

جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في حقوق تخصص قانون عقاري بعنوان :

التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار

إشراف الأستاذ :

ضيبي نعاس

من إعداد

زريعة أم الخير

لجنة المناقشة:

- الأستاذ : بن يحي أبو بكر الصديق.. رئيسا
- الأستاذ : ضيبي نعاس..... مشرفا مقرر
- الأستاذ: جمال عبد الكريم..... عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Handwritten Arabic calligraphy in a stylized, bold script. The text is arranged in a circular or semi-circular pattern. The words are: بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ. The calligraphy features thick black lines and includes several small annotations: a '3' above the first 'ا', a '3' above the second 'ا', a '2' below the 'م', and a '3' below the 'م'. There are also small decorative flourishes and arrows pointing upwards from the top of the letters.

شكر وتقدير

اتقدم بالشكر الجزيل الى كل اساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق

بجامعة الجلفة ، كما اتقدم بالشكر الخاص الى الاستاذ المحرف ' الاستاذ

ضيفي النعاس" على قبوله للإشراف على هذه المذكرة و إلى أعضاء لجنة المناقشة.

والى دكتور وليوم عبد الحميد

كما اتقدم بالشكر لكل الدواريين والعمال و بالأخص القائمين على عمل المكتبة.

إهداء

□ بعد الحمد لله والصلوة والسلام على رسول الله وآله وصحبه أجمعين أهدي عمرة بخاجي إلى:
أدنى الخلق " أبي " وأحد صدر الذي تحمل مشقة علمي وسهر الليالي الطويلة في تربيتي وسندي في كل
خطوة خفتوها ومصايح هريقي ومنارة دربي والخص الذي يحسني من أي مكروه بفضل وعولتها ولا
□ تزال ست الحبايب

إلى الولد العزيز الذي كان له الفضل في وصولي إلى هذه الدرجة وغريته التي كانت من أجل
□ توفير لقمة العيش وكل إغاثة مادية ومعنوية وفرها لي ومن تشجيع ووعاء أؤكد أبي العزيز
فإن أعظم أوباك السعارة ووعاء الولد من فاعول الله أن يحفظهما لي ويقيح عمرهما
إلى الذين بنورهم شبت هريقي فكان وصولي، إلى من جعلوا للعبادة معنى، وزرعوا في القلب
بسمة وبعثوا في الفؤاد بهجة لاخوتي و اخواني العزيزان أحمد و محمد
إلى أختي الصغرى هاجر

إلى مدير ثانوي نوراني " أحمد خير خويل يوسف " الذي ساعدني في إتمام عملي
إلى كل الأهل والأقارب من قريب أو من بعيد
في كل زيبلي في كلية الحقوق تخصص قانون عقاري

وكل من وسعهم ولاكثرتي ولم تسهم مذكرتي.

مقدمة

تعتبر سياسة الانفتاح الاقتصادي التي تبنتها الجزائر سنة 1990، سياسة اقتصادية جديدة، وذلك بالنظر إلى السياسة التي كانت سائدة من قبل، والتي كانت تقوم على أساس سيطرة القطاع العام على وسائل الإنتاج و التوزيع في مختلف القطاعات الاقتصادية، و يمكن ثم لم يكن في ظل هذه السياسة قدر كبير من الحرية لحركة القطاع الخاص، كما تم استثمار رؤوس الأموال الأجنبية في الدولة بشكل كبير و لمدة من الزمن .

أما سياسة الانفتاح الاقتصادي التي انتهجتها الدولة تقوم أساسا على تشجيع الاستثمار الخاص و استغلال الثروات الوطنية و جلب رؤوس الأموال، و هذا من خلال توفير الضمانات و الحوافز و منح الامتيازات المختلفة و تهيئة المناخ المناسب لها، و إطلاق الحرية للقطاع الخاص في مزاولة نشاطه و إعادة الاعتبار لآليات السوق كأداة رئيسية في ضبط النشاطات الاقتصادية، غير أن تحقيق هذه السياسة و تطوير الاستثمار في الدولة، لا يعتمد فقط على قرار الاستثمار بل يتطلب منهج قانوني كامل لمعاملة رؤوس الأموال الوافدة على إقليمها أو ما يعرف " بالسياسة الاستثمارية في الدولة "، و تقضي هذه السياسة بأن يكون للدولة تنظيم متكامل ينظم الاستثمار من بدايته إلى نهايته، إذ أنه و بالإضافة إلى تشريع الاستثمار لا بد من وجود تشريعات أخرى تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار و التي منها ما يتعلق بالملكية العقارية و تنظم استغلال العقار، هذا الأخير الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق و تجسيد هذه السياسة .

و في سياق تحديد نطاق الموضوع، يجب أن نبين أن دراستنا هذه تتناول موضوع العقار الصناعي، أي المواقع العقارية المخصصة لإنجاز برامج الاستثمار الصناعي على اختلاف أشكاله، و سبب اختيارنا لهذا الموضوع، و هو أن هذا النوع من العقارات لم يحض بالاهتمام الكبير، و الدراسة الكافية و العناية الوافية من طرف المختصين .

و لما كان العقار الصناعي يشكل عاملا مهما في تحقيق الاستثمار، فقد اهتمت الدولة الجزائرية و في إطار مختلف سياساتها في تطوير و ترقية الاستثمار و تحقيق التنمية الاقتصادية بتنظيم و محاولة توفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية، و الجدير بالذكر أن أول تنظيم لهذه المواقع كان

سنة 1973 عن طريق ما يسمى " بالمناطق الصناعية " و هي تعتبر الإطار الأول لمحاولة تنظيم و توفير أراضي الأساس لصالح المستثمرين، غير أنه و مع مرور الزمن تم اقتراح صيغة جديدة لتنظيم الأراضي التي تدخل في إطار الأملاك الوطنية لتناسب مع الاتجاه الجديد لتطوير و ترقية الاستثمار، فظهرت نوعين من المناطق " المناطق الخاصة " و " المناطق الحرة " و التي كان يعول عليها في استقطاب مشاريع الاستثمار و تحقيق تنمية اقتصادية شاملة .

