

جامعة زيان عاشور - بالجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الإطار القانوني للعقار الصناعي في ظل التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات

لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص عقاري

إشراف الأستاذ :
- طعيبة عيسى

إعداد الطلبة :

+ بوعكاز محمد
+ حاجي محمد

لجنة المناقشة

- 1- أ(*) .شئوف العيدرئيسا
- 2- أ.طعيبة عيسى.....مقرا
- 3- أ.بريكي محمد.....مناقشا.

السنة الجامعية 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

"واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا"

الى نبع الحنان، ونبع الحب الصافي أبي

إلى من علمني معنى الحياة وأمسك بيدي على دروبها أبي

الى من اردت ان يصله الاحساس من خلال هاته المذكرة وهو بقبره

إلى من اشتقت اليه بالرغم أنني أعلم بانه لن يرجع

إلى والذي رحمة الله عليه واسكنه فسيح جناته

وإلى رمز الحنان ويا من تحت أقدامها الجنة وإلى من سهرت الليالي من أجلسى

أمي الغالية

إلى رفيقة دربي وحياتي زوجتي

والى بناتي رحمة ونهى وعائشة

إلى أختي الغالية والعزيزة

إلى اخوتي بلقاسم و مرزاق

إلى جدي الغالية أطل الله في عمرها

إلى كل أفراد العائلة والأقارب صغيرا و كبيرا وإلى زملائي وزميلاتي في العمل

و الدراسة

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

"لئن شكرتم لأزيدنكم"

ربي لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد بعد الرضا ولك الحمد إذا رضيت

أهدي بذرة جهدي وثمره شقائي إلى من رباني طفلا ووضعني في درب

الصواب أبي

إلى رمز الحنان ومن بتحت أقدامها الجنة أُمِّي

رحمها الله واسكنها فسيح جناته

إلى كل أفراد العائلة

شكر و عرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

"لئن شكرتم لأزيدنكم"

ربي لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد بعد الرضا ولك الحمد إذا رضيت

من لم يشكر الناس لم يشكر الله

أتقدم بشكر للأستاذ المشرف "طعيبة عيسى"

وإلى زملائي وزميلاتي

وإلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع

مقدمة

مقدمة

يرتبط تحقيق السياسة الاستثمارية في الدولة بقوانين نوعية تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار و تؤثر فيه بصفة مباشرة و منها قوانين الملكية العقارية و تنظيم استغلال العقار هذا الأخير الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق و تجسيد هذه السياسة و بقدر تنظيم و توجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الانماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها : صناعية ، فلاحية ، عمرانية ، و هناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية و الوضعية الاجتماعية و الاقتصادية للأفراد و الأمم و لذلك اهتمت جل قوانين العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها بوضع قواعد تحدد قوامها المادي ، من حيث طبيعتها و مساحتها و موقعها و أيضا تنظيم كيفية التعامل بها .

إن البحث عن سبل و طرق تشجيع و تنشيط الاستثمارات من الانشغالات الكبرى للدول و واضعي السياسات الاقتصادية في مختلف الدول و على غرار ذلك يعد الاستثمار ضمن الاستراتيجية التنموية من طرف بلادنا و احد المحاور الأساسية في الإنعاش الاقتصادي و العمل من اجل تقليص البطالة و تحسين المداخيل .

و إن الحديث عن الاستثمار كأداة لتحقيق تنمية اقتصادية و البحث عن البديل للمحروقات و انطلاقا من أن الاستثمار و التنمية قوامهما عوامل متكاملة و متلازمة و كما هو معلوم أن الاستثمار يعد العامل الأساسي و المحرك المحوري لكل مجهود تنموي لا سيما بموجب توفير الأوعية العقارية أو المساحات الأرضية غير المبنية التي ينجز عليها المستثمرين مشاريعهم و هو ما يسمى بالعقار الموجه للاستثمار .

و إن موضوع العقار بصفة عامة هو موضوع بالغ الأهمية بالنسبة لأي دولة لذا نجد أن المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى سعى جاهدا لتنظيم الملكية العقارية سواء تعلق الأمر بأملك وطنية أو وفاقية أو أملك خاصة و ذلك من خلال إصداره لترسانة من النصوص القانونية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا و ذلك تماشيا مع الظروف

الاقتصادية و السياسية التي شهدتها الجزائر و التي كان لها تأثير مباشر على تغيير المنظومة القانونية للعقار و هذا ما يظهر فيما يتعلق بالنظام القانوني الذي يحكم الملكية العقارية بصفة عامة لا سيما الأملاك الوطنية فمن فكرة وحدة الأملاك العامة التي تبناها آنذاك المشرع الجزائري تماشيا مع النظام الاشتراكي مرورا إلى النظرية التقليدية المبنية على فكرة ازدواجية الأملاك الوطنية و التي كرسها المشرع الجزائري بموجب دستور 23 فيفري 1989 إذ أصبحت الأملاك الوطنية تنقسم إلى أملاك وطنية عامة و أملاك وطنية خاصة ، وكل قسم تندرج ضمنه عدة أصناف إذ من بين الأصناف التي تدخل تحت قائمة الأملاك الوطنية الخاصة نجد العقار الصناعي .

و عليه من خلال ما سبق فإن السياسة العقارية الجديدة عرفت منعرجا بعد صدور الدستور في 23 فيفري 1989 و الذي بموجبه انفتحت الجزائر على اقتصاد السوق و التي بادرت من خلالها الدولة بتحرير السوق العقاري من خلال إصدار قانون 25/90 المؤرخ في : 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري و إلغاء القوانين التي كانت ترمي إلى السيطرة على المجال العقاري من خلال إلغاء قانون الثورة الزراعية و قانون الاحتياطات العقارية البلدية ثم توفير الظروف الملائمة للاستثمار الخاص لضمان حق الملكية الخاصة دستوريا و منح الاستثمار الخاص الريادة و المساواة في المعاملة و تزويده بترسانة من الضمانات القانونية من خلال إصداره للمرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار و قد تميز هذا المرسوم بتقسيم المناطق إلى مناطق خاصة و أخرى حرة إلا أن حقيقة الواقع اصطدم هذا المرسوم بعوائق مختلفة تمثلت في وجود تفكير لا يزال يعمل بمنطق التسيير الإداري نظرا للظروف التي مرت بها البلاد في تلك الفترة مما بادرت السلطة بعدها إلى إصدار الأمر 03/01 المؤرخ في : 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم و هذا لأجل تجنب عيوب القانون السابق و تكريس حرية الاستثمار و ذلك من خلال تبسيط الشكليات كما تبني المشرع الجزائري المفهوم الايجابي و المرن للاستثمار ، و قد أتى أيضا بنوع جديد من المناطق و التي

سميت بالمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة من الدولة علما أن الأمر 03/01 يطبق على الاستثمارات الأجنبية و الوطنية .

إلا أن هذا النظام القانوني للاستثمار سن أحكام قانونية تمس مباشرة بمبدأ استقرار التشريع إذ أن قانون الاستثمار في حد ذاته عرف عدة تعديلات من أهمها الأمر 08/06 المؤرخ في : 2006/07/15 المعدل و المتمم للأمر 03/01 و المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في : 10/09/2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنميتها .

و لقد تطرق المشرع الجزائري في المادة 54 من قانون المالية لسنة 2006 المدة الدنيا للامتياز ب 20 سنة قابلة للتجديد و الجدير بالذكر أن قوانين المالية استمرت في المشاركة في عملية تنظيم عقد الامتياز الصناعي حتى بعد إصدار النصوص القانونية الخاصة به الأمر رقم : 04/08 المعدل و المتمم للأمر 11/06 .

كما تميزت بتقييد الاستثمار الخاص الاجنبي بحجة تجاوزت بعض المستثمرين خاصة صفقة التنازل على مصنعي الاسمنت بمعسكر و مسيلة من قبل مجمع اوراسكوم المصري لصالح مجمع لفارج "LA FARGE" و اعلان شركة اوراسكوم تيليكوم نيتها التنازل عن اسهمها في رأسمال جازي إلى متعاملين أجنب فصدر الأمر 01/09 المؤرخ في : 2009/07/22 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ليدمج عدة أحكام في الأمر 03/01 نذكر أهمها الزام انجاز الاستثمارات الأجنبية في إطار شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية المعنية نسبة 51% على الأقل رأسمال الاجتماعي .

كما عرف العقار الصناعي تعديلات مهمة و كانت ذلك بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و قانون المالية لسنة 2015 كل هاته التعديلات التي ترمي من ورائها إلى توفير أحسن الأجواء للاستثمار و قد كانت مسألة العقار الصناعي محور مناقشة دائمة نظرا للأهمية التي يوليها هذا الموضوع و الدور الذي يلعبه في دفع وتيرة الاقتصاد إلى الازدهار و بديل عن المحروقات إذ أن انخفاض أسعار النفط في الآونة الأخيرة اثر على

مدخول الدولة و جعلها تفكر في آفاق أخرى و التي أساسها العقار الصناعي و يظهر الاهتمام الواسع بالعقار الصناعي من خلال القوانين و المراسيم التي ظهرت في خضم الموضوع .

مما سبق فان أهداف موضوع الدراسة تكمن في إبراز الإطار القانوني للعقار الصناعي في ظل التشريع الجزائري مع أهم التعديلات التي مسته على الصعيد التشريعي و التنظيمي و آليات استغلاله و كذلك محاولة لإعطاء قراءة للعقار الصناعي و أهم التحولات التي تدخل فيها المشرع الجزائري و ما هي أساليب استغلاله و الإطار المؤسساتي الذي يعمل على تسييره و تنظيمه .

و عليه فان اختيارنا لموضوع الدراسة الإطار القانوني للعقار الصناعي في ظل التشريع الجزائري راجع لأهمية الموضوع و السعي إلى تطويره للوصول إلى سياسة اقتصادية قوية و متماسكة و رغبة منا في مواكبة السياسة الاقتصادية للعقار الصناعي و حبا منا في مساندة و وجود أنجع الحلول للنهوض باليات و كيفية تسيير العقار الصناعي بنصوص قانونية تضمن النهوض بالتنمية الاقتصادية لدولتنا .

وحيث أن المراجع المتعلقة بموضوع دراستنا منعدمة بل تم اعتمادنا على مذكرات تخرج و نصوص القوانين و المراسيم المتعلقة بتنظيم و تسيير العقار الصناعي نظرا لان الموضوع شملته تعديلات كثيرة و لم يتم تناول التغيرات التي مسته في الآونة الأخيرة من قبل لذا تلقينا صعوبة كبيرة في البحث الا ان حبا في مواكبة التطورات و توجهات الدولة من خلال تطوير العقار الصناعي تركنا نسعى جاهدين للوصول بهاته المذكرة .

و لبلوغ الهدف من الدراسة حتى نستطيع الوصول إلى دراسة شاملة و ملمة تم الاستعانة بالمنهج التحليلي من خلال تحليل مجموع النصوص و القوانين و المراسيم و قوانين المالية التي تطرق اليها المشرع الجزائري في إطار تنظيمه للعقار الصناعي و هناك حالات استندنا فيها الى منهج وصفي من خلال عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع و تحليلها .

و انطلاقا من العناصر الاساسية فإن الدراسة الحالية تدور حول تحليل الإشكالية التالية :
ما هي الاطر القانونية التي وضعها المشرع الجزائري في معالجة العقار الصناعي ؟ و ما
المقصود بالحافطة العقارية له ؟

والتي تتفرع عنها الاشكاليات الفرعية أخرى وهي :

كيف نظم المشرع الجزائري عقود الامتياز بين القانون و تعديلاته ؟

ما هو الدور الذي يلعبه العقار الصناعي في جلب المستثمرين ؟

هل التعديلات مست العقار الصناعي كمفهوم أم أنها مست آلياته ؟

ما هو الدور الذي يلعبه العقار الصناعي في تنمية الاستثمار ؟

على ضوء أهمية الدراسة و ما احتوته من إشكاليات بشأنه قسمت الدراسة إلى فصلين
الفصل الأول سيتم التعرض فيه إلى الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي ثم الفصل
الثاني إلى آليات استغلال العقار الصناعي .

و عليه نقترح الخطة المتكونة من فصلين إذ يتم التطرق في الفصل الأول إلى مفهوم
العقار الصناعي و حافظته العقارية حتى يتم التعرف على مختلف التحولات التي مست
العقار الصناعي و تقسيم الدراسة و التطرق إلى كل نقطة و كيف عالجه المشرع بحسب
كل مرحلة و نتناول أيضا في الفصل الأول الإطار المؤسسي الذي يقوم بتسيير العقار
الصناعي بحسب كل مرحلة و في الفصل الثاني سيتم التطرق إلى آليات استغلال العقار
الصناعي و دراسة الآليات من خلال معالجة المشرع لكل آلية حسب كل مرحلة و تقسيم
الدراسة بحسب كل مرحلة مر بها التشريع في مجال العقار الصناعي و التعديلات التي
مسته إضافة إلى التطرق إلى اهم التعديلات التي مست العقار الصناعي بموجب قانون
المالية لسنة 2015 الذي نص من خلاله المشرع على تعديلات مست استغلال العقار
الصناعي و في الأخير سنتوصل إلى الخاتمة التي نبرز فيها نقاط جوهرية متعلقة
بالموضوع و التي استوقفتنا في دراستنا هاته

الفصل الاول

الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

ان العقار بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة عنصرا ضروريا لتنظيم المساحات و تحقيق التماسك الاجتماعي و الإنعاش الاقتصادي و التنمية البشرية و إذا كان محل سوء تاثير و التسيير قد يصبح عائقا شديدا للعواقب و تزيد مسالة العقار حدة من سنة الى سنة

و بهدف ترقية العقار الصناعي لجأت الدولة إلى إنشاء مساحات مهيأة لانجاز المشاريع الاستثمارية و يتعلق الأمر بإنشاء المناطق الصناعية و مناطق النشاطات .

و نظرا للمشاكل التي تتخبط فيها المناطق الصناعية قررت السلطات العمومية في سنة 1999 تجميد إنشاء مناطق صناعية جديدة و اعادة النظر في نظام التسيير من خلال التفكير في انشاء وحدات تنشط على أساس المبدأ التجاري أما بالنسبة لمناطق النشاط تم انشاء معظمها بموجب قرارات صادرة عن السلطات المحلية

و على هذا الأساس سننترق في هذا الفصل إلى إبراز مفهوم العقار الصناعي و حافظته العقارية في المبحث الأول بينما نتطرق في المبحث الثاني إلى الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي .

المبحث الأول : مفهوم العقار الصناعي و حافظته .

حضيت السياسة الصناعية في الجزائر بالعديد من البحوث العلمية من المنظور القانوني والاقتصادي متجاهلة أن العامل الأساسي لنجاح هذه السياسة أو إخفاقها هو العقار الذي لم يحض بالعناية و الاهتمام الكافي إلا مؤخرا سواء من طرف السلطات العمومية أو الباحثين رغم ارتباطها .

والعقار الصناعي يتميز بخصائص منفردة فحسن استغلاله و تسييره يجلب التكنولوجيا بما يعود للفائدة على تلك الدولة من مناخ عدة مسهما بذلك في المزيد من النمو الاقتصادي. ووعيا بهذا الرهان، تبنت الدولة نظم متنوعة لحافطة العقار الصناعي متباينة في خصوصيتها وطرق تسييرها ونشأتها ومن هذا المنطلق ظهرت الحاجة للوقوف على تعريف العقار الصناعي وطبيعته القانونية¹ في المطلب الأول ثم حافظة العقار الصناعي في المطلب الثاني

¹ - خوادجية سميحة حنان النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر مذكرة تخرج لنيل شهادة دكتوراه جامعة قسنطينة 1 كلية الحقوق السنة الجامعية 2014/2015 ص 14 .

المطلب الاول : تعريف العقار الصناعي و طبيعته القانونية .

لم يعرف المشرع الجزائري العقار الصناعي و إنما اكتفى بوضع القواعد و الأدوات القانونية الرامية لتنظيم الوظيفة التي تستخدم فيها الأرض حماية للصحة العامة و البيئة¹ . كما انه جاء في احكام القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01² المتعلق بالتهيئة و التعمير

و بهذا سنستعرض الى تعريف العقار الصناعي في الفرع الاول و طبيعته القانونية و معايير مساهمته في النمو الاقتصادي في المطلب الثاني .

الفرع الأول : تعريف العقار الصناعي .

نظرا لأهمية الموضوع من المفيد ان يتم التطرق و التعرف الى المعنى العام للعقار الصناعي و المعنى القانوني له .

أولا : التعريف العام للعقار الصناعي

يأت في مقدمة الباحثين الذين وضعوا تعريفا عاما للعقار الصناعي خبراء الجغرافيا و خبراء الاقتصاد .

1/ - تعريف الجغرافيين للعقار الصناعي :

العقار الصناعي حسب المختصين في هذا المجال يمثل الرقعة الجغرافية أو المساحة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية و يتطلب اختيار الموقع الجغرافي المحدد مرحلتين أساسيتين مرحلة التوطين العام و مرحلة التوطين الخاص.

¹ - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 15 .

² - القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في : 1990/12/01 , الجريدة الرسمية رقم 52 اذ نصت المادة الاولى على " يهدف هذا القانون الى تحديد القواعد العامة الرامية الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في اطار التسيير الاقتصادي للاراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة و ايضا وقاية المحيط و الاوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على اساس احترام المبادئ و اهداف السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير "

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

و ان اختيار موقع أو رقعة جغرافية لتوطين الصناعات يتطلب عدة عوامل تسعى الدول لتحقيقها منها العامل الاقتصادي الذي يأتي في المقام الأول و يؤكد عليه صاحب المشروع بصرف النظر عن أي اعتبار آخر ، و الدولة في حرصها لتحقيق أهدافها التنموية تسعى إلى توجيه توطين النشاطات الاقتصادية آخذة في الاعتبار هذا العامل .

أما العامل الثاني تنموي محض من خلال توجيه انجاز الاستثمارات الصناعية نحو المناطق الجغرافية الراكدة اقتصاديا ، و أخيرا العامل الثالث، اجتماعي يسعى إلى تحقيق استقرار السكان و رفع مستوى معيشتهم و تحقيق التوازن السكاني و العمراني بين مناطق البلاد، و لابد من الإشارة إلى أن العامل الأخير لم يتحقق فعلا في النظام الاشتراكي ¹.

2/ - تعريف الاقتصاديين للعقار الصناعي :

ارتبط مفهوم العقار الصناعي عند الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار بحيث يتم الإنفاق على الأصول (الأراضي و المباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد زيادة إنتاجيتها و إضافة جديدة في ثروة المجتمع .

كما عرف فقهاء الاقتصاد العقار الصناعي بأنه " أصل إنتاجي ثابت يستثمر فيه و توظف الأموال فيه بقصد التنمية و زيادة رأس المال " .

3/- التعريف القانوني للعقار و الصناعة .

إن المعنى القانوني للعقار الصناعي يتضمن تحديد التعريف القانوني للعقار إذ أن الصناعة ليس لها مفهوم قانوني و مع ذلك سنبحث في تعريف الصناعة .

