجزائري مجموعة من الهيئات والمؤسسات لتسيير العقار الصناعي وضبطه، بعد أن وضع للعقار الصناعي مناطق خاصة وأراضي عدة تشكل في مجملها الوعاء العقاري للعقار الصناعي.

وعليه فإن دراستنا ستنحصر حول العقار الصناعي من حيث طرق استغلاله في ظل التشريع الجزائري مستبعد من تلك الأنواع الأخرى من العقارات كالعقار الفلاحي والسياحي والسكني.

وقد تم اختيار هذا الموضوع لعدة أسباب منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي، أما الذاتية منها فتتمحور في:

- نظرا لكون دراستنا في تخصص القانون الإداري فإننا، رغبتنا في البحث في المواضيع الداخلة في نطاقه (العقود الإدارية)، للتعرف أكثر على مدى مطابقتها ما دارسناه وما هو مطبق في ارض الواقع ومدى علاقتهما، وجاء موضوع العقار الصناعي من أكثر المواضيع التي تقي بهذا الغرض.
- عدم وجود دراسات شاملة وسابقة في هذا الموضوع، لكون الدراسات القليلة الموجودة تناولت الموضوع من زوايا مختلفة.

أما الموضوعية منها فيمكن إجمالها في:

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

¹ - أمر رقم 08-04، مؤرخ في 01 ديسمبر 2008، محدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 49، الصادر في 03 سبتمبر 2008، معدل ومتمم.

² - قانون رقم 16-14، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، متضمن قانون المالية لسنة 2017، ج ر ع 77، الصادر في 29 ديسمبر 2016.

- 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.

أهمية الموضوع:

- تعود أهمية البحث في هذا الموضوع إلى كونه موضوع جديد لم يحظى بالقدر الكافي من الاهتمام والدراسة، والبحث فيه يعود بالنفع على الباحث نفسه، وعلى طلبة الحقوق بصفة عامة، والمكتبة الجامعية لما قد ينجر عن دراسته من حلول واستنتاجات.
- تحديد ما ذهبت إليه نية المشرع خاصة مع صعوبة ذلك لكثرة النصوص القانونية الصادرة بشأن العقار الصناعي.
- أما عن العراقيل التي واجهناها فتمثل أساسا في قلة إن لم نقل ندرة المراجع التي قامت بدراسة موضوع العقار الصناعي في المكتبات الوطنية، وضيق الوقت المحدد لإعداد المذكرة خاصة وان الموضوع حديث وشاسع يتطلب وقت وجهد كبيرين.

إشكالية الموضوع:

يهدف الإحاطة بالموضوع وتحديد الجوانب الداخلة في نطاق دراستنا، ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري في ضبط القواعد التي تحكم استغلال العقار الصناعي؟

الإجابة على الإشكالية أعلاه، ارتأينا التقسيم الثنائي لهذا البحث، بالنحو الذي نحدد فيه الأحكام العامة للعقار الصناعي (الفصل الأول) قبل الحديث عن عقد الامتياز لتعذر التطرق إليه مباشرة لكون العقار الصناعي يمثل الأساس الذي ينصب عليه عقد الامتياز، وقد خصصنا فصلا مستقلا لعقد الامتياز باعتباره الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي (الفصل الثاني).

وجديرا بالذكر أننا اتبعنا في دراستنا هذه على المنهج التحليلي والاستقرائي لكون الموضوع يتطلب ذلك ولتماشيه مع الدراسات القانونية بصفة عامة، ونظرا إلى قلة المراجع فإن أكثر ما سنعتمد عليه هو تحليل واستقراء للنصوص القانونية.

الفصل الأول

الأحكام العامة

العقار الصناعي

نظرا لتوجه الجزائر نحو الانفتاح على العالم، وتطبيق النظام الرأسمالي 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 فانه لا يحتاج منها سوى إلى استغلال الموقع بما عليه من مباني.

وقد سايره في ذلك المشرع الجزائري بتوفير ما هو ضروري له للاستثمار من عقارات، وبذلك برز إلى الوجود ما يسمى بالعقار الصناعي، وكان أول ظهور له في السبعينات، ويتمتع العقار الصناعي بتعريف وخصائص تميزه عن غيره من العقارات المشابهة له من حيث الوظيفة والهدف.

كما أن المشرع رصد له مناطق وأراضي خاصة به تمثل حافظته العقارية، وإنشاء أيضا عدة أجهزة مسيرة له، ويعتبر العقار الصناعي من أهم صور الاستثمار العقاري، رغم أن المشرع الجزائري لم يورد تعريفا له ضمن النصوص القانونية التي قام بإصدارها، إلا انه هناك من يعتبر أن العقار الصناعي هو كل الأراضي المخصصة للاستغلال في المجال الصناعي، ولهذا سوف نتطرق في هذا الفصل إلى دراسة الأحكام العامة للعقار الصناعي، وذلك من خلال دراسة ماهيته في (المبحث الأول) والتنظيم القانوني للمناطق الداخلة في تكوين العقار الصناعي وتسييرها في (المبحث الثاني).

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 أنه لم 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 عن غيره من المفاهيم، وحافضة لا يستهان بها، لما توفره من أراضي رصد لها المشرع عدة أجهزة وهيئات لتسييرها رغبة منه في الوصول إلى تحقيق الأهداف المرجوة، لذلك ندرس في هذا المبحث العقار الصناعي بتحديد مفهومه في (المطلب الأول)، والشروط المطلوبة للحصول على العقار الصناعي في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم العقار الصناعي

لم يحظى العقار الصناعي بتعريف محدد رغم صدور العديد من المراسيم والقوانين بشأنه، لذلك في هذا المطلب سوف يتم تحديد مفهوم العقار الصناعي بدءاً بوضع تعريف له، ثم استخلاص مميزاته، وانتهاءً بتمييزه عما يشابهه من مفاهيم.

الفرع الأول: المقصود بالعقار الصناعي

إن تحديد المقصود بالعقار الصناعي يستوجب علينا التطرق إلى وضع تعريف لغوي، وآخر اصطلاحي يؤطره من كل النواحي، وذلك من خلال تحديد تعريف كل من العقار والصناعة لغويًا واصطلاحًا (أولاً)، ثم تحديد تعريف العقار الصناعي (ثانياً)، ثم بعد ذلك ننتقل إلى تحديد مميزات العقار الصناعي (ثالثاً)، وكذلك وضع معالم التفرقة بينه وبين أهم المرادفات المشابهة له (رابعاً)، وعلى الخصوص تمييزه عن العقار الفلاحي، والسياحي، والسكني.

أولاً/ المدلول اللغوي والاصطلاحي للعقار الصناعي

من أجل التعريف بالشيء يجب التطرق إلى تعريفه لغة واصطلاحاً، حيث أن العقار الصناعي يستشف من معظم المعاجم اللغوية، كما نجد أنه مفصل بين كلمتين وكل كلمة بشتى معانيها.

1- المدلول اللغوي لكل من العقار والصناعة:

اختلفت التعريفات اللغوية باختلاف الفقهاء وتعددت المعاجم اللغوية باللغتين العربية والفرنسية وهذا ما سنحاول تدقيقه في هذه النقطة.

أ/ العقار لغة:

تعددت التعاريف اللغوية للعقار واختلفت من فقيه لآخر، ومن قاموس لآخر، ولذلك نتطرق إلى تعريف جامع للعقار والذي يحدد كالتالي: "العقار هو جمع عقاقير، وهو الدواء، وجمعه يعني العقارات، وهو الأرض وما بباطنها"¹.

ب/ الصناعة لغة:

مشتقة من الفعل صنع يصنع تصنيعاً ويقصد بها تحويل الشيء².

2- المدلول الاصطلاحي لكل من العقار والصناعة:

إن المشرع الجزائري لم يقدم تعريف للعقار الصناعي، إذ نجد أنه عرف فقط العقار وارتكز فقط على أصناف العقار الصناعي دون التركيز على جوهره، ويمكن تقديم معظم التعريفات الواردة على هذا الأخير على النحو التالي، وذلك بتعريفه اصطلاحاً.

¹ - مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، لبنان، 2004، ص 532.

² - ورد هذا التعريف في معجم المعاني المجاني المنشور على الموقع الإلكتروني: <http://www.almaany.com.ar/dictionnaire/ar> - تاريخ الاطلاع عليه: 22 جوان 2019، على الساعة 19:35.

أ/ العقار اصطلاحاً:

بالرجوع إلى نص المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري فإن العقار هو "كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹.

ومن خلال نص المادة يمكن القول أن العقار هو شيء ثابت في مكان واحد، وغير قابل للانتقال من مكان لآخر دون أن يصيبه تلف²، كالبناى مثلا لكونه عقار ثابت ومستقر بحيزه، ولا يمكن نقله من مكان لآخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه أو اقتلعه، وكذلك الأرض بعد ذاتها تعد عقار لا يمكن نقلها لكونها ثابتة، فإذا جاز نقل أجزاءها فيكون ذلك باقتلاع سطحها أو بعض من تربتها وصخورها، وأيضا الأشجار، والنباتات، والمناجم، والمحاجر، والجسور والسدود لا يمكن نقلها من مكان لآخر إلا باقتلاعها من مكانها³.

ب/ الصناعة اصطلاحاً:

تعرف الصناعة اصطلاحاً على أنها: "تطبيق منهجي للمعارف العلمية والتقنية، وهي تطويع الطبيعة، فبواسطتها تصبح الوسائل التقنية هي الأساليب التي يعتمد عليها الإنسان في عمله على الطبيعة"⁴.

كما يمكن القول أن الصناعة ما هي إلا تحويل المواد الأولية لإنتاج السلع⁵.

ثانياً/ تعريف العقار الصناعي

العقار الصناعي هو مختلف الأراضي التي وجهت للاستثمار، وكل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها، بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد على حالتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها وإنتاجها للسلع⁶.

¹ - أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ع 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

² - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013، ص 14.

³ - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء الثامن، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 14.

⁴ - مغيب نعيم، قانون الصناعة، الترخيص للمؤسسات المصنفة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1996، ص 13.

⁵ - بن ددوش قماري نضرة، شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، جوان 2016، ص 664.

⁶ - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2016، ص 21.

وما تجدر الإشارة إليه أننا أحيانا نجد استخدام مصطلح العقار الاقتصادي بدلا من مصطلح العقار الصناعي، وهو مصطلح وارد في المرسوم التنفيذي رقم 07-119¹، إلا أن ما يؤخذ عليه هو كون العقار الاقتصادي أوسع من العقار الصناعي، وهذا الأخير لا يمثل سوى جزء بسيط من العقار الاقتصادي الذي يدخل فيه القطاع الفلاحي، الصيد البحري، واستغلال الغابات، وغيرها. وأيضا يثور في هذا الصدد موضوع العقار بالتخصيص، الذي يشترط فيه أن يكون العقار بالتخصيص الذي هو في الحقيقة منقول رصد لخدمة العقار والعقار مملوك لمالك واحد.

إلا أن العقار الصناعي الذي لا يتم منحه إلا بموجب عقد الامتياز وليس بالتنازل يجعل مالك العقار بالتخصيص لا يملك الأرض المقام عليها العقار، وبالتالي تتعدم صفة اتحاد مالك الرقبة. وبما أن العقار بالتخصيص يرصد خدمات لهذه المنشآت وليست لخدمة الأرض، فإنه وبذلك تجتمع صفة مالك الرقبة لكل من العقار بالتخصيص، والمنشآت في آن واحد في يد المستثمر². ما زاد هذا الإشكال هو نص المادة 13 من الأمر رقم 08-04 إذ أن هذه المادة جعلت المستثمر مالك للمنشآت المقامة عليها الاستثمار³.

الفرع الثاني: مميزات العقار الصناعي

يتميز العقار الصناعي بعدة مميزات تتمثل فيما يلي:

أولا/ من حيث تكون العقار الصناعي

بالرجوع إلى نشأة وتطور العقار الصناعي نجد انه 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

¹ - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 02 ابريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر ع 27، الصادر في 25 ابريل 2007، معدل ومتمم.

² - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص ص 20-21.

³ - انظر المادة 13 من الأمر رقم 08-04، مرجع سابق.

حساب الملكية الفردية¹، فكانت أولى المحاولات تنظيمه في السبعينات من خلال المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية².

ثانيا/ من حيث كيفية الاستثمار في العقار

يرتبط العقار الصناعي بالاستثمار الذي يركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشرع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي، عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن ألغى عقد التنازل، وأيضا عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل، كما انه وضع عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم المستثمر بإتباعها قبل استقافته 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 بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجاتها من أصول.

رابعا/ من حيث تعقيد المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي

تتميز منازعات العقار الصناعي بالتعقيد ما يوقع القضاة 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 لعقود التنازل، وعقود الامتياز، ومختلف شروطها³.

¹ - 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 يحيى - جيجل، 2015، ص 15.

² - مرسوم رقم 73-45، يتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، مرجع سابق، (ملغى).

³ - كريد محمد، مشوش مصعب، مرجع سابق، ص 16، 15.

الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن مختلف العقارات المشابهة له

لفهم العقار الصناعي أكثر لا بد من تمييزه عما يشابهه من عقارات، وبالخصوص العقار الفلاحي (أولا)، والعقار السكني (ثانيا) وأخيرا العقار السياحي (ثالثا).

أولا/ العقار الصناعي والعقار الفلاحي

نحاول في هذا العنصر تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي من خلال النصوص المؤطرة لكلا العقارين وبعدها من حيث إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي، في الأخير إلى كيفية استغلال العقارين.

1- فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما:

سن المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية، والأوامر من أجل تنظيم العقار الصناعي، من بين هذه النصوص الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتضمن تطوير الاستثمار¹، وكذا الأمر 04-08، السالف الذكر، أما النصوص القانونية التي صدرت بصدد تنظيم العقار الفلاحي قد كان القانون 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010² والذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، وكذلك القانون رقم 16-08 مؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كأحد الوسائل في التنمية الاقتصادية³، والقانون 83-83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي وحياسة الملكية العقارية⁴، وبعدها صدور مرسوم رقم 183-724 الذي يحدد كفاءات تطبيقه، كذلك صدور القانون 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن لضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق

¹ - انظر المادة الأولى من الأمر رقم 03-01، مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ع 47، الصادر في 22 أوت 2001، معدل ومتمم.

² - انظر المادة 1 و 2 من القانون رقم 03-10 مؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر ع 46، الصادر في 18 أوت 2010.

³ - انظر المادة الأولى من القانون رقم 16-08، مؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ع 46، الصادر في 10 أوت 2008.

⁴ - قانون رقم 83-83، مؤرخ في 13 أوت 1987، متعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ع 34، صادر في 16 أوت 1983، معدل ومتمم.

المنتجين وواجباتهم دون ذكر كل النصوص الخاصة حيث اصدر المشرع مجموعة من النصوص في كلا من العقار الصناعي والعقار الفلاحي¹.

2- في ما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي:

يعتبر الاستثمار الأجنبي جد فعال لكونه يقوم بجلب رؤوس الأموال الأجنبية، وكذلك جلب التطورات الحديثة والمعتبرة جد مهمة للدولة، ولهذا فقد جاء الأمر 01-03 بمجموعة 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 طبيعي أو معنوي².

أما فيما يخص الاستثمار في العقار الفلاحي فقد قام المشرع من خلال ما أصدره من مراسيم وقوانين باستبعاد المستثمر الأجنبي، سواء كان عام ويكون بالشراكة مع مواطن جزائري أو خاص، حتى وإن كانت الشركة الجزائرية ذات فروع وأصول، وتحتوي على شركاء أجنب لهم أسهم فيها³.

3- فيما يخص كيفية الاستغلال:

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

¹ - قانون رقم 87-19، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، متضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم، ج ر ع 50، صادر في 09 ديسمبر 1987.

² - انظر المادة 14 من الأمر 01-03، المتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

³ - ولد علي محمد بيجاد، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة يحي فارس - المدية، 2012، ص 08.

⁴ - أنظر المادتين 04 و 10 من القانون رقم 10 - 03، مرجع سابق.

ثانيا/ العقار الصناعي والعقار السكني

نحاول في هذا العنصر تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي من خلال النصوص المؤطرة لكلا العقارين وبعدها إلى كيفية استغلال العقارين، في الأخير من حيث إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي.

1- فيما يخص النصوص القانونية المؤطرة لهما:

لقد سبقت الإشارة إلى أهم النصوص المؤطرة للعقار الصناعي لذلك سنتطرق إلى النصوص المنظمة للعقار السكني، وأهم مرسوم تشريعي صدر في إطار العقار السكني هو القانون رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري¹، والقانون 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية²، ثم القانون رقم 87-03 المتضمن التنمية العمرانية³، وكذلك القانون رقم 93-12⁴ الملغى بالأمر رقم 01-03 الذي يطبق على العقارين السكني والصناعي، والقانون 11-04 المتضمن للترقية العقارية⁵، إلا أن كلا العقارين يطبق عليهما القانون 90-29 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير⁶ خاصة البنايات المنجزة فوقها.

2- فيما يخص كيفية الاستغلال:

لا يتم استغلال العقار الصناعي كما سبقت الإشارة إليه إلا بموجب عقد امتياز، لمدة محددة قانونا، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقين العقارين، الذين يمتلكون الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من أراضي البلدية إما عن طريق التراضي، أو ما يحدده التنظيم.

¹ - مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ع 14، صادر في 03 مارس 1993.

² - قانون رقم 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، متعلق بالترقية العقارية، ج ر ع 10، صادر في 05 مارس 1986.

³ - قانون رقم 87-03، مؤرخ في 27 جانفي 1987، متضمن التنمية العمرانية، ج ر ع 05، صادر في 28 جانفي 1987. (ملغى).

⁴ - مرسوم تشريعي رقم 93-12، يتعلق بالنشاط العقاري، مرجع سابق.

⁵ - قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ع 14، صادر في 06 مارس

2011.

⁶ - قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ع 52، صادر في 1990، معدل ومتمم.

3- فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي:

على عكس العقار الصناعي الذي يستحب 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 المرقين العقاريين الذين يساهمون إلى جانب الدولة في تحسين السكن، وتطويره، ومنه تلبية الحاجات السكنية¹.

ثالثا/ العقار الصناعي والعقار السياحي

فيما يخص العقار الصناعي فق تم ذكر معظم النصوص القانونية التي تنظمه، فيكفي اللجوء إلى تقديم أهم الأوامر قام بإصدارها فيما يخص العقار السياحي وهي القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري، الذي يتضمن التنمية المستدامة للسياحة²، وكذا الأمر رقم 03-02 الصادر في نفس التاريخ الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ³، وأيضا القانون رقم 03-03 الذي يتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية⁴، ولكن كل هذه التشريعات قد ألغيت وذلك بموجب أحكام الأمر رقم 08-04 ولهذا فقد اعتبر هذا الأمر مشتركا بين كلا العقارين (الصناعي والسياحي)، ويعتبر المعامل المشترك ما بين العقارين في كون أن العقار الموجه للاستثمار في مجال العقار الصناعي ذو أهمية كبيرة، كونه يهدف للربح المالي والمتعاملين الاقتصاديين، وكذلك نفس الشيء بالنسبة للعقار السياحي كونه يجلب طاقم من السياح، ويمنح أيضا بموجب عقد الامتياز بالمزايدة المفتوحة من اجل استغلال الشاطئ المفتوح ويكون أيضا بالتراضي للمجالس الشعبية البلدية، بعد استشارة الوزير المكلف بالسياحة⁵.

¹ - كريد محمد، مشوش مصعب، مرجع سابق، ص 19.