والحقيقة أن العقار الصناعي في الجزائر يعتبر المادة الخام الأكثر لفتا للانتباه، فمنذ الاستقلال ظل تنظيمه و استغلاله يحض بالاهتمام على صعيد كل البرامج الاقتصادية و الحكومات المتعاقبة، كما تم اتخاذ جملة من النصوص التشريعية و التنظيمية حاولت إيجاد أفضل و أحسن الطرق لتنظيمه و استغلاله، إلا أن كل الدراسات و الإحصائيات و التقارير و النتائج خاصة بعد 1990 تؤكد أن العقار الصناعي يبقى من أهم المشاكل التي تواجه الاستثمار في الجزائر، حيث يعرف هذا الأخير تدهورا كبيرا سواء من حيث التنظيم و الذي يتم إما بنصوص تجاوزها الزمن، و إما بنصوص يغلب عليها طابع الغموض، أو من حيث التسيير بسبب ضعف هيئات تسييره، أو من حيث الاستغلال غير العقلاني لمساحات كبيرة منه و التي تشكل في أغلبها أملاك وطنية، وغير ذلك من المسائل ذات الصلة

كما أصبح التعامل مع العقار على أرض الواقع مغايرا تماما في بعض الأحيان للنصوص المنظمة له، مما أدى إلى حدوث مشاكل قانونية ميدانية فنشأت بذلك عدة نزاعات إدارية و قضائية مما جعل المزايدات حول مآل الأراضي التابعة لأملاك الدولة تكثر و تنوع خاصة في ظل غياب مخطط وطني للتهيئة العمرانية، و الذي يعتبر الإطار المرجعي لتنظيم و تسيير أراضي أملاك الدولة .

كما أن الطبقة السياسية و في تحليلها للأسباب و اقتراحها للحلول ربطت المشكل " بالملكية " و راحت تتمسك بأن الحل يكمن في رفض التنازل المباشر لهذه الأراضي لصالح المستثمرين، فظهرت فكرة الاستغلال عن طريق ما يسمى " بعقود الامتياز " أو " المنح بالامتياز "

و مما لا شك فيه أن العقار الصناعي في بلادنا، بما يحيطه من إشكاليات معقدة و متداخلة في كثير من الأحوال، بحاجة إلى الدراسة و التحليل بشجاعة و حزم لإيجاد الفواصل النهائية بين سرعة التنظيم، و ضمان الاستثمار، و بساطة التدابير، ووضوح العلاقة و تكامل الأدوار بين مختلف الهيئات المعنية بهذه

العملية، كما يستلزم تدخل السلطات العمومية من أجل تحديد سريع لمحاور سياسية متناسقة و متوافقة مع مستلزمات التطور الاقتصادي من جهة و ضرورة التسيير العقلاني لهذه الثروة من جهة أخرى .

و في هذا السياق يجب الإشارة إلى أمر مهم لا يمكن تجاوزه و إغفاله، و هو أن العقار الصناعي على غرار العقار بصفة عامة في الجزائر، و تماشياً مع اتجاه الإيديولوجي في الدولة قد عرف نصوص تشريعية و تنظيمية غيرت من طبيعة التعامل فيه، و آخرها تم في سنة 2011 .

وتجدر الملاحظة أنه و نظراً لقلّة المراجع المتخصصة و حدودية المعلومات في هذا المجال، فإنه سيتم التركيز في دراستنا على تنظيم استغلال العقار الصناعي وفق نصوص تشريعية و تنظيمية، كما سنحاول استعراض منازعات العقارات الصناعية و دور القضاء في حلها.

الإشكالية :

ما هو الإطار القانوني لتنظيم العقار الصناعي عبر مراحل تطور الاستثمار؟

للإجابة عن هذه الإشكالية، يتم تقسيم الموضوع إلى فصلين أساسيين، حيث يتم التعرف في الفصل الأول إلى تمهيد للموضوع مع تحديد و تنظيم العقار الصناعي، و كذا مختلف الشروط التي يحددها القانون لأجل استغلال هذه المواقع.

ثم يتطرق الفصل الثاني إلى طرق و كفاءات استغلال هذه المواقع و شكل العقود المبرمة عليها، و ما يترتب عن ذلك من مشاكل ميدانية و أنواع عديدة من المنازعات القضائية، و ننتهي في الأخير إلى خاتمة تمثل تقييم و حوصلة للوضع الحقيقي للعقار الصناعي في الجزائر .

وعلى هذا الأساس تكون خطة البحث على النحو الآتي:

الفصل الأول :

الإطار القانوني لاستغلال العقار الصناعي

تمهيد:

إن ضروريات الدخول في اقتصاد السوق، و تدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية، يتطلب منا حسم بدقة في مسألة سوق العقار و بصفة خاصة مسألة العقار الصناعي .

يعتبر العقار الصناعي الوسيلة المثلى للاستثمار خاصة إذا عرفنا أنه و في إطار العولمة، قد تخلى المستثمر عن السلوك التقليدي الذي يعرقل مفهوم التطور الاقتصادي و يفيد في حدود معينة، تلك المتمثلة في الملكية الكلاسيكية التي تتكون من ثلاث عناصر يجب أن تجتمع كلها و هي التصرف، الاستعمال و الاستغلال، إلا أن هذا العنصر الأخير و المتمثل في الاستغلال هو أهم عامل لدى المستثمر، حيث تمسك به دون إعطاء أية أهمية لباقي العناصر المكونة للملكية الحقيقية، إذا ما يهتم المستثمر هو الاستغلال و تحقيق الربح فقط .

و الجدير بالذكر أن العقار الصناعي عرف منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فأول عملية تنظيم لهذا النوع من العقارات كانت في بداية السبعينات و التحديد سنة 1973 غير أن الإشكال التي ظهر فيها بعد كان يتعلق بطبعة عقد الملكية و في هذه المناطق، هذا إذا اعتبرنا أن هذه المناطق يجب معرفة حدودها حتى تخضع لنظام خاص في استغلالها .

كما عمل المشروع الجزائري علي تنظيم استغلال هذا العقار بتقسيمه إلى مناطق مختلفة الأصناف، وذلك وفق شروط قانونية وإدارية تختلف باختلاف المنطقة والنشاطات الاستثمارية المراد إنجازها، وعلى إختلاف هذه الشروط ودورها في تنظيم المناطق الخاضعة لها ووجود ما يسمي بالعقار الصناعي، سنقوم بدراسة هذا الفصل على النحو التالي:

المبحث الأول : حدود استغلال العقار الصناعي.

يعتبر العقار الصناعي في الجزائر المادة الخام الأكثر لفتا للانتباه حيث أنه و منذ الاستقلال ظل تنظيمه و استغلاله يحض بالاهتمام على الصعيد لاقصادي ومن خلال برامج كل الحكومات المتعاقبة من أجل إيجاد أفضل و أحسن المناطق الاستثمارية من أجل تنمية كاملة و شاملة.

أما عن حدود العقارات الصناعية و المناطق الخاصة فقد تم تحديدها منذ السبعينات و بالتحديد سنة 1973 بواسطة لجنة استشارية مكلفة بإنشاء المناطق الصناعية، غير أنه و مع مرور الوقت أصبحت هذه المناطق غير كافية لتحقيق تطلعات الدولة فعملت السلطات المختصة على البحث عن مناطق جديدة لتمركز الاستثمارات و من بينها المناطق الخاصة و المناطق الحرة و من ثم ظهور المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة .

و سوف ندرس كل نوعين على حدى و من ثن نبين الأمور المتعلقة بالمؤسسات العمومية الاقتصادية من خصوصية و تصفية، و انقضاء، و بعد ذلك نبين الشروط القانونية و الإدارية الواجبة لاستغلال هذه المناطق .

المطلب الأول : المناطق الصناعية و المناطق الخاصة.

تتضمن دراسة هذا المطلب تحديد المناطق الصناعية و المناطق الخاصة و أول ظهور لها، و ذلك من خلال تبيان دراسة كيفية إدارتها و تسييرها و القوانين المنظمة لها، في ظل سياسة تطوير الاستثمار و تشجيع استغلال الثروات الوطنية بتوفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية، من اجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية .

و في ظل ذلك سندرس في الفرع الأول المناطق الصناعية و المناطق الخاصة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المناطق الصناعية "Les zone industrielles".

لقد كان المشرع الجزائري، بإنشاء لجنة من استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، تكلف مهندسة المدن و يكون مقرها لدى وزارة الأشغال العمومية و البناء⁽¹⁾، و هذا بموجب المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 كما تضمن هذا المرسوم تكليف هذه اللجنة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني، و بتقديم كل رأي، و عرض أي اقتراح بصفة عامة، و بتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بمهندسة المدن، وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه و تنمية مناطق العمران المعنية⁽²⁾.

كما تم تجسيد شروط إدارة هذا النوع من المناطق عن طريق المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، و بهذا سنقوم بتبيان كيفية إدارة المناطق الصناعية و من ثم كيفية تسييرها.

اولا : إدارة المواقع الصناعية.

المقصود بإدارة المناطق الصناعية هو تهيئتها كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها في المرحلة الثانية، و من الناحية القانونية فإن الإدارة تعني التهيئة و التسيير معا⁽³⁾، و تتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق أجهزة و مؤسسات مختلفة نصت عليها المادة الأولى من المرسوم رقم 55/84 المذكور سابقا و هي :

- هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم 02/82 المؤرخ في 1983/03/09 و هذا عندما تتضمن المنطقة الصناعية ما يلي :
- أعمال ذات منفعة محلية.
- أعمال ذات منفعة وطنية، و متنوعة تابعة لوزارات مختلفة.
- مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات المحددة في هذا المرسوم، وذلك عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة و تابعة لسلطة رئاسية واحدة.
- عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون و في التنظيمات المعمول بها، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة .

(1) أنظر المادة 01 من الأمر 45/73 المؤرخ في 1973/02/28، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 1973/03/09.

(2) أنظر المادة 2 من المرسوم 45/73، السابق الذكر.

(3) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 12.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

يظهر لنا من خلال هذه الشروط أن إدارة الفضاءات العقارية داخل المناطق الصناعية ملقاة على عاتق هيئات مختلفة، تقوم بتنفيذ المهام والأعمال المسندة إليها بصفة تعاقدية، وذلك وفق شروط يجب احترامها من طرف المتعاملين و الأجهزة المهيأة، وذلك عند استغلال العقار، خاصة فيما يتعلق بالمنشآت المشتركة، كالطرق، وشبكات الربط المختلفة، وذلك بهدف المحافظة على دوامها، كما يجب مراقبة مدى احترام مبادئ التهيئة العمرانية في المنطقة الصناعية⁽¹⁾.

و في هذا السياق، تقع على عاتق الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية ضرورة المحافظة على مبدئين هامين هما:

- الحصول على العقارات و التنازل عليها، إذا كان ذلك ضروريا لإنجاز مشاريع داخل المنطقة الصناعية .

- التعديل في حالة حدوث إشكالات في برنامج المنطقة بما يتناسب مع حجم الصناعات المقامة في المنطقة، و ذلك في إطار احترام القوانين المعمول بها⁽²⁾.

ثانيا : تسيير المناطق الصناعية.

بعدها تطرقنا إلى إدارة ما يسمى بالمناطق الصناعية، سوف نخص هذا الجزء بتسيير هذه المناطق و الذي تضمنه المرسوم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها، و منه فقد أسند المشرع مهم تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسات اقتصادية⁽³⁾، وفق طرق محددة في هذا المرسوم، و أسندت مهمة تسيير هذه المناطق إلى أجهزة عديدة و متخصصة منها :

- المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية . C.N.E.R.U

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية. E.G.Z.I

(1) بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 13
(2) أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 1984/03/03، المتضمن إدارة المناطق الصناعية،
الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1984/03/06.
(3) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 15.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

و تتمثل المهمة المنوطة بهذه الأجهزة في، تلقي العقارات و اكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للأراضي الصناعية و التي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص، و من ثم تقوم هذه المؤسسات بإعادة التنازل عن هذه العقارات بواسطة عقود توثيقية و مشهرة لصالح المستثمرين⁽¹⁾، أما فيما يخص صيانة و ترميم شبكة ربط المنشآت الملحقة بهذه العقارات فهذه الأمور تقوم بها المؤسسة المسيرة، و كذلك بالنسبة لأشغال التموين بالكهرباء و الغاز، فهذا يقع على عاتق المؤسسة المختصة المعنية بالتنسيق مع المؤسسة المسيرة⁽²⁾.

و رغم هذه التجهيزات و الوسائل الحديثة من حيث الإدارة و التسيير، إلا أن وضعية العقار الصناعي في هذه المناطق حاليا، تمتاز بصعوبات و نقائص و هذا راجع لأسباب كثيرة منها:

- تعدد و تعاقب أجهزة التسيير بالنسبة لهذه المناطق، وهذا أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان .
- عدم احترام المعايير الاقتصادية و قوانين التعمير، عند إنشاء هذه المناطق .
- عدم تحديد التجزئات بصفة واضحة و ظاهرة .
- عدم تحديد الطبيعة القانونية لأجهزة إدارة و تسيير المناطق الصناعية بشكل واضح .

و من أجل إيجاد حلول لمثل هذه المشاكل، اتخذت عدة إجراءات من طرف الوزارات المعنية بالعقار الصناعي، قصد إعادة ملائمة الإطار القانوني له، و جعله يتماشى مع سائر التحولات الاقتصادية الراهنة⁽³⁾

الفرع الثاني: المناطق الخاصة "Zones spécifiques"

لقد ظهرت المناطق الخاصة في إطار القانون رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث منحت امتيازات قانونية و اقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق و التي ضمنها المشرع الجزائري نوعين من المناطق هما:

أولاً: مناطق مطلوب ترقيتها "Zones a promouvoir"

(1) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 15.

(2) لقد عدلت أحكام المرسوم 55/84 المؤرخ في 1984/03/03، وذلك بإعادة تنظيم القواعد التي تضبط شروط و كفاءات تسيير هذه المنطقة.