3-1/- التعريف القانوني للعقار

تنقسم الأشياء إلى عقارات ومنقولات وذلك حسب ثباتها أو حركتها وهذا التقسيم يرجع جذوره إلى القانون الروماني الذي يقوم على المعيار المادي، و يعتمد على اختلاف طبيعة الأشياء من حيث الثبات و الحركة، و مع تطور الأوضاع و مرور الزمن، ظهر في ظل القانون المدني الفرنسي القديم سنة 1804 م عناصر أخرى للثروة لا تقل أهمية عن

¹ - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 15 و 16 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

الأرض، الأمر الذي ترتب عليه ضعف المعيار المادي القديم ، حتى كاد يختفي وراء المعيار الاقتصادي الذي يستند الى قيمة الأشياء لا الي طبيعتها ، غير ان تقسيم الأشياء الى عقارات و منقولات تقسيما منطقيا لا يمكن اغفاله و انكار فوائده ، لذلك يجب الإبقاء على الأساس الطبيعي من اختلاف مادية الأشياء من حيث الثابت و الحركة ، لا على الأساس الاقتصادي من حيث اختلاف قيمتها ، و هذا ما تتجه اليه القوانين الحديثة في الوقت الحالي خاصة بعد تطوير الحياة الاقتصادية و الزيادة الكبيرة في قيمة كثيرة من المنقولات غير الثابتة¹، و قد سار القانون الجزائري على نفس المنهج حيث عرف العقار في المادة 01/683² من القانون المدني الجزائري بأنه "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله فيه دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " . و بناء على ذلك ، يعتبر عقارا الأرض و كل ما اتصل بها اتصال قرار و ثبات كبناء و المنشآت المقامة على الأرض و الأشجار و النباتات التي تمتد جذورها في باطن الأرض و النتاجم و المحاجر و الجسور و السدود .

3-2/- تعريف الصناعة :

تشكل الصناعة الركيزة الأساسية للتنمية الصناعية ، و العنصر الأساسي لبناء اقتصاد وطني قادر على المنافسة في ظل المتغيرات العالمية ، كما انها تأت على راس الأولويات لتنويع هيكل صادرات الجزائر .

اما مصطلح الصناعة ، لا يمكن فصله عن السياق الذي ينظم اليه ، فالصناعة هي جزء من النشاط الاقتصادي .

¹ - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 16 و 17 .

² - المادة 683 /1 من الامر 58/75 المؤرخ في : 1975/09/26 المعدل و المتمم و المتضمن القانون المدني الجزائري.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

والنشاط الاقتصادي الذي هو من اختصاص العلوم الاقتصادية لا العلوم القانونية ، اضى عليه بالمفهوم الواسع صفة القطاعية ، وذلك رغبة من المتعاملين في نفس النشاط التقرب من بعضهم البعض عن طريق التجمع .

والصناعة انواعا عديدة ، من بينها : الصناعات الاستراتيجية (INDUSTRIE EXTRACTIVE) و نظم كل النشاطات الاستخراجية للموارد الاولية مثل : انتاج البترول واستخراج الفحم، و المناجم ، و الغاز ، و غيرها ، الا ان هذه الصناعات تخرج عن نطاق العقار الصناعي¹ ، حيث لها نظام قانوني خاص بها ، و قد استثنيت بصفة صريحة من العقار الموجه للاستثمار الصناعي ، ف جاء مضمون المادة 02 من الامر 04/08² المؤرخ في : 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل و المتمم ، واضحا : " تستثنى من مجال تطبيق احكام هذا الامر ، اصناف الاراضي الاتية : *الاراضي الفلاحية.

*القطع الارضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية .

*القطع الارضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية " .

كما انه تجدر الاشارة في هذا السياق انه تم تعديل هاته المادة بموجب القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015³ و الذي اضاف صنف من الاراضي يستثنى من مجال تطبيق احكام الامر 04/08 و هي القطع الارضية الموجهة للترقية العقارية

¹ - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 17 و 18 .

² - الامر 04/08 المؤرخ في : 01/09/2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة

للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 49

³ - القانون رقم 10/14 المؤرخ في : 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 2014 اذ نصت المادة 61 على تعديل احكام المادة 02 من الامر 04/08 العدل و المتمم الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل الى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لاحكام دفتر الشروط و المثبت قانونا بموجب شهادة مطابقة .

و الى جانب الصناعات الاستخراجية يوجد الصناعات الثقيله ، و تمتاز باستعمال وسائل تقنية هامة للانتاج ، و تهدف الى تحويل مواد اولية للحصول على منتوجات وسيطة ضرورية للصناعة الخفيفة مثالها تحويل الحديد الى صلب ، و كذا الصناعات الكيمائية ، والقوة النووية ، والقوة الميكانيكية و الكهربائية الثقيلة مثل (INDUSTRIES MANUFACTURIÈRE) و هي صناعات لانتاج صناعات مصنعة مثل الالكترونيك و السيارات، اي ان المواد التي تستخدمها سبق و ان تم تصنيعها غالبا ضمن الصناعات الثقيلة.

و اخيرا الصناعات الخفيفة (INDUSTRIES Légères) تمتاز باستعمال وسائل تقنية اقل اهمية من الصناعة الثقيلة، تهدف الى صنع سلع للاستهلاك، مثل : قطاع اللعب، الى جانب الصناعات الغذائية، والصناعات الميكانيكية الخفيفة مثل: الراديو، الغسالات، الساعات، كما ان الصناعة الخفيفة توفر منتوجات اخرى للصناعة الثقيلة ، و يدخل ضمنها ايضا الصناعات الحرفية ، و اليدوية .

و اعتماد على ما سبق تفصيله ، من بيان المعنى القانوني للعقار ، و معنى الصناعة ، وضعت وزارة المساهمات و ترقية الاستثمار تعريفا في التقرير رقم 533 المؤرخ في ماي 2006 كمايلي : " العقار الصناعي او كما يسمى بالعقار الاقتصادي مجموع الاراضي الموجهة لانشاء وحدات انتاج سلع و خدمات " .

و مهما يكن ، تعريفنا الاولي للعقار الصناعي هو كالاتي : " استخدام الارض و كل ما اتصل بها اتصال قرار و ثبات ، بما فيها الالات و المعدات و الاجهزة و المواد الخام

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

المرصودة لخدمته بهدف انتاج السلع (Des Biens) عن طريق تحويل مواد اولية ، او باستخدام مواد شبه مصنعة (Semi Finalisée)¹.

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للعقار الصناعي

يستلزم تحديد الطبيعة القانونية للعقار الصناعي عرض التصنيف القانوني للأمولاك العقارية ثم بيان القوام التقني للأمولاك العقارية أساس تمييز العقار الصناعي عن غيره من الأنظمة العقارية

التصنيف القانوني للأمولاك العقارية :

لقد تضمنت المادة 23 من القانون 25/90² المتضمن التوجيه العقاري الى اصناف الأملاك العقارية و التي تم تصنيفها حسب المادة إلى ثلاث أصناف قانونية تتمثل في الأملاك الوطنية ، الأملاك الخاصة ، و الأملاك الوقفية التي تستبعد من دراستنا الحالية لانه لا يدخل ضمن مناقشة العقار الصناعي .

و الأملاك الوطنية اصبح بشأنها المؤسس الدستوري أسس دستورية بل تعدى ذلك إلى حد تبنى معيار تمييزها ، فأول ما يصادفنا في هذا الصدد المادتين 17 و 18 من دستور 1996³ المعدل و المتمم الذي حاول من خلالها واضعوه وضع معيار للتمييز بين الأملاك

¹ - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 20 و 21 .

² - نصت المادة 23 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري على " تصنف الاملاك العقارية على اختلاف انواعها ضمن الاصناف القانونية الاتية : -الاملاك الوطنية - املاك الخواص او الاملاك الخاصة - الاملاك الوقفية " الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 1990 .

³ - نصت المادة 17 من الدستور 1996 المعدل و المتمم على ان " الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية و تشمل باطن الأرض و المناجم و المقالع و الموارد الطبيعية للطاقة و الثروات المعدنية الطبيعية و الحية في مختلف مناطق الاملاك الوطنية البحرية و المياه و الغابات كما تشمل النقل بالسكك الحديدية و النقل البحري و الجوي و البريد و المواصلات السلكية و اللاسلكية و املاكا اخرى محددة في القانون "

كما نصت المادة 18 من الدستور 1996 المعدل و المتمم على ان " الاملاك الوطنية يحددها القانون . و تتكون من الاملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة و الولاية و البلدية . يتم تسيير الاملاك الوطنية طبقا للقانون "

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

الوطنية و تبنت المادة الثالثة من القانون 30/90¹ المتعلق بالأماكن الوطنية المعدل و المتمم معايير الفصل بين الأماكن الوطنية العمومية ، و الاملاك الوطنية الخاصة ، و بذلك اعتمد المشرع في الفصل بين الأماكن الوطنية العمومية و الأماكن الوطنية الخاصة على معيارين ، معيار عدم التملك الخاص و معيار وظيفي².

و الهدف من وراء تحديد هذه المعايير هو معرفة القانون الواجب التطبيق بحيث تخضع الأماكن الوطنية العمومية إلى القانون العام بينما يسري القانون الخاص على الأماكن الوطنية الخاصة .

و تطبيقا للمعايير السابق ذكرها ، العقار التابع للدولة أو جماعاتها الإقليمية الموجه للاستثمار الصناعي هو من الاملاك الوطنية الخاصة نظرا لطبيعته الاقتصادية يسري عليه مبدئيا القانون الخاص ، و لو أن ذلك لا يمثل القاعدة العامة ، إذ يمكن أن يخضع لنظام قانوني مختلط .

¹ نص القانون 30/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتعلق بالاملاك الوطنية في المادة 2 على "عملا بالمادتين 17 و 18 من الدستور تشتمل الأماكن الوطنية على مجموعة الأماكن والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة. وتتكون هذه الأماكن الوطنية من: - الأماكن العمومية والخاصة التابعة للدولة. - الأماكن العمومية والخاصة التابعة للولاية. - الأماكن العمومية والخاصة التابعة للبلدية. كما نصت المادة 3 منه على "عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأماكن الوطنية العمومية الأماكن المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها. أما الأماكن الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأماكن العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاك ومالية فتمثل الأماكن الوطنية الخاصة".

اضافة الى ان المادة 4 من القانون 30/90 تطرقت الى "الأماكن الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز.

تخضع إدارة الأماكن والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأماكن الوطنية الخاصة والتصرف فيها لهذا القانون ولأحكام النصوص التشريعية المعمول بها".

² - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 31 و 32 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

أما الأملاك الخاصة مضمونة في المادة 52 من دستور 1996¹ و تخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني ، تسمح لصاحبها التمتع و التصرف في المال العقاري و / او الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها².

المطلب الثاني : حافظة العقار الصناعي

اعتبارا ان الجزائر من الدول النامية التي تبنت منذ الاستقلال المخططات الإنمائية أسلوبا للتطور الاقتصادي للالتحاق بركب التقدم الاقتصادي اعتمدت السلطات العمومية بداية على انشاء مناطق مهياة خصيصا تتوزع بين المناطق الصناعية المنظمة بموجب المرسوم 45/73 المؤرخ في : 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية و مناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية البلدية المنظم بموجب الأمر 26/74 المؤرخ في : 20 فيفري 1974 .

حيث انه و بموجب المرسوم رقم 45/73³ المؤرخ في : 28/02/1973 المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية فقد نصت المادة الاولى منه على انه " تحدث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية تكلف بهندسة المدن و يكون مقرها لدى وزارة الاشغال العمومية و البناء " علما ان صدور هذا المرسوم جاء في الجريدة الرسمية عدد 20 تحت خانة الاشغال العمومية و البناء .

اضافة الى انه و بموجب الامر 26/74 المؤرخ في : 20/02/1974⁴ المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات فقد نصت المادة الاولى منه على انه " تتكون احتياطات عقارية لصالح البلديات طبقا لهذا الامر " كما تطرقت المادة 02 من نفس الامر الى انه "

¹- تنص المادة 52 من دستور 1996 المعدل و المتمم على " الملكية الخاصة مضمونة .
حق الارث مضمون .

الاملاك الوقفية و املاك الجمعيات الخيرية معترف بها و يحمي القانون تخصيصها "

²- خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 33 .

³- المرسوم 45/73 المؤرخ في : 28/02/1973 المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية , جريدة رسمية عدد 20 لسنة 1973 .

⁴- الامر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات , الجريدة الرسمية عدد 19 لسنة 1974 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

تتكون الاحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة الاولى من هذا الامر من اراض من كل نوع او من اراض تابعة لاملاك الدولة او الجماعات المحلية او الافراد . و ينبغي ان تكون هذه الاراضي داخلة في منطقة عمرانية " و دائما في سياق جهود السلطة خصصت حافظة من هذا العقار تابعة للاملاك الوطنية في المناطق الخاصة لانجاز مشاريع استثمارية ، ووضع الاطار القانوني لتحديد شروط بيع هذه الاراضي سعيا للقضاء على التناقضات الكبيرة بين مناطق البلاد و تنمية المناطق التي تفتقر للمشاريع ذات الطابع الصناعي و التجاري او الحرفي و عليه يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي الى حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة ، و حافظة من العقار الصناعي منظمة في مناطق خاصة ، و حافظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية¹.

الفرع الاول : حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة

الجزائر تتوفر على حظيرة هامة من المناطق الصناعية و مناطق النشاط و لا يوجد احكام واضحة و صريحة توضح النظام القانوني لهذه المناطق في مجال الانشاء فالمناطق الصناعية انشئت بمقتضى المرسوم 45/73 المؤرخ في : 28 فيفري 1973 المتضمن انشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية اما مناطق النشاط فقد انتشرت فوضويا اذ اسندت للجماعات المحلية مهمة البت في انشائها و عليه سيتم التعرض لكل من المنطقة الصناعية و منطقة النشاط و نميز بينها².

اولا : المناطق الصناعية

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا للمناطق الصناعية ، ولكن امام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق و تزايد الرغبة في الاستثمار ، بادرت بعض الوزارات التي لها علاقة مباشرة مع هذه المناطق بتعريفها اذ انه في تقرير وزارة الصناعة و اعادة الهيكلة عرفت

¹ - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 47 و 48 .

² - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 48 و 49 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

المناطق الصناعية بأنها " عامل حقيقي من عوامل ترقية و عصرنة النسيج الصناعي " و هناك تقارير أخرى تضمنت تعريف العقار الصناعي و كلها اهتمت بالهدف من إنشاء هذه الفضاءات مهملة الجانب القانوني .

و خلافا للقانون الجزائري ، تضمنت بعض القوانين المقارنة تعريفا واضحا للمناطق الصناعية من بينها القانون التونسي عدد 16 سنة 1994 المؤرخ في : 31 جانفي 1994 المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية و صيانتها الذي عرف المناطق الصناعية بأنها : "منطقة ترابية ذات صبغة صناعية على معنى هذا القانون ، الفضاءات المخصصة حسب مخططات التهيئة العمرانية لتركيز نشاطات صناعية لإنتاج المواد و نشاطات الخدمات " اما القانون المغربي يعتبرها : " مجموع الاراضي المهيأة و المجهزة لاستقبال الاستثمارات في المجال الصناعي و ذلك عبر مؤسسات صناعية تتكون من المعامل و وحدات الانتاج بهدف تحقيق نوع من التوازن في مجال الاستثمارات الصناعية ."¹ و عليه لا بد من التطرق الى انشاء المناطق الصناعية و تصنيفها

1- انشاء المناطق الصناعية

- في ظل المنشور الوزاري المؤرخ في 30 أبريل 1975 يتخذ قرار الإنشاء من قبل وزير الأشغال العمومية والبناء كوصاية على وكالة التهيئة الوحيدة في ذلك العهد (CADAT) بناء على ملف مقدم من الوالي المختص إقليميا .

حيث ان المشرع الجزائري و وفق المرسوم رقم 45-73² المؤرخ في : 28/02/1973 المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية فقد نص في المادة 03 منه على تضم اللجنة الاعضاء التاليين تحت رئاسة الاشغال العمومية و البناء او كاتبه العام :

¹ - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 50 و 51 .

² - المادة 03 من المرسوم 45/73 المؤرخ في : 28/02/1973 المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية الجريدة الرسمية عدد 20 ص 332 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

1-1- الأعضاء الدائمين المذكورين بعده :

*مدير التخطيط و هندسة المدن.

*ممثل عن وزير الصناعة و الطاقة.

*ممثل عن وزارة الداخلية.

*ممثل عن وزارة الدفاع الوطني.

*ممثل عن وزارة الصحة العمومية.

*ممثل عن وزارة التجارة.

*ممثل عن كاتب الدولة للمياه.

*المدير العام للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (CADAT) سابقا .

1-2- الأعضاء غير الدائمين يحضرون المذكورين بعده و اللذين يحضرون اجتماعات

اللجنة المخصصة للمناطق الصناعية الداخلة في دائرة اختصاصهم وهم:

*الوالي أو ممثله.

*رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله.

*رئيس اللجنة الدائمة للدراسات و التنمية والتنظيم و التهيئة الخاصة بناحية الجزائر العاصمة "COMEDOR" ، ويجوز أن تدعو اللجنة لاجتماعها أي شخص تحتاج لخبرته، لاسيما الممثلون على صعيد الولاية أو النطاق المحلي أو المؤسسات أو المقاولات العمومية التي يعينها الامر مباشرة او بصفة رئيسية .

- و في ظل الإصلاحات الاقتصادية يتولى المجلس الوطني للاستثمار (CNI)الموضوع تحت سلطته رئيس الحكومة اقتراح على الحكومة القرارات والتدابير لترقية الاستثمار بما فيها إنشاء مناطق صناعية جديدة (المادة 03 من المرسوم التنفيذي (355/06) المؤرخ في 09/10/2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار)¹.

¹ - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 54

2- تصنيف المناطق الصناعية :

تصنف المناطق الصناعية بحسب موقعها الى مناطق صناعية حضرية او شبه حضرية او ريفية فالمناطق الصناعية الحضرية متواجدة في وسط او ضواحي مركز حضري هام او مدينة يفوق عدد سكانها 500.000 نسمة اما المناطق الصناعية الشبه حضرية تقع في مدينة رئيسية ريفية او شبه ريفية التي لا يجب ان تقل عدد سكانها 50000 نسمة و لا تتجاوز 500000 نسمة و المناطق الصناعية الريفية متواجدة في مدينة رئيسية لمنطقة ذات طابع ريفي.

تصنف المناطق الصناعية وفقا للنشاط الصناعي الى مناطق صناعية متعددة القطاعات و مناطق صناعية مساعدة و مناطق صناعية وظيفية .

تصنيف المناطق الصناعية وفقا للهدف المراد تحقيقه فقد تكون المنطقة نموذجية هدفها تشجيع التطور الصناعي و قد تكون نقطة صناعية ترقية هدفها ادخال صناعات جديدة في مناطق متأخرة

و تصنيف المناطق الصناعية وفقا للهيئة المنشأة للمنطقة و هي مناطق صناعية تابعة للقطاع العام و مناطق صناعية تابعة للقطاع الخاص ، و مناطق صناعية مختلفة¹

الا انه و بموجب صدور المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009² فقد الغى المرسوم التنفيذي 122/07 و التي جاءت بالمادة 11 منه اذ تضمنت انه : " يتم ادماج الاملاك العقارية الفائضة و الأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجانا " و بالتالي فإنه تم استرجاع الاملاك العقارية المتبقية و الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة او في حالة نشاط الموجود في هذه

¹ خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 59 و 60 .

² المرسوم التنفيذي رقم : 153/09 المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها , الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2009 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

المناطق او خارجها و ادمجتها ضمن الاملاك الخاصة للدولة مما يجعل الجزء الهام للحافظة المتواجدة في المناطق الصناعية تدخل في عداد الاملاك الخاصة للدولة .

ثانيا : مناطق النشاط

نتناول في دراستنا مناطق النشاط ،وقرار إنشائها ، وتسييرها ، لاسيما معايير التمييز بينها وبين المناطق الصناعية .

1/- تعريف مناطق النشاط

- حسب مذكرة وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات المؤرخة في ماي 2006 رقم 533 ،مناطق النشاط (ZAC) هي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات ،وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين ،والملاك الشاغرين¹.