² - أنظر المادة 01 و 02 القانون رقم 03-01، مؤرخ 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر ع 11، صادر في 19 فيفري 2003.

³ - أنظر المادة 01 و 02 القانون رقم 03-02، مؤرخ 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر ع 11، صادر في 19 فيفري 2003.

⁴ - أنظر المادة 01 من القانون رقم 03-03، مؤرخ 17 فيفري 2003، متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ع 11، صادر في 19 فيفري 2003.

⁵ - أنظر المادة 22 و 23 من القانون 03-02، مرجع سابق.

المطلب الثاني

الشروط المطلوبة للحصول على العقار الصناعي

إن استغلال العقار الصناعي ومناطقه يستوجب من الإدارة والمستثمر على حد سواء احترام عدة شروط منصوص عليها في عدة نصوص، سواء كانت هذه النصوص عامة أو خاصة.

الفرع الأول: الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة

هذه الشروط منصوص عليها في نصوص عامة، تحكم كل أنواع العقار بصفة عامة، وأيضا تتعلق بكل مكونات العقار الصناعي ولا تتعلق بمنطقة معينة.

أولا/ شرط الحصول على رخصتي البناء والتجزئة

تعتبر رخصة البناء من الرخص المسبقة فهي قرار إداري تتضمن الترخيص بالبناء، تصدر من السلطة الإدارية المختصة يسمح من خلالها القيام بأعمال البناء¹، تطلب من طرف المالك أو موكله أو من كل حائز على شهادة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 06 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري²، أمام الهيئات المركزية المتمثلة في الوزير المكلف بالتعمير ومن هيئات لامركزية متمثلة في المجلس الشعبي البلدي والولائي، إذ انه تسلم رخصة البناء من طرف الوالي بالنسبة للبنىات والخدمات المحققة لصالح الدولة، الولاية أو مصالحها العمومية والمواد الإستراتيجية، أو بنايات لا تخضع لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، ويسلمها الوزير المكلف بالتعمير والبناء بعد اخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة لمشاريع ذات منفعة وطنية أو جهوية³.

¹ - ولد علي محمد بيجاد، مرجع سابق، ص 17.

² - أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم، المعدل والمتمم، ج ر ع 26، صادر في 01 جوان 1991.

³ - أنظر المادة 67 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

إلا أن الجهة الإدارية يمكن أن تقبل منح الرخصة، كما يمكن أن ترفضها أو تقوم بتأجيل البث في الطلب، إذا ما كان المشروع مخالف للأحكام المنصوص عليها في قواعد التهيئة والتعمير، وغير مطابق لمخطط شغل الأراضي¹.

أما رخصة التجزئة فتقدم بناءً على طلب من صاحب القطعة الأرضية، أو موكله القانوني، أو من طرف شخص يسمح له القانون بذلك، لأنها تشترط على كل عملية تقسيم القطعتين، أو عدة قطع في ملكية واحدة، أو عدة ملكيات موجهة لإقامة منشآت أو بنايات²، فيمكن للإدارة أن ترفض طلب الرخصة، إذا ما كان مخالفاً لما هو مقرر في مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ يستوجب أن يعد مذكرة تحتوي على كل المعلومات الواردة على الأراضي المجزئة للاستعمال الصناعي³.

ثانياً/ شرط احترام البيئة

وفقاً للقانون 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات، وحماية لها فإن الإدارة تصدر قرارات فردية وقرارات تنظيمية عامة متمثلة في المنح، الترخيص أو التنظيم وذلك قصد ضمان حماية الغابة، ويظهر ذلك من خلال سننها للقانون أعلاه، حيث يشترط على المتعامل الحصول على رخصة أو بالقرب منها، أو رخصة استخراج المواد، إذ على المتعامل أن يحترم كل قواعد وإجراءات الرخصة التي وضعتها الوزارة المكلفة بالغابات لأنها صعبة المنال⁴.

من أجل حماية المياه فقد صدر القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه⁵ الذي جاء بقواعد تستوجب حماية البيئة العمومية، وكذا أنظمة تحميها من كل أشكال التلوث والتي من شأنها أن تمس

¹ - شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب - البليدة، 2013، ص 155.

² - أنظر المادة 57 من قانون 90-29، مرجع سابق.

³ - مزياي فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة الباحث الأكاديمية، دورية الدفاتر السياسية والقانونية، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، جانفي 2012، ص 53.

⁴ - أنظر المواد 18، 31، 33 من القانون رقم 84-12، مؤرخ في 23 جوان 1984، المتعلق بالنظام العام للغابات، ج ر ع 26، الصادر في 26 جوان 1984.

⁵ - أنظر المادة 01 و 02 من القانون رقم 05-12، مؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، ج ر ع 60، الصادر في 04 ديسمبر 2005.

بنوعية المياه، وتكون مضرة لمختلف استعمالاتها وهذا وفق ما ورد في القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة¹.

الفرع الثاني: الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة

تعددت أنواع المناطق الموجهة للاستثمار، وتعددت معها النصوص القانونية التي تحكمها والتي جاءت في مجملها بشروط وقواعد واجبة الاحترام وذلك ما سنشير إليه مع تقسيمها حسب المنطقة التي تحكمها. وهو ما نفضله من خلال تعداد المناطق الموجهة للاستثمار، سواء كان مناطق صناعية (أولا) أو مناطق حرة (ثانيا)، أو مناطق خاصة (ثالثا) أو المناطق التي تتطلب مساهمة الدولة في انجازها (رابعا) وفي الاخير المناطق التي أنشأت بموجب الامر 04-08 (خامسا).

أولا/ بالنسبة للمناطق الصناعية

نجد أن هناك التزامات تقع على عاتق كل من المستثمر والإدارة المانحة للامتياز، ففيما يخص المستثمر فهو ملزم بدفع تكاليف التهيئة والصيانة، وذلك بالقيام بكل الأعمال المتعلقة بربط القطعة الأرضية التي تحصل عليها في إطار الامتياز، بقنوات المياه، واتخاذ ما هو ضروري لصرف المياه المستعملة، أو معالجة مياهه الصناعية، كما يمكنه القيام بأعمال التهيئة (توصيل المياه والكهرباء، الغاز، السكك الحديدية والتفرعات الخاصة بها، إذا كانت المنطقة الموصولة بسكة حديدية رئيسية) مع تحمله المسؤولية الناتجة عن الأضرار اللاحقة به شخصيا، أو من تحت رقابته عند القيام بالأشغال، وعليه في كل مرة اخذ رأي الهيئة المكلفة بالتهيئة².

كما يستوجب عليه احترام والحفاظ على الجانب الجمالي والعمراني للمنطقة، وذلك بعدم رمي النفايات في غير المناطق المخصصة لها، كذا الردوم والتفريغات وان كانت في مناطق غير مشغولة أو بصفة مؤقتة، ويجب أيضا على المستثمر الحفاظ على مظهر ونظافة المنطقة، وترك المساحات الخضراء، كما انه ملزم بالحفاظ على الصحة العمومية، والزراعية من خلال اتخاذ جميع الإجراءات

¹ - القانون رقم 03-10، مؤرخ في 09 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ع 43، الصادر في 20 جويلية 2003.

² - شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 132.

الضرورية للوقاية، أو مواجهة ما ينتج من أضرار سواء وقعت بالفعل أو كانت محتملة، الناتجة عن أدخنة وتسريبات غازية ونفايات صلبة واتخاذ ما هو مناسب للحد من مستوى الضجيج¹.

أما ما يقع على عاتق الإدارة المانحة لحق الاستغلال من التزامات فتتمثل أساسا في صيانة الشبكات الرئيسية المشتركة بين مختلف المستثمرين، كشبكات الكهرباء الأساسية، والطرق الداخلية أو الرابطة بالمنطقة وما هو خارجها، وإقامة قنوات التزويد الرئيسية بالمياه، ومخططات التصفية، وتسنثي حالة تمرير خط السكة الحديدية لان الجهة المختصة هي مؤسسة السكك الحديدية وليست الهيئة المسيرة²، وحماية ومراقبة المنطقة واتخاذ ما هو مناسب للوقاية، ومراقبة وصيانة الأجهزة المكلفة بحماية المنطقة من الحرائق وذلك بشكل متكرر ومستمر³.

ثانيا/ بالنسبة للمناطق الحرة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 94-320 ودفتر الشروط النموذجي المتعلق بشروط استغلال المنطقة الحرة الملحق به⁴، ففيما يتعلق بالمستثمر، فإنه ملزم بالمحافظة على المنطقة ومشتملاتها وعقاراتها وذلك بتحمل كافة المصاريف الضرورية مع تحمل مسؤولية فسادها في فترة الامتياز، وقد استثنيت حالة القوة القاهرة من مسؤولية المستثمر صاحب الامتياز.

وأیضا القيام بالتأمين على الأخطار والحوادث التي يكون سببا فيها، أو من هم تحت رقبته، كما انه ملزم بإتمام الأشغال وتنفيذ المشروع المتفق عليه في دفتر الشروط، والآجال المحددة، وإلا تدخلت الإدارة لإتمام الأشغال على نفقته، أكثر من ذلك المستثمر ملزم بتقديم تقرير سنوي عن أعماله، ومدى تطابق نشاطه، والبرنامج الاستثماري، ويلتزم باتخاذ الاحتياطات الضرورية عند نقله لأية بضاعة أو مواد خطيرة داخل المنطقة.

¹ - فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 45.

² - انظر المواد 10، 13، 14، 15، 16، 17، 20 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 84-55، مؤرخ في 03 مارس 1984، التضمن إدارة المناطق الصناعية، ج ر ع 10، الصادر في 06 مارس 1984.

³ - انظر المواد 08، 21، 22 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 84-55، مرجع سابق.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 94-320، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن شروط تعيين وضبط وتسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر ع 67، الصادر في 19 أكتوبر 1994.

وعلى المستغل الاستفادة من الامتياز القيام بكل أعمال التهيئة والصيانة وتوفير الخدمات للمتعاملين داخل المنطقة، وما هو ضروري لممارسة مهامهم، وتوفير بطاقات لكل داخل وخارج من المنطقة، والذي لا يتم إلا تحت رقابته، وهؤلاء المتعاملين لا يمارسون نشاطهم في المنطقة إلا بعد الحصول على رخصة التمرکز مقدمة من المستثمر المستغل (أي صاحب الامتياز)¹.

والإدارة المانحة للامتياز ملزمة هي الأخرى بالقيام بكل أعمال التهيئة، وربط المنطقة بالمنشآت الأساسية كالطرق، وتزويدها بالغاز، الكهرباء، الماء، الهاتف، كذا شبكات صرف المياه وكل ما هو ضروري لضمان الراحة للمستثمرين وحسن ممارسة مهامهم²، احترام الضمانات الممنوحة للمستثمرين، بحيث يجب على الإدارة عند استصدارها تشريع جديد، يقلص أو يعفي أو حتى يقيد من الامتيازات والإعفاءات الممنوحة سابقا للمستثمر في إطار قانون الاستثمار، عدم تطبيق هذا القانون على مستثمر أنجز مشروعه وبدأ في الاستغلال، وذلك سعيا من الدولة إلى تحقيق الاستقرار التشريعي من جهة، وعدم المساس بالضمانات والامتيازات الممنوحة للمستثمر من جهة أخرى، كما يمنع على الإدارة جعل عقار محل مشروع استثماري منجز موضوع تسخير أو مصادرة، إلا في حالات خاصة منصوص عليها قانونا، ويستوجب على الدولة في هذه الحالة دفع تعويض مناسب³.

ثالثا/ بالنسبة للمناطق الخاصة

على خلاف ما قام به المشرع فيما يخص المناطق الصناعية والحرّة أين حدد الشروط الواجب احترامها من خلال المرسوم رقم 84-55 والمرسوم التنفيذي رقم 94-320 ودفترتي الشروط الملحقين بهما فإنه فيما يخص المناطق الخاصة لم يفصل كثيرا في المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، ويمكن استخلاص واجبات المستثمر في واجبه بانجاز مهامه وتنفيذ المشروع الاستثماري وفق المطلوب، والمنصوص عليه في دفتر الشروط، وفي الآجال القانونية، وفي حالة اكتشافه لأية أشياء (ثمينة، أثرية، تحف، كنوز، أوسمة، مناجم أو نقود) تبلغ إدارة الدولة لأنها المالكة الحقيقية لها حسب ما ينص عليه القانون، خلال تنفيذ مشروعه فإن المستثمر المستغل ملزم باحترام القواعد الخاصة بحماية البيئة والحفاظ على

¹ - انظر المواد 05، 11، 12، 16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-320، المتضمن شروط تعيين وضبط وتسيير المناطق الحرّة في إطار ترقية الاستثمار، مرجع سابق.

² - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المرجع نفسه.

³ - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 51-52.

الطابع الجمالي والعمراني للمنطقة¹، ولا يبدأ في نشاطه إلا بعد حصوله على تصريح بالاستثمار من الوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار، وفي الأخير نشير إلى أن المستثمر الأجنبي يخضع لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية ودولته سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا².

إضافة إلى كل الموانع التي تقع على الإدارة، والتي تمت الإشارة إليها سابقا من احترام الضمانات الممنوحة للمستثمر، ومنع التسخير، والنزع من أجل المنفعة العامة عند إتمام تنفيذ المشروع، والإلغاءات والمراجعات التي قد تطرأ في المستقبل، والتي يجب على الدولة احترامها في المناطق الخاصة على غرار المناطق الصناعية والحرّة.

وتجدر الإشارة إلى أن الدولة تقوم بتحمل جزء أو كل هذه النفقات حسب موقع المنطقة الخاصة، فإذا كانت هذه المنطقة الخاصة واقعة في الجنوب فإنها تتكفل بها كليا، أما إذا كانت في مناطق خاصة أخرى فإنها تتكفل بها جزئيا³.

رابعاً/ بالنسبة للمناطق التي تتطلب مساهمة الدولة في إنجازها

أول ظهور لهذه المناطق كان في ظل الأمر رقم 01-03 المتضمن تطوير الاستثمار، الذي حمل في طياته واجبات المستثمر المتمثلة في مراعاته للقانون الساري في هذا المجال، ولا يقيد المستثمر في ممارسته إلا بشرط واحد، وهو التصريح به لدى وكالة تطوير الاستثمار، بعد ما تم إلغاء وكالة دعم وترقية الاستثمار، واحترام التنظيمات المتعلقة بهذه النشاطات⁴.

وبذلك فإن المستثمر له حرية التنازل عن مشروع له لشخص آخر، ويبقى هذا الأخير ملزم بتنفيذ التزامات المستثمر الأصلي، ويتمتع أيضا بمزاياه، وفي حالة إخلاله بواجبه جاز للوكالة إلغاء التزامه⁵.

¹ - انظر المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، (ملغى) مرجع سابق.

² - شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 135.

³ - انظر المواد 05، 06، 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97-321، مؤرخ في 24 أوت 1997، المتضمن تحديد كفاءات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بانجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، ج ر ع 57، الصادر في 27 أوت 1997.

⁴ - انظر المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، (ملغى) مرجع سابق.

⁵ - انظر المادة 30 من الأمر رقم 01-03، معدل ومتمم، مرجع سابق.

إلا أن هذه الحرية الممنوحة له لا يعني تنصله من مسؤوليته بتنفيذ المشروع في الآجال المحددة له، وإلاّ تم سحب هذه الامتيازات بنفس طريقة منحه، وكذلك يجب عليه احترام كافة الهيئات التي جاء بهذا الأمر¹.

أما الشروط التي تقع على الإدارة فهي نفسها المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 93-12 فقد واصل القانون رقم 01-03 العمل بها، فنجده احتفظ بنفس الموانع الواقعة على الإدارة من خلال الضمانات الممنوحة للمستثمر، وعلى الأخص الاستقرار التشريعي للنصوص القانونية المعمول بها، والاستمرار بالعمل بنفس القانون الذي تم في ظلّه حصول المستثمر على حق الاستغلال وإبرام عقد الامتياز، وعدم إخضاعه لقانون جديد بعد انجازه للمشروع وبدئه في الاستغلال، وهذا ما يبعث في نفس المستثمر الراحة والطمأنينة خاصة منه الأجنبي لكونه على علم مسبق بالمنظومة القانونية التي سوف يعمل في ظلها².

ومنه فإن المستثمر قد يستفيد من مزايا منصوص عليها في نصوص قانونية ملغاة متى كان المشروع الاستثماري منجز في ظلّه، والإدارة ملزمة أيضا بالمعاملة على قدم المساواة لكل من المستثمر الوطني والأجنبي، وذلك في تقديم الخدمات وتوفير المناخ المناسب الذي يساهم في تنمية الاستثمار وتطويره³. وتقديم تحفيزات للمستثمر من خلال الإعفاءات من دفع حقوق نقل الملكية بالنسبة للعقارات التي تخص الاستثمار، وتحديد مجموعة من السلع، والخدمات المعفاة من الضرائب، وتتكفل الدولة كليا أو جزئيا بمصاريف إقامة المنشآت الأساسية الضرورية لانجاز الاستثمار⁴، ومن أهم الضمانات المقدمة من طرف المشرع للمستثمر، منع الدولة من اللجوء إلى إجراء المصادرة الإدارية التي جاءت كبديل لإجراء التسخير لأي استثمار قد أنجز على هذه العقارات، إلا في حالات محددة قانونيا ويكون ذلك مقابل دفع تعويض عادل ومنصف⁵.

¹ - شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 143.

² - انظر المادة 15 من الأمر رقم 01-03، معدل ومتمم، مرجع سابق.

³ - انظر المادة 32 و14، المرجع نفسه.

⁴ - انظر المادة 11، المرجع نفسه.

⁵ - انظر المادة 16، المرجع نفسه.

رابعاً/ بالنسبة للأمر رقم 08-04

يلتزم المستغل بدفع مبالغ مالية تمثل إتاوة إيجارية سنوية محددة من قبل أملاك الدولة، مقابل استغلاله لهذه القطعة الأرضية¹، وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري، وكل ما يلحق بالعقار من مصاريف منذ بدء الانتفاع بالعقار إلى غاية نهايته من ضرائب ورسوم وغيرها².

ويقوم المستثمر باستغلال القطعة الأرضية طوال مدة الامتياز، وبعد نهايته يقوم بتقديم طلب لتجديده، وإلا استرجعت الدولة القطعة الأرضية، مع العلم أن المستثمر يفترض فيه العلم الكافي بالقطعة الأرضية فيأخذها كما هي يوم إبرام العقد، وليس له طلب أي ضمان أو تخفيض من الثمن أو غيرها، ويتحمل بذلك كل ما يتقل القطعة الأرضية محل الامتياز من ارتفاعات، سواء كانت ظاهرة أو خفية، ايجابية أو سلبية مع تلقيه لمقابل الارتفاقات، والمستثمر ملزم بتنفيذ التزامه في انجاز المشروع وفقاً للشروط المحددة في دفتر الشروط خاصة منها احترام الآجال والتبليغ عن أي اكتشاف اثرى أو ذي قيمة عند ممارسة نشاطه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، والذي يعلم مدير الثقافة للولاية³.

بعد الانتهاء من المشروع يقدم المستثمر شهادة المطابقة، ويصبح له الحق في التنازل عن المشروع الاستثماري وأيضاً الحقوق العينية العقارية الناتجة عن الاستثمار، ولا يكون ذلك إلا بتوفر شرط الانتهاء من المشروع ومعاينته من خلال الجهة المختصة التي تقدم شهادة المطابقة والبدء في النشاط المعايين من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وفي حالة ورود أي معاملة على حق الامتياز فإنّ المستثمر ملزم بإعلام مدير أملاك الدولة⁴.