(3) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 18.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

تتكون المناطق المطلوب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها، و تراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالجماعات المحلية و السلطة المكلفة بالمالية بعد استشارة السلطات المحلية، على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية و المادية و الاجتماعية و الاقتصادية و المالية للبلديات⁽¹⁾، و هذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14/09/1991 و المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27/02/1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية .

و على ضوء ما سبق ذكره يمكن تحديد المناطق المطلوب ترقيتها على أساس المعايير التالية⁽²⁾:

- المعيار الديمغرافي: و يعمل على دراسة إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية، السكان الريفيون و تحديد نسبة البطالة و حجمها .

- المعيار المادي المتعلق بالمعيار الجغرافي: و ينحصر أساسا في الجنوب، السهول، الهضاب العليا، و المناطق الجبلية بالإضافة إلى المناطق الحدودية .

- المعيار الاجتماعي الاقتصادي أو درجة التجهيز: و يتمثل هذا المعيار في تبيان معدلات معينة، كنسبة التمدرس، نسبة الكهرباء الريفية، نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب، نسبة الاستجابة لتغطية الصحية، نسبة شغل كل مسكن .

- المعيار المالي: و المتمثل أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية، نسبة الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية⁽³⁾ .

و على هذا الأساس تقوم الدولة بتقديم مساعدتها للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل، و نتيجة لذلك تدور عجلة التنمية بهذه المناطق.

ثانيا: مناطق التوسع الاقتصادي "Zones d'expansion économique"

(1) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14/09/1991، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ في 07/02/1989 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987، المتضمن التهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد 14 المؤرخة في 13/03/1993.

(2) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 20.

(3) أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 321/91، السابق الذكر.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي، الفضاءات أو الأراضي الجيواقتصادية و التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي، و تزخر بطاقات من الموارد الطبيعية و البشرية، أو الهياكل القاعدية، والتي هي كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات و تطويرها⁽¹⁾. ولقد عمل المشروع على تحديد كيفية و وضع قوائم مناطق التوسع الاقتصادي و ذلك وفقا للمعيار التالي:

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية و المنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات و ذلك بتحديد المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط و التي منها: الموارد المائية، نسبة التطهير..... الخ.
- المناطق المطلوب ترقيتها⁽²⁾.
- الأقطاب الصناعية في الحواضر و التجمعات السكانية الكبرى.
- مساحات الارتقاء أو الخدمة العمومية، و خاصة المساحات التي تشمل الموانئ و المطارات.
- مواقع المركبات السياحية و الاستجمامية الكبرى⁽³⁾.

و في الأخير يخضع تعيين هذا النوع من المناطق إلى قرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية و الجماعات المحلية.

المطلب الثاني: المناطق الحرة و المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

إن دراسة هذين النوعين من المناطق تتطلب منا إدراجها في شق واحد، و ذلك لأنهما يتميزان بأنه لا وجود لهما على أرض الميدان و التطبيق و ذلك على الرغم من اختلافهما⁽⁴⁾. و تجب الإشارة إلى أن ظهور هذا النوع من المناطق لم يكن محضة صدفة و إنما جاء من أجل حل المشاكل الناجمة عن سياسة الانفتاح الاقتصادي مما أدى بالسلطات العمومية إلى محاولة البحث عن إيجاد مواقع أو مناطق جديدة لتمرکز الاستثمارات و كذا البحث عن أفضل الطرق لاستغلالها على أساس قواعد اقتصاد السوق.

(1) أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 321/91، السابق الذكر.
(2) أنظر المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27، المتضمن التهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 05 المؤرخة في 1987/01/28.
(3) أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 1994/10/17، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية العدد 67 المؤرخة في 1994/10/19.
(4) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 24.

الفرع الأول: المناطق الحرة "Zones Franches"

المناطق الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة، و تمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة، تمارس عليها أنشطة صناعية و خدماتية و تجارية، وذلك طبقا للشروط المقررة قانونيا و المنظمة في المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن المناطق الحرة⁽¹⁾.

يتم إحداث هذا النوع من المناطق بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة و بناء على اقتراح وزير المالية باعتباره المسئول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة، فيحدد بذلك موقعها الجغرافي و حدودها و مساحتها و الأنشطة التي يسمح أن تمارس فيها، كما يمكن أن تتضمن هذه المنطقة مطار أو ميناء، فإذا اشتملت هذه المناطق كليا أو جزئيا على ميناء أو مطار، فهنا علينا تطبيق التشريع و التنظيم المعمول به في مجال الأملاك الوطنية و الأنشطة المينائية أو المطارية⁽²⁾.

و باعتبار أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للاكتساب أو التنازل أو الحجز عليها، شكل هذا الأمر صعوبة قانونية في تكييف طبيعة التصرف العقاري الواقع على المناطق الحرة، لأن الاستثمار في هذه المناطق يؤدي على اكتساب ملكية عقارية فيها، وهنا نلاحظ التناقض الواضح في التنظيم و المشاكل الناجمة عنه.

و الجدير بالذكر عملية ضبط حدود المناطق الحرة يخضع لدراسة معمقة تقوم بها لجنة تسمى "اللجنة الوطنية للمناطق الحرة" تتألف من وزير الداخلية و جميع الوزارات المعنية بإنشاء المنطقة، بالإضافة إلى بعض الهيئات الإدارية كقيادة الدرك الوطني، و يكون هذه اللجنة تحت رئاسة وزير المالية⁽³⁾.

الفرع الثاني: المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

لقد ظهر هذا النوع من المناطق بموجب الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار⁽⁴⁾، حيث أدخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار، لكن تحديد و تنظيم استغلال هذه المناطق جغرافيا و طبيعة العقارات الواقعة فيها، قد ترك لصلاحيه هيئة عمومية و المسماة "المجلس الوطني للاستثمار" الذي يقوم بتحديدتها و تنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم.

(1) أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 321/94، السابق الذكر.

(2) بوجردة مخلوف: الرجع نفسه، ص 25.

(3) بوجردة مخلوف: الرجع نفسه، ص 25.

(4) أنظر المادة 10 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001، المتضمن تطوير الاستثمار، الجريد الرسمية العدد 47 المؤرخة في 22/08/2001.

المطلب الثالث : المنشآت الصناعية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

يعتمد الاقتصاد الوطني في تسيير عجلة التنمية على عدة مؤسسات تعمل من أجل هدف واحد، هو النهوض بالاقتصاد الوطني و من أهم هذه المؤسسات ما يسمى بالمؤسسات العمومية الاقتصادية. في بداية ظهور هذه المؤسسات كانت الدولة هي التي تتحمل المديونية الناجمة عنها، مما أثر سلبا على الاقتصاد الوطني، و من أجل إيجاد حلول لمثل هذه المشاكل عمل المشرع على إرساء فكرة الاستقلال المالي للمؤسسة العمومية، و من هنا ظهر ما يسمى بالخصوصية، لكن قبل عرض محتوى هذه الفكرة يجب الإشارة إلى وجود خلط نظري بأن الاستقلالية مصطلح مرادف لمفهوم الخصوصية و لهذا علينا الفصل بين الدولة كجهاز إداري و القطاع الصناعي كجهاز إنتاجي، و زيادة على دراسة خصوصية المؤسسة العمومية الاقتصادية، سندرس تصفية هذه الأخيرة و أثر انقضاءها.