2/- انشاء مناطق النشاط

اغلب مناطق النشاط أنشئت قبل الإصلاحات الاقتصادية بمبادرات محلية قرار من الوالي ومدولة المجلس الشعبي دون أن يوجد إطار تشريعي وتنظيمي واضح . وفي ظل الإصلاحات الاقتصادية، قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، أسند مهمة تسيير مناطق النشاط لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى، الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري ،حيث لها بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، المعدل والمتمم، صلاحية حيازة العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، ونقل ملكية

¹ - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 61 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

هذه العقارات أو الحقوق العقارية، وكذا إمكانية القيام بتهيئة الأراضي المخصصة للنشاطات طبقا لوسائل التعمير و التهيئة المقررة¹.

- و تطبيقا لاحكام المادة 02 فقرة 10 من المرسوم التنفيذي 20/10² المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها نجد اللجنة يمكنها اقتراح إنشاء مناطق نشاط جديدة .

- وتنص المادة 109 من القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011: " تخضع إقامة أي مشروع استثمار و/أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي " .

وجاء في المادة 114 من القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 : " و يقتضي إنشاء أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية على إقليم البلدية موافقة المجلس الشعبي البلدي، باستثناء المشاريع ذات المنفعة الوطنية التي تخضع للأحكام المتعلقة بحماية البيئة "، وتضيف المادة 01/118 من نفس القانون و من خلال هذه النصوص، يتبين أن إنشاء هذه المناطق بقي بمبادرة محلية (مداولة من المجلس الشعبي البلدي مصادق عليها بقرار من الوالي)، تحددتها أدوات التهيئة و التعمير المنظمة بموجب القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم

3/- تسيير مناطق النشاط

- في ظل التوجه الاشتراكي تسيير مناطق النشاط كان بمبادرة الجماعات المحلية، وفي ظل الإصلاحات الاقتصادية اسند تسييرها حسب قانون من قانون (25/90) لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، والمسماة حاليا الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .

¹ خوادجية سميحة حنان محاضرات في مقياس العقار الصناعي جامعة قسنطينة 1 السنة الجامعية 2015/2016

² مرسوم تنفيذي 20/10 المؤرخ في : 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 04 لسنة 2010 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

4- معايير التميز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط

يوجد عدة معايير :

4-1- من الجانب القانوني والتنظيمي : تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة بتسييرها بمرسوم ، أما مناطق النشاط ناتجة عن مبادرات محلية ،وقد نشأت بقرار صادر عن الوالي بمبادرة المجلس الشعبي البلدي أو وكالات عقارية محلية .

4-2- من جانب حجم المناطق : حجم مناطق النشاط اقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية ،ومن النادر أن تزيد مساحتها عن 100هكتار في حين كثير من المناطق الصناعية تتجاوز هذه المساحة¹.

4-3- من جانب طبيعة النشاطات : إذا كانت المناطق الصناعية تأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة ، مناطق النشاط تستقبل وحدات صغيرة ومتوسطة ،إضافة لوحدات لقطاع الخدمات .

4-4- من جانب تهيئة وتسيير المناطق : مناطق النشاط ليست محددة بصفة دقيقة ،وقد تكون مندمجة في النسيج العمراني ، كما انه لا يوجد مؤسسة مكلفة بتسييرها فهذه المهمة موكلة مباشرة للجماعات المحلية أو عن طريق الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين.

في الأخير،لا تمثل مناطق النشاط أو المناطق الصناعية الوعاء العقاري الوحيد للاستثمار الصناعي،إذ الدولة عكفت على تنظيم حافظة مهمة من العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية المَحلة ،لاسيما العقار الصناعي الفائض التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية².

¹ خوادجية سميحة حنان محاضرات في مقياس العقار الصناعي جامعة قسنطينة1 السنة الجامعية 2015/2016

² خوادجية سميحة حنان محاضرات في مقياس العقار الصناعي جامعة قسنطينة1 السنة الجامعية 2015/2016

الفرع الثاني : تنظيم حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة وفي

المؤسسة العمومية الاقتصادية وفي المناطق الحرة

حرصا من الدولة الجزائرية على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات خصصت اراضي تابعة للمجموعة الوطنية لإنجاز مشاريع في مناطق تعرف تأخر التنمية وبهذا سنتطرق الى تنظيم حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة وفي المؤسسة العمومية الاقتصادية

أولا :تنظيم حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة

حرصا من الدولة الجزائرية على توفير المناخ الانسب لجلب الاستثمارات خصصت اراضي تابعة للمجموعة الوطنية لانجاز مشاريع استثمارية في مناطق تعرف تأخر في التنمية .

حيث نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في : 1993/10/05 على منح الدولة تنازلات عن اراضي تابعة للاملاك الوطنية بشروط امتيازية تصل الى الدينار الرمزي لصالح الاستثمارات التي تتجز في المناطق الخاصة المصنفة الى مناطق التوسع الاقتصادي و المناطق المطلوب ترقيتها .

و عليه لا بد من دراسة المناطق الواجب ترقيتها و المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة¹:

1/ المناطق الواجب ترقيتها :

بالرجوع الى احكام القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية نجد المادة 51 منه حفزت الاستثمار في هذه المناطق حيث جاء فيها " سعيا وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية ، سيتم في إطار قوانين المالية، و عند الاقتضاء عن طريق التنظيم اتخاذ إجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي و اجتماعي و جبائي، تختلف و تكيف حسب كل منطقة" وإن المرسوم التشريعي 93-12

¹ - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 70 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

في المادة 20 منه ، ميز بين نوعين من المناطق الخاصة ،منها المناطق المطلوب ترقيتها و مناطق التوسع الاقتصادي ، وقد عُرِفَت هذه المناطق في القوانين السابقة، و منها المخطط الخماسي الأول بانها "مناطق محرومة تحتاج لمساعدتها على الاستغلال الواسع للموارد الإنتاجية المحلية الاحتمالية "وحسب تقرير المركز الوطني لدراسات السكان والتنمية، تمثل المناطق المطلوب ترقيتها " إقليم ظلّ لأسباب مختلفة على هامش التنمية، أو هو الفضاء الذي لم يتأثر بمختلف المخططات التنموية المتعاقبة إلا بصفة جزئية "، و في تعريف آخر، تتمثل المناطق المطلوب ترقيتها " وحدات ترابية تحتاج إلى التنمية " . وتتميز المناطق الواجب ترقيتها بخاصيتين و هما :

* وجود تخلف واضح في هيكل الإنتاج الزراعي و الصناعي مقارنة بالمناطق الأخرى ،ويتجسد ذلك من خلال انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي .

* وجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية المرافقة لهيكل الإنتاج مقارنة بالمناطق الأخرى، و يظهر التخلف على مستوى شبكة مواصلات الطرق السكك الحديدية، محطات النقل الجوي، و على مستوى التجهيزات العامة المتمثلة على الخصوص في المرافق العامة، كالماء ، الغاز و الكهرباء.

أما عن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها أحال القانون 20/01 المؤرخ في : 2001/12/12 لتنظيم لم يصدر لحد الآن¹.

و لتحديد هذه المناطق تستخدم كقاعدة أساسية يطبق عليها مقاييس المرسوم 321/91² المؤرخ في : 1991/09/14 المتضمن كفيات تحديد المناطق المطلوب ترقيتها في اطار المادة 51 من القانون 03/87 هذا المرسوم ادمج مفهوم المناطق المحرومة ،مناطق

¹ - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 72 و 73

² - مرسوم تنفيذي 321/91 المؤرخ في : 1991/09/14 يعدل المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ في : 1989/02/07 و المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في اطار المادة 51 من القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 1991 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

الجنوب ، مناطق معزولة ، مناطق المطلوب ترقيتها في مفهوم واحد وهو المناطق الواجب ترقيتها .

و تطبيقا للمرسوم 231/91 صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في : 1991/10/29 بين وزارة المكلفة بالتهيئة العمرانية و الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية و المالية بعد استشارة السلطات المحلية ، تحدد و تضبط قائمة تتضمن مجموع البلديات الواجب ترقيتها و قد حدد هذا القرار نحو 58 بلدية¹.

2/ - المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة :

ظهر هذا النوع الجديد من المناطق في اطار الامر رقم 03/01 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ، حيث ادخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار ، غير ان تحديد و تنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية ، و طبيعة العقارات الواقعة عليها ، قد ترك لصلاحية هيئة عمومية جديدة تسمى " المجلس الوطني للاستثمار ، الذي يقوم بتحديد و تنظيمها على ضوء اهداف مخطط تهيئة الاقليم و ذلك عن طريق تنظيم لاحق ، علما ان هذا الامر قد الغى جميع المناطق السابق ذكرها في اطار قانون 12/93 المنصوص عليه انفا بنص المادة 34 من الامر المذكور اعلاه².

ثانيا : المؤسسة العمومية الاقتصادية

تعتبر المؤسسة العمومية الاقتصادية عجلة الاقتصاد الوطني ، هذه الأخيرة عرفت عدة تطورات على مراحل زمنية متعاقبة ، كانت أولها في ظل النظام الاشتراكي ، أين كانت الدولة هي التي تتحمل مديونية المؤسسات مما اثر سلبا على نجاعة الاقتصاد الوطني ، الامر الذي دفع بالمشروع الى الاتجاه نحو فكرة الاستقلال المالي للمؤسسة العمومية و هذا نظرا للظروف و التحولات الاقتصادية التي عرفها العالم بصفة عامة و الجزائر بصفة خاصة ، مما لزم التوجه الى اقتصاد السوق حيث توالت عملية اصدار عدة قوانين تصب

¹- خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 75 .

²- بوجدردة مخلوف كتاب العقار الصناعي الطبعة دار هومة الجزائر 2006 ص 26 و 27 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

كلها في هذا المفهوم المتعلق بالاستقلالية ، كاحكام القانون التجاري فيما يتعلق بتصنيفية المؤسسات العمومية ثم ادخاله في مفهوم الخوصصة ، ويعد قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، هو النواة الاولى لهذه الافكار السابقة الذكر ، ثم يليه قانون 25/95 المؤرخ في : 25/09/1995 المتعلق بتسيير رؤوس الاموال التجارية للدولة الذي جاء كشرح للمبادئ العامة لقانون 01/88 و ادخل مفاهيم حديثة في تسيير هذه المؤسسات العمومية ، فأسندها الى ما يسمى " الشركات القابضة " و في الاخير صدر الامر 04/01 الذي وضع بدقة كيف تتم عملية " خوصصة " هذه المؤسسات العمومية بصفة نهائية ، غير ان هذه المبادئ الاقتصادية المتعلقة باستقلالية وخوصصة المؤسسات العمومية اصطدمت بإشكالية قانونية ما تزال عالقة و هي عدم وضوح الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذه المؤسسات التي تولدت نتيجة اختلاف نظام الملكية في اطار النظام الليبرالي الذي يكرس حق الملكية الفردية¹ و اصبح مفهوم العقار الصناعي لا يقتصر على الأراضي الموجهة لإقامة وحدات إنتاج ،إنما يشمل أيضا الحافظة العقارية للمؤسسات العمومية سواء كانت مستغلة بصفة كلية أو جزئية أو غير مستغلة بتاتا².

ويقصد بأصول المؤسسة ، تلك الأموال التي أنجزتها حال حياتها، وعادة ما يُفسر مصطلح الأصول بمعطيات محاسبية، حيث أنه يشكل الجانب الإيجابي من ميزانية المؤسسة ،ويتكون من جزأين أساسيين هما: الاستخدامات الثابتة وتتمثل في العقارات و المباني، والآلات، والتجهيزات، واستخدامات متغيرة تتضمن منتج المؤسسة و الأموال الجاهزة للاستخدام والتشغيل و الأموال السائلة الموجودة في صندوق المؤسسة و أرصدها البنكية.

¹ - بوجردة مخلوف مرجع سابق ص 27 .

² - خوادجية سميحة حنان محاضرات في مقياس العقار الصناعي جامعة قسنطينة 1 السنة الجامعية 2015/2016

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

والمهم في الأصول، الاستخدامات الثابتة التي تتضمن الحافظة العقارية للمؤسسة، سواء كانت مستغلة بصفة كلية أو جزئية أو غير مستغلة بتاتا، لاسيما الموجودات العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية التي تمت تصفيتها أو في طريق التصفية، حاولت الدولة تفعيلها كمفهوم آخر للعقار الصناعي.

- وبذلك يمكننا تصنيف في الأصول العقارية التابعة للمؤسسات بين :

1/- الأصول العقارية التي تشكل وحدة متجانسة مع نشاط المؤسسة : وهذه الأصول العقارية ارتبط مصيرها بالخصوصية ، حيث صدر الأمر (01/01) المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية المعدل والمتمم الملغي لأحكام الأمر (25/95) لينظم مفهوم الخصوصية، فيترتب عنها التحويل الكلي أو الجزئي للتراث المالي لمؤسسة بما يتضمنه من عقارات، مخزونات إلى القطاع الخاص ، من خلال التنازل عن أسهم تمثل نصيب المساهمين .

- وتجدر الإشارة ، أن الكثير من عمليات التنازل في إطار الخصوصية باءت بالفشل ، بسبب عدم وجود عقود ملكية ، فأغلبها أصول عقارية وأراضي زراعية ، وأصول تابعة لمؤسسات الصناعات الخفيفة تم تأميمها وأضفي عليها صفة الأملاك الشاغرة دون تطهير وضعيتها القانونية¹.

2/- الأصول العقارية المتبقية والفائضة:

2-1/- الأصول المتبقية :حسب ما تطرق اليه المشرع الجزائري و تطبيقا لمقتضيات المادة 02 من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02ماي 2009 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها فقد نصت هاته المادة على انه تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة

¹- خوادجية سميحة حنان محاضرات في مقياس العقار الصناعي جامعة قسنطينة1 السنة الجامعية 2015/2016 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

- وبهذا المعنى تمثل الأصول المتبقية كل الأملاك العقارية التي لم يتم التنازل فيها في إطار أشغال التصفية.

2-2/ -الأصول الفائضة: و بالرجوع إلى أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي 153/09¹ المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها فقد نصت هاته المادة على انه يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وتتمثل لاسيما فيما يأتي :

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

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

- الأملاك العقارية المستتلة أو القابلة للفصل من المجمعات العقارية لأوسع، ملك المؤسسات العمومية أو ملك للدولة و غير لازمة لنشاطاتها.

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

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .

-زيادة على ذلك، تعتبر أصولا فائضة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عندنا عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة و الخاضعة لاحكام هذا المرسوم .

¹ - المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ' الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2009 ص 17 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

و تخضع ايضا لاحكام هذا المرسوم الاراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية .

ثالثا : المناطق الحرة

تم التطرق لأول مرة لمصطلح المناطق الحرة بموجب قانون المالية لسنة 1993 والتي جاء بانه يمكن انشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لا تخضع كليا أو جزئيا للتشريع والتنظيم الجاري بها العمل وفق الشروط التي سيحددها قانون خاص.

ومحاولة لتجسيد نظام المناطق الحرة انشئت بموجب المرسوم التنفيذي 106/97 لمؤرخ في، 02 افريل 1997 المنطقة الحرة بلارة بولاية جيجل.

وبموجب تعديل قانون الاستثمار 03/01 والذي نص في مادته 35 على الغاء المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار ولم يضع احكاما جديدة للمناطق الحرة، وفسرت أنذاك وزارة المساهمة وتنسيق الاصلاحات التي بادرت بمشروع القانون ان الاحكام المتعلقة، بالمناطق ستنظم في تشريع خاص تقترحه وزارة التجارة وهذا ما تم فعلا من خلال الامر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة .

حيث أنه بموجب المرسوم التنفيذي 09/05 المؤرخ في 2005/01/05 تم الغاء منطقة بلارة وحولت إلى منطقة صناعية وبموجب الامر 01/06 المؤرخ في 2006/07/24 تم الغاء الامر 02/03.

المبحث الثاني : الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي

تظهر التحولات الاقتصادية أن الإطار المؤسسي وتحسين جودة الخدمات التي يقدمها، تشكل أحد المرتكزات الأساسية لجذب الاستثمار، و في مقابل ذلك تبدو عدم فعالية الإطار المؤسسي كسبب مركزي لعجز الدول النامية عن تجاوز تخلفها الاقتصادي و اتضح من النصوص القانونية التي تنظم الإطار المؤسسي المرافق للعقار الصناعي في ظل التوجهات الاشتراكية، جد محدود ، ينحصر في عدد من المراجع القانونية، لكن ورغبة من السلطات العمومية في تحديث أداء الإطار المؤسسي، باشرت الدولة مجموعة من الإصلاحات بعد الانفتاح الاقتصادي، من خلال استحداث أجهزة ومؤسسات أكثر مرونة باعتبارها الوسيط بين الدولة و المستثمر¹

و بهذا نستعرض في المطلب الأول للإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي قبل تبني نظام اقتصاد السوق و نخصص المطلب الثاني للإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي بعد تبني اقتصاد السوق .

المطلب الأول : الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي قبل تبني نظام

اقتصاد السوق

النظم القانونية الوحيدة للعقار الصناعي قبل تبني التوجهات الاقتصادية ، كانت تتمثل في المناطق الصناعية ثم مناطق النشاط ، و الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا ، أما النظم القانونية الأخرى ، كمفهوم جديد للعقار الصناعي ظهرت بعد الانفتاح الاقتصادي المرادف لتخلي الدولة عن الحقل الاقتصادي . ويشمل الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي قبل تبني نظام اقتصاد السوق ، الجماعات المحلية و الإدارات العمومية²

¹ - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 117 .

² - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 118 .

الفرع الأول : الجماعات المحلية

يقصد بالجماعات المحلية بمفهوم الدستور هي الولاية و البلدية فقد نصت المادة 15 من دستور 1996 المعدل و المتمم بان الجماعات الاقليمية للدولة هي البلدية و الولاية¹، وقد لعبت الجماعات دورا بارزا لتسيير المجال العقاري بصفة عامة و العقار الصناعي بصفة خاصة في ظل التوجه الاشتراكي للدولة آنذاك موازاة مع السياسة المنتهجة .

و قد لعب الوالي دورا بارزا في تسيير حافظة العقار الصناعي في ظل التوجهات الاشتراكية ، فهو الذي يبت في طلب تخصيص القطع الأرضية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا ، و يبرز دوره أيضا عند نقل ملكية الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية و التي تدخل ضمنها الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط ، حيث يخضع مبدأ نقل الملكية لموافقة الوالي .

علاوة على ذلك ، قرار إنشاء مناطق النشاط يكون بمبادرة محلية (قرار من الوالي و مداولة من المجالس الشعبية البلدية) ، رافقه إعطاء الأمر 24/67 المؤرخ في 18/01/1967 المتعلق بالبلدية لهذه الأخيرة صلاحيات واسعة لتصبح قاعدة سياسية و إدارة فعالة تعمل من اجل التطوير على المستوى المحلي لاسيما في مجال العقار ، حيث يتولى المجلس الشعبي البلدي تسيير الأملاك العقارية الواقعة في تراب البلدية التي تضعها الدولة تحت تصرفه ، كما يسهر على ذلك طبقا للتشريع الجاري به العمل .

و جعل الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية ، البلدية المتعامل الوحيد في المعاملات العقارية داخل المحيط العمراني ، و هو ما أكدته المادة 158 مكرر المضافة بموجب القانون 09/81 المؤرخ في 04/07/1981 المعدل و المتمم للأمر 24/67 المؤرخ في 18/01/1967 المتعلق بالبلدية ، حيث جاء فيها : " يسير المجلس الشعبي رصيد الاحتياط العقاري البلدي " .