¹ - انظر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 27، الصادر في 06 ماي 2009.

² - انظر المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

³ - موساوي مريم، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة علي لونيبي علي - البلدة، 2015، ص 81.

⁴ - شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 147.

المبحث الثاني

التنظيم القانوني للمناطق الداخلة في تكوين العقار الصناعي وتسييرها

تم تسخير العديد من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بهدف انجاز المشاريع الاستثمارية، وهذه الأراضي تشكل في الحقيقة حافظة العقار الصناعي، والتي تتمثل في المناطق الصناعية، الحرة، النشاطات، الخاصة إضافة إلى ما تبقى من أصول عقارية ناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية، ونظرا إلى أن سوء تسيير هذه المناطق، لذلك ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث نتطرق إلى المناطق المكونة للعقار الصناعي (المطلب الأول)، بعدها نتطرق إلى الجهات المخصصة لتهيئة وتسيير العقار الصناعي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المناطق المكونة للعقار الصناعي

يهدف تنظيم الاستثمار وتأطيره بطريقة تساعد في تنميته وتطويره، تم إنشاء مواقع عقارية موجهة خصيصا لاستقبال نشاطات صناعية تتماشى مع حاجات المتعاملين والمستثمرين، فارتأينا في هذا الفرع تحديد مكونات الحافظة العقارية، وذلك بدأ تحديد الأراضي الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار (الفرع الأول)، ثم أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات (الفرع الثاني)، وأخيرا إلى ما تبقى من أراضي مملوكة للمؤسسات العمومية، وأيضا أراضي المؤسسات الاقتصادية، والغير المستقلة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الأراضي الخاصة والحرة للدولة الموجهة للاستثمار

من خلال هذا الفرع سيتم تحديد الأراضي الداخلة في تكوين العقار الصناعي وهي الأراضي الخاصة (أولا) المقسمة إلى مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي وتحديد المناطق الحرة (ثانيا).

أولا/ الأراضي الخاصة

لقد قسم المشرع الجزائري المناطق الخاصة إلى نوعين من المناطق وهما مناطق مطلوب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي، وأول ما ظهرت المناطق الخاصة كان في القانون رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، وكان لزاما على المشرع بهدف تنظيم هذه المناطق استصدار المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من القانون رقم 93-12 السالف الذكر.

1- المناطق المطلوب ترقيتها:

أدمج المشرع الجزائري مفهوم المناطق المحرومة، الجنوب، أقصى الجنوب، المعزولة وأيضا المناطق التي يجب ترقيتها، كلها في جملة واحدة وهي المناطق التي يجب ترقيتها¹، وتنظم هذه المناطق وتضبط حدودها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 الذي عرفها على أنها البلديات التي تعرف تأخيرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني أو المستوى الولائي في إشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز وفي مستوى المداخيل، وأيضا القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية على انه وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية وتقتضي منح تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي وضريبي في إطار قوانين المالية، والمخططات الوطنية للتنمية² ويتم تحديد البلديات المطلوب ترقيتها بموجب قرار مشترك من السلطات المكلفة بالتهيئة العمرانية وكذا السلطات المكلفة بالجماعات المحلية والمالية بعد اخذ رأي الهيئات المحلية.

2- مناطق التوسع الاقتصادي:

هي المناطق التي تتمتع بخصائص اجتماعية واقتصادية متكاملة، أي تتمتع بهياكل قاعدية وثروة بشرية، التي تسعى الدولة إلى ضمها بهدف رفع إمكانياتها للمساهمة في تطوير الأنشطة الاقتصادية³ باستثناء:

- المناطق المطلوب ترقيتها،

¹ - مشتي أمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة علي لونيبي - البليدة، 2010، ص 42.

² - انظر المادة 51 من القانون رقم 87-03، مرجع سابق.

³ - بوجدره مخلوف، العقار الصناعي، ط2، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، 2006، ص ص 20-22.

- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى المحددة في القانون والتنظيم لسيما القانون رقم 90-30 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990،
- الأماكن المخصصة لتقديم خدمات عمومية مثل الموانئ والمطارات،
- مواقع المركبات السياحية والاستجمامية الكبرى¹.

ويعين بقرار وزاري مشترك من السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط، بعد اقتراح من الجماعات المحلية، وبعد اخذ رأي الاتحادات أو الجماعات التي يهمها الأمر، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المناطق ليس لها وجود في الميدان².

ثانيا/ المناطق الحرة

كان أول ظهور لهذه المناطق كان في المرسوم التشريعي رقم 93-12 ولتنظيمها جاء المرسوم التنفيذي رقم 94-320 إذ يقصد بها مساحات محددة إقليميا وإداريا تمارس فيها أنشطة صناعية أو خدماتية أو تجارية، وتخضع لنظام جبائي خاص بها يسمح بتشجيع الاستثمار، وتستحدث هذه المنطقة بموجب مرسوم تنفيذي ويكون بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية، وتدخل جميع الأملاك العقارية المتمثلة في الأراضي والمباني داخل المناطق الحرة ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة³، كما يمكن أن تشمل المنطقة الحرة على مطار أو ميناء أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار، وقد أنشئت هذه المناطق لتشجيع التصدير حيث أن نشاطات الإنتاج في المنطقة تكون موجهة نحو التصدير، فتنتم إجراءاتها الدارية بالبساطة والسهولة، وذلك بتمكين المستثمرين من إقامة مشاريعهم كتزويد المنطقة بالمياه والكهرباء، وكل ما هو ضروري لممارسة النشاط الاستثماري مثل البنوك وقاعات الاجتماعات... الخ⁴، ويتم تسييرها من قبل المستغل الذي هو شخص معنوي عام وتمول من قبل الدولة، وقد يكون شخص معنوي خاص (بنوك... الخ)، ويقع تحت مسؤولية المستغل

¹ - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، ج ر ع 67، الصادر في 19 أكتوبر 1993.

² - بوجدره مخلوف، مرجع سابق، ص 23.

³ - انظر المادة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المتعلق بالمناطق الحرة، مرجع سابق.

⁴ - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 39.

المحافظة على البيئة، وحمايتها في داخل المنطقة وفي مدخلها ويقبض المستغل مقابلا على ما يقدمه من إيجار للمنقولات والعقارات وأيضا على ما يقدمه من خدمات¹.

وتجدر الإشارة إلى انه في ارض الواقع، لم يتم إنشاء مناطق حرة باستثناء منطقة بلارة بولاية جيجل والتي تم إلغائها في سنة 2004، بعدما تم ملاحظة عدم تحقيقها للأهداف المسطرة لها².

الفرع الثاني: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

لقد سعت الدولة إلى تطوير الاستثمار والرفع من مستوى التنمية، وقامت بتوفير عقارات للمستثمرين لانجاز مشاريعهم الاستثمارية، يظهر ذلك من خلال إنشاءها للمناطق الصناعية (أولا) ومنطقة النشاطات (ثانيا).

أولا/ المناطق الصناعية

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف محدد للمناطق الصناعية، إلا أنها تعرف عموما على أنها المناطق المقامة خصيصا من اجل احتواء المشاريع الصناعية، ويتم تحديدها من قبل أدوات التهيئة والتعمير³ والتي يجب أن تنشأ خارج النطاق العمراني، ويعود أول ظهور لهذه المناطق إلى سنة 1973، وذلك من خلال صدور المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وقد تم تحديد شروط إدارتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84-56، المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية⁴.

ثانيا/ مناطق النشاط

هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم جهزت، وأنشئت لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات⁵، تم إنشائها بمبادرة من الهيئات المحلية

¹ - انظر المواد 4، 6 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320، مرجع سابق.

² - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 40.

³ - معيفي لعزیز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، عدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2006، ص ص 132-133.

⁴ - المرسوم رقم 84-56، مؤرخ في 3 مارس 1984، المتضمن تنظيم المؤسسات المناطق الصناعية، ج ر ع 10، الصادر في 6 مارس 1984.

⁵ - معيفي لعزیز، مرجع سابق، ص 133.

من أجل إقامة مناطق نشاطات وأعمال، فلا نجد قانون أو تنظيم خاص بها وواضح في المنطقة التشريعية، لذلك فهي تستند إلى قواعد التهيئة والتعمير¹، أما فيما يخص تسييرها فقد اسند قانون رقم 90-25 هذه الصلاحية إلى المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية (البلديات والولايات)، ويشترك في ملكيتها كل من الملاك الشاغلين والى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين².

الفرع الثالث: العقارات الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن

حاجاتها

لتحديد مفهوم العقارات الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية (أولا) والعقارات الزائدة (ثانيا)، يستوجب تقديم مفهوم لهذه المؤسسة العمومية التي تعتبر شركات تجارية، تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام، أغلبية رأس مالها بصفة مباشرة، تخضع للقانون العام تقوم بتسيير مرافق عمومية بصفة مستقلة، وتتمتع باستقلال قانوني³، والتي نتج عن حلها مجموعة من الأراضي، العقارات، والمباني التي قامت الدولة بإدماجها ضمن الحافظة العقارية للعقار الصناعي، تم تقسيمها إلى عقارات ناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وأخرى الزائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية.

أولا/ العقارات الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية

يقصد بالأصول الناجمة عن حل المؤسسة العمومية الاقتصادية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة، والغير المستقلة المحلة المتوفرة⁴، أي الأصول المتبقية من المؤسسة

¹ - لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني المنظم يومي 11 و12 ديسمبر 2013، حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة لخضر، الوادي، ص 07.

² - انظر المادة 73 من القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990.

³ - انظر المادة 2 من الأمر رقم 01-04، مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصخصتها، ج ر ع 47، الصادر في 22 أوت 2001.

⁴ - انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر ع 27، الصادر في 06 ماي 2009.

العمومية، والتي لم يتم التصرف فيها بالتنازل أو بمعنى آخر هي ما تبقى من العقار الصناعي بعد تصفية المؤسسة العمومية، ولم يتم عليه¹.

ثانيا/ العقارات الزائدة عن حاجة المؤسسة العمومية الاقتصادية

هي ما تمتلكه المؤسسة العمومية من عقارات، إلا أنها لا تستعملها لكونها زائدة عن حاجاتها وضرورياتها، فهي إذا العقارات التابعة للمؤسسات العمومية، أي المؤسسات التي لم يتم تخصيصها أو تصفيتها²، إلا أن القانون قد خول للمؤسسات المساهمات صلاحية استرجاع العقارات الزائدة على نشاط المؤسسة العمومية التابعة لها والتي تكون محل الانتفاع أو التملك، وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات³، وقد تم تحديد العقارات الزائدة في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 كالتالي:

- الأملاك العقارية الغير المستغلة، أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند استصدار هذا المرسوم.
- الأملاك العقارية المستقلة التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة الغير اللازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية، والمتوفرة التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.
- الأراضي التابعة لمناطق النشاطات عند تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 09-153⁴.

¹ - معيفي لعزیز، مرجع سابق، ص 132.

² - خليفة جميلة، النظام القانوني لاستغلال الحافطة العقارية في مجال العقار الصناعي، مذكرة شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة يحي فارس - المدينة، 2013، ص 12.

³ - لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، مرجع سابق، ص 06.

⁴ - انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

المطلب الثاني

المؤسسات المخصصة لتهيئة وتسيير مناطق العقار الصناعي

لا يخفى أن أي خطأ في تسيير الحافظة العقارية للعقار الموجه للاستثمار يعود على الدولة بإضرار كبيرة تمس باقتصادها، خاصة مع تراكمها وتسلسلها، ولتفادي ذلك قام المشرع برصد مؤسسات وهيئات عدة تقوم بتسيير وتهيئة مناطق العقار الصناعي، وذلك ما سنشرحه من خلال هذا المطلب الذي يضم الهيئات المركزية في (الفرع الأول)، والهيئات اللامركزية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الهيئات المركزية

تتدخل الكثير من المؤسسات في تسيير العقار الصناعي على المستوى المركزي ويظهر ذلك من خلال القوانين المختلفة التي جاء بها المشرع، وتتمثل هذه المؤسسات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (أولا)، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ثانيا)، المجلس الوطني للاستثمار (ثالثا)، إدارة أملاك الدولة (رابعا)، مجلس الوزراء (خامسا)، مجلس الحكومة (سادسا)، الوزارات المختلفة (سابعا) تفصيل ذلك كما يلي:

أولا/ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كهيئة مركزية عمومية ذات طابع صناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 ابريل 2007 المتضمن تنظيمها وسيرها وتحديد القانون الأساسي لها المعدل والمتمم¹ في سنة 2012 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، المدعومة بمديريات محلية تتمثل وظيفتها في تنفيذ وظائف الوكالة على المستوى المحلي، خاضعة لرقابة الوزير المكلف بالاستثمار. وقد أوكل إليها المشرع عدة مهام، إذ يمكن أن تتولى مهمة التسيير، والترقية والوساطة

¹ - انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق.

والضبط العقاري للأموال الخاصة للدولة المتواجدة في المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات أو في كل مكان يتواجد فيه العقار الاقتصادي¹.

- تسيير الأملاك الزائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية، وما تبقى منها بعد حلها.
- تولي مهام الوساطة العقارية بالسعي إلى تقريب وجهات نظر المالكين للعقار الموجه للاستثمار²، والمستثمرين بهدف انجاز مشاريعهم.
- إن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتمتع بصفة المرقى العقاري، ولذلك لها القدرة في تهيئه الأوعية العقارية لانجاز مناطق صناعية، ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، ثم تقوم بتهيئتها وانجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري ومكاتب وأيضا ذات طابع حرفي بما هو ضروري، وكذا تقوم بتسييرها³.

يقوم بتسيير الوكالة مجلس إدارة يديرها مدير عام، وتجتمع في الحالات العادية 3 مرات في السنة بناء على طلب من رئيسه، كما يجتمع في حالات استثنائية بطلب من رئيسه، و/ أو من المدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح ثلثي أعضائه، وفي حالة عدم حضور 3/2 من أعضائه فلا تصح المداولة⁴. تعد الوكالة عن كل سنة مالية ميزانية السنة المالية والتي تشمل عبئ الحصيلة وحسابات نتائج المحاسبة والتقديرية وأيضا برنامج المادي والمالي للإنجازات في مجال العقار الصناعي⁵.

ثانيا/ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

لقد جاءت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لتحل محل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بموجب الأمر رقم 03-01، وتعتبر مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁶،

¹ - انظر المادة 3 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، مؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج ر ع 17، الصادر في 25 مارس 2012.

² - معيفي لعزيز، مرجع سابق، ص 134.

³ - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، مرجع سابق.

⁴ - انظر المادة 16 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق.

⁵ - انظر المادة 09 من دفتر أعباء تبعاء الخدمة العمومية الملحق للمرسوم التنفيذي رقم 07-119، مرجع سابق.

⁶ - انظر المادة 21 من الأمر 03-01، المتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

لها الطابع الإداري الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 06-356، مقر هذه الوكالة في الجزائر العاصمة، ولها هياكل غير مركزية على المستوى المحلي¹.

وحدد كل من الأمر 01-03 وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 06-356 صلاحياتها التي يمكن تلخيصها في:

تجسيد المشاريع الاستثمارية وضمان ترقية وتطوير الاستثمارات من خلال استقبال المستثمرين وإعلامهم ومنحهم للمزايا المرتبطة بالاستثمار مع مراقبة مدى تنفيذهم لالتزاماتهم إضافة إلى تسيير صندوق دعم الاستثمار².

وكما وردت مهام أخرى في آخر تعديل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017 معدل ومتم للمرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها والمتمثلة في:

- جمع ومعالجة ونشر المعلومات المرتبطة بالمؤسسة والاستثمار لفائدة المستثمرين،
- تسجيل الاستثمارات ومتابعة تقدم المشاريع وإعداد إحصائيات الانجاز وتحليلها،
- تسهيل بالتعاون مع الإدارات المعنية الترتيبات للمستثمرين وتبسيط إجراءات وشكليات إنشاء المؤسسات، وشروط استغلالها وانجاز المشاريع، بهذا الصدد في تحسين مناخ الاستثمار في كل جوانبه،

- ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للاستثمار عبر الإقليم الوطني في الخارج،
- تسيير المزايا، طبق لأحكام المواد 16،35 و36 من القانون رقم 16-09 والمذكور أعلاه، والمتعلقة بالمشاريع المصرح بها قبل تاريخ نشر هذا القانون³،

¹ - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ع 64، الصادر في 11 أكتوبر 2006.

² - انظر المادة 21 من الأمر 01-03، مرجع سابق.

³ - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100، مؤرخ في 5 مارس 2017، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 06-256، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ع 16، الصادر 8 مارس 2017.

يسير الوكالة الوطنية مجلس الإدارة يرأسه ممثل السلطة الوصية، ويسيرها المدير العام، بمساعدة الأمين العام¹، يجتمع المجلس في دورة عادية مرتين في السنة، وذلك بناء على استدعاء من رئيسه، كما يمكن له أن يجتمع في دورة غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه، أو بناء على اقتراح من ثلثي 3/2 من أعضائه².

ثالثاً/ المجلس الوطني للاستثمار

ينشا لدى وزير المكلف بترقية الاستثمارات، ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة³، ويكلف المجلس بعدة مهامات تتمثل في:

- يقترح إستراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياتها.
- يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار ومقاييس تحديد المشاريع ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني الذي يوافق عليه.
- يدرس اقتراحات المزايا والتعديلات الموجودة وقائمة السلع المستثناة من المزايا ومدى ملائمة التدابير التحفيزية مع التطورات الملحوظة.
- يقترح على الحكومة التدابير الضرورية لدعم الاستثمار والسعي إلى إنشاء مؤسسات وأدوات مالية لتمويل وتشجيع الاستثمار.
- يقيم الفروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار، ويضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وترقيته.
- يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار⁴.
- يجتمع المجلس مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل، ويمكن استدعائه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه أو بطلب من احد أعضائه، فنتوج كل أعماله بقرارات وأراء وكذا توصيات⁵.

¹ - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، مرجع سابق.

² - انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100، مرجع سابق.

³ - انظر المادة 18 من الأمر رقم 01-03، مرجع سابق.

⁴ - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، ج ر ع 64، الصادر في 11 أكتوبر 2006.

⁵ - انظر المواد 05، 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المرجع نفسه.

رابعاً/ إدارة أملاك الدولة

لقد نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة إن الوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون رقم 90-30، إن الوزير المكلف بالمالية له صلاحيات التصرف باسم الدولة في جميع عقود تسيير والتصرف الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، حيث يقوم الوزير بتفويض المدير الولائي للأملاك الدولة على مستوى الولاية لإدارة وتسيير تلك الأملاك وذلك من أجل إعداد العقود الخاصة مع إضفاء صيغة الشكلية فيه، وفيما يخص العقار الصناعي ومن خلال الرجوع إلى نص المادة 4 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، إذ انه وما يجدر الإشارة إليه أن مدير أملاك الدولة يعتبر موثق الدولة¹.

فتتولى مديرية أملاك الدولة بإعداد عقد منح الامتياز بالتراضي مرفقا بدفتر الشروط، ويتميز بحق الرقابة أيضا على أملاك وطنية بالإضافة إلى المهام التالي:

- تنفيذ العمليات المتعلقة بجرد الممتلكات التابعة للأملاك الدولة، وحمايتها وتسييرها.
- القيام بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية وذات الصلة بها.
- السهر على السير المنتظم لمتفشيات أملاك الدولة في ولايتها.
- القيام بدراسة الطلبات المتعلقة بعمليات أملاك الدولة، ومتابعتها للقضايا المتنازع فيها².