الفرع الأول : خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية.

لقد أدت الظروف الاقتصادية الراهنة، و حالة المؤسسات العمومية المزرية إلى ضرورة تبني برنامج تصحيحي تمثل في الخصوصية كحل للنظام الاقتصادي، بالإضافة إلى كيفية التصرف في أصول هذه المؤسسات المنقولة و العقارية. أولا: تطور مفهوم الخصوصية.

يمكننا تعريف الخصوصية على أنها سياسة نقل المنشآت العامة أو إدارتها من القطاع العام إلى القطاع الخاص، و بسياق آخر الخصوصية عبارة عن اقتصادية ينتهجها متخذو القرارات في البلاد كمسؤولين و هي تتمثل في فتح المجال بشكل كبير للقطاع الخاص من أجل التنمية الاقتصادية بعدما كانت هذه الأخيرة حكرا على القطاع العام⁽¹⁾.

(1) عبد الغني شلوش، شفيق يوسف: خصوصية المؤسسات الاقتصادية العمومية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات التطبيقية الجامعية في قانون الأعمال، مركز المتواصل المدية، الدفعة الثانية، 2005-2006، ص 02.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

أم فيما يخص خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية، فقد خضعت هذه الأخيرة إلى ضرورة إصدار قرار إداري من السلطة الإدارية المختصة و تأخذ شكل شركة مساهمة "S.P.A" و شركة ذات مسؤولية محدودة "S.A.R.L" تخضع للقانون التجاري، و تكون ملكية رأس مالها لصندوق المساهم، و ذلك بموجب صدور قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 و المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁽¹⁾ ، و بعده أصدر المشرع قانون 25/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة.

و من هنا أصبحت المؤسسة العمومية الاقتصادية تخضع في تنظيمها و تسييرها للأحكام التي تخضع لها جميع شركات الأموال، الخاضعة بدورها للقانون التجاري⁽²⁾.

كما جاء الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 متضمنا تنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و سيرها و خصوصتها، حتى أنه ألغى أحكام القانون 25/95، و عرف الخصوصية على أنها كل صفقة تتجسد فيها نقل الملكية إضافة إلى خصوصية التسيير.
ثانيا: الملكية العقارية و الخصوصية.

لقد قصر المشرع الخصوصية على التسيير فقط، و لم يفصل في مسألة الملكية العقارية للمؤسسة العمومية الاقتصادية، لكنه أعطى بعض التقنيات لها و هي كما يلي:

1) الخصوصية عن طريق السوق المالية:⁽³⁾

و المقصود بها بيع الأسهم و القيم المنقولة الأخرى في بورصة القيم المنقولة، و غما بعرض علني للبيع بسعر ثابت و إما بتضافر هذين الأسلوبين معا.

* عرض بيع الأسهم و القيم المنقولة الأخرى:

كما تم ذكره سابقا فإن بيع الأسهم و القيم المنقولة الأخرى، يسمى ببورصة القيم المنقولة، و يتم بإعلان رسمي للمستثمرين يتضمن بيع أسهم المؤسسة عن طريق إجراء مزايده، وفق شروط و إجراءات.

* العرض العلني لبيع الأسهم بسعر ثابت:

(1) أنظر المادة 14 من القانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

(2) بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 30.

(3) عبد الغني شلوش، شفيق يوسف: المرجع السابق، ص 34.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

تتم هذه العملية في البورصة أيضا، مما يسمح بتزويد السوق بكمية من السندات بسعر بيع محدد، و هذا ما حدث عند خصصة مؤسسة "رياض سطيف"، غير أن غياب الأسواق المالية التي يتم فيها تبادل الأصول لا يوفر طرق ملائمة لعملية تحويل الملكية.

(2) *الخصصة خارج إطار السوق المالية:

يمكن تنفيذ عمليات الخصصة بالمناقصات أو بالتراضي، أو عن طريق أي نمط آخر يهدف إلى ترقية طريق التنظيم.

* التنازل عن الأسهم و الأصول. بموجب مناقصة:

لقد جاء المرسوم التنفيذي 195/98 المؤرخ 1998/06/07 و المتضمن قائمة المجموعة الأولى من المؤسسات العمومية القابلة للخصصة و عمليات التنازل عن طريق المناقصة و المزايدة العلنية، بأولى عمليات في إطار ما يسمى بالمناقصات، مما أدى إلى ظهور لإشكالية الملكية العقارية بعد تمام إجراءات المناقصة أو المزايدة، و تعتبر هذه الطريقة الأكثر شيوعا و المفضلة لدى المستثمرين⁽¹⁾.

* عقد التراضي :

يتم اللجوء إلى هذا الأسلوب في حالة فشل المناقصة مرتين متتاليتين، كما أن هناك حالات استثنائية أخرى هي:

- في حالة التحويل التكنولوجي النوعي.
 - في حالة ضرورة اكتساب تسيير متخصص.
 - المؤسسات التي تم التنازل عنها لفائدة إجراءات معينة و ذلك بقرار من الحكومة⁽²⁾.
- * الخصصة الكلية أو الجزئية :

و المقصود بها، يتم بيع الأسهم التي تمتلكها الدولة في المؤسسة العمومية بالمفهوم الواسع لكل أو للجزء و ذلك للعمال المعنيين، و هذا بالنسبة للمؤسسات التي تكون غي مؤهلة للبيع بالطرق السابق ذكرها.

(1) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 32.

(2) عبد الغني شلوش، شفيق يوسف: المرجع نفسه، ص 35.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

و البيع الجزئي معناه أن الحكومة تريد الاحتفاظ بحق المراقبة الجزئية أو الكلية للمؤسسة المخصصة أو العديد من عمليات الخوصصة تطبق فيها طريقة بيع الأسهم كليا أو جزئيا، و الهدف من ذلك هو تعظيم الموارد المالية التي تبحث عنها الحكومة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية.

و يقصد بالتصفية، العملية التي تنقضي بها المؤسسة العمومية الاقتصادية، فيتم بمقتضاها إنهاء الآثار الناتجة عن المؤسسة العمومية، إما بصفتها شركة تجارية خاضعة لأحكام و نظم القانون التجاري، و إما خاضعة للقانون العام، و ذلك باستثناء حقوقها و حصر موجوداتها و سداد ديونها، عن طريق تحويل مفردات أصولها إلى نقود، لكي تكون كتلة ايجابية ضامنة لحقوق المتعاملين⁽²⁾.