¹ - المادة 15 من دستور 1996 المعدل و المتمم .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

و قد استخدم رصيد الاحتياط العقاري البلدي كأساس لإنشاء مناطق استثمارية ، فإذا كانت مساحة المنطقة التي تنشأ داخل المحيط الحضري تساوي أو تقل عن 10 هكتارات ، البلدية تسلم رخصة تجزئة الأراضي و تهيئتها و رخص البناء ، أما إذا كانت مساحة المنطقة المنشأة داخل المحيط الحضري تتراوح ما بين 10 و 25 هكتار ، تسلم رخصة تجزئة الأراضي و رخص البناء من الولاية ، حسب نص المادة 10 من الأمر 38/69 المؤرخ في 1969/05/23 المتضمن قانون الولاية المعدل و المتمم¹.

الفرع الثاني : المؤسسات العمومية

أسندت للمؤسسات العمومية المكلفة بالترقية، و المؤسسات العمومية المكلفة بالتسيير مهام نوعية و متميزة لتنظيم و تسيير العقار الصناعي، لكن لوقت طويل حصل بينها تداخلا في الصلاحيات مما زاد في تعقيد وضعية هذا العقار .
و فيما يلي تعرض المؤسسات العمومية المكلفة بالترقية، و المؤسسات العمومية المكلفة بالتسيير.

أولا : المؤسسات العمومية المكلفة بالترقية² :

لم تعرف المؤسسات المكلفة بترقية و تهيئة المناطق الصناعية استقرار مستمرا، إذ بداية لعب الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية (CADAT) دورا بارزا في عهد الاحتلال الفرنسي او بعد الاستقلال، إذ كان إنشاء و تهيئة المناطق الصناعية من اختصاص هذه المؤسسة.

و في عهد الاحتلال الفرنسي، نشأ الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية (CADAT) بموجب المقرر 011/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في : 1956/04/12 إذ نصت المادة 88 منه على مايلي : " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المدنية و الاستقلال المالي ، تسمى الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية " .

¹ - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 118 و 119 .

² - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 119 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

اما اختصاصات الصندوق و علاقته بإدارة املاك الدولة ، حددتها المادة 07 من القرار الحكومي المؤرخ في : 1956/10/05 المتضمن تطبيق أحكام المادة 88 من المقرر رقم 11/56 ، حيث ان الصندوق يكتسب العقارات و الاراضي بالتراضي او عن طريق نزع الملكية لاجل انشاء و تطوير المناطق السكنية و الصناعية ، و يقوم بمبادرته الخاصة او بمشاركة الجماعات المحلية بدراسة مشاريع إنشاء مناطق سكنية و صناعية ، و التنازل عن الاراضي المتوفرة فيها .

وقد بدا الصندوق منذ سنوات عديدة قبل الاستقلال في انشاء مناطق صناعية بعناية ، الجزائر وهران ، و شرع في تهيئتها مثل المنطقة الصناعية بالروبية ، و عقب الاستقلال ، وضع الصندوق مباشرة تحت وصاية وزارة الاشغال العمومية و البناء بموجب المرسوم 217/63 المؤرخ في 18/06/1963 المتعلق بتشكيل مجلس مراقبة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية و مجلس ادارته و احتفظ بنفس الاختصاصات ، ثم في 1970 سنة انطلق المخطط الرباعي الأول تعزز دور الصندوق في تكثيف الجهود الرامية الى تحقيق مسار التصنيع المخطط ، إذ كانت من مهامه انجاز المناطق الصناعية و التنازل عن الأراضي المتوفرة فيها¹

ثانيا : المؤسسة العمومية المكلفة بالتسيير :

نصت المادة الاولى من المرسوم 55/84 المؤرخ في 03/03/1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية على مايلي : " تتولى ادارة المناطق الصناعية حسب احدى الحالات التالية :

- اما مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي انشئت في اطار احكام المرسوم 200/83

المؤرخ في 19/03/1983 اذا اقيم في المنطقة الصناعية ما يأتي :

اعمال ذات مصلحة محلية

اعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة .

¹-خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 120 و 121 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

- اما مؤسسة ذات طابع اقتصادي انشئت حسب كفاءات منصوص عليها في المرسوم ، اذا اقيمت في المنطقة الصناعية المعنية اعمال ذات مصلحة وطنية او نوعية تابعة لوصاية واحدة .
- اما وحدة متخصصة أنشئت في إطار قوانين و تنظيمات معمول بها إذا اقيمت في المنطقة الصناعية المعنية اعمال نوعية او ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة .
- و يستفاد من هذا النص ، طبيعة الهيئة المخول لها ادارة و تسيير المناطق الصناعية ، فالمناطق التي تحتوي على نشاطات ذات فائدة محلية او فائدة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة الاختصاصات ، تدير عن طريق مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي¹ تنشأ بقرار من الوالي تطبيقا لاحكام المادة 07 من المرسوم 200/83 المحدد لشروط انشاء المؤسسات العمومية المحلية و تسييرها .
- اما المناطق الصناعية التي تحتوى على نشاطات ذات فائدة وطنية او نوعية و التابعة لوصاية واحدة ، تخضع لمؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تدعى آنذاك مؤسسات تسيير المناطق الصناعية "EGZI" المنظمة بموجب المرسوم 56/84 المؤرخ في : 1984/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها و قد نصت المادة الأولى من هذا المرسوم على انه يخضع انتقاليا تنظيم مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية و عملها المنصوص عليها في المادة الاولى من المرسوم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 طبقا لأحكام هذا المرسوم و ذلك في انتظار تحديد كفاءات تطبيق المبادئ الواردة في الميثاق و الأمر المتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات على المؤسسات الاقتصادية المماثلة لها كما أكد نفس المرسوم على انه تنشأ مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بمرسوم يحدد الوصاية عليها و مقرها و توضع المؤسسة تحت

¹ - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 123 و 124 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

مسؤولية مدير عام يعين بمرسوم بناء على اقتراح السلطة الوصية و تنهى مهامه بالكيفية نفسها¹

و يشمل اختصاص هيئات تسيير المناطق الصناعية (EGZI) الأجزاء المشاعة من المنطقة الصناعية ، و يمتد ذلك حسب مفهوم المادة 04 من المرسوم 55/84 المؤرخ في 1983/03/03 المتعلق بإدارة المناطق² الصناعية إلى مايلي :

- المحافظة على الأعمال الكبرى و التجهيزات و التهيئات الجماعية التي تختص بها المنطقة الصناعية ، وصيانتها كما هي محددة في دفتر الشروط المذكورة أدناه ، و التي لا تتبع هيئات متخصصة .
- متابعة صيانة الهياكل الاساسية المشاعة التابعة لاختصاص هيئات متخصصة و تنسيقها .
- مراقبة المنطقة و حمايتها و تنظيم المساعدة المتبادلة و تنفيذها .
- احترام متطلبات الامن و مستلزماته بالاتصال مع المصالح و الهيئات المعنية .
- تسيير المنطقة و احترام مخطط تهيئتها .
- تنظيم المصالح المشتركة بين جميع المتعاملين في المنطقة و تنشيطها ، و انجاز التجهيزات المناسبة .

¹ - المرسوم رقم 56/84 المؤرخ في : 1984/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها , الجريدة الرسمية عدد 10 لسنة 1984 فقد نصت المادة الاولى على " يخضع انتقاليا تنظيم مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية و عملها المنصوص عليها في المادة الاولى من المرسوم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 طبقا لأحكام هذا المرسوم و ذلك في انتظار تحديد كفيات تطبيق المبادئ الواردة في الميثاق و الأمر المتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات على المؤسسات الاقتصادية المماثلة لها "

كما جاء في نص المادة 02 من نفس المرسوم على انه " تنشأ مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بمرسوم يحدد الوصاية عليها و مقرها "

و في المادة 03 من نفس المرسوم نصت على انه " توضع المؤسسة تحت مسؤولية مدير عام يعين بمرسوم بناء على اقتراح السلطة الوصية و تنهى مهامه بالكيفية نفسها "

² - خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 124 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

- انجاز اشغال التكيف او التجهيزات التكميلية اللازمة لحسن سير الوحدات المقامة في المنطقة .
- تمثيل الوحدات و الهيئات المقامة في المنطقة لدى السلطات المحلية فيما يتعلق بالمسائل ذات المصلحة المشتركة .

المطلب الثاني : الاطار المؤسسي للعقار الصناعي بعد تبني نظام اقتصاد السوق

وعيا برهان التنمية ، تم التفكير في إطار مؤسسي جديد من لإدارة العقار الصناعي يتمشى و ظروف الانفتاح الاقتصادي ، لكن عوض أن يكون الإطار المؤسسي الجديد عاملا حقيقيا من عوامل ترقية الحافظة العقارية الصناعية ، أصبح عائقا لتضخمه و عدم وجود تنسيق بين مختلف الأجهزة العمومية ، ثم تفرد ممثلي السلطة لصنع القرار . و يشمل الإطار المؤسسي للعقار الصناعي بعد تبني نظام اقتصاد السوق ، أجهزة سياسية و أجهزة و مؤسسات عمومية سيتم تناولها في فرعين ، حسب الترتيب الزمني المحدد لنشأة كل مؤسسة في مجال العقار الصناعي¹ .

الفرع الأول : الأجهزة السياسية

تعاني اغلب الحظائر الصناعية من وضعية مزرية ، و هو ما جعل الجهاز السياسي يتداول ملف العقار الصناعي بين مجلس الحكومة ، مجلس الوزراء ، مجلس مساهمات الدولة ، المجلس الوطني للاستثمار ، و العديد من الوزارات ، اذ كانت لهم صلاحيات هذه الأجهزة في مجال العقار الصناعي في نقاط مستقلة .

أولا/ - مجلس الحكومة :

استحدث منصب رئيس الحكومة في النظام الدستوري الجزائري لأول مرة بمناسبة التعديل الدستوري لشهر نوفمبر 1988 ، و تم تكريس المنصب في دستور 1989 ، ثم ثبت في دستور 1996 .

49- خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 129

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

و يعين رئيس الحكومة بمقتضى مرسوم رئاسي ، و تنتهي مهامه بذات الشكل و هذا حسب المادة 77 فقرة 5 من دستور 1996 المعدل و المتمم و التي نصت على انه يضطلع رئيس الجمهورية بالاضافة الى السلطات التي تخولها اياه صراحة احكام اخرى في الدستور يعين الوزير الاول و ينهي مهامه .

و قد تم التدخل من خلال القرارات التي يصدرها مجلس الحكومة في مجال العقار الصناعي نذكر منها تجميد عمليات انشاء مناطق جديدة و منح ميزانية لإعادة تاهيل المناطق الصناعية و غيرها من القرارات¹.

ثانيا /- مجلس الوزراء :

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المشكل من جميع الوزارات المشكلة للحكومة المعنية بموجب مرسوم رئاسي .

و قد تم التدخل من خلال القرارات التي يصدرها اذ نصت المادة 06 من الامر 04/08² المؤرخ في : 2008/09/01 على انه يرخص لمجلس الوزراء الامتياز بالتراضي باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار و كذا اتخاذ قرار تخفيض مبلغ الاتاوة الايجارية السنوية المحددة من ادارة الاملاك الوطنية .

¹- خوادجية سميحة حنان المرجع السابق ص 130 .

²- المادة 06 من الامر 04/08 المؤرخ في : 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية , الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 2008 و التي نصت على " يرخص منح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار "

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

كذلك نرى ذلك من خلال القرارات التي تصدرها الوزارات في حالة الامتياز عن طريق المزاد العلني و هو ما تطرق اليه المشرع الجزائري بموجب المادة 05¹ من الامر 04/08 المؤرخ في : 2008/09/01 الا ان هاته القرارات المذكورة في المادة في حال منح الامتياز عن طريق المزاد العلني علما انه و بعد تعديل الأمر 04/08 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011² أصبح الامتياز يمنح بالتراضي و تراجع المشرع عن منح الامتياز بالمزاد العلني .

ثالثا /- مجلس مساهمات الدولة (CPE) :

طغت على تشكيلة مجلس مساهمات الدولة الجانب السياسي حيث يوضع المجلس المؤسس لدى وزير المساهمات و ترقية الاستثمارات تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته و ذلك حسب ما تقتضيه المادة 02³ من المرسوم الرئاسي 185/06 الموافق

¹- المادة 05 من الامر 04/08 المؤرخ في : 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية , الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 2008 و التي نصت على " يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني على الخصوص بما ياتي :- قرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الارضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء و باقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على اساس دفتر اعباء يحدد تصور المشروع المزمع انجازه و المعايير التي ينبغي توفرها , - قرار من الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الارضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط و الوساطة العقارية , - قرار من الوزير المكلف بتهيئة الاقليم عندما تكون القطعة الارضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة و باقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها و ذلك طبقا لنخطط تهيئة المدينة الجديدة , - قرار من الوالي المختص اقليميا و باقتراح من لجنة يحدد تنظيمها و تشكيلها و تسييرها عن طريق التنظيم "

²- المادة 15 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 " تعدل احكام المواد 3 و 5 و 9 من الامر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و تحرر كما يلي :

المادة 3 : يمنح الامتياز على اساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية او الاشخاص الطبيعيين او المعنويين الخاضعين للقانون الخاص و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها .

54- المرسوم الرئاسي 185/06 الموافق 2006/05/31 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 281/01 المؤرخ في : 2001/09/24 و المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه و سيره , الجريدة الرسمية عدد 36 لسنة 2006 ص 9.

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

2006/05/31 المعدل و المتم للمرسوم التنفيذي 281/01 المؤرخ في :
2001/09/24 و المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه و سيره و التي
نصت بعد التعديل على انه يوضع المجلس المحدث لدى وزير المساهمات و ترقية
الاستثمارات تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته

و يتشكل المجلس حسب المادة 02 من المرسوم الرئاسي 184-06¹ المعدل للمرسوم
التنفيذي 253/01 المؤرخ في 2001/09/10 المتعلق بتشكيلة مجلس مساهمات الدولة و
سيره ، ج ر عدد 36 المؤرخة في 31 ماي 2006 من - : وزير الدولة، وزير الداخلية
و الجماعات المحلية - .وزير الدولة، وزير الشؤون الخارجية - .وزير العدل، حافظ
الأختام - .وزير المساهمات و ترقية الاستثمارات - .وزير العمل و الضمان الاجتماعي،
و كذا وزير التجارة، وزير التهيئة العمرانية، وزير الصناعة، الوزير المنتدب لدى وزير
المالية المكلف بالإصلاح المالي، الوزير المعنى أو الوزراء المعنيين بجدول الأعمال.

و حسب الامر 04/01 المؤرخ في : 2001/08/20 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية
الاقتصادية و تسييرها و خصصتها المعدل و المتمم ، يكلف المجلس بتحديد سياسات
برامج خصوصية المؤسسات العمومية و الموافقة عليها².

رابعا /- المجلس الوطني للاستثمار (CNI) :

لقد تم انشاء المجلس الوطني للاستثمار بمقتضى نص المادة 18 من الامر 03/01
المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم ، اذ جاء في نص المادة 12 منه على ما يلي :
" ينشا لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمار مجلس وطني للاستثمار و يدعى في صلب
النص المجلس ..."

¹المرسوم الرئاسي 185/06 الموافق 2006/05/31 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 281/01 المؤرخ في :
2001/09/24 و المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه و سيره ، الجريدة الرسمية عدد 36 لسنة
2006 ص 8.

² -خوارجية سميحة حنان مرجع سابق ص 134 .

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

كما احوالت نفس المادة الى التنظيم لتحديد تشكيلته و كيفية سيره و صلاحياته و قد تجسد ذلك من خلال المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في : 2006/10/09 الذي الغي المرسوم التنفيذي 181/01 المؤرخ في : 24 سبتمبر 2001 بموجب المادة 09 منه .
ويعد المجلس الوطني للاستثمار جهة استشارة و في نفس الوقت جهة قرار .
خامسا /- الوزارات :

بالرغم من توصيات التقارير الوزارية لتقليص الاطار المؤسسي المكلف بتسيير العقار الصناعي تعددت الوزارات المكلفة بتسييره بين وزارة الصناعة و وزارة المساهمة و ترقية الاستثمارات و وزارة المالية و وزارة الصناعة و ترقية الاستثمارات .

الفرع الثاني : أجهزة و مؤسسات عمومية

يتوزع تسيير العقار الصناعي في ظل الانفتاح الاقتصادي الذي بموجبه تم التحويل القانوني لبعض المناطق الصناعية إلى هيئات عمومية موجودة كمركز دراسات الانجازات العمرانية (U.R.BA) بالنسبة لتسيير المناطق الصناعية ، و استحدثت وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين (AGRFU) بموجب قانون التوجيه العقاري (90-25) حلت محل الجماعات المحلية في تسيير الأراضي الداخلة في مساحات التعمير مع الاحتفاظ بتخصيصها الأصلي المتمثل سواء في بناء سكنات ، أو إقامة تجهيزات عمومية، أو مناطق صناعية أو مناطق نشاط، وباعتبارها متعاملا في الترقية العقارية كانت لها صلاحية إنشاء مناطق نشاطات وإدارتها في حدود إمكانياتها المادية .

-وتدعيما لكل هذه الجهود، أنشئت السلطات العمومية بموجب التعليم الوزاري رقم 28 المؤرخة في 1994/05/15 لجنة المساعدة على تحديد مواقع ترقية الاستثمارات (CALPI) يترأسها الوالي أو ممثله، مهمتها الأساسية إعفاء المستثمرين للتوجه لهيئات متعددة لتحديد مواقع الأراضي الموجهة لإقامة مشاريع تنمية ومساعدتهم للحصول عليها ، كما رافق هذه اللجنة إنشاء وكالة ترقية الاستثمار (APSI) مهمتها تدعيم

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

ومساعدة المستثمرين في إطار تنفيذ مشاريع الاستثمارات وضمان ترقّيها ووضع معلومات ذات طابع اقتصادي، تقني وتشريعي.

ورغم الجهود إلا أن الواقع أثبت انحراف اللجان (CALPI) عن مهمتها أين أصبحت تمنح الأراضي بدل الملاك الحقيقيين المتمثلين في الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، مركز دراسات الانجازات العمرانية، ومديرية أملاك الدولة، حيث قيم تقرير CENEAP في سنة 2000 عمل هذه اللجنة ذات الطابع الانتقالي وغير الدائم و أشار أنه من جل الأراضي الممنوحة 3.5% من الأراضي فقط تم إنجاز عليها مشاريع استثمارية.

وأمام هذه النتائج وبموجب قرار مجلس مساهمات الدولة رقم 05 المؤرخ في 2003/07/21 تم إنشاء 4 شركات تسيير مساهمة (SGP) أهم صلاحياتها إدارة التحويل القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية (EGZI) إلى شركات التسيير العقاري (SGI) وتسيير حافظة أسهمها، كما تتولى إنشاء وتسيير حافظة العقار الصناعي مع شركات التسيير العقاري (SGI) وتحويلها للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)¹ التي حلت محل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (APSI)² لإحداث تسيير غير مركزي لشؤون الاستثمار، ووضع حد للفوضى والغموض وتسهيل إجراءات الحصول على أرضية للاستثمار.

- غير أنه لم تصدر نصوص تطبيقية تجسد قرار تحويل وتسيير الأرضية العقارية المخصصة للاستثمار لصالح شركات تسيير المساهمة، وتداركا للوضع قررت السلطات العمومية بموجب المرسوم (07-119) المؤرخ في 2007/04/23 المعدل والمتمم، إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة

¹ - انشئت بموجب الامر 03/01 و حلت محل اpsi تخضع انذاك لوصاية وزير المساهمة و تنسيق الاصلاحات المادة 03 فقرة 04 من المرسوم 319/94 .

² - انشئت بموجب المادة 07 من المرسوم التشريعي 12/93 و صدر مرسوم تنفيذي ينظمها 319/94 المؤرخ في :

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

والضبط العقاري (ANIREF) مهمتها تسيير، ترقية، وساطة، وضبط الحافظة العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع تنموية، ووضع بنك معلومات حول الأصول العقارية، كما تحوز الوكالة حافظة عقارية كانت محل منح امتياز بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار

و مهام الوكالة في تسيير العقار الاقتصادي العمومي لم يتجاوز الإدارة العامة، لأنّ التصرف في الحافظة العقارية المسند تسييرها للوكالة ليس مخولا لها، وهو ما يفرغ إصلاحات تسيير العقار الصناعي من مضمونها، الذي بقي يعمل وفقا للمبادئ الموروثة عن الماضي.