خامساً/ مجلس الوزراء

يتمثل دور مجلس الوزراء أساسا في مجال العقار الصناعي حسب نص المادة 06 من المرسوم رقم 08-04، في منح الامتياز عن طريق التراضي، بعد أن يكون المجلس الوطني للاستثمار قد قام باقتراحه وذلك فيما يخص المشاريع ذات قيمة وطنية، والتي تساهم في تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني بصفة عامة، والمناطق المعزولة بصفة خاصة، من حيث جلب التكنولوجيا وتوفير مناصب

¹ - ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر، 2009، ص 50.

² - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر ع 10، الصادر في 06 مارس 1991.

شغل، علاوة ذلك، فإن مجلس الوزراء له صلاحية تخفيض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية بموجب قرار كما انه يقوم باقتراح تخفيض إضافي قدره 1/33¹ من قيمة المشروع.

سادسا/ مجلس الحكومة

قامت الدولة الجزائرية بإعداد برامج مختلفة ومتنوعة، من أجل تأهيل المناطق الصناعية ودعم الإنعاش الاقتصادي من خلال القرارات التي أصدرها مجلس الحكومة والتي استقادت بموجبها 49 منطقة من البرنامج سألقة الذكر عبر كامل التراب الوطني، وذلك في الفترة الممتدة ما بين 2001 إلى غاية 2006، على غرار مناطق الجنوب التي تستفيد من برامج خاصة².

سابعا/ الوزارات المختلفة

تعددت واختلفت الوزارات التي تدخل ضمن اختصاصاتها تسيير العقار الصناعي، فنجد وزارة الصناعة التي تحتفظ بسجل يضم جميع المناطق الصناعية، ووزارة المساهمات وترقية الاستثمار التي تقوم بتقديم اقتراحات فيما يخص العقار الصناعي، ووزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار التي جاءت محل وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات، والتي كانت مهمتها استشارية فيما يخص العقار الصناعي³. أما أهم وزارة فكانت وزارة المالية لكونها تمثل مديرية الدولة فيما يخص أملاك الدولة الخاصة ومنها الموجهة للاستثمار في التسيير والتصرف والاستثمار⁴.

الفرع الثاني: الهيئات اللامركزية

على المستوى المحلي تتواجد ثلاثة أنواع من المؤسسات وهي الهيئات اللامركزية (أولا) والشباك الوحيد (ثانيا) تقوم بتسيير العقار الصناعي من أجل السير الحسن لها، والتقليل من الإجراءات الإدارية الصعبة ومن بينها:

¹ - عماني خديجة، بوراس حليلة، آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانون والإدارية، جامعة تيسمسيلت، 2016، ص 44.

² - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 132.

³ - بوراس حليلة، عماني خديجة، مرجع سابق، ص ص 47-48.

⁴ - انظر المادة 120 من القانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ع 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990.

أولاً/ لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار

أنشئت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 حيث نصت المادة الأولى منه على احترام المادة 05 من الأمر رقم 06-11 وقيامه بإنشاء اللجنة¹، يتولى تسييرها المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تحت وصاية الوالي، فنتشكل اللجنة من الأعضاء الواردة في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، ويمكن أن تستعين بأي عضو يمكنه مساعدتها في أداء مهامها².

تمارس مهامها على مستوى الولاية وذلك بتحديد إستراتيجية الاستثمار وإنشاء بنك المعلومات حول القرض العقاري، مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة للاستثمار، تشجيع المبادرات المتعلقة بالاستثمار في تناول المستثمرين مع الضبط والتسيير الرشيد للعقار الموجه للاستثمار مع مراقبة شروط سير السوق العقارية المحلية ومتابعة انجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها كما أنها تقترح إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاط جديدة.

وتجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر كلما دعت الضرورة إلى ذلك، ويفصل في طلباتها في أجل 30 يوم، ويلزم كل مرشح من الاستفادة من الامتياز أو التنازل بإيداع طلب إلى اللجنة³.

ثانياً/ الشباك الوحيد

يعتبر الهيكل المحلي للوكالة الوطنية لتطوير عملية الاستثمار، والجهة الوحيدة للتقليل من الإجراءات الإدارية حيث تم بإنشاء الشباك الوحيد بموجب الأمر رقم 01-03، وذلك بغية توفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الاستثمار الأجنبي موضوع التصريح، فتدخل ضمنها كل الإدارات والهيئات المعنية بالمشروع الاستثماري، وذلك لتجنب إضاعة الوقت والجهد في التنقل بين

¹ - انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-120، مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر ع 27، الصادر في 05 أبريل 2007.

² - انظر المادة 3 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 مؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر ع 40، الصادر في 17 جانفي 2010.

³ - انظر المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20، مرجع سابق.

مختلف المرافق الإدارية¹، إذ نجد أن الفصل الثالث من الباب الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها قد تناوله، وذلك من خلال نصوص المواد 21 إلى 29 منه، والذي من خلاله نجد انه يوجد عدة شبابيك وحيدة لامركزية على مستوى المحلي فتتمثل في الجزائر العاصمة، البلدية، وهران، قسنطينة، عنابة، ورقلة، أدرار².

انشأ هذا الشباك على مستوى الولاية، يشمل على ممثلين محليين للإدارة التي تتدخل فيها، أي تشمل على ممثلي المركز الوطني لتسجيل التجاري والضرائب، وأملاك الدولة والجمارك، والتعمير وتهيئة الإقليم والبيئة، والعمل ورئيس المجلس الشعبي البلدي، ولكل ممثل للمذكور سابقا له مهمة خاص مرتبطة بطبيعة الإدارة التي يمثلها، فهم مكلفين بالتدخل لدى المصالح المركزية، والمحلية لإدارتهم أو هيئاتهم الأصلية لتذليل الصعوبات المحتملة التي يلاقيها المستثمرون³.

أما عن المستثمر غير المقيم، فهو بدوره يخضع لحماية قانونية خاصة من قبل مدير الشباك الوحيد اللامركزي، حيث يكون هذا الأخير على اتصال مباشر مع المستثمر غير مقيم، ويجب أن يرافق المستثمر في تقديم الاعتماد، تصريح الإيداع للاستثمار وقرار منح الامتياز أيضا الأخذ بعين الاعتبار الملفات المدروسة من طرف أعضاء الشباك الوحيد، وضمان استكمالها بنجاح، وذلك بمجرد ربطها بالإدارات ذات الصلة⁴.

ثالثا/ وكالة تسيير التنظيم العقاريين الحضاريين

تعد هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري⁵، لان الحسابات التي تقوم بها تكون في شكل تجاري لكونها تقوم بمبادرة وحياسة الحقوق العقارية⁶، بعدما أنهيت مهام الوكالات المحلية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405، انتقلت كل المهام والالتزامات إلى الوكالة

¹ - ديب كريمة، خباش نجوى، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون الخاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي - جيجل، 2015، ص 136.

² - مدور أمال، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة للتخرج من المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، 2006، ص 62.

³ - انظر المادة 22 و 24 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356.

⁴ - بحث حول آليات التشجيع على الاستثمار في الجزائر، منشور على الموقع الالكتروني للمديرية الولائية للصناعة والمناجم لولاية بسكرة، <http://www.dipmapi-biskra.com.page.aspx.page-id52M>، تاريخ الاطلاع يوم 2019/07/15، على الساعة 21:50.

⁵ - انظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، محدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر ع 56، الصادر في 26 ديسمبر 1990.

⁶ - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 151.

المحلية للتسيير وتنظيم العقاريين الحضاريين بموجب مرسوم تنفيذي رقم 03-408، ويعود ذلك إلى الاستعمال اللاعقلاني للمناطق النشطة، أي عجز الجماعات المحلية لتجهيزات وتسيير الوضعية القانونية له، رغم ذلك فقد جاء القانون رقم 90-25 للحد من تدخل الجماعات المحلية في المعاملات العقارية لصالح الخواص¹.

رابعاً/ الوالي

يعتبر الوالي ممثل للحكومة والوزراء على مستوى الولاية ويعتبر حلقة الوصل بين السلطة المركزية والولاية وهو يمثل الولاية أمام القضاء لتمتعها بالشخصية المعنوية.

ويمثل دوره في العقار الصناعي بالترخيص بمنح عقد الامتياز بالتراضي بموجب قرار، وذلك ما نصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 08-04 باقتراح من لجنة المساعدة وترقية الاستثمار والضبط العقاري، وأراضي العقار السياحي وأيضاً الداخلة ضمن محيط المدينة الجديدة لان الترخيص يمنح من قبل الوزراء المختصين².

¹ - المرسوم رقم 03-408 مؤرخ في 5 نوفمبر 2003، يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر ع 68، الصادر في 5 نوفمبر 2003.

² - ساسي سليم، مرجع سابق، ص ص 48-49.

الفصل الثاني

استغلال العقار الصناعي

في إطار الاستثمار

والمنازعات المترتبة عنه

نظم المشرع الجزائري كيفية استغلال العقار الصناعي في إطار تشجيع وترقية الاستثمار بموجب قواعد تتمثل في عقد التنازل سابقا وعقد منح الامتياز حاليا، وذلك من خلال إصدار الأمر: 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، والذي الغي بموجب الأمر: 08-04 المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008 الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

إلا انه وبعد صدور الأمر 08-04 تم إلغاء العمل بعقد التنازل، ولذلك عدة خلفيات كان أهمها القضاء على المضاربة في العقار، وتم الإبقاء على الامتياز كنمط وحيد لاستغلال الأصول العقارية عن طريق التراضي، بعدما تم إلغاء أسلوب المزاد العلني بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

كما أن عملية استغلال العقار الصناعي سواء بموجب عقد التنازل أو الامتياز قد ينتج عنهما نزاعات يكون من الضرورة طرحها أمام القضاء، الذي يتحدد اختصاصه النوعي على ضوء طبيعة كل نزاع. وقد يطرح النزاع للحل بواسطة طرق ودية كالصلح أو الوساطة أو عن طريق التحكيم الذي أصبح سمة تميز الاستثمار¹.

وعليه قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمبحث الثاني نتطرق فيه إلى المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار.

¹ - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 79.

المبحث الأول

طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

بالتعمن في جل النصوص القانونية التي تتعلق بالعقار الصناعي أو العقار الموجه لانجاز مشاريع استثمارية نجد أن المشرع الجزائري قد اعتمد في مجال استغلال هذا الأخير نوعين من العقود أولهما عقد التنازل الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم: 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية¹، حيث كان المستثمر يكتسب العقار عن طريق التنازل إما بعقد توثيقي مشهر أو عقد إداري مشهر. وبصدور الأمر رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ظهر ما عرف بالامتياز لأول مرة ليستغل به العقار الصناعي.

وما يلاحظ كذلك على القوانين المنظمة للعقار الصناعي انه طرأت عليها تعديلات كثيرة، وهذا ما أدى إلى وجود تغيير في هذه العقود حيث أن المشرع الجزائري منح للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي عن طريق التنازل فقط في أول مرة، ثم استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار عن طريق الامتياز كطريق أصلي وعقد التنازل كاستثناء، وبصدور الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية أصبح العقار الصناعي يستغل عن طريق عقد واحد فقط وهو الامتياز. بناءً على كل ما سبق سنحاول من خلال هذا المبحث دراسة عقد التنازل (المطلب الأول) وعقد الامتياز في (المطلب الثاني).

¹ - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 81.

المطلب الأول

عقد التنازل

لقد عرف عقد التنازل أول مرة في إطار القانون 82-11 المؤرخ في 21 أبريل 1982 والمتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص¹، حيث أن المستثمر الخاص والمعتمد من طرف الإدارة يمكنه أن يستفيد من عقد تنازل على عقار صناعي في حدود مناطق النشاط الصناعية المنشأة والمهياة خصيصا لذلك الاستثمار وخارج حدود المناطق الصناعية.

من خلال هذا المطلب سنحاول تحديد إعطاء مفهوم لعقد التنازل في العقار الصناعي (الفرع الأول) ثم نبين مجال تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر 06-11 (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي

التنازل كلمة يقصد بها التخلي عن شيء، سواء كان عمل أو شيء، واصطلاحا التنازل هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأمالك الخاصة للدولة بئمن لا يقل عن قيمتها التجارية.

عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة، وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة، وبمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام، ويشترط في هذا التنازل أن تكون الأملاك العقارية المراد التنازل عنها غير مخصصة، أي أملاك متوفرة، أو بعبارة أخرى أن لا تكون موضوعة في تصرف وخدمة وزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري².

وأول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية (أولا) ثم في مناطق النشاطات (ثانيا) وفي الأخير في المناطق المطلوب ترقيتها (ثالثا) وتفصيل ذلك كما يلي:

¹- قانون رقم 82-11 مؤرخ في 21 غشت 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج ر ع 34، الصادر في 24 غشت 1982.

²- منصور أسماء، مرجع سابق، ص 20.

أولاً/ عقد التنازل بالنسبة للمناطق الصناعية

لقد تم التنازل من قبل الدولة على مثل هذه المناطق إلى مؤسسات تتولى إدارة وتهيئة المنطقة الصناعية حسب إحدى الحالات التالية:

- إما مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت في إطار أحكام المرسوم رقم: 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 المذكور أعلاه إذا أقيم في المنطقة الصناعية المعنية ما يلي:
- أعمال ذات مصلحة محلية.
- أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوزارة متعددة.
- وإما مؤسسة ذات طابع اقتصادي أنشئت حسب كفاءات منصوص عليها في المرسوم، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.
- وإما وحدة متخصصة أنشئت في إطار قوانين وتنظيمات معمول بها إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

وتتم عملية الإدارة عن طريق دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية المحدد عن طريق القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذج المتعلق بإدارة المناطق الصناعية¹، وعملية التسيير تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية تنشأ وفق كفاءات محددة بمرسوم، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة وذلك في انتظار تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد طبيعة هذه المؤسسات حيث كان تنظيم هذه المؤسسات في أول الأمر محدد بميثاق والأمر المتعلق بالتسيير الجماعي للمؤسسات في ذلك الوقت².

تقوم المؤسسات المكلفة بتهيئة وتسيير المناطق الصناعية بتلقي العقارات واكتساب ملكيتها بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة حيث تقوم

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي بإدارة المناطق الصناعية، ج ر ع 10، الصادر في 6 مارس 1984.

² - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 25.

إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكيتها لفائدة هاته المؤسسات بواسطة عقود تنازل إدارية مشهورة¹، وبعد أن تقوم هذه الأجهزة المهیأة باكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية ومشهورة لدى المحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

ثانياً/ عقد التنازل بالنسبة لمناطق النشاطات

لقد عرف عقد التنازل في إطار القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، وبصدر القانون رقم 90-25 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 90-405، تم إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بحيث أسندت لها مهمة حيازة العقارات لحساب الجماعات المحلية، حيث تعود ملكية هذه العقارات في الأصل لهذه الجماعات، وهذا ما نصت عليه المادة 03 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 سالف الذكر، وبخصوص الأراضي المخصصة لإقامة مناطق نشاطات فقد قامت هذه الوكالات بالحصول على ملكيتها من الجماعات المحلية المتمثلة في البلدية، لتقوم بعد ذلك بتهيئتها وتجزئتها، وفي الأخير تقوم بالتنازل عن هذه القطعة الأرضية أو بيعها لفائدة المستثمرين.

ثالثاً/ عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها

عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل طبقاً للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية إذ نص عليه ضمن أحكام المادة 89 منه والتي جاء فيها: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

وتنفيذا لهاته المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-724 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة، فطبقاً لهذا المرسوم

¹ - انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، ج ر ع 60، الصادر في 24 نوفمبر 1991، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، ج ر ع 69، الصادر في 19 ديسمبر 2012.

تكون عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بصفة أصلية عن طريق المزاد العلني وهذا ما ورد في المادة 10 من المرسوم نفسه، واستثناء عن طريق التراضي طبقا لما جاء في المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 التي نصت على انه يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة التي تعتبر ضرورية لانجاز مشاريع استثمارية بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين والمقصود بهم الجماعات الإقليمية والجمعيات أو الهيئات، وكذا المؤسسات العمومية والمتعاملين العموميين الخواص أو تعاونية عقارية¹، وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط انجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته.

إلا أن تطبيق نص المادة 161 أعلاه والقيام بعملية التنازل المباشر على العقار الصناعي أدى إلى ظهور العديد من المشاكل أهمها المضاربة على الأراضي الممنوحة، الأمر الذي سرع بالتراجع عنها والغاؤها بموجب المادة 181 من قانون المالية لسنة 1994².

الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر 11-06

لقد رأينا أن عقد التنازل بالنسبة للعقار الصناعي عرف العديد من النصوص القانونية أهمها في إطار المناطق الصناعية، وكذا مناطق النشاط وفي إطار المناطق المطلوب ترقيتها، إلا انه وبعد صدور الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي حدد كيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أصبح عقد التنازل محصورا على صنفين من الأصول المكونة للحافظة العقارية، وهما الأصول العقارية المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وكذا الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية. وعليه سيتم دراسة عقد التنازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وبعدها نتطرق إلى التنازل عن طريق الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية. على هذا نتطرق إلى التنازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة (أولا) ثم الى التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية (ثانيا).

¹ - انظر المادة 161 من القانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر ع 65، الصادر في 18 ديسمبر 1991.

² - انظر المادة 181 من المرسوم التشريعي رقم 93-98 مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر ع 87، الصادر في 1994.

أولاً/ التنازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة

بالرجوع إلى الملحق الثاني والثالث من المرسوم التنفيذي رقم 7-122 المحدد لشروط وكيفيات سير الأصول المتبقية عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، نجدها على التوالي يتضمنان دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي على الأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

بقي هذا الإجراء سارياً إلى غاية صدور الأمر 08-04 الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الذي تم بموجبه استبعاد فكرة التنازل كنمط لاستغلال العقار الصناعي.

ثانياً/ التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية

تنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 07-122 على تكريس عمليات التنازل أو منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، وذلك بعقد تعده إدارة أملاك الدولة.

وان العقد الإداري الذي تعده إدارة أملاك الدولة وفقاً لدفتر الشروط يقصد به عقد الامتياز، أما بالنسبة للعقد التوثيقي فيقصد به عقد التنازل، وبالرجوع إلى الملاحق الأربعة المرفقة بالمرسوم 07-122 لا نجد منها ما يتضمن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مما يعني أن استغلال هذه العقارات يكون بموجب عقود التنازل التي تكون موثقة ومشهرة، حيث أن المناطق الصناعية تكون ملكاً للمؤسسات المهيأة والتي تحولت لها ملكة هذه العقارات بموجب عقود تنازل من قبل إدارة أملاك الدولة، وبعد قيام هذه المؤسسات بعملية التهيئة، تقوم بالتنازل عن الأصول لفائدة المستثمر بموجب عقود بيع تخضع للشروط العامة المؤلفة في بيع العقار بحيث تكون عقود موثقة ومشهرة، وهذا ما جاء في نص المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية¹.

¹ - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 مؤرخ في 3 مارس 1984، متعلق بالمناطق الصناعية، ج ر ع 10، الصادر في 6 مارس 1984.

كما يمكن للمستثمر الذي تحصل على عقد الملكية أن يقوم بالتنازل عن القطعة الأرضية التي تحصل عليها، لكن بشرط الحصول على الرأي المسبق للمؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية والتي يجب عليها بدورها التأكد من عدة شروط، من بينها لن القطعة الأرضية محل التنازل موجهة لاستقبال نشاط يلاءم طبيعة المنطقة الصناعية.