و بتطرفنا لموضوع التصفية علينا أن نبين أسباب هذه الأخيرة مع أنواعها.

أولا: الأسباب القانونية و الفعلية لتصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية.

1- الأسباب القانونية: تعمل هذه الأسباب على انقضاء الشخصية المعنوية للمؤسسة وهي:

- انقضاء المدة المحددة في العقد التأسيسي للمؤسسة و الذي غالبا ما يكون 99 سنة، و تنحل الشركة هنا بقوة القانون³.
- تحقق الغاية التي أنشأت من أجلها المؤسسة، كانهاء مدة إنجاز المشروع و الذي أنشأت الشركة خصيصا لإنجازه.
- هلاك جميع أموال المؤسسة العمومية أو جزء منها، ما لم تكن مؤمنة على أموالها ضد المخاطر.
- عدم تحويل الشركة ذات المسؤولية المحدودة إلى شركة مساهمة في أجل سنة، و عندما يفوق عدد شركائها 20 شريكا تصفى بقوة القانون⁽⁴⁾.
- اتفاق الشركاء على حل المؤسسة العمومية⁽⁵⁾.
- انسحاب أحد الشركاء بإرادته، مع إعلان انسحابه إلى جميع الشركاء دون أن يكون هذا الأخير صادرا عن غش أو في وقت غير لائق

(1) عبد الغني شلوش، شفيق يوسف: المرجع نفسه، ص 34.

(2) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 33.

(3) أنظر المادة 546 من القانون التجاري.

(4) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 35.

(5) أنظر المادة 440 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

- فصل الشريك في حالة توفر الأسباب المنصوص عليها في القواعد العامة⁽¹⁾.
- 2- الأسباب الفعلية⁽²⁾: و تكون هذه الأسباب ناتجة عن العوامل الاقتصادية الحاصلة في البلاد زيادة على الظروف الاجتماعية و السياسية التي قد تطرأ على السياسة العامة لهذه الأخيرة، و لعل أهم هذه الأسباب ما يلي:
- في حالة خسارة المؤسسة العمومية الاقتصادية، سواء كانت في شكل شركة ذات مسؤولية محدودة أو في شكل شركة مساهمة.
- أما بالنسبة للأسباب الاجتماعية، تتمثل في تغيير التوجهات الاقتصادية للبلاد، من الاقتصاد الموجه و المسير كلياً من طرف الدولة إلى الاقتصاد الحر و اقتصاد السوق.
- ثانياً: أنواع التصفية.
- لقد جاءت الأحكام المنظمة للتصفية في إطار القانون التجاري، فجعلها على نوعين، التصفية الودية و هي الأصل، و جاءت التصفية القضائية كاستثناء، فذكرها المشرع في القانون التجاري⁽³⁾.
- 1- التصفية الودية: و تعتمد هذه التصفية على أن يكون حل المؤسسة العمومية الاقتصادية صادراً من الجمعية العامة غير العادية للمؤسسة، و تكون التصفية إما بالطريقة التقليدية و المتمثلة في عملية بيع أصول المؤسسة العمومية الاقتصادية لتسديد ديونها و تحصيلها، وهذا ما سبق ذكره في شرح الخوصصة خارج في السوق المالية، و يتمثل هذا الأمر في التنازل عن الأصول بالتراضي بعد فشل المناقصة.
- و أما الطريقة الثانية و التي تتم بالتراضي، فهي طريقة خاصة بالمؤسسات العمومية الاقتصادية، و المتمثلة في التنازل عن جزء من حصصها لصالح شركة العمال الأجزاء لهذه المؤسسة، و أما الباقي فيباع بالتراضي بعد أن يثبت فشل عملية البيع بالمناقصة⁽⁴⁾.
- 2- التصفية القضائية: و تكون هذه التصفية أساساً في حالة عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية لحل الشركة، فيقوم دور القاضي هنا في تقدير مدى إمكانية مواصلة الشركة لنشاطها أو إمكانية حلها، و يلجأ القاضي في معظم الأحيان إلى إجراء خبرة محاسبية لتقدير أصول و موجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية، و التي تكون في الغالب بتقدير نشاطها في الثلاث السنوات الأخيرة لها، و بناءً على هذه الخبرة المحاسبية و حجم نشاط المؤسسة يقرر القاضي ما يجب لحل الشركة أو استمرارها.

(1) أنظر المادة 442 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

(2) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 36.

(3) أنظر المادة 765 من القانون التجاري.

(4) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 38.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

وفي حالة تقرير حل المؤسسة نتيجة عجزها، يجب أن تخضع كل إجراءات و عمليات التصفية لإشراف ومتابعة قاضي متخصص ليتابع عمليات التصفية و مراحلها، و من ثم يتدخل في خصوصية هذه المؤسسة طبقا لقانون المنافسة، و هذا ما جاء به الأمر 04/01، زيادة على إنشاء لجنة مراقبة عمليات الخصخصة يرأسها قاضي يقترحه وزير العدل من بين القضاة المتخصصين في قانون الأعمال⁽¹⁾.

الفرع الثالث: أثر انتضاء المؤسسة العمومية الاقتصادية.

إن عملية الخصخصة تتطلب ضرورة وجود قطاع خاص، بين أن القطاع الخاص في الجزائر في طور النشوء، و لم يكتسب رغم مرور الوقت القوة التي تؤهله إلى قيادة التنمية الاقتصادية الشاملة، مما أظهر بعض الإشكاليات على العقار الصناعي، مما دفع بالمشرع إلى البحث عن حلول لها. أولا: تحديد إشكالية العقار الصناعي في المؤسسة العمومية الاقتصادية.

عن توفير العقار يعتبر عاملا أساسيا لإنجاح عملية لاستثمار و عاملا مساعدا على جلبيه، لذلك هو لا يزال رهين الكثير من العراقيل و الممارسات التي تحول دون السير الحسن لهذا الأخير⁽²⁾. أما بالنسبة للمشاكل المطروحة في عملية الخصخصة، فإن الأصول المنقولة لا تطرح إشكالا في عملية التنازل عنها و ذلك لبساطة إجراءات تداولها، إلا أن الأصول العقارية المتبقية قد طرحت عدة مشاكل في تداولها، وهذا راجع لتعقد إجراءات التصرف فيها و خضوعها لمبدأ عقد الملكية كسند لشرعية التصرف فيها، غير أن أصل الملكية لهذه العقارات و المتمثلة في الأصول المتبقية "Les actifs résiduels" ظل دائما غير واضح نظرا لاختلاف نظام الملكية التي نشأت فيه هذه المؤسسات العمومية (في ظل النظام الاشتراكي)، كقانون الاحتياطات العقارية رقم 26/74 و الذي تم إلغائه⁽³⁾، دون القيام بالإجراءات اللازمة في حينها لتسوية نظام الملكية لهذه المؤسسات، ثم أصبحت الملكية تخضع لأحكام القانون التجاري و المدني.