والدليل أن صلاحيات الوكالة ليس لها تأثير، التصرف في حافظة العقار الاقتصادي العمومي المسند تسييره للوكالة، قبل تعديل الأمر 08-04 مخولا بصفة مباشرة للوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار

وبعد تعديل الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 بموجب قانون المالية لسنة 2013 يُرخص منح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات بضبط العقار¹.

وإن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار أعيد تنظيم مهامها في المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12/01/2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار.

- و تكلف اللجنة على أساس بنك المعلومات الذي تمسكه و المتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة و الصناعة و الأجهزة المكلفة بالعقار، بما يأتي²:

2- إستقبال طلبات المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية .

¹ خوادجية سميحة حنان محاضرات في مقياس العقار الصناعي جامعة قسنطينة 1 السنة الجامعية 2015/2016

² خوادجية سميحة حنان محاضرات في مقياس العقار الصناعي جامعة قسنطينة 1 السنة الجامعية 2015/2016

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

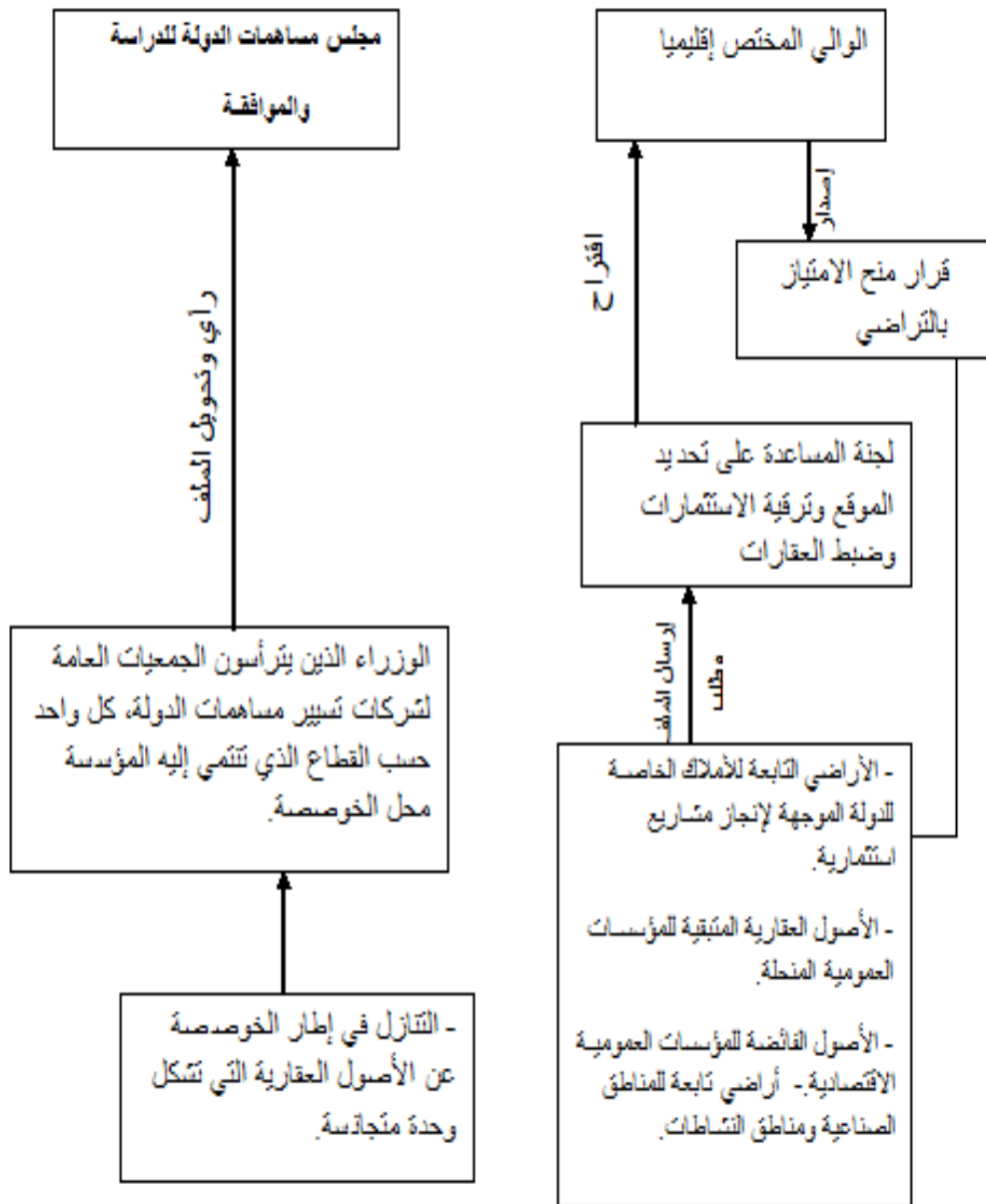
- 3- اقتراح منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة باستثناء العقارات المتواجدة خارج مناطق التوسع السياحي و المدن الجديدة ،و العقارات المُسيرة من قبل الوكالة الوطنية و الضبط العقاري.
- 4- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.
- 5- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار إستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار.
- 6- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهيأة و مجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات.
- 7- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.
- 8- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمارات تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الاتصال.
- 9- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- 10- اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة و طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- 11- اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة، طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- 12- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية و تقييمها، و يمكن إسناد هذه المهمة إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلتها و سيرها بموجب النظام الداخلي للجنة، الذي يحدد نموده بتعليمة وزارية مشتركة يتخذها الوزراء المكلفون بالداخلية و الجماعات المحلية، و المالية و الصناعة و ترقية الاستثمارات.¹
- 13- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.

¹ خوادجية سميحة حنان محاضرات في مقياس العقار الصناعي جامعة قسنطينة 1 السنة الجامعية 2015/2016

الفصل الأول: الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

14- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية طبقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية¹.

- ولتبسيط الاطار المؤسستي للعقار الصناعي يمكن الرجوع للمخطط ادناه :



¹ - خوادجية سميحة حنان محاضرات في مقياس العقار الصناعي جامعة قسنطينة 1 السنة الجامعية 2015/2016

الفصل الثاني

آليات استغلال العقار الصناعي

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

على اختلاف مراحل الاستثمار في الجزائر عرف العقار الصناعي عدة آليات للحصول عليه و اول نوع من هذه العقود يتمثل في عقد التنازل او عقد البيع على الاملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين و هذا منذ صدور المرسوم 45/73 المؤرخ في : 28 فيفري 1973 و المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية و المراسيم التنفيذية له الصادرة سنة 1984 كما سبق ذكره ، اذ تقوم ادارة املاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة و ذلك بموجب عقود تنازل ادارية و مشهورة بعد ان تقوم هذه الاجهزة الهئية باكتساب هذه العقارات باعادة التنازل او البيع لفائدة المستثمرين لكن بعد سنوات من التطبيق اصبح التنازل المباشر لا يتمشى و السياسة الجديدة نحو الانفتاح الاقتصادي فتقرر ابتداء من سنة 1993 و بموجب المرسوم التشريعي 12/93¹ المتضمن ترقية الاستثمار تبنى شكل جديد يعرف بعقد الامتياز . و عليه سنتطرق في هذا الفصل الى اليات استغلال حافضة العقار الصناعي الى مرحلتين اساسيتين مرحلة ما قبل الامر 04/08 في المبحث الاول و مرحلة ما بعد صدور الامر 04/08 في المبحث الثاني .

¹ - تاتولت فاطمة المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري جامعة الجزائر 01 , كلية الحقوق بن عكون السنة الجامعية 2015/2014 ص 71 و

المبحث الاول : آليات استغلال العقار الصناعي قبل صدور الامر 04/08

لقد اختلفت و تنوعت عقود استغلال العقار الصناعي باختلاف و تعاقب قوانين الاستثمار و قوانين المالية للسنة المتعاقبة و على اختلاف مراحل الاستثمار في الجزائر علف العقار الصناعي اول نوع من هذه العقود و المتمثل في عقد التنازل او عقد البيع على الاملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين .

غير انه و بعد سنوات من التطبيق اصبح هذا النوع من العقود لا يتماشى و السياسة الاقتصادية الجديدة نحو الانفتاح بعد سنة 1993 بالاضافة الى المشاكل الميدانية التي نتجت عن العمل بالتنازل المباشر هذا ما دفع بالمشروع الجزائري الى التفكير في الية جديدة و التي تمثلت في عقد الامتياز¹ و بهذا سوف نتطرق الى التنازل في المطلب الاول و عقد الامتياز في المطلب الثاني .

المطلب الاول : عقد التنازل

ان عقد التنازل او اعادة التنازل او البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة و هي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية و شاملة و بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام كما ان هذا العقد ينصب اساسا على الاملاك الوطنية الخاصة للدولة او الجماعات المحلية و التي تكون غير مخصصة اي متوفرة غير انه قد تميز هذه العقود احتواءها لبعض الشروط استثنائية و غير مالوفة في القانون العام كالتنازل على شرط فاسخ و بواسطة دفتر الشروط مثلا و لعل اول ظهور لهذا العقد كان بالمناطق الصناعية ثم تطور نوعا ما في اطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص كما يلي :

¹- تناولت فاطمة مرجع سابق ص 74 .

الفرع الاول : بالنسبة للمناطق الصناعية

لقد أنشئت هذه المناطق بموجب قانون 45/73 المؤرخ في : 1973/02/28 إذ تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة و ذلك بموجب عقود تنازل إدارية و مشهرة و بعد أن تقوم هذه الأجهزة المهيئة باكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل "RETROCESSION" او البيع لفائدة المستثمرين و بواسطة عقود توثيقية و مشهرة لدى المحافظ العقاري و قد تكون العقارات المراد اكتسابها ملك للخواص و واقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية فان هذه الأجهزة او المؤسسات تقوم بشراء هذه العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية و مشهرة ثم تقوم بإعادة بيعها .

فاذا ما اكتسبتها هذه الاجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية فإنها تقوم بتجزئتها والحصول على رخصة التجزئة ثم تقوم بتهيئتها من ناحية التعمير قبل ان تقوم بعملية التنازل لصالح المستثمرين او المستفيدين بواسطة عقود توثيقية رسمية مدنية¹.

الفرع الثاني : عقد التنازل في اطار الاستثمار الوطني الخاص

لقد عرف عقد التنازل في اطار قانون 11/82 المؤرخ في : 1982/04/21 و المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص , اذ ان المستثمر الخاص و المعتمد من طرف الادارة يمكنه ان يستفيد من عقد تنازل على عقار صناعي في حدود مناطق النشاط المنشأة و المهيئة خصيصا لذلك الاستثمار و خارج حدود المناطق الصناعية .

فعندما يتعلق الامر بهذا النوع من الاستثمار صناعيا بموجب هذا القانون و الذي يكون في مناطق مهيئة فان الاحكام التشريعية المنظم تطبيقها بموجب المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 تعتبر كافية لتوضيح جميع الخطوات او الاجراءات الواجب اتخاذها لاعداد عقد التنازل باعتباره عقد اداري ، حتى و ان كان ذلك العقد على عقارات واقعة داخل النسيج العمراني .

¹ - بوجردة مخلوف مرجع سابق ص 62 و 63 .

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

و في هذا الاطار فإنه تم اعداد مشروع المرسوم التطبيقي لاحكام المادة 151 المذكور اعلاه و الذي نظم الاجراءات كما يلي :

1/ طلب الاعتماد للعقار المختار لانجاز المشروع الاستثماري يقدم من طرف المتعامل و يرفق بمحضر لجنة اختيار العقار طبقا للمادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم : 304/82 المؤرخ في 1982/04/09 و المتعلق بكيفيات و شروط تطبيق قانون 01/82 المتضمن رخص البناء و رخص التجزئة .

2/- بعد قبول ملف الاعتماد من طرف المدير الفرعي الولائي لاملاك الدولة ، يقوم هذا الاخير بتحديد سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية للعقار ، اي سعر السوق " la valeur vénale"

2/- يحول المدير المذكور اعلاه الملف بكامله الى الوالي المختص اقليميا للفصل في التنازل و بواسطة قرار اداري بالتنازل و ذلك بعد اخذ رأي الوزير المختص حسب النشاط¹.

3/- بعد صدور قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي يحول الملف بكامله الى المدير الفرعي الولائي لاملاك الدولة لإعداد عقد التنازل حسب شروط التسجيل و الشهر اي الرسمية

و يكون عقد التنازل مصحوبا بشرط فاسخ متعلق بمدى انجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد و في المواعيد المقررة له و حسب ما هي محددة في طلب الاعتماد و تتم معاينة عدم انجاز المشروع من طرف الديوان الوطني لتوجيه و متابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة "O.N.O.S.I.P" حيث يرسل نسخة من الملف و محضر معاينة عدم الانجاز الى المدير الفرعي الولائي لاملاك الدولة ليتابع اجراءات دعوى الفسخ امام القضاء.

¹- بوجردة مخلوف مرجع سابق ص 64

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

و قد تدعم هذا النوع من العقود بتنظيم اكثر صرامة و دقة ،عبر صدور المرسوم التنفيذي رقم 05/86 المؤرخ في 17/01/1986 حيث حدد بدقة شروط و كفيات التنازل عن الاراضي المتوفرة غير المخصصة و غير المبنية و التابعة لاملاك الدولة و التي قد تكون واقعة خارج النسيج العمراني و تعتبر ضرورية لانجاز مشاريع استثمارية خاصة بالاضافة الى التعليلة الوزارية المطبقة لهذا المرسوم رقم 329 و المؤرخة في 20/02/1986 .

ثم بقي الحال على تدعيم فكرة الاستثمار بصدور قانون 25/88 المؤرخ في : 12/07/1988 و المتضمن توجيه الاستثمارات الوطنية الخاصة .

الفرع الثالث : عقد التنازل في اطار المناطق المطلوب ترقيتها :

لقد سبق الاشارة الى المناطق المطلوب ترقيتها انشئت بموجب المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في : 27/01/1987 و المتعلقة بالتهيئة العمرانية حيث عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل او " البيع " طبقا لقانون 30/90 المؤرخ في : 01/12/1990 و المتعلق بالاملاك الوطنية اذ نص عليه ضمن احكام المادة 89 منه ¹ . و تنفيذا لاحكام هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في : 23/11/1991 لكي يحدد شروط ادارة الاملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك حيث اقر هذا المرسوم ان عملية التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون كقاعدة عامة و اصليا عن طريق :

*المزاد العلني : لقد نصت المادة 10 من المرسوم اعلاه على مايلي : (يكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للاملاك الخاصة للدولة و التي الغي تخصيصها و فيما اذا لم تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية عن طريق " المزاد العلني " الا اذا كانت هناك قوانين خاصة تمنع ذلك ، حيث يأذن الوالي بالبيع بالمزاد العلني بناء على راي المدير الولائي للاملاك الوطنية و تكون المزايدات العلنية على اساس دفتر شروط تعده

¹ - بوجردة مخلوف مرجع سابق ص 65

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

مصالح الاملاك الوطنية مطابق للنموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالمالية يعلن عليها بواسطة ملصقات و اعلانات في الصحافة قبل عشرين يوما من تاريخ اجراء البيع بالمزاد و تحدد مصلحة الاملاك الوطنية السعر الادنى لهذه العقارات و حسب القيمة التجارية لها).

وعليه نستنتج ان البيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للاملاك الوطنية الخاصة يكون عن طريق قرار اداري صادر عن الوالي و ان ملف طلب التنازل يودع لدى مدير الاملاك الوطنية الولائي الذي يبدي رايه حول التنازل ثم يحول الملف الى الوالي لاصدار قراره في ذلك كما يقوم نفس المدير الولائي بتحديد السعر الافتتاحي للمزايدة و الذي يكون على اساس القيمة التجارية اي سعر السوق ما عدا بعض المجالات الخاصة كالمحروقات مثلا التي تخرج عن هذه القاعدة .

و استثناء على هذه القاعدة العامة السابق بيانها فإن نفس احكام هذا المرسوم قد اقرت من جهة ثانية استثناء في عملية التنازل على الاملاك العقارية الخاصة¹ للدولة و الذي يكون عن طريق :

- التراضي : و على هذا النحو و بهدف ترقية استثمار في هذه المناطق صدر قانون المالية لسنة 1992 الذي اكد على امكانية التنازل على الاملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة الجماعات الاقليمية و الجمعيات ، الهيئات ، والمؤسسات العمومية ، و المتعاملين العموميين الخواص او تعونية عقارية و ذلك عن طريق التراضي بموجب المادة 161 منه .

حيث نصت على هذا الاستثناء لفائدة المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالاستثمار و باحترام الشروط المنصوص عليها بواسطة القرار الوزاري المشترك و المؤرخ في : 1992/02/19 و الصادر عن وزارة التجهيز و هذه الشروط كالاتي :

• ان يتم التنازل عن طريق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك .

¹ - بوجردة مخلوف مرجع سابق ص 66 و 67

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

- يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري بغض النظر عن صفته سواء كان مقيما او غير مقيما سواءا كان شخص معنوي او طبيعي .
 - يحدد ثمن التنازل على اساس سعر السوق الا ان هذا السعر يخفض بالنسبة للاستثمارات ذات الاولوية بالنسبة للمخطط الوطني السنوي بنسبة 80% عندما يتعلق الامر باستثمار يقع بالمناطق المطلوب ترقيتها , و بنسبة 25 % عندما يتعلق الامر باستثمار يقع خارج هذه المناطق .
- هذا و نشير الى ان عقد التنازل هو وارد على الاملاك الوطنية الخاصة للدولة , و المتضمن لبند الشرط الفاسخ قد نتج عنه عدة مشاكل قانونية في الميدان نتيجة سوء التطبيق سواء من جانب الادارة او من جهة المستثمر نفسه , الامر الذي دفع بالادارة الى الاستغناء عن الشرط الفاسخ في اعداد عقود التنازل بالنسبة للاستثمار الوطني الخاص¹.

المطلب الثاني : عقد الامتياز القابل للتحويل الى عقد تنازل

ان اول ظهور لعقد الامتياز كان بموجب المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في : 1993/10/05 المتضمن ترقية الاستثمار اذ نصت المادة على انه يمكن للدولة ان تمنح بشروط امتيازية , قد تصل الى الدينار الرمزي تنازلات عن ارض تابعة للاملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة .

تحدد تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .

و عليه سوف نتطرق في هذا المطلب الى عقد الامتياز للتحويل الى عقد تنازل في اطار قوانين الاستثمار (الفرع الاول) و في اطار قوانين المالية المتعاقبة (الفرع الثاني) .

¹- بوجردة مخلوف مرجع سابق ص 68

²- المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في : 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار , الجريدة الرسمية عدد 64 لسنة 1993 .

الفرع الاول : قابلية التحويل الى عقد تنازل في اطار قوانين الاستثمار

تطبيقا للمادة 24 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار صدر المرسوم التنفيذي يتعلق الاول بالمرسوم التنفيذي 320/94¹ المتعلق بالمناطق الحرة و المرسوم التنفيذي الثاني رقم : 322/94² المتعلق بمنح امتياز اراضي الاملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار المؤرخين في : 1994/10/17 و قد حدد المرسومين عقد الامتياز و شروطه و كفيات ابرامه في هذه المناطق . و في سنة 2001 تم تعديل المرسوم التشريعي 12/93 بموجب الامر 03/01 الذي جاء بقواعد جديدة لذا لابد من التطرق الى عقد الامتياز القابل للتحويل الى عقد تنازل في اطار قوانين الاستثمار ضمن ما يلي :

اولا / عقد الامتياز في اطار قانون الاستثمار 12/93 المعدل و المتمم :

في اطار قانون الاستثمار نص على عقد الامتياز و امكانية تحويله الى عقد تنازل و صدر المرسوم التنفيذي له اللذان تناولوا عقد الامتياز و شروطه في المناطق الحرة و في المناطق الخاصة و قد اضاف طريقة جديدة لاستغلال العقار الصناعي و هي الرخصة³ .