وما تجدر الإشارة إليه أن الأمر 11-06 والمرسوم التنفيذي 121-07 كان ينص على تحويل الامتياز إلى تنازل إذا أنجز المستفيد منه المشروع الاستثماري وكذا فإن المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ينص كذلك على التنازل بالمزاد العلني على الأصول العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة¹، وإذا حول الامتياز إلى تنازل فإنه يتم اقتطاع مبالغ الإتاوات الإيجارية من مبلغ التنازل، وعقد التنازل هنا هو عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة المختص حسب المادة 07 من الأمر رقم 11/06 وفي حالة عدم التزام المستفيد للالتزامات المقررة بدفتر الأعباء يفسخ عقد التنازل أمام الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص وهذا طبقاً للأمر 11/06 الذي تم إلغائه بموجب الأمر رقم 04/08².

المطلب الثاني

عقد الامتياز

لقد جاءت المادة 23 من القانون رقم 12/93 المؤرخ في 15/10/1993³ لتتص على ظهور حق الامتياز كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي والتي لم يكن لها وجود على ارض التطبيق.

سنتناول في هذا المطلب مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي من خلال ثلاثة فروع، حيث نتطرق في الفرع الأول إلى تحديد مفهوم عقد الامتياز والفرع الثاني نتناول فيه شروط

¹ - انظر الملحق الثاني والثالث من المرسوم التنفيذي رقم 07-122، مؤرخ في 23 أبريل 2007، متضمن دفتري الشروط للتنازل بالمزاد العلني وبالتراضي على التوالي للأصول العقارية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة، ج ر ع 27، الصادر في 25 أبريل 2007.

² - ساسي سليم، مرجع سابق، ص 37.

³ - انظر المادة 23 من القانون رقم 93-12، السالف الذكر.

وكيفيات منح هذا العقد، أما الفرع الثالث نتعرض الى الحقوق الممنوحة للمستثمر في عقد الامتياز في إطار تشجيع الاستثمار.

الفرع الأول: التعريف بعقد الامتياز في العقار الصناعي

إن منح الامتياز أو عقد الامتياز كآلية حديثة ووحيدة لاستغلال العقار الصناعي والعقار الموجه للاستثمار عامة، يعد مفهوماً جديداً يستدعي البحث فيه والتعريف به خاصة وأن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً للعقد الصناعي ولم يجعله ضمن القوام التقني للعقد¹.

أولاً/ التعريف الفقهي لعقد الامتياز

لقد عرف سليمان محمد الطماوي عقد الامتياز بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فرداً أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة ورفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز"². ويعرفه أحمد محيو: "الامتياز هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً بتأمين تشغيل مرفق عام، ورغم أنه عبارة عن صك تعاقدية فإن دراسته ترتبط أيضاً بالنظرية العامة للمرفق العام لأنه هدفه هو تسيير مرفق عام، ان دراسته تدخل اذا ضمن نطاق العقود ودراسة المرافق العامة وباعتباره أسلوباً للتسيير يكمن الامتياز بتولي شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء مرفق خلال فترة من الزمن..."³.

وعرفه عمار عوابدي بأنه: "عقد التزم المرفق العام هو عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقاً للشروط التي توضع له، لأداء خدمة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الأرباح"⁴.

¹ - منصور أسماء، مرجع سابق، ص 26.

² - سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية - دراسة مقارنة، ط5، مطبعة عين شمس، مصر، 1991، ص 108.

³ - أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، ط3، 1979، ص 440.

⁴ - عمار عوابدي، القانون الإداري، ج2، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 197.

ثانيا/ تعريف عقد الامتياز وفق القضاء

تعتبر الأحكام والاجتهادات القضائية بالجزائر في مجال عقد الامتياز في العقار الصناعي قليلة جدا مقارنة مع باقي المنازعات المطروحة على الجهات القضائية الادارية ومقارنة بباقي الدول كفرنسا، وا يمكن الرجوع اليه هو القرار الصادر عن مجلس الدولة الجزائري الغرفة الثالثة بتاريخ 2004/03/09 في القضية رقم 2001/910 بين شركة نقل للمسافرين ضد رئيس بلدية وهران وتناول عقد الامتياز كما يلي: "... وحيث أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد اداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه..."¹.

ثالثا/ التعريف التشريعي لعقد الامتياز

عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه في المادة 21 على انه عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام، وعلى هذا الأساس لا يمكن أن يمنح الامتياز إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية، وكذا المجموعات المحلية ويضيف في الفقرة الثانية انه عقد إداري يبرم بين الإدارة وشخص طبيعي أو اعتباري خاضع للقانون العام أو الخاص، قصد استعمال الملكية العامة للمياه².

وهذا القانون الغي بموجب القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005 والذي نص في المادة 76 منه انه يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص³.

ويعرف عقد الامتياز في القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المادة 04 على انه "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر

¹ - منصور أسماء، مرجع سابق، ص 440.

² - انظر المادة 21 من القانون رقم 83-17 مؤرخ في 16 جويلية 1983، يتضمن قانون المياه، ج ر ع 30، 19 جويلية 1983.

³ - انظر المادة 176 من القانون رقم 05-12 مؤرخ في 04 غشت 2005، يتعلق بالمياه، ج ر ع 60، الصادر في 4 سبتمبر 2005.

صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كميّات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية¹.

الفرع الثاني: شروط وكميّات منح عقد الامتياز

يمنح الامتياز على العقار الصناعي في إطار دعم الاستثمار في جملة من الشروط بكميّات محددة قانونا سواء كان المستثمر شخصا طبيعيا أو معنويا خاصا أو عاما.

أولا/ شروط منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

سننترق أولا لشروط منح الامتياز المتعلقة بأطرافه ثم المتعلقة بالعقار الصناعي محل عقد الامتياز وأخيرا شروط الاستغلال.

1- شروط منح الامتياز المتعلقة بأطراف الامتياز:

أطراف الامتياز هم الإدارة مانحة الامتياز من جهة وطالب الامتياز في هذه المرحلة.

أ- فيما يخص الإدارة مانحة الامتياز:

لم يشترط المشرع أي شرط مما يرجع إلى القواعد العامة، وقد جاء في القانون 04-08 الذي يحدد شروط وكميّات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية السابق الذكر، إن إدارة أملاك الدولة هي التي تعد عقد منح الامتياز.

وهذا العقد يكون بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة²:

- الوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك التابعة للدولة.

¹ - انظر المادة 04 من القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 غشت 2010، المحدد لكميّات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع 46، الصادر في 18 غشت 2010.

² - انظر المادة 10 من الأمر رقم 04-08، السالف الذكر.

- الوالي في حالة الأملاك الوطنية التابعة للولاية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك التابعة للبلدية.
- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للحافظة العقارية الموكلة إليها تسييرها.

بالإضافة لهذا العقد يشترط أن يرفق بدفتر شروط وفق ما جاء في المرسومين التنفيذيين للأمر السالف الذكر، وأن يتضمن العقد في حد ذاته شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن.

وقد أكدت المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جوان 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على صيغة الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي¹:

- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.
- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.

ب- فيما يخص المستثمر طالب الامتياز:

وهو الطرف الثاني في العقد فلم ترد شروط خاصة وبالتالي يتم الرجوع إلى الشروط العامة في التعاقد كالأهلية. وكلما جاء في هذا الإطار هو أن الامتياز يمنح على أساس دفتر أعباء بالتراضي لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص طبقاً لما جاء في المادة 03 من الأمر رقم 04-08 المذكور أعلاه.

¹ - انظر المادة 15 من القانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر ع 40، الصادر في 20 جويلية 2011، التي تعدل المادة 05 من الأمر 04-08 السالف الذكر.

وهنا ينبغي الإشارة انه على المستثمر الراغب في الحصول على عقار صناعي لانجاز مشروعه أن يقدم طلب الحصول على الامتياز إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على مستوى الشبائيك الوحيدة على مستوى كل ولاية ا والى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمتشرح المعني، ويجب أن يحتوي هذا الطلب على ما يلي:

- مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعه بدقة.
- يرفق طلب بتصريح يقر فيه انه لا يحوز بصفة مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار.
- تقوم الوكالة أو اللجنة بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات المعمول بها ليقوم بدراستها.

- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال اجل لا يتجاوز شهر واحد، إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها.
- يعد قرار الترخيص المنح من طرف مديرية أملاك الدولة بالولاية والذي يمضي من طرف الوالي ثم يحول إلى مدير أملاك الدولة الولائي الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، ويسجل ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة.
- يجب أن يحتوي مقرر المنح، على الأجل الممنوح للمستثمر قصد انجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني¹.

2- شروط منح الامتياز المتعلقة بالعقار محل الامتياز

إن المشرع بنص المادة 02 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، حدد نطاق العقارات الموجهة للاستثمار المعنية بنظام الامتياز لكل الأملاك الوطنية الخاصة ما عدا:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات منجمية.

¹ - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 78.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

وبالتالي يشترط في الأرض محل منح الامتياز أن تكون تابعة للأمالك الوطنية الخاصة وغير المستثناه قانونا من مجال تطبيق الأمر رقم 04-08 أي غير مستثناة من نظام الامتياز وحسب ما جاء في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 فيشترط أن لا تكون مخصصة أو في طور تخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، ويشترط أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير¹ كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

3- شروط منح الامتياز المتعلقة بالاستغلال:

أول شرط متعلق بالاستغلال جاء في بداية دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153 الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وذلك في تعريفه للامتياز على انه الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة فيها الشروط السابقة الذكر لصاحب الامتياز، وذلك من اجل استيعاب مشروع استثماري وهذا أول شرط متعلق بالاستغلال، أي لا يمنح الامتياز إلا لاستيعاب مشروع استثماري وكل تغيير في وجهتها أو في استعمالها يؤدي لفسخ عقد الامتياز².

¹ - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 27، الصادر في 25 أبريل 2007.

² - انظر المواد 10، 21، 22 و28 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 27، الصادر في 6 مايو 2009.

ولا بد من انجاز المشروع الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئية¹، وفي المطابقة لقواعد التهيئة والتعمير تكون الأولوية لأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في مخطط التهيئة والتعمير، ثم مخطط شغل الأراضي طبقا للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخص الهدم، وتسليم ذلك.

أما بالنسبة للاستثمارات ذات البعد الوطني أو الجهوي فقد اوجب القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية في نص المادة 50 منه أن تكون هذه الاستثمارات محل دراسة في مدى تأثيرها على الهيئة العمرانية على أن تحدد طريقة هذه الدراسة عن طريق التنظيم، دون صدور هذه النصوص التنظيمية التطبيقية الأخيرة².

بالإضافة إلى ذلك فان حماية البيئة يرجعنا لعدة قوانين، منها ما جاء في قانون المياه³ وأخرى في قانون الغابات، دون نسيان ما يتعلق باحترام قواعد حماية البيئة فهي تعد أولوية وشرطا أساسيا لاستغلال العقار الصناعي، وقد نص القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على انه لكل مشروع أو عمل من شأنه التأثير على البيئة يخضع مسبقا لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة⁴.

4- بداية تنفيذ الامتياز ومدته:

بعد إمضاء الوالي قرار منح الامتياز، يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ويوقع عليه صاحب الامتياز، بعد توقيعه على دفتر الشروط النموذجي، وفور إتمام هذه الإجراءات، يبدأ صاحب الامتياز في انجاز مشروعه، ويثبت تاريخ حيازة الأرض بمحضر يمثل تاريخ انطلاق عقد الامتياز، تعده مديرية أملاك الدولة بالولاية، هذا المحضر له أهمية كبيرة خاصة في حساب مواعيد تنفيذ

¹ - انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي نفسه.

² - إقولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري - أهداف حضري ووسائل قانونية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 57.

³ - القانون رقم 05-12، يتعلق بالمياه، مرجع سابق.

⁴ - انظر المادة 15 من القانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ع 43، الصادر في 20 يوليو 2003.

المشروع الاستثماري، وفي هذا الجانب يتعرض صاحب الامتياز لمتابعة ورقابة، لأنه ملزم بالانطلاق في تنفيذ الأشغال في الآجال المحددة في دفتر الشروط.

أما مدة الامتياز فتمنح لمدة لا تقل عن 33 سنة قابلة للتجديد مرتين تصل إلى 99 سنة¹، أما في حالة عدم التجديد، مالك البناءات ملزم بدفع للدولة المالكة للأراضي، إتاوة ايجارية سنوية يتم تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة استنادا إلى سعر السوق العقاري.

5- إتاوة عقد الامتياز: وهنا نفرق بين حالتين

أ- بالنسبة للاستثمارات المنجزة قبل الأمر 08-04 يمنح عقد الامتياز بالكيفية

التالية:

- بالدينار الرمزي طوال المدة الممنوحة لصاحب حق الامتياز لإنهاء انجاز مشروعه.

- مقابل دفع إتاوة ايجارية طوال المدة المتبقية لانجاز المشروع، وهذا في حالة ما إذا لم يتم التعامل بانجاز مشروعه في المدة المحددة في عقد الامتياز، وطلب مدة إضافية لانجاز حسب الشروط السابقة الذكر، هذه المدة المتفق محددة بموجب المادة 140 من القانون 93/12 ويكون دفع الإتاوة كما يلي:

• تدفع هذه الإتاوة ايجارية عن كل المدة المتبقية، سنويا ومقدما ويمكن مراجعتها في إطار التشريع المعمول به فيما يخص الإتاوة .

• أما بالنسبة لعقد الامتياز المقرر بناءا على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة وليس عن طريق دفتر الشروط، فان تحديد ثمن الامتياز يكون بالدينار الرمزي طوال مدة الاتفاقية².

ب- بالنسبة للاستثمارات المنجزة بعد صدور الأمر 08-04.

تمثل الإتاوة المستحقة في عقد الامتياز حقا للخزينة العمومية وبالتالي الإتاوى تمنح للإدارة كمقابل الانتفاع بالعقار محل العقد، وتحدد ب: 20/1 أي: 05 بالمائة من القيمة التجارية النفعية

¹ - انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن منح الامتياز لاستغلال المناطق الخاصة، عدلت هذه المادة بموجب القانون 08-04 المذكور سابقا وذلك في المادة 4 منه، حيث كانت المدة تتراوح ما بين 20 سنة إلى 40 سنة.

² - انظر المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، متعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

للعقار الممنوح امتياز وطريقة تقييم هذه الأملاك محددة طبقاً للتشريع المعمول به من طرف مصالح أملاك الدولة. علماً أن هذه الإتاوة تخضع لتخفيض يتم تطبيقه كما يأتي:

- 90 بالمائة خلال فترة انجاز الاستثمار المحددة بثلاث سنوات (3 سنوات).
- 50 بالمائة خلال فترة الاستغلال المحددة بثلاث سنوات تدفع سنوياً ومسبقاً لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وفي حالة التأخر في الدفع يحق لإدارة أملاك الدولة تحصيل هذا الحق بكل الطرق القانونية.

كذلك تملك الإدارة (إدارة أملاك الدولة) الحق في تحيين الإتاوة كل 11 سنة، وإن لم يجدد الامتياز، للإدارة الحق في تحصيل إتاوة إيجارية سنوية عن العقارات محل المنح بالامتياز مع بقاء حق الإدارة دائماً في فسخ الامتياز إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط.

ثانياً/ كفاءات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي

يتم منح الامتياز بصفة أصلية طبقاً للأمر 04-08 عن طريق المزاد العلني¹ كما أجاز المشرع استثناء منح الامتياز عن طريق التراضي غير أنه بموجب قانون المالية التكميلي رقم 11-11 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط.

1- صيغة منح عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني:

يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني ويكون ذلك بعد الترخيص به بموجب:

- قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.
- قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقاً لمخطط تهيئة المدينة الجديدة.
- قرار من الوالي المختص إقليمياً من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها².

طبقاً لأحكام الأمر رقم 04-08 فإن المزاد العلني يكون على نوعين وهما:

¹- انظر المادة 03 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.

²- انظر المادة 05 من الأمر نفسه.

أ- المزاد العلني المفتوح

هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لانجاز مشروع استثماري وفق قواعد التهيئة والتعمير المطبقة¹.

ب- المزاد العلني المحدود

عرض الامتياز عن طريق المنافسة، على الأرضية الموجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط².

يقوم الوزير المختص قطاعيا أو الوالي باختيار نمط الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود وفقا لأحكام المواد: 09، 08، 10، 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

ثم يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطع الأرضية لفائدة الراسي عليه المزاد من طرف مديرية أملاك الدولة، ويشهر العقد بالمحافظة العقارية ويسلم للمستفيد نسخة مشهورة من العقد لتمكينه من الانطلاق في عملية الانتفاع والاستغلال. وفي مقابل الانتفاع بالعقارات الممنوحة في إطار الامتياز يتم دفع الإتاوة مسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا وفي حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الإتاوة المستحقة بالطرق القانونية³ مع احتساب غرامة تأخير. وعقد انقضاء كل فترة إحدى عشر 11 سنة يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة واستنادا إلى السوق العقاري.

2- صيغة منح عقد الامتياز عن طريق التراضي:

أجاز المشرع استثناء منح الامتياز عن طريق التراضي وذلك بموجب المادة 06 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في الحالات المحددة ضمن المادة 07 على سبيل الحصر من

¹ - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

² - انظر المادة 03 من نفس المرسوم.

³ - انظر المواد 140 و154 من القانون رقم 91-54 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر ع 65، الصادر في 18 ديسمبر 1991.

نفس الأمر وقد أكدت على هذا التعلية الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية تحت رقم 7875 بتاريخ 30 جوان 2009 أكدت على اشتراط المشرع أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

والحالات التي يمكن منح الامتياز فيها لمشاريع استثمارية عن طريق التراضي وفق المواد 07 و14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية هي:

- المشاريع الاستثمارية التي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية.
 - المشاريع الاستثمارية التي تشارك في تلبية الطلب الوطني للسكن.
 - المشاريع الاستثمارية المحدثة بقوة لمناصب شغل أو القيمة المضافة.
 - المشاريع الاستثمارية التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.
- 3- الجهة المختصة بمنح الامتياز عن طريق التراضي:

بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013¹ تم تعديل المادة 05 من الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وعليه أصبح الامتياز بالتراضي يرخص بقرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

الفرع الثالث: الحقوق والضمانات التي يمنحها عقد الامتياز للمستثمر

تختلف الحقوق المترتبة عن الامتياز في مجال العقار الصناعي عن تلك المقررة لصاحب الامتياز في مجال الامتياز وفق القواعد العامة، فمن أهم الحقوق المقررة لصاحب الامتياز وفق القواعد العامة هي الحق في اقتضاء رسوم من المنتفعين من المرفق العام، ونظرا لكون موضوع الامتياز في مجال العقار الصناعي ليس مرفقا عاما وإنما ملك عقاري من الأملاك الخاصة للدولة فان الامتياز في هذه الحالة يرتب حقوقا اقرها الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح

¹ - القانون رقم 12-12 مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر ع 72، 30 ديسمبر 2012.

الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التطبيقية له ثلاث حقوق وهي الحق في الحصول على رخصة البناء (أولا)، الحق في ترتيب رهن رسمي (ثانيا)، الحق في التنازل بعد إتمام المشروع (ثالثا)¹.

أولا/ الحق في الحصول على رخصة البناء

تنص المادة 11 من الأمر رقم 04-08 السابق الذكر على ما يلي: "يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسم لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرض محل الامتياز وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط".