(1) أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 354/01 المؤرخ في 2001/11/10، المحدد لتشكيلة اللجنة المراقبة لعمليات الخصخصة، و صلاحياتها، و كيفية تنظيمها و سيرها.

(2) مجلة الباحث: أزمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، العدد 05، سنة 2007، ص 61.

(3) تم إلغاء القانون 26/74، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية، بموجب القانون 30/91 المؤرخ في 1990/12/02 المتضمن الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

فهناك بعض المؤسسات العمومية لا أثر لأصل ملكيتها إطلاقا، فهي لم تدخل ضمن الاحتياطات العقارية و لا ضمن أملاك الدولة فلا تملك المؤسسة أي عقد ملكية فهي مجرد حائز مادي للصحن العقاري المقام عليه منشآتها مما أدى إلى ظهور نزاعات مدنية عقارية موضوعها المطالبة باسترداد الملكية العقارية يرفعها الملاك الخواص ضد المؤسسة العمومية الاقتصادية بعد خوصصتها، و تتعلق أساسا بالتنازل لفائدتها عن الصحن العقاري مقابل تعويض غير متفق عليه في غالب الأحيان بين الأطراف المتنازعة⁽¹⁾.

و بقي هذا الأمر يحتاج إلى حلول قانونية و فعلية، و هذا ما يتضمنه العنصر الثاني من هذا الفرع.

ثانيا: الحلول المقترحة لإشكاليات العقار الصناعي.

و تختلف هذه الحلول حسب طبيعة المؤسسة العمومية المنحلة أو القائمة.

1- بالنسبة للمؤسسات العمومية غير المستقلة و المنحلة بصفة عامة:

جاءت الحلول المقترحة بالنسبة لهذه المؤسسات مضمن قوانين المالية و منها قانون المالية لسنة 1994⁽²⁾، و قانون المالية لسنة 1998⁽³⁾، حيث سمح بإنجاز عدد كبير من الأصول العقارية و التي تصب مجملها في الاقتراحات التالية:

- الاقتراح الأول يهدف إلى جعل الرصيد العقاري الصناعي أكثر إنتاجا، و إعطائه الوجهة الحقيقية له، حيث منح تسيير هذه الأملاك العقارية إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وذلك من أجل جعل هذه العقارات منتجة، كما جاء قانون المالية لسنة 2003، بإمكانية التنازل عن هذه العقارات أو إيجارها بالتراضي بناء على اقتراح الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، و بعد ترخيص من السلطة الوصية بذلك وهي وزارة المالية وذلك في المادة 80 منه.

- الاقتراح الثاني يتضمن اقتراحات مجلس مساهمات الدولة "C.P.I" بإنشاء شركات تسيير المساهمات، و شركات تسيير العقارية، لكي تأخذ على عاتقها الأموال المتوفرة في المناطق الصناعية، بما فيه الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة⁽⁴⁾.

(1) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 41.

(2) أنظر المادة 180 من المرسوم التنفيذي 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1993/12/30.

(3) أنظر المادة 92 من المرسوم التنفيذي 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998،

الجريدة الرسمية المؤرخة في 1997/12/31.

(4) أنظر المادة 26 من الأمر 04/01، السابق الذكر.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

- الاقتراح الثالث يهدف إلى إدماج الأصول المتبقية من الأملاك الوطنية الخاصة، و يقصد بها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية غير المستقلة و المنحلة، حيث تضمن قانون المالية لسنة 1993 أن الخزينة العمومية في مقابل تحملها لديون هذه المؤسسات فإن الأصول العقارية لهذه المؤسسات تدمج قانونا ضمن الأملاك الوطنية الخاصة⁽¹⁾.

2- بالنسبة للمؤسسات العمومية المستقلة المنحلة:

الحلول المقترحة بالنسبة لعقارات هذه المؤسسات جاءت كالتالي:

- عندما تكون هذه الأصول في حقيقتها ملك عقاري وطني أو للدولة، مستغلة من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة عن طريق الانتفاع أو الحيازة فقط، فإن هذه الأصول ترجع و تدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة⁽²⁾.
- عندما تكون الأصول العقارية المتبقية مملوكة قانونا للمؤسسات العمومية الاقتصادية المنحلة، قد تم التنازل عنها كلها و بعرضها لصالح الأجراء، و أن ديونها قد تم تحملها من طرف الخزينة العمومية فإن هذه الأصول تدخل و تدمج أيضا ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.
- عندما تكون الأصول العقارية المتبقية المملوكة قانونا للمؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة قد تم التنازل عنها كلها أو بعرضها لفائدة الأجراء، بينما ديونها لم يتم التكفل بها من طرف الخزينة العمومية، فإن الحل المقترح يكون طبقا لما تضمنه قانون المالية لسنة 2001⁽³⁾ و قانون المالية لسنة 2002 كما يلي:

- إما عن طريق تملك هذه الأصول من طرف الدولة لدى المصفي في حالة ما إذا كانت المؤسسة العمومية الاقتصادية المعنية بالتصفية ليست مدنية تجاه الخزينة العمومية⁽⁴⁾.

- إما عن طريق تحويل هذه الأصول العقارية لفائدة الدولة عندما تكون هذه المؤسسة العمومية الاقتصادية المعنية بالتصفية مدنية تجاه الخزينة العمومية و ذلك بتخفيض ديونها بما يتناسب و القيمة الحقيقية للأصل المتبقي و هذا بعد تخليصه من كافة الديون الأخرى.

(1) أنظر المادة 108 من المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19/01/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية عدد 04 المؤرخة في 20/01/1993.

(2) أنظر المادة 201 من قانون المالية لسنة 2002.

(3) أنظر المواد 69، 233 من قانون المالية سنة 2001.

(4) البحوث و الدراسات البرلمانية: الفكر البرلماني، العدد 22، مارس 2009، ص 101.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

- عندما تكون الأصول المتبقية ترجع ملكيتها للخواص أصلا فإنه على المصفي و بالتنسيق مع مدير الأملاك الوطنية للولاية المختصة إقليميا أن يتخذ الخطوات اللازمة بهدف تسوية الوضعية بشراء هذه العقارات أو تعويض ملاكها طبقا لأحكام القانون المدني، ثم إذا تطلب الأمر تحويلها أو إعادة إدماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة⁽¹⁾.

المبحث الثاني : الشروط القانونية والإدارية لاستغلال العقار الصناعي.

تعني بالشروط القانونية، الالتزامات الواجب احترامها بالنسبة إلى كل من له علاقة مباشرة بالعقار الصناعي، سواء الموجودة في المناطق الصناعية أو الخاصة أو أي عقار خارج هذه المناطق.