1/- عقد الامتياز في اطار المناطق الحرة :

وردت الاحكام المتعلقة بعقد الامتياز في الفصل الثاني تحت عنوان امتياز المناطق الحرة و تسييرها من خلال المواد 04 و 05 و 06 و 07 و 08 من المرسوم التنفيذي 320/94⁴ المتعلق بالمناطق الحرة .

¹ - المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بالمناطق الحرة , الجريدة الرسمية عدد 67

² المرسوم التنفيذي 322/94 المتعلق بمنح امتياز اراضي الاملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار , الجريدة الرسمية عدد 67 .

³ - تاتولت فاطمة المرجع السابق ص 92

⁴ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في : 1994/10/17 المتعلق بالمناطق الحرة نصت على " يمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة و استغلالها عن طريق مزايده وطنية و دولية مفتوحة او محدودة او عن طريق التراضي تقوم بهما وكالة ترقية الاستثمارات و دعمها و متابعتها "

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

اما الاحكام المتعلقة بعقد الامتياز فقد وردت في الفصل الثاني تحت عنوان " امتياز المنطقة الحرة وتسييرها " وهي كالتالي:

-يمنح الامتياز لشخص معنوي فقط عام او خاص، أي يخضع القانون العام او الخاص ويسمى في مضمون احكام المرسوم بالمستغل، اما الطرف الاخر فهو الدولة ممثلة في "ادارة الاملاك الوطنية " تطبيقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي 320/94

-يمنح امتياز تسيير المنطقة الحرة واستغلالها بإجرائين عن طريق المزايدة وطنية او دولية مفتوحة او محدودة او عن طريق التراضي تقوم بهما وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها.

-يمنح الامتياز على اساس اتفاقية يلحق بها دفتر الشروط، يحدد شروط وحقوق وواجبات صاحب الامتياز، بعبارة اخرى يترتب على هذا المنح للامتياز اعداد اتفاقية بين المستغل والوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعته.

- يوافق على الاتفاقية بمرسوم تنفيذي ولا تسري الامتياز بحسب المرسوم المتضمنة الموافقة عليها

-ان الامتياز في المناطق الحرة مؤقت حيث يمنح لمدة محدودة تصل الى 40 سنة قابلة للتجديد مرة اخرى ولمدة معادلة، ويمكن تمديد هذا الامتياز بتجديد ضمنى لفترات مدة كل منها خمس 05 سنوات

- .يترتب عن الامتياز دفع اتاوى ايجارية سنوية في بداية كل سنة تحدد في الاتفاقية المذكورة

- يهدف الامتياز الى تحويل المستغل الحق في تهيئة المنطقة الحرة واستغلالها وتسييرها، فالامتياز يمنح اذن لتسيير واستغلال المنطقة الحرة وليست هناك اية نية من المشرع للتنازل.

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

- عقد الامتياز يكون لقاء دفع اتاوى سنوية تكون بالدينار الرمزي خلال مدة انجاز المشروع و اتاوى تجارية خلال المدة الباقية للاستغلال وهذه الاتاوى لاتصل بأي حال من الاحوال قيمة الاجرة في عقد الايجار المعروف في القواعد العامة.

- عقد الامتياز يقع على قطعة ارضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وغير مخصصة او محتملة التخصيص وهذا امر طبيعي مرتبط بإمكانية تحويله الى تنازل حسبما هو منصوص عليه في قوانين الاستثمار حيث ان الاملاك الخاصة للدولة يمكن ان تكون محل تصرف او تنازل وهذا عكس الاملاك الوطنية العامة التي لا يمكن ان تكون محل تملك او تصرف او حجز او تقادم.

نستخلص مما سبق، ان الامتياز في اطار المناطق الحرة مجرد ترخيص للاستغلال او مايسمى بعقود الشغل المؤقت للأملاك الوطنية فهو يقوم على فكرة الاستغلال فقط.¹

2/- عقد الامتياز في اطار المناطق الخاصة 322/94

تطبيقا لمقتضيات المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار المعدل و المتمم صدر المرسوم التنفيذي رقم 322/94 ليحدد شروط امتياز اراضي الاملاك الوطنية الخاصة بالدولة لانجاز مشاريع الاستثمار في المناطق الخاصة .

و بموجب المرسوم التنفيذي 322/94 تضمن ان عقد الامتياز هو عقد تحول بموجبه الدولة ممثلة في ادارة املاك الدولة الوطنية حق انتفاع بقطعة ارضية غير مخصصة او محتملة التخصيص اي متوفرة و تابعة لاملاكها الخاصة لشخص طبيعي او معنوي او مؤسسة عمومية اقتصادية و هذا لاستعمالها كاساس لانجاز المشروع الاستثماري المصرح به في منطقة خاصة².

¹- تاتولت فاطمة المرجع السابق ص 94

²- الجريدة الرسمية عدد 67 لسنة 1994 ص 25 و 26 .

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

عقد الامتياز في المناطق الخاصة محدد المدة اذ يتراوح ما بين 20 و 40 سنة حسب درجة اهمية المشروع و هي قابلة للتجديد¹ .

ان عقد الامتياز في المناطق الخاصة يمكن تحويله الى تنازل حسب ما تقتضيه المادة 06 من المرسوم التنفيذي 322/94² .

نستخلص انه اذا تم انجاز المشروع الاستثماري في الاجال و الشروط المقررة يمكنه تجديد الامتياز عند انقضائه لمدة اخرى و اما ان تتنازل له الادارة المعنية بمقابل مالي بعد المعاينة لانتهاؤ المشروع من الجهات او السلطات المؤهلة قانونا³

ثانيا / عقد الامتياز في اطار الامر 03/01 :

لقد تم تعديل المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار بموجب الامر 03/01 المؤرخ في : 20 اوت 2001 و المتضمن تطوير الاستثمار و قد جاء هذا الامر بنوع من المناطق و هي المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة كما سبق بيانه في الفصل الاول من الدراسة الحالية

حيث ميز هذا الامر نوعين من التصرفات الممكن ابرامها على هذه المناطق في اطار تطوير و ترقية الاستثمار و هما عقد منح الامتياز و الرخصة وبالتالي فانه و بموجب الامر 03/01 نص على عقد منح الامتياز فقط دون امكانية تحويله الى تنازل و اضافة طريقة جديدة لاستغلال العقار الصناعي و هي الرخصة علما انه و بموجب الامر 03/01 تم الغاء المادة 35 من المرسوم التشريعي 12/93 و التي تضمنت التخفيض من فوائد القروض البنكية و التي الغيت تماما بموجب الامر 03/01 .

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في : 17/10/1994 الجريدة الرسمية عدد 67 لسنة 1994 .

² - تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في : 17/10/1994 على " يحق صاحب الامتياز الحصول على ما ياتي طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما شريطة ان ينجز فعلا مشروع الاستثمار حسب الشروط و الاجال المقررة :

- اما تجديد الامتياز عند انقضائه

- و اما التنازل بمقابل مالي بمجرد انتهاء المشروع الذي تعينه قانونا السلطة المؤهلة "

³ -تاتولت فاطمة مرجع سابق ص 96 .

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

و عليه فان ابرام المعاملات على اراضي الاملاك الوطنية الخاصة تتم بناء على القواعد المذكورة في المرسوم التنفيذي 454/91¹ المؤرخ في : 1991/11/23 المتضمن شروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك يكون طبقا لقوانين المالية للسنة و بهذا او لغاية صدور المرسوم التنفيذي الذي ينظم عقد الامتياز . و بالفعل فقد صدر الامر 11/06² الذي اكد على نظام الامتياز لمنح الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة³.

الفرع الثاني : قابلية التحويل الى التنازل في إطار قوانين المالية للسنة المتعاقبة

لقد سبق واشرنا بان المشرع اعتمد في بادئ الامر على طريقة التنازل المباشر لفائدة المستثمرين على القطع الارضية التابعة لأملاكها الخاصة مرفوق بتخفيض اتهامه على سعر هذا التنازل وقد تأكد ذلك بعد صدور قانون التوجيه العقاري حيث يمكن للمركي والمستثمر الحصول على الاراضي وفقا لدفتر الشروط يتضمن امتيازات مالية جد مشجعة على ان يلتزم الحائز باستعمال العقار في الوجهة المخصص له وان حاد عن ذلك وتصرف فيه بالبيع او الايجار او التبادل او انه لم يقم بإنجاز المشروع المقرر في الاجال المحددة دون أي سبب تعرض الى فسخ البيع بقوة القانون.

تم التأكيد على هذه الاجراءات في المادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في : 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، والتي تنص "مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير، يمكن التنازل عن الاراضي العارية المتوفرة، التابعة لأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لانجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون او غير

¹ - المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في : 1991/11/23 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك , الجريدة الرسمية عدد 60 لسنة 1994 .

² - الامر 11/06 المؤرخ في : 30 اوت 2006 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية , الجريدة الرسمية عدد 53 لسنة 2006 .

³ -تاتولت فاطمة المرجع السابق ص 97 .

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

المقيمون بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على اساس دفتر اعباء يحدد شروط اجاز التنازل وكيفيات الالغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته يطبق تخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة الاستثمارات في النشاطات المعترف بأولويتها في المخططات السنوية او نشاطات التصدير وذلك حسب النسب التالية:

80% عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب تنميتها .

25% عندما تكون الاستثمارات خارج المناطق المشار اليها اعلاه .

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

الا انه حماية لمصالح الدولة ضد الممارسات الاحتكارية السائدة في اطار الاحكام السابقة، ذلك ان التنازل عن الاراضي العمومية للمستثمر بشروط امتيازية قد تدفع بعض المستثمرين المستفيدين الى القيام بعمليات احتكارية على العقار وتغيير الوجهة المخصصة له¹.

لهذا بعد صدور قانون الاستثمار 12/93 اعتمد المشرع على طريقة جديدة لمنح العقار الصناعي وهي طريقة الامتياز القابل للتحويل الى تنازل.

تطبيقا لهذا المبدأ الذي جاء به قانون الاستثمار 12/93 المعدل و المتمم السالف الذكرتم بموجب المادة 118 من المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في : 21 ديسمبر 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1994 الغاء المادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في : 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992

والتي حددت اجراءات وكيفيات التنازل واستبداله بطريقة جديدة للاستغلال وهي عقد الامتياز مع امكانية تحويله الى تنازل كما سبق ذكره.

بالموازاة نصت المادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 انه " يمكن ان تمنح هيئات عمومية او مع ترف بمنفعتها العمومية وجمعيات ليسلها طابع سياسي ومؤسسات عمومية

¹-تاتولت فاطمة المرجع السابق ص 98 .

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

ذات طابع اقتصادي واشخاص طبيعيون او معنويون خاضعون للقانون الخاص، اراض تابعة للأملاك الخاصة بالدولة من اجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص، طابع المنفعة العمومية ولاسيما انجاز مشاريع التجهيز او الاستثمار المقررة في اطار سياسة التنمية الوطنية.

يخول المنح المذكور في الفقرة السابقة، المستفيد منه، الحق في الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع المعمول به.

وستحدد عن طريق التنظيم اجراءات المنح وكيفيات هو اعباؤه وشروطه وكذلك احتمال تحويل المنح الى تنازل¹

هذه المادة عدلت مرتين على التوالي بالمادة 148 من الامر 27/95 المؤرخ في : 31 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996² ثم بموجب المادة 51 من القانون 02/97 المؤرخ في : 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 .

جاء هذا التحول نظرا للنتائج السلبية التي نتجت عن تطبيق التنازل المباشر لصالح المستثمرين، وبذلك عوض فكرة الشرط الفاسخ في عقد التنازل بفكرة الامتياز الذي قد يتحول بعد ذلك الى تنازل بعد انجاز المشروع الاستثماري.

فبموجب المادة 148 من قانون المالية لسنة 1996 تم التأكيد على عقد المنح والامتياز وامكانية تحويله الى تنازل له، حيث تمكن و تدعيما لفكرة ترقية الاستثمار المقررة في اطار سياسة التنمية الوطنية انتم نحاراض يتابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح المستثمرين لانجاز مشاريعهم الاستثمارية.

ولتفادي مشكل القروض المالية او نقص السيولة النقدية من جراء رفض المؤسسات المالية منح المستثمرين قروض مالية ، وبسبب عدم توفرهم على عقود ملكية على

¹ - تاتولت فاطمة المرجع السابق ص 99 .

² - الامر 27/95 المؤرخ في : 31/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 الجريدة الرسمية عدد 82 .

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

اراضيهم فقد اقر المشرع لأول مرة حق المستثمر في رهن القطعة الارضية الممنوحة لصالح هيئة القرض.

في سنة 1998 وبموجب المادة 51 من القانون 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 تم التأكيد على المنح بالامتياز وتم انتهاج مبدأ المزاد لعل نيل منح الامتياز في اطار الاستثمار على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وهذا من اجل اضافة اكثر شفافية وصرامة في مجال منح العقار العمومي وكذا تثمينه عن طريق المزايدات. وبذلك فقد اعتمد هذا القانون على طريقتين لإبرام عقد الامتياز، وهما طريقة المزاد العلني وهو الاصل والتراضي.

فبالنسبة للطريقة الاولى أي منح الامتياز عن طرق المزاد العلني يتم على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

- يكون المنح لفائدة هيئات عمومية او معترف بمنفعتها العمومية، او الى الجمعيات التي لا تتسم بالطبع السياسي، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، او اشخاص طبيعيين او اعتباريين خاضعين للقانون الخاص.

- يمكن تحويل هذا المنح الى تنازل، وذلك بناء على طلب صاحب الامتياز فور الانتهاء من المشروع الاستثماري، مع مراعاة الاحكام القانونية في مجال التنازل عن الاملاك الوطنية الخاصة وتتمتع ملية منح الامتياز على الشكل التالي¹:

- عرض المنح بالامتياز عن القطعة الارضية على المزاد العلني.
- عند رسو المزاد على احد المستثمرين، والذي يصبح مستفيدا من حق الامتياز عن طريق المزاد العلني، يبدأ في عملية انجاز المشروع المعلن عنه.

- يتقدم صاحب الامتياز بعد الانتهاء من انجاز المشروع الى ادارة املاك الدولة للمطالبة بتحويل عقد الامتياز الى تنازل.

¹ تاتولت فاطمة المرجع السابق 100

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

اما بالنسبة لمنح الامتياز عن طريق التراضي، فهي طريقة استثنائية لمنح الامتياز ويمكن التنازل او المنح بالامتياز عن طريق التراضي على الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويكون المنح لفائدة المستثمرين الذين استفادوا من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول به كما نصت المادة ان شروط طبق هذه المادة سيحدد عن طريق التنظيم.

هكذا، بقي الامر على هذا الحال لغاية صدور قانون المالية لسنة 2005 الذي اكد على امكانية تحويل عقد الامتياز الى تنازل وتطبيق لذلك اصدر المشرع الامر 11/06 الذي اكد و جاء بقواعد وإجراءات جديدة¹.

اولا :منح الامتياز والتنازل طبقا للأمر 11/06 :

في سنة 2006 صدر الامر 11/06 الذي تضمن ميكانيزمات منح الامتياز و التنازل عن الاراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كما تم تحديد صيغة منح الحافطة العقارية المنصوص في المرسوم التنفيذي 122/07

1/- القواعد والاجراءات المنصوص عليها في اطار الأمر 11/06

نص الامر 11/06 السالف الذكر على مجموعة من القواعد والاجراءات حددها بالتفصيل المرسوم التنفيذي 121/07

2/-المستفيدون من منح الامتياز والتنازل والأراضي ملكا لدولة المعينة في اطار الأمر

11/06

طبقا للمادة 03 من الامر 11/06 و المادة 4 من المرسوم التنفيذي 121/07 يمكن منح حق الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة الأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص أو العام والأشخاص الطبيعيون وطنيين أو أجانب.

¹ - تاتولت فاطمة المرجع السابق 100 و 101

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

يتم منح حق الامتياز أو التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير والقابلة لاستيعاب بنايات وفق مخطط شغل الأرض¹.

علاوة على ذلك يجب أن تكون هذه الأراضي متوفرة أي غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية للدولة وهذا مانصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم : 121/07 والتي تنص:

"يجب ان تكون الاوعية العقارية التي يمكن ان تكون محل حق امتياز او تنازل في اطار هذا المرسوم:

-تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

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

-واقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير الا انه، هناك مجموعة من الأراضي مستثناة من مجال تطبيق هذا الامر تخضع لنصوص خاصة وهي تلك المشار إليها في المادة 02 من الأمر رقم 11/06 تتمثل في :

-الأراضي الفلاحية.

قطع الأراضي الواقعة بداخل مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية واللازمة للانجاز برامج استثمارية الواردة في مخطط التهيئة السياحية.

-قطع الأراضي الواقعة بداخل المحيطات المنجمية.

-قطع الاراضي الواقعة بداخل محيطات التنقيب والاستغلال الطاقوي.

-قطع الأراضي الموجهة للترقية العقارية.

¹- تاتولت فاطمة المرجع السابق 102

3/- ابواب الحصول على الاساس العقاري في اطار الأمر 11/06

يفتح هذا الجهاز القانوني ثلاثة سبل امام المستثمر لكي يتحصل على قطعة الأرض فالمستثمر يمتلك الاختيار وفق شروط معينة التوجه إلى:

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات CALPIREF ()

- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF ()

- المجلس الوطني للاستثمار (CNI)

لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار¹ تمارس صلاحياتها في مجال المساعدة على تحديد موقع الاستثمارات فقط على العقارات والأماكن الواقعة في مناطق النشاط او تلك العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة والتي لا تنتمي الى الحافظة العقارية الموكلة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

اما الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تضع تحت تصرف المستثمرين مجموعة متنوعة من الاصول العقارية تعد جزءا من الاملاك الخاصة للدولة وهي:

- الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.

- الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط والتي ليست ضرورية لنشاط هذه المؤسسات.

- الاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

- جميع الاملاك التي يوكل مالكاها مهمة تسييرها الى هذه الوكالة.

- الاملاك الخاصة بالوكالة التي اكتسبتها من اموالها الخاصة والتي تنوي بعد القيام

بتهيئتها، عرضها في سوق العقار.

اما المجلس الوطني للاستثمار لا يمنح اسس عقارية إلا من اجل اقامة مشاريع تمثل منفعة خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني طبقا للامر 03/01 المؤرخ في : 20/08/2001 و

⁸⁸ - تاتولت فاطمة المرجع السابق 105

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

المتعلق بتطوير الاستثمار وهذه المشاريع تكون محل اتفاقية تعقد بين الدولة الجزائرية الممثلة في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) و المستثمر صاحب هذا النوع من الاستثمار .

طرق الحصول على الاساس العقاري في اطار الأمر 11/06

ان صيغت يمنح الامتياز والتنازلهما الطريقتان الوحيدتان لوضع الاملاك العقارية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية تحت تصرف المستثمر وهذا تطبيقا للمادة الاولى من المرسوم التنفيذي 121/07 السالف الذكر حيث:

1- الأراضي غير المبنية

يتم الحصول على الأراضي غير المبنية(العارية) التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل(القاعدة) وعن طريق عقد التنازل(استثناء) وهذا تطبيقا لنص المادة 04 من الامر 11/06

و من خلال هاته المادة نستخلص أن الأراضي العارية أي غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشروع خدماتيا وسياحيا وصناعي تخضع خصيصا إلى قاعدة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني او التراضي لمدة تقدر بعشرين(20) سنة قابلة للتجديد.