ورخصة البناء لم يعرفها المشرع ضمن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلا أنه في المجال الفقهي قد وردت لها عدة تعاريف من بينها "هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي، في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار سائد أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تغطية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة مع المصالح التقنية لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية. المشرع قد ألزم بضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أي عمل من أعمال البناء سواء تعلق الأمر بتشييد بناية لأول مرة أو توسيع بناية قائمة أو تدعيمها أو تسييجها.

كما حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في الحصول على هذه الرخصة طبقا لنص المادة 50 من القانون 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي نصت على أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع احترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وهذا الحق يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".

وبالتالي فمن خلال هذه المادة يمكن أن نستخلص بان المشرع الجزائري قد ربط حق البناء بملكية الأرض، إلا أنه بمجيء المرسوم التنفيذي رقم 19-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة

¹ - منصور أسماء، مرجع سابق، ص 58.

التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك وعلى وجه الخصوص من خلال المادة 34 منه التي نصت على انه: "ينبغي أن يتقدم طلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو وكيله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الحائز أو التهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية"¹.

يفهم من هاته المادة أن المشرع قد وسع من نطاق الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء من مالك الأصل للعقار إلى أشخاص آخرين وهم على وجه التحديد كل من الحائز، المستأجر المرخص له قانونا والوكيل والهيئة صاحبة التخصيص.

من خلال ما سبق يتضح لنا جليا أن المشرع الجزائري نظم حق رخصة البناء في إطار الاستثمار خارج النصوص القانونية الخاصة بالتعمير والبناء إذ بموجب المادة 11 من الأمر رقم 04-08 قد منح لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء وقبلها في المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 لين منح لصاحب الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء، في حين انه قد نص ضمن التشريعات المنظمة للتهيئة والتعمير تحديدا ضمن المواد المذكورة سابقا على سبيل الحصر لا المثال على الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء.

ثانيا/ الحق في إنشاء رهن رسمي

للمستفيد من الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأراضي الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط². وطبقا لما جاء به المشرع ضمن القانون المدني فإنه يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه³ كما يجب أن يكون المال المرهون عقارا⁴.

¹ - إقولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 139.

² - انظر المادة 11 من الأمر رقم 04-08، مرجع سابق.

³ - انظر المادة 884 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ع 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

⁴ - انظر المادة 1/886 من القانون نفسه.

طبقاً لنص المادة 11 من الأمر 04-08 فإن المشرع قد خول لصاحب حق الامتياز رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، هنا يظهر الاختلاف بين التشريعات مما قد يؤدي إلى وجود مشاكل في هذا المجال بالإضافة إلى هذا يشترط أن يكون المال المرهون مما يصح التعامل فيه بالمزاد العلني¹ وهنا نصطدم بواقع أن البنوك ترفض قبول طلب قرض المستثمر الذي يقدم الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز كضمان أي رهن رسمياً لأنه لا يمكن بيعه بالمزاد العلني.

ثالثاً/ الحق في الحصول على المزايا والمساعدات المتفق عليها

قد يتضمن عقد منح الامتياز في إطار دعم الاستثمار التزام الإدارة بمنح المستثمر بعض المزايا المادية والقانونية وذلك قصد تمكينه من انجاز المشروع محل الامتيازات، ومثال ذلك التزام الدولة بتقديم قروض لحامل الامتياز وكذا منح تسهيلات إنتمائية أو تخصيص دعم من الخزينة العامة للمشروع الاستثماري إذا كان ذا مردود وأهمية للاقتصاد الوطني، أو كان يمنح احتكار قانوني يكون معه التزام بعد منح الترخيص لغيره بنفس النشاط².

المبحث الثاني

المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

كان المأمول من العقار الصناعي أن يكون القاطرة التي تقود الاستثمار، غير انه أصبح يشكل عائقاً كبيراً نحو تطور هذا الأخير نتيجة المنازعات العديدة التي يطرحها.

وبما أن استغلال العقار الصناعي يتم بواسطة عقود التنازل والامتياز، فإن هذه الأخيرة ترتب علاقة تعاقدية بين طرفي العقد، هذه العلاقة قد ينجر عنها في مراحل مختلفة نزاعات مختلفة تكون بين المستثمر المستفيد من العقار والإدارة المانحة أو بين المستغل والغير حول العديد من المنازعات التي قد تثار.

¹ - انظر الفقرة الثانية من نفس المادة.

² - عروي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 82.

بناء على ما سبق وأمام عدد المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي وتنوعها، سنحاول من خلال هذا المبحث تحديد طبيعة هذه المنازعات، وبيان كيفية الفصل فيها، ولذلك نخصص في (المطلب الأول) تحديد طبيعة المنازعات باستغلالات المتعلقة بالعقار الصناعي، ونخصص (المطلب الثاني) للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

المطلب الأول

تحديد طبيعة المنازعات باستغلال المتعلقة بالعقار الصناعي

تتشكل المنازعات العقارية، من جميع المسائل القانونية العالقة في ميدان ملكية العقار الصناعي في حد ذاته أو عملية الانتفاع به في إطار الاستثمار، حيث تؤثر هذه المسائل سلباً في دعم الاستثمار وتنمية الاقتصاد الوطني إذا بقيت عالقة من دون إيجاد حل لها سواء تعلق الأمر بالعقار في إطار المناطق الصناعية، أو في إطار قوانين الاستثمار¹.

تتوزع طبيعة المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي حسب العقود المنظمة لاستغلاله، ومن هنا يمكن تصنيف المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي حسب طبيعة العقد إلى صنفين:

منازعات متعلقة بعقد التنازل على العقار الصناعي (الفرع الأول) ومنازعات متعلقة بمنح الامتياز على العقار الصناعي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل

لقد اعتمد عقد التنازل كنمط لاستغلال العقار الصناعي فيما مضى، ومنذ بداية التشريع في هذا المجال إلى غاية سنة 2008 بعد صدور الأمر 04-08 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار تم إلغاء التنازل واعتمد الامتياز كنمط واحد ووحيد لاستغلال العقار الصناعي.

¹ - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 135.

إلا انه بخصوص المنازعات المتعلقة بعقود التنازل على العقار الصناعي يجدر بنا تناولها رغم إلغاء العمل به، لأنه هناك العديد من عقود التنازل التي تمت على العقار الصناعي وظهرت بشأن ذلك العديد من المنازعات التي تتطلب حلولا قانونية وتتطلب الفصل فيها، وبالتالي يتم تصنيف المنازعات المتعلقة بالتنازل إلى:

أولا/ المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي

إن ظهور عراقيل ومشاكل تحول دون اكتساب المستثمرين والمتعاملين للعقارات الصناعية محل استثمارهم، يؤدي إلى نشوب عدة نزاعات¹، سنجملها في الصور التالية:

1- عدم اتفاق المستثمرين والمؤسسة المهيأة

لقد تعرضنا في الجزء الأول من هذا البحث إلى انه وجدت مؤسستين لإدارة وتسيير العقار الصناعي بالمناطق الصناعية، تتكفل الولاية بتهيئة العقار عن طريق القيام بأعمال التجزئة، وذلك بعد القيام بإجراءات اكتساب بصفة قانونية ثم تقوم بأشغال التهيئة، ثم تتدخل بعد ذلك المؤسسة المهيأة لتقوم بإعادة التنازل عن هذه العقارات لفائدة المستثمرين وذلك بواسطة عقود موثقة ومشهرة.

إلا أن هذه المؤسسات على الصعيد العملي واجهت عدة مشاكل قانونية خاصة في إطار معاملاتها مع الأشخاص المستغلين نشبت عنها عدة نزاعات تمثلت فيما يلي:

كان هناك نزاع حول عدم الاتفاق بين المستثمرين والمؤسسة المهيأة على سعر التنازل بحيث طالب المستغل بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء أي الثمن الذي اشترت به المؤسسة العقار، في حين تطالب المؤسسة بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار² وهو سعر السوق على اعتبار هذه المؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسعى لتحقيق الربح، وهذا حسب المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 والمتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها³.

¹ - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 89.

² - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 90.

³ - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 137.

وأمام هذا الإشكال تم التوصل إلى حل وسط يخدم الطرفين المهياً والمستثمر وهو أن تكون عملية إعادة التنازل لفائدة المستثمر على أساس سعر الاقتناء الذي اشترت به المؤسسة أو مهياً العقار بإضافة تكاليف التهيئة وهامش ربح معقول¹.

وبشان ذلك صدرت تعليمة مشتركة بين وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة ووزارة المالية تتعلق بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي، بحيث جاءت حلول بخصوص سعر التنازل تمثلت فيما يلي:

- بالنسبة لقطع الأراضي المهياً والممنوحة للمستفيدين دون عقد توثيقي والذين يكونون قد دفعوا سعر التنازل أو جزء منه هنا يقدر سعر التنازل على أساس قيمة قطعة الأرض بالإضافة إلى قيمة أشغال التهيئة، وفي هذه الحال يجب تسوية وضعية هذه القطعة الأرضية مباشرة أو بعد تكملة الثمن وبعقد توثيقي.
- أما إذا قام المستفيد بأشغال التهيئة بنفسه فيجب خصم مبالغ التهيئة التي صرفها من مبلغ التنازل الذي يدفعه.
- بالنسبة لقطع الأراضي الممنوحة والتي لم تكن محل أي دفع، في هذه الحالة سعر التنازل المطبق ينبغي أن يكون محين حتى وإن كانت حيازتها سابقة مع احتساب هامش الربح آخذين بعين الاعتبار سنة 1993 كحد فاصل، وهذا بالنظر إلى الإجراءات الجديدة التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار وكذا المراسيم التنفيذية وتتمثل هاتين الحالتين فيما يلي:

1- بالنسبة للمستثمر الذي التزم بالشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات والتنظيمات المعمول بها قبل تاريخ 1993، بمعنى أنه انتهى من إنجاز مشروعه الاستثماري ولم تسوى وضعيته، في هذه الحالة يجب التمييز بين أمرين²:

¹ - انظر التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 بين وزارة المالية ووزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، مؤرخة في 8 أكتوبر 1999، متعلقة بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي.

² - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 140.

أ- إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل الذي حددته إدارة أملاك الدولة، بصفة عامة هنا يعتبر الشخص مالكا، ويكون على مصالح أملاك الدولة أن تنفذ التزامها بإعداد عقد الملكية.

ب- أما إذا كان المستثمر لم يدفع ثمن التنازل بعد، فهنا تقوم مصالح أملاك الدولة بمتابعة المستثمر وإجباره على دفع الثمن، بكل الطرق القانونية الإدارية والقضائية.

2- بالنسبة للمستثمر الذي لم ينفذ الشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات والتنظيمات المعمول بها قبل تاريخ 1993، هنا يجب الأخذ بعين الاعتبار ما إذا كان المستثمر قد انتهى من إنجاز مشروعه، أم لم ينته.

أ- في حالة ما إذا كان المشروع الاستثماري تم إنجازه، هنا تحل المشكلة عن طريق التنازل أو البيع مباشرة لفائدة المستثمر المعني بواسطة قرار ولائي والذي يسمح بالتنازل عن هذه العقارات مقابل دفع الثمن الحقيقي للعقار وقت إبرام العقد.

ب- أما في حالة أن المشروع الاستثماري لم ينته من إنجازه هنا نكون أمام تنفيذ جزئي للمشروع، وعليه يمكن حل هذا النزاع عن طريق منح المستثمر حق الامتياز بموجب قرار ولائي مع السماح له بالمطالبة بتحويله إلى تنازل في حالة أتم المشروع.

2- في حالة عدم قيام أجهزة التهيئة باستخراج أو نشر رخصة التجزئة وعدم القيام بأشغال التهيئة والتجهيز.

كما قد تقوم نزاعات في حالة عدم قيام أجهزة التهيئة باستخراج أو نشر رخصة التجزئة، وبالتالي عدم قيامها بأشغال التهيئة والتجهيز، بغض النظر عن الأسباب العملية أو التقنية المؤدية إلى ذلك والتي ليس للمستثمر أي دخل فيها.

وفي هذا الصدد يكون الحل الراجع للنزاع هو تحديد السعر على أساس خصم جميع النفقات المتعلقة باستخراج رخصة التجزئة والتهيئة التي يقوم بها المستثمر، وذلك من السعر المقرر في عملية إعادة التنازل والواجب دفعه، والمقرر كما تم ذكره على أساس سعر السوق دون سقوط الالتزام باستخراج وشهر رخصة التجزئة الذي يبقى قائما.

3- في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة لبعض العقارات تلك المملوكة للخواص.

وقد يثار النزاع بشدة في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات والتي كانت تعود ملكيتها للخواص وهذا ما حال دون ملكية المؤسسات لهذه العقارات.

ويصدر التعليم الوزاري المتعلقة بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي أكدت على وجوب اكتساب ملكية الأوعية العقارية من قبل مؤسسات التهيئة والتسيير بعقد رسمي قبل القيام بأي تنازل، وفي هذه الحالة يمكننا التمييز بين وضعيتين:

- الأولى هي أن مالكي هذه العقارات من الخواص كانوا يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة وهنا بإمكان المؤسسات المهيئة وعن طريق الوالي المكلف بتطبيق مخطط توجيهي للتعمير والذي تقع المنطقة الصناعية في إطاره، المباشرة في تطبيق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة مع تعويض المالكين تعويضا عينيا أو نقديا، ومن هنا تكتسب المؤسسات هذه العقارات ثم تقوم بإعادة بيعها لفائدة المتعاملين.

- أما الوضعية الثانية، فهي أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق، والحل المقترح في هذه الحالة هو إمكانية تخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها الدولة لهذا النوع من المؤسسات، وذلك باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري والتي تتكون ميزانيتها في الأساس من العمليات التجارية والأرباح التي تحققها لحسابها¹.

4- في حالة مسؤولية المتعامل عن الأضرار التي يوقعها:

تكون هذه الأضرار ناتجة بسبب الأشغال التي يقوم بها المستثمر، أو كل من يعمل بإذنه كالمقاول، فتلحق هذه الأضرار مثلا بالطرقات داخل المنطقة، أو بشبكة التهيئة العامة المقامة من طرف أجهزة التهيئة، فطبقا للقواعد العامة فان التعويض يكون كاملا وعلى عاتق المستثمر وحده، وذلك طبقا للمادتين 182، 124 من القانون المدني².

وإذا كانت المسؤولية غير محدودة، وامتدت الأضرار إلى التجزئات الأخرى فان التعويض يكون لمالكي هذه التجزئات طبقا للقواعد العامة للقانون دائما.

¹ - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 65.

² - انظر المواد 124 و 182 من الأمر 75-85، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

ثانيا/ منازعات فسخ عقد التنازل

إن عقد التنازل في أول الأمر كان كقاعدة عامة يتم مصحوبا بشرط فاسخ يتعلق في الأساس بأمرين:

- تعلق فسخ عقد التنازل بشرط مدى انجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد وفي المواعيد المقررة له وحسبما هي محددة وفق دفتر الشروط المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي تعتبر ضرورية لانجاز برنامج الاستثمارات، حيث جاء تطبيقا للمادة 164 من قانون المالية لسنة 1992، بحيث انه يفسخ عقد البيع إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط، وذلك بعد معاينة عدم الانجاز وفق دفتر الشروط، وفي حالة عدم ثبوت ذلك بمحضر يوجه للمعني إنذارين برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام، وفي حالة عدم استجابة المعني، يباشر المدير أملاك الدولة بالولاية بإجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.
- والشرط الثاني يتمثل في عدم بيع وتأجير القطعة الأرضية المتنازل عنها أي عدم إمكانية بيعها، وأمام هذا النزاع القائم تم اقتراح حل من طرف الإدارة المعنية يتمثل في إلغاء هذا الشرط الفاسخ، وذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري¹.

الملاحظ أن المنازعات المتعلقة بعقد التنازل عن العقار الصناعي أصبحت محدودة بعد اعتماد الامتياز كنمط وحيد لمنح الاستغلال على العقار الصناعي.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز

تتنوع المنازعات المترتبة عن عقد الامتياز، وهنا يجب الإشارة إلى أن منازعات عقد الامتياز لتسيير مرفق عام أو الشغل المؤقت للأمالك العمومية، والتي تعتبر منازعة إدارية مهما كانت طبيعة الأطراف، والمنصوص عليها بموجب المواد: 193، 192، 194 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 427 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، والتي لا تتعلق بالعقار الصناعي، ومنه فهي لا تدخل في إطار دراستنا.

¹ - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 147.

ويمكن تقسيم منازعات هذا النوع من العقود بالنظر إلى مراحل تكوينه إلى ثلاث منازعات:

- المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز (أولاً).

- المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز (ثانياً).

- المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز (ثالثاً).

أولاً/ المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز

في بداية الأمر كان الامتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار عن طريق قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار آنذاك، أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار، غير انه قد يحدث أن لا ترد الوكالة أو اللجنة على طلب المعني بالامتياز في الآجال المحددة (الأجل المحدد بستين 60 يوماً من تاريخ إيداع الطلب) أو ترد عليه بالرفض أو تمنح المستثمر نظام غير النظام الذي طلبه¹.

فهنا وطبقاً للمواد 09، 14، 20 من المرسوم التشريعي 93-12 يمكن للمستثمر أن يرفع طعناً إدارياً للفصل في قرار الرفض الصريح أو الضمني للوكالة إلى السلطة الوصية عليها، ويكون الطعن في شكل عريضة مدعمة بالوثائق والحجج اللازمة ويوجه إلى رئيس الحكومة باعتباره السلطة الوصية على الوكالة طبقاً للمادة 06 من الأمر 01-03 والذي له أن يفصل في طلب في أجل 15 يوماً من يوم إيداع الطلب بقرار إداري غير قابل للطعن القضائي. وقد تدارك المشرع بموجب القانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وصحح الوضع بموجب المادة 07 منه وأصبح يمكن للمستثمرين الذين يرون أنهم غبنوا الطعن في قرار الصادر سالفاً أمام القضاء².

ومع صدور الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التنفيذية له، أصبح الامتياز يمنح مباشرة بموجب عقد تبرمه إدارة أملاك الدولة بناء على المزادات كأصل واستثناء

¹ - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 99.

² - المرجع نفسه، ص ص 101-102.

عن طريق التراضي، وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم 11-11 تم إلغاء المزداد العلني وابقى على التراضي كنمط وحيد لمنح الامتياز بموجب قرار صادر عن الوالي. غير أن ما يلاحظ هو أن المشرع الجزائري لم يوضح الطريقة التي من خلالها يتم الطعن في العقد المبرم من مصالح أملاك الدولة، وبالتالي لا يوجد ما يمنع المنازعة القضائية عوضا عن تقديم الطعن أمام رئيس الحكومة، ويخضع النزاع في العقد هنا للقواعد العامة في ذلك¹.

ثانيا/ المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز.

كان الامتياز في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار يمنح عن طريق قرار إداري. وتتص المادة 46 من المرسوم التشريعي سالف الذكر على انه: "تسحب جزئيا أو كليا الامتيازات الممنوحة وفق نفس إجراءات منحها، دون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها في حالة عدم احترام أحكام هذا المرسوم التشريعي ما عدى في حالة القوة القاهرة".

وتظهر هذه المنازعة حال إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته كعدم انجاز المشروع في المدة المحددة (التي تكون 03 سنوات قابلة لتجديدها مرة واحدة على ألا تتجاوز مدة منح الامتياز في كل الأحوال)، فإدارة "وكالة الترقية ودعم الاستثمار" الحق في السحب الجزئي لقرار الامتياز عن طريق قرار إداري ودون المساس بالأحكام القانونية الأخرى المعمول بها، في حالة عدم احترام المستثمر المستفيد لأحكام هذا المرسوم.

غير انه لا يمكن أن تسحب هذه الامتيازات المذكورة في قانون الاستثمار إذا اثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الانجاز الأمر الذي يستدعي تدخل القضاء لحل مثل هذا النزاع خاصة وان هناك مسالة قانونية مادية يخضع تقديرها إلى القضاء وهي تقدير حالة القوة القاهرة، غير انه يمكن للإدارة أن تقوم بسحب الامتيازات دون التعويض في حالة عدم قيام المستثمر بانجاز المشروع في المدة المحددة، هذا كله أمام القضاء الإداري وطبقا لأحكام القانون العام².

بصدور الأمر 08-04 السالف الذكر تغير الأمر بحيث أصبح سحب الامتياز يتم عن طريق القضاء، وتظهر هذه المنازعة عندما لا يقوم المستفيد بانجاز مشروعه في المدة المحددة.

¹- فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 99.

²- المرجع نفسه، ص 100.

ويترتب عن إخلال المستفيد بالتزامه هذا، اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة وبمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

وتدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز تعويضاً مستحقاً للمستثمر من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية وذلك بناء على محضر معاينة، كما أن مبلغ التعويض لا يتجاوز قيمة المواد وسعر اليد العاملة، القيام بإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الطبيعية¹، غير أنه لا يمكن سحب هذه الامتيازات كما سبق ذكره إذا اثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الانجاز².

ولم يبقى متصوراً إلا المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز والغير حول الحدود أو حول التعدي الذي قد يتسبب فيه صاحب الامتياز للغير، في هذه الحالة يجب التمييز بين افتراضين:

الافتراض الأول: إذا كان النزاع متعلقاً بأصل الملكية أي بملكية العقار:

- فترفع الدعوى من الغير الذي وقع عليه تعدي ضد الإدارة باعتبارها المالكة.
- أما في الحالة العكسية أين يكون الغير هو المتعدي فترفع الدعوى من صاحب الامتياز ضد الغير مع إدخال الإدارة المالكة في الدعوى، أو ترفع الدعوى من الإدارة ذاتها وبصفة أصلية لحماية هذا الملك.

الافتراض الثاني: أما إذا كان النزاع يتعلق بفعل صادر عن المستثمر مثل تعديه على الغير، هنا الدعوى ترفع من الغير ضد صاحب الامتياز.

ثالثاً/ المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز

تتمثل حالات فسخ عقد الامتياز فيما يلي:

- في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته بانجاز المشروع، وهنا يتم الفسخ دون اللجوء إلى القضاء، إذا كان العقد واقعا على الأملاك الوطنية العمومية فتقوم الإدارة عن طريق الوالي بتوجيه إعدار للمستفيد، قبل ستة أشهر من إتباع إجراءات الفسخ، أما

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

² - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 100.

بالنسبة للأماكن الوطنية الخاصة مثل المناطق الخاصة، فيجوز طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 94-322 فسخ العقد دون اللجوء إلى القضاء وفي أي وقت، وذلك باتفاق الطرفين، شريطة احترام مدة ستة أشهر للاعذار.

• كما يفسخ هذا العقد عن طريق القضاء في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه، ولا سيما الإخلال بانجاز مشروعه الاستثماري حسب الشروط والأجال المحددة في دفتر الشروط.

بالإضافة إلى الحالات السابقة هنالك حالات أخرى لفسخ هذا العقد وهي:

➤ حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة وإدارة أملاك الدولة صراحة وكتابياً.

➤ تغيير استعمال العقارات الممنوحة أو جزء منها، لأغراض غير تلك التي وجه إليها الامتياز وفق ما تنص عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، كتغيير طبيعة النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط¹.

وتجدر الإشارة هنا وكما سبق بيانه أن المشرع أجاز للإدارة اللجوء إلى إسقاط حق الامتياز الواقع على الأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وذلك كما هو موجود في مجال الامتياز الواقع على المرافق العامة غير أن الاختلاف بينهما هو أن إسقاط الامتياز في مجال القواعد العامة يتم بدون اللجوء إلى القضاء وذلك كتحفيز لحماية حقوق المستثمر وعدم هدرها من طرف الإدارة².

وإذا كان المشرع قد نص على إمكانية اللجوء إلى القضاء فإنه لم يحدد الجهات المختصة ولم يتعرض للطرق البديلة لحل المنازعات والتي يتميز بها الاستثمار.

¹ - انظر المادة 09 من دفتر الأعباء المحدد لبنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجبة لانجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 02 ماي 2009، حيث نصت على أنه: "لا يمكن للمستفيد من الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله، ويمنع المستفيد صراحة أيضاً استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح إمتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها".

² - منصور أسماء، مرجع سابق، ص 85.

المطلب الثاني

الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

يطرح العقار الصناعي الكثير من النزاعات، ويعود ذلك إلى عدم وجود مسح شامل للأموال العقارية يضاف إليه وجود ترسانة نصوص قانونية معتبرة، وسياسة عقارية غير مستقرة تغيرت كل مرة باختلاف التوجهات الاقتصادية. وفي ظل هذا الوضع، يتدخل القضاء في حل النزاعات المطروحة أمامه، والمتعلقة إما بتحديد مسؤولية الإدارة أو المتعامل في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته، كما يتدخل لتقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي¹.

وعليه قد يكون القضاء الإداري هو المختص في حل هذه النزاعات، كما قد يكون القضاء العادي هو المختص، وذلك بناء على معايير وأحكام قانونية معينة. وقد يتم اللجوء إلى طرق ودية لحل النزاعات كالوساطة أو الصلح والتي نظمها المشرع في ق إ م إ²، في حين قد يتم طرح النزاع أمام أجهزة التحكيم بمقتضى القانون وباتفاق أطراف العقد نظرا لان التحكيم أصبح سمة مميزة للاستثمار خاصة وذلك لما فيه من ميزات تمنح ضمانات للمستثمر الأجنبي خاصة.

وعليه سنتعرض في (الفرع الأول) من هذا المطلب للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء، ثم نتناول الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي وديا في (الفرع الثاني) منه.

الفرع الأول: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء

سنحاول من خلال هذا الفرع تبيان المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء الإداري (أولا)، ثم نبين المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء العادي (ثانيا).

¹ - فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 155.

² - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ع 21، الصادر في 23 أبريل 2008.

أولاً/ اختصاص القضاء الإداري

لقد كرس المشرع في ق إ م إ¹ المعيار العضوي من خلال نصه في المادة 800 منه على أن النزاع يكون من اختصاص القاضي الإداري، عندما يكون احد أطرافه شخصا ذو طابع إداري.

انطلاقاً من هذا المفهوم، يمكن القول أن العقود الإدارية التي تبرمها الإدارة تكون من اختصاص القضاء الإداري كقاعدة عامة، ويجد هذا المبدأ تبريره بالنسبة لعقد التنازل المنصوص عليه بموجب القانون رقم 83-11 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الخاص، وكذا قانون المالية لسنة 1985 وكذا المرسوم رقم 86-05، أو بالنسبة لعقد الامتياز المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 93-12 والمراسيم التنفيذية له، بالإضافة إلى الأمر 01-03 والمتضمن تطوير الاستثمار.

ومنه فإننا سنتعرض في تحليلنا لاختصاص القضاء الإداري إلى كل من العقدين "الامتياز والتنازل" لمعرفة متى يكون القاضي الإداري مختصاً في حل النزاعات الناجمة عنهما.

1- بالنسبة لعقد التنازل:

لقد برز عقد التنازل عن العقارات لفائدة المستثمرين، في إطار قانون المالية لسنة 1985²، حيث يتم بناء على قرار إداري صادر عن الوالي، فهو بذلك عقد إداري واحد أطرافه شخص إداري الشيء الذي يحتم اختصاص القاضي الإداري، في حل كل المنازعات المتعلقة بفسخه.

أما عن سبب فسخ عقد التنازل فهذا راجع لأنه كان مصحوباً بشرط فاسخ في دفتر الشروط الخاص به، يتعلق بمدى انجاز المستثمر للمشروع المتفق عليه وحسب الكيفيات والآجال المتفق عليها³.

ففي حالة عدم انجاز المشروع من طرف المستفيد في الآجال المحددة فإن الوكالة المكلفة بمتابعة الاستثمار تحرر محضراً بذلك وتحيل الملف إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً حتى يباشر إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء الإداري.

¹ - قانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

² - انظر المادة 151 من القانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج ر ع 72، الصادر في 31 ديسمبر 1984.

³ - انظر المادة 06 من القانون 86-05، مرجع سابق.

أما عن القرار الصادر بالفسخ فهو حكم تقريري وليس منشئ، فالفسخ هنا مقرر بقوة القانون.

2- بالنسبة لعقد الامتياز:

عملا دائما بنص المادة 800 من ق إ م إ يكون الاختصاص للقضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي اخذ بها المشرع الجزائري، فان جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فيها يعود الاختصاص فيها للمحاكم الإدارية بصفة ابتدائية أو اختصاص مجلس الدولة بصفة ابتدائية ونهائية فيما يخص القرارات المركزية تبعا للمادة 09 من قانون العضوي رقم 98-01 والمتعلق بمجلس الدولة، وبخصوص المنازعات المتعلقة بالعقارات الخاصة التابعة للدولة فان المدير الولائي لأملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك العقارات.

ونصت المادة 10 من الأمر 08-04 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أن عقد الامتياز يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، فعقد الامتياز هو عقد إداري وعليه في نفس السياق نصت المادة 12 على أن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا هو الذي يتولى رفع دعوى إسقاط الامتياز والأصح فسخ عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة، وبالتالي وطبقا للمعيار العضوي فان الاختصاص يكون للمحاكم الإدارية، فكل منازعة حول فسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه بعد توجيه اعدارين للمستثمر المستفيد من عقد الامتياز¹.

وأما بالنسبة لمسألة التعويض عن فسخ عقد الامتياز فان الدولة تدفع تعويضا للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية.

¹ - انظر المادة 16 من دفتر الأعباء المحدد لبنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجبة لانجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، السابق الذكر.

وفي حالة ما إذا قضى بهم البنائيات المنجزة فانه يتعين على المستثمر أن يعيد القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية، وتنقل مباشرة بعد فسخ الامتياز، الامتيازات والرهن المقيدة على القطعة الأرضية من طرف المستثمر إلى مبلغ التعويض الذي يستحقه هذا الأخير¹.

ثانيا/ اختصاص القضاء العادي

إن اختصاص القضاء العادي في حل النزاعات المترتبة عن عقد التنازل والامتياز، يكون عن طريق معرفة محل العقد، وكذا موضوع هذا الأخير.

1- بالنسبة لعقد التنازل:

والمقصود بعقود إعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات إدارة وتسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية، وذلك بموجب عقود توثيقية ومشهرة. وعليه فالنزاع الذي يثور أمام القاضي العادي في شأن هذه العقود يكون على أساس أنها عقود مدنية موثقة ومشهرة، زيادة على ذلك أن أطراف النزاع ليسوا أشخاصا معنوية عمومية إدارية، فطبيعة العقد هو مدني، والنزاعات الناجمة تتمثل في:

- أ- إلزام المؤسسة المهيئة بإتمام إجراءات عقد البيع وتسوية الملكية.
- ب- كذلك بالنسبة لدعوى تحديد ثمن التنازل، التي يرفعها المستثمر المستفيد من منح الامتياز على العقار في إطار المناطق الصناعية أو مناطق النشاط، ضد مؤسسات التهيئة وذلك أمام القضاء العادي² والمحاكم صاحبة الولاية العامة في النظر في الدعاوى العادية حسب قواعد الاختصاص الإقليمي المحددة في ق إ م إ.

2- بالنسبة لعقد الامتياز:

بالنظر إلى أطراف النزاع فبدون أي شك أن المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز المستفيد من حق عيني عقاري والغير حول عقد الامتياز سواء التي ترفع من الغير أو التي ترفع من طرف صاحب الامتياز تخضع للقضاء العادي لكونها بين الخواص.

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

² - منصور أسماء، مرجع سابق، ص 109.

وبما أن تحديد المنازعة الإدارية تتم بناء على صفة الشخص الإداري المراد مخصصته تطبيقياً للمعيار العضوي المكرس بالمادة 800 من ق إ م إ، فإنه بمفهوم المخالفة يقوم اختصاص القاضي العادي للنظر في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية فيما يخص الصيغة التنفيذية التي تمكنها مباشرة إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز، في حالة عدم امتثال صاحب الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين.

ويقوم اختصاص القاضي العادي عند إلزام الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية، باعتبار المؤسسة العمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري، وبالتالي اختصاص القاضي العادي. ويقوم كذلك اختصاص القاضي العادي، في حالة عدم تنفيذ المستثمر التزاماته¹، فيما يخص تسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال صيانة شبكة الطرق، وصيانة الهياكل اللازمة الأساسية للمنطقة الصناعية، لفائدة المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية.

الفرع الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي بالطرق البديلة

هناك الطرق الودية لحل النزاعات المرتبطة بالعقار الصناعي وتتمثل في الصلح والوساطة والتحكيم والتي أوردها المشرع في ق إ م إ، مع مراعاة أن الصلح والوساطة يرتبط أساساً بوجود الدعوى القضائية، وبالتالي تم تسميتها بالطرق الودية لأنها تتم في إطار الدعوى القضائية ولا تمثل بديلاً عنها. بينما التحكيم إجراء نجهه مستقلاً عن الدعوى القضائية.

أولاً/ الصلح والوساطة

يعتبر الصلح والوساطة طريقتين لتسوية النزاعات ودياً، لتقليص المدة وتفادياً لبطء في حل النزاعات، ونتعرض فيما يلي لأحكام الصلح، ثم لأحكام الوساطة.

¹ - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 مرجع سابق، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984، المتعلق بالمناطق الصناعية، ج ر ع 10، الصادر في 6 مارس 1984.

1- الصلح:

تم تعريف الصلح بالمادة 459 من القانون المدني بأنه: "عقد ينتهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بان يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه باستثناء ما تعلق بالحالة الشخصية أو النظام العام". والصلح كطريق بديل لحل النزاعات الدارية خصها المشرع بمجموعة من المواد التي تحدد إطاره القانوني وصوره ومجاله، كما أشار إلى الجهات القضائية المختصة للقيام به وكذا اثاره على القضية المفصول فيها بواسطة إجراء الصلح¹.

وبداية جاءت المادة 04 من القانون 08-09 المتضمن ق إ م إ والتي نصت على انه: "يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت".

والإطار القانوني للصلح نظمه المشرع من المواد 954 إلى 956 من ذات القانون بحيث أدرج فيه المجال الذي يجوز فيه الصلح من حيث اختصاص الجهات القضائية لمباشرته، وكذا الوقت الذي يتم فيه الصلح. ورغم جواز الصلح في جميع المواد إلا أن بعض إجراءاته تختلف بين القضاء العادي والقضاء الإداري. فبالنسبة لإجراءات الصلح في القضاء العادي، يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة، ويثبت الصلح في محضر يوقع عليه الخصوم والقاضي، وأمين الضبط، ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، فالخصومة التي تنتهي بالصلح لا يصدر في شأنها حكما قضائي إنما يصبح للصلح القوة التنفيذية².

أما الصلح في القضاء الإداري، فليس إجباريا في ظل ق إ م إ، إنما جعله المشرع إجراء جوازيا يخضع لتقدير القاضي الإداري، وله إجراءه في أي مرحلة تكون عليها الخصومة، بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم³، ويحرر القاضي محضرا في حال التوصل إلى صلح يبين ما تم الاتفاق عليه، ويكون هذا الأخير غير قابل لأي طعن.

¹ - عيساني علي، التعلم والصلح في المنازعات الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أوبكر بلقايد - تلمسان، 2008، ص ص 32-34.

² - بن صاولة شفيقة، الصلح في المادة الإدارية، ط2، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 85.

³ - انظر المادة 990 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، مرجع سابق.

والصلح يجوز في دعاوى فسخ عقود التنازل أو الامتياز التي تكتسي الصفة الإدارية، والتي تكون الإدارة طرفاً فيها، ويجوز الصلح في دعاوى المستثمر لفحص مدى شرعية تصرف الإدارة التي قد تمس بمصلحته والتعويض المناسب للضرر، لكن لا يجوز الصلح في دعوى الإلغاء التي يرفعها المستثمر لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون لأنه لا صلح على عدم المشروعية، كما يستبعد الصلح في الدعاوى الاستعجالية.

والمسائل المتعلقة بالنظام العام فلا يجوز الصلح عليها فالضرائب والرسوم المستحقة إذا كان حق تحصيلها نهائياً وليست محلاً للنزاع، فلا يجوز الصلح بشأنها، كما لا يجوز الصلح في أحكام قانون العمل إذا أصيب العامل واستحق تعويضاً ولا يجوز الصلح على هذا الحق، ولا يجوز الصلح على الأموال العامة للدولة لأنها تخرج من دائرة التعامل¹.

2- الوساطة:

تعتبر الوساطة إحدى الطرق الفاعلة لتسوية النزاعات بين الأشخاص من خلال إجراءات سرية وسريعة يقوم بها شخص ثالث محايداً يقوم على محاولة تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع بغية الوصول إلى تسوية تكون مرضية لجميع الأطراف. وتتطلب الوساطة المشاركة المباشرة لأطراف النزاع ومحاميهم في حال وجودهم، بحيث يعطى كل طرف الفرصة للتعبير عن وجهة نظره. بعد ذلك يقوم الوسيط بمساعدة الأطراف على تحديد حاجاتهم ومصالحهم الفعلية، ومساعدتهم على إيجاد الأهداف المشتركة².

وقد تعرضت المادة 994 من ق إ م إ للوساطة، حيث على القاضي عرض الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العملية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام.

¹ - عروة عبد الكريم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية - الصلح والوساطة القضائية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، الجزائر، 2012، ص 28.

² - انظر المادة 998 من القانون رقم 08-09، متضمن ق إ م إ، مرجع سابق.

وقد حدد المشرع الجزائري مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة، بطلب من الوسيط عند الاقتضاء وموافقة الخصوم، ويكون للقاضي سلطة مراقبة سير الوساطة ويتخذ إن اقتضى الأمر التدابير اللازمة لتسهيل مهمة الوسيط.

ويتضمن الأمر بتعيين الوسيط الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة، وفي حالة انتهاء مهمة الوسيط بنجاح، يحرر محضر اتفاق مصدق عليه من قبل القاضي بموجب أمر غير قابل للطعن، ويعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً¹.

الفرع الثاني: التحكيم

كثيراً ما يتم اللجوء إلى التحكيم بوصفه وسيلة ودية لفض منازعات الاستثمار في ظل تضار بالمصالح بين الدول المضيفة التي تسعى إلى تحقيق تنميتها الاقتصادية وبين أهداف المستثمرين الذين يسعون إلى تحقيق أعلى هامش من الأرباح.