وبعد انجاز المشروع الصناعي يحق للمستفيد من حق الامتياز وبقوة القانون وبطلب منه تحويل حق الامتياز الممنوح له إلى تنازل وفق الإجراءات وشروط مالية وهذا حسب البنود والشروط المحتواة في عقد الامتياز وتلك المحتواة في دفتر الشروط وهذا شريطة الانجاز الفعلي للمشروع على الأرضية التي منح من اجله حق الامتياز والبدء في النشاط. وفي هذا الشأن يجب اشتراط لكل طلب تحويل حق الامتياز الى تنازل مايلي:

- المعايينة قانونا من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بشهادة مسلمة من طرف الوكالة تثبت انجاز المشروع ودخوله حيز النشاط عندما يتعلق بامتياز مرخص من طرف المجلس الوطني للاستثمار أي عندما يكون المشروع تابع ويعود لنظام الاتفاقية تجدر

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

الملاحظة هنا إلى عدم اشتراط قرار ولائي جديد من المجلس الوطني للاستثمار من اجل تحويل حق الامتياز إلى تنازل في حالة توفر جميع شروط التحويل.

-اما المشاريع الاخرى، يجب اثبات ذلك بشهادة المطابقة تسلمها المصالح المكافئة بالتعمير وبعد أري بالموافقة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقار بالنسبة للمشاريع الأخرى

التنازل مباشرة للمستثمر

ان القاعدة اذن التي جاء بها المرسوم التنفيذي 11/06 و المرسوم التنفيذي 121/07 المتخذ تطبيقا له هي ان الاراضي غير مبنية الموجهة لانجاز مشاريع الاستثمار ذات الطبع الصناعي التجاري أو الخدماتي يتم منحها على اساس صيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع.

والتنازل يكون لجزء فقط من العقار والذي لا تتجاوز مساحته نسبة 30% من المساحة الاجمالية للعقار ويتعلق الأمر هنا بإحداث مشروع مدمج(انجاز مشروع على قطعة صغيرة من عقار كبير يضم مشروع كبير ويتعلق الأمر هنا بأساس عقاري موجه لانجاز عمليات ترقية عقارية التي ترافق بصفة ملحقات مشاريع ذات طابع سياحيا لفندقة او الخدمات ويحدد الملحق رقم 03 للمرسوم التنفيذي رقم 121/07 المتضمن دفتر الشروط النموذجي البنود والشروط المطبقة في هذه العملية .

الاراضي المبنية :

مهما كان نوع البناء الذي عليها(وحدات صناعية، مقرات إدارية مستودعات، اجنحة التخزين المحلات التجارية او نقاط البيع) يمكنها ان تكون محل عمليات التنازل طبقا لدفترتي الشروط الاثنتين المنصوص عليهما لهذا الغرض والملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 122/07 في الملحقين 2 و 3 الذين يشيران خصيصا لعملية التنازل.

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

كل هذه القواعد مرفوقة بشروط وعقوبات تضمن احترام الالتزامات الموقعة من طرف صاحب الامتياز وبالتالي ضمان تحقيق الاهداف التي تتبعها الدولة من خلال السياسة العقارية هاته وهي تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال ترقية الاستثمار.

الترخيص بالامتياز والتنازل في اطار الأمر 11/06

يتم الترخيص بمنح حق الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو التراضي وفق للمادة 5 من الامر 11/06 و المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 و اللتان تنصان على ان " يرخص بالامتياز او التنازل بالمزاد العلني او التراضي بموجب:

-قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم.

-لائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة لمشاريع الاستثمار التي تستفيد من نظام

الاتفاقية وفق الأحكام الأمر 03/01 المؤرخ في اوت سنة 2001 "

بالرجوع إلى نص هذه المادة نستخلص انه يرخص بالامتياز او التنازل

علما انه في ظل الامر 11/06 و المرسوم التنفيذي 121/07 الترخيص بالامتياز او التنازل سواء منح عن طريق المزاد العلني او التراضي يرخص به من طرف الوالي، بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة التابعة للدولة¹.

¹ - تاتولت فاطمة المرجع السابق ص 112 و 113 و 114 .

المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04/08

ان منح حق الامتياز على الاوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مع امكانية تحويله إلى تنازل بطلب من المستثمر ادى الى استهلاك الاحتياطات العقارية المتوفرة ومن ثمة غياب دور الدولة كمنظم للعقار وبالتالي عدم امكانية تخصيصه حسب مقتضيات الاقتصاد الوطني واحتياجاته.

وأمام هذه الوضعية، بعد اقل من سنتين من صدور الامر 11/06 و مراسيمه التنفيذية ارتأت السلطات العمومية التدخل بوضع نظام قانوني جديد للحصول على العقار الصناعي فأصدر المشرع امر اخر وهو الامر 04/08 المؤرخ في اول سبتمبر لسنة 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

وتطبيقا لهذا الأمر صدر مرسومين تنفيذيين له ويتعلق الأمر الاول بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 مايو سنة 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والذي يشرح بالتفصيل للاحكام والقواعد التي جاء بها الامر رقم 04/08 .

والثاني يتعلق الامر بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في : 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها هذا الأمر نص على تسخير حافطة عقارية مهمة لتوجيهها لاستيعاب مشاريع تتكون من الاصول المتبقية من حلو تصفية المؤسسات العمومية المحلة و الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي هي في حالة نشاط و الاراضي المتوفرة بالمناطق الصناعية¹ .

¹تاتولت فاطمة المرجع السابق 121

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

وبناء على هاته المعطيات سوف نتطرق في هذا المبحث الى تعميم نظام الامتياز في اطار الأمر 04/08 وتنظيم العقار الصناعي في اطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و2015(المطلب الثاني).

المطلب الاول :تعميم نظام الامتياز في اطار الأمر 04/08

بعد صدور الامر 04/08 المؤرخ في اول سبتمبر لسنة 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تم تعميم نظام الامتياز و اعتباره كاجراء حصري للحصول على العقار الصناعي مع استبعاد امكانية تحويله الى تنازل بالاضافة الى اعتماد صيغة المزداد العلني كاجراء رئيسي في عملية منح حق الامتياز .

و باعتبار ان عقد الامتياز هو اهم و اخر عقد للحصول على العقار الصناعي سوف نتطرق الى مفهومه و الشروط المتعلقة بابرامه و اجراءات ابرمه في الفرع الاول و اثار عقد الامتياز في الفرع الثاني .

الفرع الاول : مفهوم عقد الامتياز و اجراءات ابرامه في ظل الامر 04/08 :

سوف يتم التطرق بخصوص هذا الفرع الى تعريف عقد الامتياز و شروط ابرامه و اجراءاته:

اولا /- تعريف عقد الامتياز و خصائصه :

تطرق المشرع الجزائري وفق المرسوم التنفيذي 152/09¹ المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و في الصفحة 12 من الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2009 و بالرجوع الى دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز

¹- المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2009

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

مشاريع استثمارية فقد نصت على ان عقد الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من ارضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي او معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري .

منح الامتياز هو عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة مالكة الاصل ممثلة بمديرية املاك الدولة حق الانتفاع لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي او معنوي قصد انجاز مشروع استثماري و يشهر بالمحافظة العقارية¹ .

و انطلاقا من هذا التعريف نستخلص ان عقد الامتياز يتميز بالخصائص الاتية :

-**عقد اداري** : اذ يتولى مدير املاك الدولة بتحريره حسب الكيفيات المحددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة لعقد الامتياز اذ نصت المادة 10 من الامر 04/08 على انه " يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 اعلاه بعقد اداري تعده ادارة املاك الدولة مرفقا بدفتر اعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز

-**عقد اذعان** :

اذ يتضمن شروط تعاقدية تحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين و شروط لائحية تملك من خلالها الدولة او الادارة امتيازات السلطة العامة كحق تعديل العقد , فسخ العقد و فرض عقوبات ... الخ

-**عقد رسمي** :

انطلاقا من نص المادة 10 من الامر 04/08 و التي نصت على انه يكرس الامتياز بعقد اداري تعده ادارة املاك الدولة و بما ان مدير املاك الدولة هو من يقوم بتحريره كما سبق الذكر هذا من جهة و من جهة اخرى فان المادة 324 مكرر 1² من القانون المدني تكلمت عن العقود الرسمية و التي نصت على " زيادة عن العقود التي يامر القانون باخضاعها

¹- تاتولت فاطمة المرجع السابق ص 124 .

²- المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

الى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار او حقوق عقارية او محلات تجارية او صناعية او كل عنصر من عناصرها عن اسهم من شركة او حصص فيها او عقود ايجار زراعية او تجارية او مؤسسات صناعية في شكل رسمي و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد كما يجب تحت طائلة البطلان اثبات العقود المؤسسة او المعدلة للشركة بعقد رسمي و تودع الاموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد " فعقد الامتياز يجب ان يكون مسجل و مشهر بالمحافظة العقارية و هذا ما قضى به مجلس الدولة في قراره بتاريخ : 2005/03/25 ملف رقم : 46592 .

- عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع :

اي حق يخول لشخص معين منفعة شئ و هو بذلك يتمتع بنفس خصائص حق الانتفاع بحيث انه حق عيني مؤقت اي محدد المدة¹.

ثانيا /- شروط ابرام عقد الامتياز في اطار الامر 04/08 :

هناك شروط متعلقة بالطلب و دراسته و شروط متعلقة بالقطعة الارضية

1/- الشروط المتعلقة بتقديم الطلب و دراسته :

يتم الحصول على العقار الصناعي لكي تتم عملية استغلاله لابد من توافر شروط في الطلب و الذي يوجه الى الهيئة المختصة بحسب حجم المشروع و طبيعته اذ يتم التوجه الى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري اذا كان الاصل العقاري المرغوب فيه يدخل في حافظتها العقارية و يوجه الطلب الى لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار اذا كانت الحافظة العقارية لا تنتمي الى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و كذلك العقارات الموجودة داخل محيط المدن الجديدة و كذلك يقدم الطلب الى المجلس الوطني للاستثمار في المشاريع التي تمثل منفعة خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني.

¹- تاتولت فاطمة المرجع السابق ص 125 و 126 .

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

2/- الشروط الواجب توافرها في القطعة الارضية :

تطبيقا لمقتضيات المادة 06 من المرسوم التنفيذي 152/09¹ المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و التي نصت على انه " يجب ان تكون الاوعية العقارية التي يمكن ان تكون محل حق امتياز في اطار هذا المرسوم : تابعة للاملاك الخاصة للدولة .

- غير مخصصة و ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها

- واقعة في قطاعات معمرة او قابلة للتعمير كما هو محدد في ادوات التهيئة و التعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها". و عليه فان نص المادة 06 السابق ذكرها تطرقت الى الشروط الخاصة بالقطعة الارضية التي تكون محل عقد امتياز حسب الامر 04/08 و بالمناسبة يجدر الاشارة ايضا الى احكام المادة الاولى من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الارضية التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و التي نصت على ان القطعة الارضية موضوع منح الامتياز هذا موجهة لاستيعاب مشروع استثماري كل تغيير في وجهتها او في استعمال كلي او جزئي لاغراض اخرى غير الاغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الامتياز

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية , الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2009 .

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

اضافة الى ذلك فقد تطرقت المادة 02 من الامر 04/08¹ المؤرخ في اول سبتمبر لسنة 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الى انه تستثنى من مجال تطبيق احكام هذا الامر (الامر 04/08) اصناف الاراضي التالية :

-الاراضي الفلاحية .

-القطع الارضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية .

-القطع الارضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية .

-القطع الارضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من اعانة الدولة .

-القطع الارضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الاثرية و الثقافية .

تحدد كيفيات تطبيق هاته المادة عن طريق التنظيم " علما ان قانون المالية لسنة 2015² اضاف صنف من الاراضي تستثنى كذلك من مجال تطبيق الامر 04/08 و هي :

-القطع الارضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الامتياز قابل للتحويل الى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لأحكام دفتر الشروط , و المثبت قانونا بموجب شهادة مطابقة .

¹- الامر 04/08 المؤرخ في : 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة

للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية , الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 2008

²- القانون 10/14 المؤرخ في : 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 , الجريدة الرسمية عدد 78 ص

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

ثالثا /- اجراءات ابرام عقد الامتياز في اطار الامر 04/08 :

استناد لأحكام المادة 03 من الامر 04/08 المؤرخ في اول سبتمبر لسنة 2008¹، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و التي نصت انه " يمنح الامتياز على اساس دفتر اعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح او المقيد او بالتراضي على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة" و عليه و تطبيقا لمقتضيات هاته المادة فانه يتضح لنا بان عقد الامتياز يمنح كقاعدة عامة عن طريق المزاد العلني و استثناء بالتراضي .

1/- في اطار منح الامتياز عن طريق المزاد العلني :

و لقد كرس الامر 04/08 و المرسوم التنفيذي له رقم : 152/09 قاعدة تدخل مختلف وزراء القطاعات او الوالي للترخيص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني و ذلك حسب المادة 05 من الامر 04/08 المؤرخ في اول سبتمبر لسنة 2008²، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

و تتم اجراءات منح الامتياز عن طري المزاد العلني تبعا لما تم التطرق اليه وفق المواد 03 و 04 و 05 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09 و يكون ذلك عن طريق المزادات الشفوية او التعهدات المختومة و يكون ذلك تبعا للإجراءات التالية :

-الاعلان عن المزاد العلني قبل 30 يوما على الاقل عن طريق ملصقات و اعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الاقل و عند الاقتضاء باية وسيلة اشهارية

¹- المادة 03 من الامر 04/08 المؤرخ في : 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي

التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية , الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 2008

²- المادة 05 من الامر 04 /08 المؤرخ في : 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على

الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية , الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 2008

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

يجب على كل شخص المشاركة بالالتزام بالشروط المنوه عنها في المادة 05 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09

2/- في اطار منح الامتياز بالتراضي :

اعتبر الامر 04/08 و المراسيم التنفيذية اللاحقة له ان التراضي هو اجراء استثنائي لمنح الامتياز و ذلك في المشاريع ذات الاهمية و المصلحة الوطنية حسب ما تقتضيه المادة 07 من الامر 04/08 المؤرخ في اول سبتمبر لسنة 2008، الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

كما انه جاء في المادة 06 من الامر 04/08 المؤرخ في اول سبتمبر لسنة 2008، الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الى انه يرخص بمنح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار .

الفرع الثاني : اثار عقد الامتياز في اطار الامر 04/08

حيث انه و كما هو معلوم ان لكل عقد اثار تنصب على اطرافه و بما اننا بصدد مناقشة عقد الامتياز فانه هو الاخر تترتب عليه اثار تتمثل في مجموعة من الحقوق و الالتزامات تقع على طرفي العقد سواء المستثمر او الدولة .

اولا/- حقوق و التزامات المستثمر :

للتطرق الى حقوق و التزامات المستثمر الذي يعد طرفا في العقد لابد من التطرق الى الحقوق اولا ثم الى التزاماته ثانيا .

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

1/- حقوق المستثمر :

تتجلى حقوق المستثمر تبعا لاحكام الامر 04/08 فيما يلي :

-الحصول على حق الانتفاع في الملك لمدة لا تقل عن 33 سنة كحد ادنى قابلة للتجديد و اقصاها 99 سنة .

-الحصول على رخصة بناء طبقا للمادة 11 من الامر 04/08¹ .

-الحق في تكوين رهن رسمي طبقا لاحكام المادة 11 فقرة 2 من الامر 04/08.

2/- التزامات المستثمر :

كما ان للمستثمر حقوق يتمتع بها فان عليه التزامات لابد من الالتزام بها و هي :

-تسديد الاتاوة التجارية السنوية الناتجة عن المزاد العلني فيحال منح الامتياز بالمزاد

العلني بينما في حال منح الامتياز بالتراضي تدفع اتاوة ايجارية سنوية و التي تمثل 20/1

من القيمة التجارية للقطعة الارضية محل منح الامتياز كما انها تحين بعد انتهاء كل فترة

احدى عشر سنة

-انجاز المشروع في المدة المحددة في دفتر الشروط مع امكانية التمديد

ثانيا/- حقوق و التزامات مانح حق الامتياز :

ان مانح حق الاستغلال للعقار الصناعي هي الدولة و بما ان هاته الاخيرة طرفا في عقد

الامتياز فانها هي الاخرى يترتب لها حقوق و يترتب عليها التزامات :

1/- حقوق مانح الامتياز :

تتمثل هاته الحقوق فيما يلي :

-الاحتفاظ بملكية العقار .

-اسقاط حق الامتياز .

¹ - المادة 11 من الامر 04/08 المؤرخ في : 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي

التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية , الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 2008

2/- التزامات مانح حق الامتياز :

يقع على مانح حق الامتياز مجموعة من الالتزامات و هي :

- عدم عرقلة نشاط المشروع .
- الاتمخ القطعة لشخص اخر .
- ان تساهم قدر الامكان في انجاح المشروع
- الشفافية اثناء القيام بعمليات المزاد العلني .
- الاتطالب المستثمر بدفع الضريبة العقارية التي لا تدفع الا من طرف المالك .
- تجديد عقد الامتياز كل 33 سنة اذا لم يخل المستثمر بالتزاماته¹.

المطلب الثاني : تنظيم العقار الصناعي في اطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و قانون المالية لسنة 2015 .

لقد تم اتخاذ سلسلة من التدابير و القرارات الاقتصادية التي تهدف في مجملها الى تسهيل حصول المستثمرين على الوعاء العقاري لإقامة مشاريعهم الاستثمارية و هاته التدابير تضمنها قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و قانون المالية لسنة 2015 .
لذا سوف نتطرق الى التدابير المدرجة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 في الفرع الاول و التدابير المدرجة في قانون المالية لسنة 2015 في الفرع الثاني :

الفرع الاول : تنظيم العقار الصناعي في اطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011:

لقد تم اتخاذ تدابير تم ادراجها في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و الذي تضمن مجموعة من القواعد و الاجراءات التي عدلت الامر 04/08 كما انه جعل لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار (CALPREF) الجهة الوحيدة لتلقي طلبات الاراضي المخصصة لاحتضان مشاريع استثمارات الصناعية .

¹- تاتولت فاطمة المرجع السابق ص من 135 و 136الى 151 .

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

أولاً/- القواعد و الاجراءات الجديدة المكرسة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 :
لقد تطرق المشرع الجزائري في القانون 11/11¹ المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تعديلات لبعض الاحكام المتعلقة بالأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و التي تطرق اليها المشرع الجزائري في القسم الثاني من الفصل الثالث من القانون 11/11 و قد تعلقت التعديلات بطريقة منح الامتياز و الترخيص به و الاتاوات الايجارية .

1/- منح حق الامتياز في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 :

لقد قام المشرع الجزائري بموجب المادة 15 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تعديل المادة 03 من الامر 04/08² و الذي بموجب التعديل نص على انه يمنح الامتياز على اساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية او الاشخاص الطبيعيين او المعنويين الخاضعين للقانون الخاص و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية , و عليه يتخلص من هذا التعديل ان المشرع الجزائري اعتد على صيغة منح العقار الصناعي و هي واحدة و تتمثل في منح العقار الصناعي عن طريق التراضي و بالتالي فان المشرع و بموجب التعديل استبعد على الاطلاق منح العقار الصناعي عن طريق المزاد العلني.

كما ان التعديل مس كذلك الجهة المانحة للترخيص بعد ان كانت من اختصاص مجلس الوزراء و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار اصبح في ظل القانون 11/11 من

¹ القانون 11/11 المؤرخ في : 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 , الجريدة الرسمية عدد

40 لسنة 2011

² المادة 15 من القانون 11/11 المؤرخ في : 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 , الجريدة

الرسمية عدد 40 لسنة 2011 ص 7

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

اختصاص الوالي حسب التعديل الذي مس المادة 05 من الامر 04/08 اذ اصبح يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

-بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الاصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الاصول الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الاراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات .

-بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الاراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة .

-بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الاراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي و بعد موافقة وزير القطاع المختص¹

اضافة الى ذلك فان المشرع و بموجب القانون 11/11 فقد الغى احكام المادتين 06 و 07 من الامر 04/08².

2/- تخفيضات على الأتاوى الايجارية :

حيث ان التعديل الذي جاء به القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 قد خص المادة 09 من الامر 04/08 فيما تعلق بالاتاوى الايجارية اذ انه و بموجب تعديله للمادة 09 نصت على أن الأتاوى الايجارية السنوية تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الارضية محل منح الامتياز مما يلاحظ من خلال التعديل المتطرق اليه في المادة 09 من الامر 04/08 المعدلة انه تقرر خفض مبلغ الاتاوة السنوية بحسب

¹ - المادة 15 من القانون 11/11 المؤرخ في : 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 , الجريدة الرسمية عدد 40 لسنة 2011 ص 7 المعدلة للمادة 3 من الامر 04/08 المؤرخ في : 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية , الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 2008

² - المادة 16 من القانون 11/11 المؤرخ في : 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 , الجريدة الرسمية عدد 40 لسنة 2011 ص 8

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

تموقع العقار الصناعي علما انه لم يمس التعديل تحيين الاتاوة السنوية المنصوص عليه في المادة 09 من الامر 04/08 بل ابقى عنها المشرع كما هي 11 سنة¹ كما انه و وفق التعديل الذي مس المادة 09 من الامر 04/08 بموجب القانون 11/11 فقد نص المشرع على تطبيق الاثر الرجعي فيما يتعلق بمشاريع الاستثمارات التي حصلت مسبقا على الامتياز بقرار من مجلس الوزراء .

ثانيا/- لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات :

لقد اشرنا ان قانون المالية التكميلي لسنة 2011 جعل منح الامتياز لا يتم الا عن طريق التراضي كما نص على الترخيص به و جاء بتخفيضات على الاتاوى الايجارية كما انه جعل لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار (CALPREF) الجهة الوحيدة لتلقي طلبات الاراضي المخصصة لاحتضان مشاريع الاستثمارات الصناعية²

الفرع الثاني : تنظيم العقار الصناعي في اطار قانون المالية لسنة 2015:

لقد تم اتخاذ تدابير تم ادراجها بموجب القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في : 2014/12/30 و الذي تضمن مجموعة من القواعد و الاجراءات التي عدلت الامر 04/08 كما انه اضاف اصناف اراضي تستثنى من مجال تطبيق الامر 04/08 و مجموعة اخرى من التعديلات التي مست الاتاوى الايجارية السنوية كما اعفى العقود الادارية المتعلقة بمنح الامتياز من من حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري .

¹ - المادة 09 من الامر 04/08 المؤرخ المؤرخي : 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدلة بموجب القانون 11/11 في :

2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 , الجريدة الرسمية عدد 40 لسنة 2011 ص 8

² -تاتولت فاطمة المرجع السابق ص 162

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

اولا/- القواعد و الاجراءات الجديدة المكرسة في قانون المالية لسنة 2015 :

لقد تطرق المشرع الجزائري في القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015¹ لتعديلات لبعض الاحكام المتعلقة بالامر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و التي تطرق اليها المشرع الجزائري في القسم الثاني من الفصل الثالث من القانون 10/14 و قد تعلقت التعديلات باصناف الاراضي المستثناة من مجال تطبيق الامر 04/08 كما تعلق التعديل ايضا بالياتوات الايجارية السنوية و كذا حقوق التسجيل

1/-الاراضي المستثناة من مجال تطبيق الامر 04/08 في قانون المالية لسنة 2015

لقد قام المشرع الجزائري بموجب المادة 61 من القانون 10/14² المتضمن قانون المالية لسنة 2015 تعديل المادة 02 من الامر 04/08 و الذي بموجب التعديل نص على انه تستثنى من مجال تطبيق احكام هذا الامر اصناف الاراضي التالية :

-الاراضي الفلاحية .

-القطع الارضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية .

-القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية .

-القطع الارضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة .

-القطع الارضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية .

¹ القانون 10/14 المؤرخ في : 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 , الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 2014

² المادة 61 من القانون 10/14 المؤرخ في : 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 , الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 2014 ص 22 و 23 .

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لأحكام دفتر الشروط و المثبت قانونا بموجب شهادة مطابقة .

تحدد كفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "

و عليه فان المشرع و بموجب تعديله للمادة 02 من الأمر 04/08 أضاف صنف من الأراضي الذي لا يدخل في مجال تطبيق الأمر 04/08 و هذا لخصوصية عقد الامتياز لهذا الصنف

2/- تعديل الأتاوى الايجارية :

حيث ان التعديل الذي جاء به القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 قد خص المادة 09 من الأمر 04/08 فيما تعلق بالأتاوى الايجارية علما ان هذا التعديل جاء للمرة الثانية اذ كان في المرة الأولى بموجب القانون 11/11 كما سبق بيانه في الفرع السابق اذ انه و بموجب تعديله للمادة 09 نصت على أن الأتاوى الايجارية السنوية تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز مما يلاحظ من خلال التعديل المتطرق اليه في المادة 09 من الأمر 04/08 المعدلة انه تقرر رفع مبلغ الإتاوة السنوية بعدما كان بموجب القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 20/1 أصبح بموجب التعديل المتعلق بقانون المالية لسنة 2015 بـ 33/1¹

ثالثا /- حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري :

كما سبق الذكر أن الدولة تسعى من خلال القوانين و المراسيم التي تصدرها فيما يتعلق بالعقار الصناعي إلى البحث لأنجع الطرق لتوفير أكثر استقرار للمستثمرين في مجال التعاملات العقارية و في إطار هذا و بموجب التعديل الذي تطرق إليه المشرع في المادة 60 من القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 فقد نصت المادة على انه "

¹ - المادة 62 من القانون 10/14 المؤرخ في : 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 , الجريدة الرسمية

الفصل الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي .

تعفى العقود الادارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة و المتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية في إطار الأمر 04/08 المؤرخ في : 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل و المتمم من حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية مع مراعاة التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار "

و عليه فان المشرع و من خلال تعديله للمادة من الأمر 04/08 الذي رفع من خلالها الإتاوة الايجارية السنوية كما انه لم يتطرق إلى مدة 11 سنة المحددة في نفس المادة عند إجراء أي تغيير إلا انه حاول احترام ضمان حق المستثمر بعدم تطبيق القانون بأثر رجعي بالنسبة لمبالغ الايجارات السنوية المحصلة قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 محاولا بذلك المشرع تقديم حوافز و تسهيلات إجرائية جديدة .

الخلاصة

خاتمة :

يعتبر استغلال العقار الصناعي اهم عنصر بل هو الجوهرى بالنسبة لكل مستثمر إلا أن السياسة الاستثمارية في الدولة ترتبط بتحقيق قوانين نوعية تعالج موضوعات هامة متصلة بالاستثمار و قد سعى المشرع الجزائري الى حل المشكلات العقار الصناعي من خلال سنة لترسانة من القوانين المسائرة لتسيير و استغلال العقار الصناعي ، غلا أنه و بالرغم من معالجة استغلال العقار الصناعي عبر قوانين المالية المتعاقبة إلا أن النظام القانوني للعقار الصناعي عبر قوانين المالية المتعاقبة إلا أن النظام القانوني للعقار الصناعي عرف تخبط تشريعيا و عدم الاستقرار

حيث ان اشكالات العقار الصناعي يمكن التعرف عليها اثناء التنفيذ فنذكر أن منح الامتياز اصبح بالتراضي و بدون ضوابط و معايير محدودة و هذا ما يجعله مخالف للشفافية ولا يعكس السياسة العقارية المنتهجة من طرف الدولة.

و بالرغم من التسهيلات التي شرعت الجزائر في انتهاجها مؤخرا لاستقطاب المستثمرين و التي تعتبر تحسن نظرا للتدابير المنتهجة في سبيل الحصول على العقار الصناعي

كما تجدر الاشارة إلى أن هناك في بعض الحالات تسبب اساءة في توزيع الاراضي المختصة للاستثمار الخاص مما جعله حقل خصب للمضاربة العقارية بحيث أن أغلب الأراضى تم تخصيصها لأغراض غير استثمارية وذلك بإعادة بيعها على حالتها أو إعادة خصيصها في شكل تعاونيات عقارية وعليه فإنه يتعين على المشرع اعادة النظر في مسألة آلية الحصول على العقار الصناعي كان كيفية المنح و ترتيب العقوبات على كل استغلال مخالف لعقد الامتياز.

وفي ظل العمل للوصول بعقار صناعي ملائم للاستثمار يتعين وجود تحفيزات تجعل هناك نوع من المنافسة و هذا للحد في البطالة و لنهوض بتنمية اقتصادية ناجحة كما يجب العمل على تطهير الملكية العقارية والعمل على الاسراع في ذلك حتى تكون هناك سيطرة

فعلية على العقار بصفة عامة و للحد من الاشكالات مهما كانت و خلق جهاز متابعة المستثمرين المتحصلين على عقود استغلال العقار الصناعي مع تمكين الدولة من استرجاع العقار بموجب اجراءات ادارية نافذة من خلال صدور القرار دون اللجوء إلى استرجاع العقار عن طريق القضاء تفاديا للمدة التي قد يأخذها المشوار القضائي للفصل في القضية مع اتخاذ اجراءات للحصول على الاتاوات في حال عدم الدفع في أقرب الآجال و هذا طبعا للوصول بسياسة عقارية ناجحة تهدف الى النهوض بالاقتصاد الوطني.

قائمة المراجع

المراجع :

أولا : الكتب

1. بوجردة مخلوف كتاب العقار الصناعي الطبعة 2006 دار هومة الجزائر 2006 .

ثانيا :المذكرات

2. تاتولت فاطمة المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي

مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري جامعة الجزائر 01 , كلية الحقوق

بن عكنون السنة الجامعية 2014/2015 .

3. خوادجية سميحة حنان النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر مذكرة تخرج لنيل

شهادة دكتوراه جامعة قسنطينة 1 كلية الحقوق السنة الجامعية 2014/2015 .

ثالثا :القوانين

4. الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات الاقتصادية

وخصصتها المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 2001.

5. الامر 02/03 المؤرخ في 13 جويلية 2003 المتعلق بالمناطق الحرة الجريدة

الرسمية العدد 43 لسنة 2003.

6. الامر 04/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن قانون المالية التكميلي 2006

الجريدة الرسمية 47 لسنة 2006.

7. الامر 08/06 المؤرخ في : 20/08/2006 المعدل و المتمم للامر 03/01 المتعلق

بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة 2006 .

8. الامر 11/06 المؤرخ في : 30 اوت 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات منح

الامتياز و التنازل عن الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز

مشاريع استثمارية , الجريدة الرسمية عدد 53 لسنة 2006 .

9. الامر 04/08 المؤرخ في : 01/09/2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح

الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع

استثنائية , الجريدة الرسمية عدد 49 .

10. الامر 01/09 المؤرخ في : 22/07/2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة

2009 و الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2009.

11. الأمر 74/71 المؤرخ في 16/11/1971 المتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات الجريدة الرسمية العدد 101 لسنة 1971.
12. الامر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات , الجريدة الرسمية عدد 19 لسنة 1974 .
13. الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 متضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 19، 1974.
14. الأمر 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن قانون التجاري المعدل والمتمم
15. الأمر 22/95 المؤرخ في 26/08/1995 المتعلق بخصوصية المؤسسة العمومية الجريدة الرسمية 48 لسنة 1995.
16. الامر 27/95 المؤرخ في : 31/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 الجريدة الرسمية عدد 82 .
17. الامر 12/97 المؤرخ في 19/03/1997 المتضمن تعديل الامر 22/95 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية الجريدة الرسمية العدد 01 لسنة 1997.
18. الجريدة الرسمية عدد 67 لسنة 1994.
19. دستور 1976 الصادر بموجب الامر 76-97 المؤرخ في 22/12/1976
20. دستور 1989 الصادر في 23/02/1989 .
21. دستور 1996 المعدل و المتمم على المؤرخ في 07/12/1996 الجريدة الرسمية العدد 76 لسنة 1996.
22. القانون 10/06 المؤرخ في : 24/06/2006 المتضمن الغاء الامر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة الجريدة الرسمية عدد 42 لسنة 2006
23. القانون 09/08 المؤرخ في : 23/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008 .
24. القانون 11/11 المؤرخ في : 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 , الجريدة الرسمية عدد 40 لسنة 2011

25. القانون 10/14 المؤرخ في : 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ,
الجريدة الرسمية عدد 78 .
26. القانون 11/82 المؤرخ في ك 1982/08/21 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي
الخاص الوطني , الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 1982 .
27. القانون 16/84 المؤرخ في : 1984/06/30 المتعلق بالاملاك الوطنية , الجريدة
الرسمية عدد 27 لسنة 1984 القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة و التعمير , الجريدة
الرسمية عدد 05 لسنة 1987 .
28. القانون 01/88 المؤرخ في : 1988/01/12 المتضمن قانون التوجيهي
للمؤسسات العمومية الاقتصادية , الجريدة الرسمية عدد 28 لسنة 1988 .
29. القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة
1990 .
30. القانون 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و
المتم الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990 .
31. القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون املاك الوطنية
المعدل و المتتم الجريدة الرسمية 52 لسنة 1990.
32. القانون 25/91 المؤرخ في : 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1992
الجريدة الرسمية عدد 65 لسنة 1992 .
33. المرسوم 45/73 المؤرخ في : 1973/02/28 المتضمن احداث لجنة استشارية
لتهيئة المناطق الصناعية الجريدة الرسمية عدد 20 . .
34. المرسوم 200/83 المؤرخ في : 1983/03/19 المحدد لشروط انشاء المؤسسات
العمومية المحلية و تنظيمها و سيرها الجريدة الرسمية عدد 12 لسنة 1983 .
35. المرسوم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية
الجريدة الرسمية عدد 10 لسنة 1984 .
36. المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية
الجريدة الرسمية عدد 01 لسنة 1986 .

37. المرسوم 05/86 المؤرخ في 1986/01/07 المحدد لشروط بيع الاراضي العقارية التي تمتلكها الدولة و تعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتدة قانونيا كما يحدد كيفيات هذا البيع الجريدة الرسمية عدد 01 لسنة 1986
38. المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في : 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار , الجريدة الرسمية عدد 64 لسنة 1993 .
39. المرسوم التنفيذي 408/03 المؤرخ في : 2003/11/05 المحدد لقواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين , الجريدة الرسمية عدد 68 لسنة 2003 .
40. المرسوم التنفيذي 01/05 المؤرخ في : 2005/01/03 المتضمن الغاء منطقة بلارة الجريدة الرسمية عدد 04 لسنة 2005 .
41. المرسوم التنفيذي 355/06 المؤرخ في : 2006/10/09 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار الجريدة الرسمية عدد 64 لسنة 2006 .
42. المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في : 2007/04/23 , الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2007 .
43. المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في : 2009/05/02 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية , الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2009 .
44. المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ' الجريدة الرسمية عدد 27 لسنة 2009 .
45. المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في : 1990/12/22 المحدد لقواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين , الجريدة الرسمية عدد 68 لسنة 1990

46. المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في : 1991/11/23 الذي يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك , الجريدة الرسمية عدد 60 لسنة 1994 .
47. المرسوم التنفيذي 319/94 المؤرخ في : 1994/10/17 المتضمن صلاحيات و تنظيم و سير وكالة ترقية الاستثمارات و دعمها و متابعتها , الجريدة الرسمية عدد 67 لسنة 1994 .
48. المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في : 1994/10/17 المتعلق بالمناطق الحرة الجريدة الرسمية 67.
49. المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في : 1994/10/17 المتعلق بمنح الامتياز اراضي الاملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار , الجريدة الرسمية عدد 67 لسنة 1994 .
50. المرسوم الرئاسي 185/06 الموافق 2006/05/31 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 281/01 المؤرخ في : 2001/09/24 و المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و تنظيمه و سيره , الجريدة الرسمية عدد 36 لسنة 2006 .
51. مرسوم تنفيذي 20/10 المؤرخ في : 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها , الجريدة الرسمية عدد 04 لسنة 2010 .
52. مرسوم تنفيذي 321/91 المؤرخ في : 1991/09/14 يعدل المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ في : 1989/02/07 و المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في اطار المادة 51 من القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية , جريدة رسمية عدد 44 لسنة 1991 .
53. مرسوم تنفيذي 106/97 المؤرخ في : 1997/04/03 المتضمن انشاء المنطقة الحرة بلارة , الجريدة الرسمية عدد 20 لسنة 1997 .
54. المرسوم رقم 56/84 المؤرخ في : 1984/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها , الجريدة الرسمية عدد 10 لسنة 1984 .

الفهرس

المحتويات

أ.....مقدمة

Erreur ! Signet non défini. :الإطار القانوني لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

المبحث الأول : مفهوم العقار الصناعي و حافظته 8

المطلب الاول : تعريف العقار الصناعي و طبيعته القانونية 9

الفرع الأول : تعريف العقار الصناعي 9

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للعقار الصناعي.....14

المطلب الثاني : حافظة العقار الصناعي 16

الفرع الاول : حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة 17

الفرع الثاني : تنظيم حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة وفي المؤسسة

العمومية الاقتصادية وفي المناطق الحرة..... 24

المبحث الثاني : الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي..... 31

المطلب الأول : الإطار المؤسسي لتسيير العقار الصناعي قبل تبني نظام اقتصاد السوق

..... 31

الفرع الأول : الجماعات المحلية..... 32

الفرع الثاني : المؤسسات العمومية..... 33

المطلب الثاني : الاطار المؤسسي للعقار الصناعي بعد تبني نظام اقتصاد السوق..... 37

الفرع الأول : الأجهزة السياسية 37

الفرع الثاني : أجهزة و مؤسسات عمومية..... 41

Erreur ! Signet non défini. :آليات استغلال العقار الصناعي.....

48.....	المبحث الاول : اليات استغلال العقار الصناعي قبل صدور الامر 04/08
48.....	المطلب الاول : عقد التنازل
49.....	الفرع الاول : بالنسبة للمناطق الصناعية
49.....	الفرع الثاني : عقد التنازل في اطار الاستثمار الوطني الخاص
51.....	الفرع الثالث : عقد التنازل في اطار المناطق المطلوب ترقيتها :
53.....	المطلب الثاني : عقد الامتياز القابل للتحويل الى عقد تنازل
54.....	الفرع الاول : قابلية التحويل الى عقد تنازل في اطار قوانين الاستثمار
58.....	الفرع الثاني : قابلية التحويل الى التنازل في اطار قوانين المالية للسنة المتعاقبة
68.....	المبحث الثاني: اليات استغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04/08
69.....	المطلب الاول :تعميم نظام الامتياز في اطار الأمر 04/08
69.....	الفرع الاول : مفهوم عقد الامتياز و اجراءات ابرامه في ظل الامر 04/08 :
75.....	الفرع الثاني : اثار عقد الامتياز في اطار الامر 04/08
	المطلب الثاني : تنظيم العقار الصناعي في اطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و
77.....	قانون المالية لسنة 2015 .
77.....	الفرع الاول : تنظيم العقار الصناعي في اطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011:
80.....	الفرع الثاني : تنظيم العقار الصناعي في اطار قانون المالية لسنة 2015:
85.....	خاتمة :
88.....	المراجع :