وفي ظل تنامي دور الاستثمار وقوة الشركات والتكتلات الاقتصادية أصبح الانفتاح على التحكيم ظاهرة قانونية تزداد اتساعاً يوماً بعد يوم فعلى المستوى الإقليمي عم الاعتراف بشرعية التحكيم كافة أفراد الجماعة الدولية على اختلاف نظمها القانونية، واختلاف أوضاعها الاقتصادية، وباتت كافة دول العالم بقطع النظر عن نظامها السياسي والاجتماعي والاقتصادي وعن درجة نموها الاقتصادي تترك له مكاناً يتزايد في تحقيق العدالة، وتحيط مؤسساته الوطنية فيها بالرعاية وعلى المستوى الموضوعي اتسع نطاق القابلية للتحكيم ليشمل مجالات كانت بالأمس القريب بعيدة عنه، كما هو الحال مثلاً في المنازعات التي تكون الدولة، أو احد شخصياته العامة طرفاً فيه، خاصة العقود الإدارية بمعناها الفني لهذا المصطلح².

وقد برر البعض اللجوء للتحكيم كبديل لتسوية منازعات العقود الإدارية ذات الطبيعة الدولية منها عقود الامتياز في حسم هذه المنازعات بعيداً عن ساحات القضاء الداخلي، باعتبار إن هذا الأخير غير متخصص في عقود الاستثمار، كما أن احد أطراف هذه العقود الدولية هم أشخاص

¹ - عروي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 79.

² - انظر المادة 1004 من ق إ م إ، مرجع سابق.

أجانب يخشون من التدخلات السياسية للدولة المتعاقدة في قضائها الداخلي، وخاصة دول العالم الثالث، مما يؤدي بهما إلى العزوف عن الاستثمار في هذه الدول¹.

وقد فصل المشرع الجزائري في جواز لجوء الجهات الإدارية إلى التحكيم في نزاعاتها حيث نصت المادة 975 من ق إ م إ على أنه: "لا يجوز للأشخاص العامة المذكورة في المادة 800 أعلاه، أن تجري تحكيما إلا في الحالات الواردة في الاتفاقيات الدولية التي صادفت عليها الجزائر وفي مادة الصفقات العمومية".

وتنص المادة 1006 فقرة 02 من نفس القانون المشار إليه أعلاه أنه: "لا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم ما عدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية".

وتبعا للمادة 17 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يكون بسبب المستثمر أو بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده، للجهات القضائية المختصة، إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية، تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود اتفاق خاص ينص على بند تسوية أو بند يسمح للطرفين بالتوصل إلى اتفاق بناء على تحكيم خاص.

وتنص المادة 1039 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن ق إ م إ على أن: "يعد التحكيم دوليا بمفهوم هذا القانون، التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل".

¹ - علي سليمان الطماوي، مرجع سابق، ص 45.



في ختام هذه المذكرة وبعد أن تعرضنا للتنظيم القانوني والمؤسسي الذي يخضع له العقار الصناعي والذي رأينا من خلاله أن المشرع الجزائري قد أحاط العقار الصناعي الموجه للاستثمار بمنظومة قانونية معتبرة، وهذا باعتبار العقار الصناعي من أهم أدوات تحفيز الاستثمار. فقد رأينا أن المشرع حدد توزيعه الجغرافي كما عهد بتسييره وإدارته إلى أجهزة ومؤسسات من أجل محاربة ندرته وكذا تسهيل عملية الحصول عليه. وعلى ضوء النصوص التنظيمية المختلفة عالجت مختلف عمليات الاستغلال الواردة على العقار الصناعي الموجه للاستثمار سواء تعلق الأمر بالتنازل أو الامتياز غير القابل للتنازل والذي أصبح الإطار القانوني الوحيد لمنح العقار الصناعي.

وتم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

- (1) إن جزءا معتبرا من المشاكل التي يتخبط فيها العقار الصناعي في الجزائر سببها عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار، أو لنقل أن السياسة الاستثمارية كانت في الغالب مبتورة عن الوضعية الحقيقية للعقار، وما نتج عنه من كثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها والتي أثرت سلبا على رقي هذا القطاع وعدم تحقيقه للنتائج المرجوة منه.
- (2) إذا كانت إرادة السلطات العمومية، ومنذ 1993 قد اتجهت وبصفة جدية إلى إحداث إصلاحات حقيقية فيما يخص العقار الصناعي، باتخاذها جملة من القوانين والتنظيمات على اختلاف تسلسلها الإداري الرامية إلى تحقيق أحسن استغلال للمواقع العقارية في عملية الاستثمار من جهة، وإلى إصلاح الوضع القائم الناجم عن السياسات الماضية لتنظيمه، إلا إن العقار الصناعي في الجزائر يبقى يعاني من جملة من العقبات، سواء من حيث تحديده أو من حيث كيفية استغلاله وما يطرحه من نزاعات تطرقنا إلى جانب منها في هذا البحث.
- (3) انعدام سياسة وطنية شاملة أو مخططات وطنية متناسقة مع مخطط التهيئة الإقليمية لتنظيم المواقع الصناعية تأخذ في الحسبان الخصوصيات المميزة لكل إقليم.
- (4) تم معالجة ملف استغلال العقار الصناعي عبر قوانين مختلفة ومتفرقة وما زاد الإشكال أكثر هو تنظيمه في قوانين مالية.
- (5) ضعف الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي، وتسييرها بموجب نصوص تجاوزها الزمن، وكذا غياب الإمكانيات المالية في كثير الأحيان.
- (6) الإمتياز وضع حد للإستنزاف الذي مس الأراضي الخاصة للدولة بسبب إعتمادها لأسلوب التنازل.

7) انعدام سوق عقاري حر، وقلة المعلومات الضرورية حول الموجودات العقارية، فحتى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا تتوفر على المعلومات الكافية على ما هو متوفر من مواقع عقارية.

8) لا يمنح الإمتياز إلا بعد إجراء دراسة مسبقة وبالتالي التخلّص من المتطفلين الذين لا يملكون القدرات اللازمة لإنجاز مشاريعهم.

يمكن تقديم الإقتراحات التالية:

1) على الرغم من أن المشرع قد إعتد طريقة الإمتياز الذي يمنح عن طريق التراضي في منح الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، إلا أنه نص على إنتقال ملكية المباني المقامة على هذه الأراضي إلى المستثمر بعد الإنتهاء في تنفيذ المشروع الإستثماري، وكذلك نص على إمكانية التنازل عن هذا المشروع بعد إتمامه إلى الغير من قبل المستثمر، وذلك ما نصت عليه المادتين 13 و14 من الأمر 04-08، وكان من المفروض على المشرع أعمال مصلحة الدولة أكثر في هذه النقطة، وبالتالي كان من الأفضل لو قام بإدراج هذه البنائيات ضمن الأملك الخاصة للدولة بعد إنهاء المشروع، وبذلك وجب على المشرع تعديل نص المادتين.

2) على الرغم مما تتوفر عليه الدولة الجزائرية من أراضي يمكن توجيهها لإنجاز المشاريع الإستثمارية، والمؤسسات التي أنشأتها لتسيير العقار الصناعي، إلا أننا في الواقع لا نجد أي أثر للتنظيم الفعال الذي قد يسير بهذا العقار إلى تحقيق الأهداف المسطرة له، وذلك يعود لعدم فعالية النصوص القانونية وعدم تطبيقها وكثرتها وتبعثرها، ولذلك فإن الدولة ملزمة بوضع مكان خاص محدد للعقار الصناعي ضمن المنظومة القانونية الخاصة بالعقار مثله مثل باقي العقارات.

3) توفير الأمن والاستقرار السياسي لتشجيع المستثمر على الخوض في إنجاز مشروعه، خاصة بعد ما عانت به العشرية السوداء من تراجع الأمن والاستقرار، وبالتالي تجنب المستثمرين المجازفة للاستثمار في ظروف مماثلة، وها نحن نعيش أجواء سياسية واقتصادية غير مستقر نتيجة الحراك الشعبي الذي استمر لأكثر من سبعة أشهر أدى بعزوف المستثمرين للاستثمار في الجزائر.

4) إنشاء جهات قضائية خاصة وإصدار قوانين تحدد الاختصاص والقانون الواجب التطبيق على المنازعات الناجمة عن استغلال هذه العقارات، مع تكوين جيد ومميز للقضاة وجعلهم أكثر تخصص للفصل في نزاعاته.

فائمه

المراج

أولا/ الكتب:

1. أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، ط3، 1979.
2. إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري - أهداف حضري ووسائل قانونية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
3. بوجدرة مخلوف، العقار الصناعي، ط2، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، 2006.
4. بن صاولة شفيقة، الصلح في المادة الإدارية، ط2، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2008.
5. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية - دراسة مقارنة، ط5، مطبعة عين شمس، مصر، 1991.
6. عمار عوابدي، القانون الإداري، ج2، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
7. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2013.
8. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الجزء الثامن، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
9. مغيبغ نعيم، قانون الصناعة، الترخيص للمؤسسات المصنفة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1996.

ثانيا/ الرسائل والمذكرات الجامعية:

1- رسائل الدكتوراه:

1. شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب - البليدة، 2013.
2. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2016.

2- رسائل الماجستير:

1. عروة عبد الكريم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية - الصلح والوساطة القضائية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، الجزائر، 2012.

2. عيساني علي، التعلم والصلح في المنازعات الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أوبوكر بلقايد - تلمسان، 2008.
3. ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر، 2009.
4. مشتي أمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة علي لونيبي - البليدة، 2010.

3- مذكرات الماستر:

5. خليفة جميلة، النظام القانوني لاستغلال الحافظة العقارية في مجال العقار الصناعي، مذكرة شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة يحي فارس - المدينة، 2013.
6. ديب كريمة، خباش نجوى، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون الخاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي - جيجل، 2015.
7. عماني خديجة، بوراس حليلة، آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانون والإدارية، جامعة تيسمسيلت، 2016.
8. 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.
9. موساوي مريم، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة علي لونيبي علي - البليدة، 2015.
10. ولد علي محمد بيجاد، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في إطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة يحي فارس - المدينة، 2012.

4- مذكرات المدرسة العليا للقضاء والادارة:

1. فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
2. مدور أمال، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة للتخرج من المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، 2006.

ثالثا/ المقالات العلمية:

1. بن ددوش قماري نضرة، شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، جوان 2016.
2. لعماري وليد، بن بوعزيز آسيا، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني المنظم يومي 11 و 12 ديسمبر 2013، حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة لخضر، الوادي.
3. معيفي لعزیز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، عدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2006.
4. مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية"، مجلة الباحث الأكاديمية، دورية الدفاتر السياسية والقانونية، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، جانفي 2012.

رابعا/ القواميس:

مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، لبنان، 2004.

خامسا/ النصوص القانونية:

1- القوانين:

1. قانون رقم 82-11 مؤرخ في 21 غشت 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، ج ر ع 34، الصادر في 24 غشت 1982.

2. قانون رقم 83-18، مؤرخ في 13 أوت 1987، متعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ع 34، صادر في 16 أوت 1983، معدل ومتمم.
3. قانون رقم 83-17 مؤرخ في 16 جويلية 1983، يتضمن قانون المياه، ج ر ع 30، 19 جويلية 1983.
4. قانون رقم 84-12، مؤرخ في 23 جوان 1984، المتعلق بالنظام العام للغابات، ج ر ع 26، الصادر في 26 جوان 1984.
5. قانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج ر ع 72، الصادر في 31 ديسمبر 1984.
6. قانون رقم 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، متعلق بالترقية العقارية، ج ر ع 10، صادر في 05 مارس 1986.
7. قانون رقم 87-03، مؤرخ في 27 جانفي 1987، متضمن التنمية العمرانية، ج ر ع 05، صادر في 28 جانفي 1987. (ملغى).
8. قانون رقم 87-19، مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، متضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين وواجباتهم، ج ر ع 50، صادر في 09 ديسمبر 1987.
9. قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990.
10. قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ع 52، صادر في 1990، معدل ومتمم.
11. قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ع 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990.
12. قانون رقم 91-54 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر ع 65، الصادر في 18 ديسمبر 1991.
13. قانون رقم 03-01، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر ع 11، صادر في 19 فيفري 2003.

14. قانون رقم 02-03، مؤرخ 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر ع 11، صادر في 19 فيفري 2003.
15. قانون رقم 03-03، مؤرخ 17 فيفري 2003، متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ع 11، صادر في 19 فيفري 2003.
16. قانون رقم 10-03، مؤرخ في 09 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ع 43، الصادر في 20 جويلية 2003.
17. قانون رقم 12-05 مؤرخ في 04 غشت 2005، يتعلق بالمياه، ج ر ع 60، الصادر في 4 سبتمبر 2005.
18. قانون رقم 09-08 مؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ع 21، الصادر في 23 أبريل 2008.
19. قانون رقم 16-08، مؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ع 46، الصادر في 10 أوت 2008.
20. قانون رقم 03-10 مؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر ع 46، الصادر في 18 أوت 2010.
21. قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر ع 40، الصادر في 20 جويلية 2011.
22. قانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ع 14، صادر في 06 مارس 2011.
23. قانون رقم 12-12 مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر ع 72، 30 ديسمبر 2012.
24. قانون رقم 14-16، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، متضمن قانون المالية لسنة 2017، ج ر ع 77، الصادر في 29 ديسمبر 2016.

2- الأوامر الرئاسية:

1. أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ع 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

2. أمر رقم 06-11، مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 53، الصادر في 30 أوت 2006.
3. أمر رقم 08-04، مؤرخ في 01 ديسمبر 2008، محدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 49، الصادر في 03 سبتمبر 2008، معدل ومتم.
4. أمر رقم 01-03، مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ع 47، الصادر في 22 أوت 2001، معدل ومتم.
5. أمر رقم 01-04، مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصخصتها، ج ر ع 47، الصادر في 22 أوت 2001.

3- المراسيم التشريعية:

1. مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ع 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993.
2. مرسوم التشريعي رقم 93-98 مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر ع 87، الصادر في 1994.

4- المراسيم التنفيذية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 73-45، مؤرخ في 28 فيفري 1973، يتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر ع 20، صادر في 09 مارس 1973. (ملغى).
2. مرسوم التنفيذي رقم 84-55 مرجع سابق، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984، المتعلق بالمناطق الصناعية، ج ر ع 10، الصادر في 6 مارس 1984.
3. مرسوم رقم 84-56، مؤرخ في 3 مارس 1984، المتضمن تنظيم المؤسسات المناطق الصناعية، ج ر ع 10، الصادر في 6 مارس 1984.
4. مرسوم تنفيذي رقم 90-405، مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، محدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقارين الحضريين، ج ر ع 56، الصادر في 26 ديسمبر 1990.

5. مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 ماس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر ع 10، الصادر في 06 مارس 1991.
6. مرسوم التنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم، المعدل والمتمم، ج ر ع 26، صادر في 01 جوان 1991.
7. مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، ج ر ع 60، الصادر في 24 نوفمبر 1991، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفايات إدارة الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، ج ر ع 69، الصادر في 19 ديسمبر 2012.
8. مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ع 14، صادر في 03 مارس 1993.
9. مرسوم تنفيذي رقم 94-321، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، ج ر ع 67، الصادر في 19 أكتوبر 1994.
10. مرسوم تنفيذي رقم 94-320، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن شروط تعيين وضبط وتسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر ع 67، الصادر في 19 أكتوبر 1994.
11. مرسوم تنفيذي رقم 97-321، مؤرخ في 24 أوت 1997، المتضمن تحديد كفايات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بانجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، ج ر ع 57، الصادر في 27 أوت 1997.
12. مرسوم رقم 03-408 مؤرخ في 5 نوفمبر 2003، يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر ع 68، الصادر في 5 نوفمبر 2003.
13. مرسوم التنفيذي رقم 06-355، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، ج ر ع 64، الصادر في 11 أكتوبر 2006.

14. مرسوم تنفيذي رقم 06-356، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ع 64، الصادر في 11 أكتوبر 2006.
15. مرسوم التنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 02 ابريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ج ر ع 27، الصادر في 25 ابريل 2007، معدل ومتمم. مرسوم التنفيذي رقم 07-120، مؤرخ في 23 ابريل 2007، يتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر ع 27، الصادر في 05 أبريل 2007.
16. مرسوم التنفيذي رقم 07-121 مؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 27، الصادر في 25 أبريل 2007.
17. مرسوم التنفيذي رقم 07-122، مؤرخ في 23 أبريل 2007، متضمن دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني وبالتراضي على التوالي للأصول العقارية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة، ج ر ع 27، الصادر في 25 أبريل 2007.
18. مرسوم التنفيذي رقم 09-152، مؤرخ في 02 مايو 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 27، الصادر في 6 مايو 2009.
19. مرسوم تنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر ع 27، الصادر في 06 ماي 2009.
20. مرسوم التنفيذي رقم 10-20 مؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج ر ع 40، الصادر في 17 جانفي 2010.
21. مرسوم تنفيذي رقم 12-126، مؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج ر ع 17، الصادر في 25 مارس 2012.

22. مرسوم التنفيذي رقم 17-100، مؤرخ في 5 مارس 2017، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 06-256، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ع 16، الصادر 8 مارس 2017.

5- تعليمات وقرارات وزارية مشتركة:

انظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 بين وزارة المالية ووزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، مؤرخة في 8 أكتوبر 1999، متعلقة بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي.
القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي بإدارة المناطق الصناعية، ج ر ع 10، الصادر في 6 مارس 1984.

سادسا/ مواقع على الأنترنت:

<http://www.almaany.com.ar/dictionnaire/ar-ar>

<http://www.dipmapi-biskra.com.page.aspx.page-id52M>

الفرس

المغربيين

فهرس المحتويات

02.....	مقدمة.....
06.....	الفصل الأول: الأحكام العامة للعقار الصناعي.....
07.....	المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي.....
07.....	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي.....
07.....	الفرع الأول: المقصود بالعقار الصناعي.....
10.....	الفرع الثاني: مميزات العقار الصناعي.....
12.....	الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عما يشابهه.....
16.....	المطلب الثاني: الشروط المطلوبة للحصول على العقار الصناعي.....
16.....	الفرع الأول: الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة.....
18.....	الفرع الثاني: الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة.....
24.....	المبحث الثاني: التنظيم القانوني للمناطق الداخلة في تكوين العقار الصناعي وتسييرها.....
24.....	المطلب الأول: المناطق المكونة للعقار الصناعي.....
24.....	الفرع الأول: الأراضي الخاصة والحررة للدولة الموجهة للاستثمار.....
27.....	الفرع الثاني: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.....
28.....	الفرع الثالث: العقارات الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجاتها.....
30.....	المطلب الثاني: المؤسسات المخصصة لتهيئة وتسيير مناطق العقار الصناعي.....
30.....	الفرع الأول: الهيئات المركزية.....
35.....	الفرع الثاني: الهيئات اللامركزية.....
40.....	الفصل الثاني: استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار والمنازعات المترتبة عنه.....
41.....	المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار.....
42.....	المطلب الأول: عقد التنازل.....
42.....	الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي.....
45.....	الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر 06-11.....
47.....	المطلب الثاني: عقد الامتياز.....

48.....	الفرع الأول: التعريف بعقد الامتياز في العقار الصناعي
50.....	الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز
58.....	الفرع الثالث: الحقوق والضمانات التي يمنحها عقد الامتياز للمستثمر
61.....	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار
62.....	المطلب الأول: تحديد طبيعة المنازعات باستغلال المتعلقة بالعقار الصناعي
62.....	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بعقد التنازل
67.....	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز
72.....	المطلب الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي
72.....	الفرع الأول: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء
76.....	الفرع الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي بالطرق البديلة
79.....	الفرع الثالث: التحكيم
82.....	خاتمة
85.....	قائمة المراجع
95.....	فهرس المحتويات