و تسمى هذه الشروط إما المستغل أو كما يسمى المستثمر أو المتعامل.....، و إما مانح حق الاستغلال و المتمثل في الدولة أو أحد فروعها المحلية، أما المقصود بالشروط الإدارية، فهي شروط تتعلق بتحديد كيفية استغلال العقار الصناعي، في إطار احترام التشريعات و التنظيمات العامة المعمول بها.

و على ضوء هذا سنتناول في المطلب الأول الشروط القانونية اللازمة لاستغلال العقار الصناعي، و في المطلب الثاني نتناول الشروط الإدارية الخاصة و العامة.

المطلب الأول : الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي.

تتضمن الشروط القانونية تحديد التزامات كل من المستغل العقار الصناعي، و التزامات مانح حق استغلال هذا الأخير، وذلك وفق التطور التاريخي الذي وردت فيه هذه القوانين و المراسيم الخاصة باستغلال العقارات الصناعية.

و لهذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين ، حيث تناولنا في الفرع الأول الشروط المتعلقة بالمستغل و اما في الفرع الثاني فقد تطرقنا إلى الشروط المتعلقة بمانح الاستغلال

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بالمستغل.

لقد وردت هذه الشروط في عدة مراسيم و قوانين متعلقة بالاستثمار و سوف نتطرق إلى كل واحد على حدا:

(1) البحوث و الدراسات البرلمانية: المرجع السابق.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

أولاً: في المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية⁽¹⁾.

- يجب على المتعامل ألا يقوم بأي تغييرات و أشغال معينة على شبكة المنشآت المشتركة إلا بعد حصوله على ترخيص من طرف المؤسسة المسيرة.
- يجب على المتعامل عند تقيمه للمنطقة أو التجزئة العقارية المملوكة له، أن يحترم مبادئ حماية البيئة، وذلك حتى ولو كانت تجزئته غير مبنية أو استعملها كمستودع فقط.
- يتحمل المتعامل مسؤولية وعبئ القيام بجميع الإجراءات اللازمة و التجهيزات الضرورية للتخلص أو لمعالجة كل الأضرار المحتملة و التي تمس مباشرة الصحة العمومية، و الزراعة و المياه المستهلكة و كذلك فيما يخص الدخان المتصاعد من مصانعه و النفايات الغازية و الصلبة.

ثانياً: في القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار⁽²⁾.

- الشخص المرشح للاستثمار في الميدان الصناعي، هو أي شخص طبيعي أو معنوي شرط أن يكون جزائرياً و سواء كان مقيماً أو غير مقيم، فإمكانية أن يكون المستغل أجنبياً واردة.
- يجب أن يكون مستغل العقار الصناعي في إطار الاستثمار حائزاً بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية يمكن أن تستغل أساساً لإقامة المشروع.
- يلتزم المستغل بالإنجاز مشروعه حسب الشروط و الآجال المنصوص عليها في دفتر الشروط أو الاتفاقية، وفي حالة عدم الإنجاز في المدة المحددة، يمكن للإدارة إضافة أجل آخر للمستغل.
- يجب على المستغل مراعاة التشريع أو التنظيم المعمول بهما⁽³⁾.
- خضوع المستثمر الأجنبي سواء كان شخصا طبيعياً، أو معنوياً لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية و الدولة التي يكون هؤلاء الأشخاص من رعاياها.

(1) بوجردة مخلوف: العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، سنة 2005. ص 44.

(2) بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 46.

(3) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 19/10/1994.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

- يجب على مستغل العقار الصناعي، أن يقدم لووكالة ترقية الاستثمار كشفا يبرز فيه مدى تنفيذ الالتزامات التي تعهد بها وفق النموذج المتفق عليه، و ذلك يكون مرة في السنة.

ثالثا: في إطار المرسوم رقم **03/01** المتضمن تطوير الاستثمار⁽¹⁾.

لم يوضح هذا الأمر المصادق عليه بموجب القانون **16/01** المؤرخ في **2001/10/21**، الالتزامات الموقعة على عاتق المستثمر صناعيا، إلا فيما يتعلق بالتزامه بالحصول على التصريح بالاستثمار من طرف الهيئات المكلفة بذلك مع مراعاة التشريع و التنظيم المعمول به، و تحدد الشروط هنا حسب طبيعة المتعامل⁽²⁾.

رابعا: في إطار الأمر رقم **04/08** المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

و في هذا الأمر أيضا لم توضح التزامات المستثمر، إلا في حالة إتمام مشروع الاستثمار، تكرس إجباريا ملكية البنائات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها و جوبا بمبادرة من هذا الأخير و بعقد موثق⁽³⁾.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بمانح الاستغلال.

و المقصود بمانح حق استغلال العقار الصناعي هو الدولة و من يمثلها من فروعها المحلية وكذا الهيئات الإدارية المنشأة لهذا الغرض، و نتطرق للشروط الخاصة بها وفق القوانين التالية:

أولا: في قانون **12/93** المتعلق بترقية الاستثمار.

- تلتزم الدولة بعدم تطبيق الإلغاءات و المراجعات و المراجعات التي تتم في المستقبل على الاستثمارات إلا بناء على طلب المستثمر نفسه.

(1) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 49.

(2) أنظر المادة **04** من الأمر **03/01**، السابق الذكر.

(3) أنظر المادة **13** من الأمر **04/08**، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية **49** لـ **2008/09/03**.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

- لا يمكن أن تكون العقارات موضوع الاستثمارات المنجزة محل تسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به⁽¹⁾.
- يجب على وكالة ترقية و دعم الاستثمار "A.P.S.I" أن تقوم بالدور المنوط بها و المتمثل في المتابعة أو المراقبة المستمرة للاستثمارات التي ستنجز، و عليه يتعين على المشرع أن يمنحها صلاحيات السلطة العامة، ولقد تم إلغاء هذه الوكالة "A.P.S.I" بموجب القانون 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، و أنشأت بدلا منها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار "A.N.S.I" بموجب المرسوم التنفيذي 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 و الذي يحدد صلاحيات هذه الأخيرة و تنظيمها.
- يقع على عاتق الدولة ممثلة في إدارتها المحلية و أجهزتها المسيرة عبئ إنجاز المنشآت الأساسية التي تسمح بربط منطقة الاستثمارات بخطوط الطرق الرئيسية الناحية بالتراب الوطني و كذا إيصالها بمختلف منشآت التزويد بالكهرباء و الغاز و الماء... الخ⁽²⁾.

ثانيا: في قانون 06/01 المصادق للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

- تضمن هذا القانون نفس الالتزامات الواجب إتباعها من طرف مانح حق الامتياز، ما عدا ما يتعلق بإعادة اكتساب الدولة للعقارات الممنوحة بالطرق الاستثنائية⁽³⁾.

المطلب الثاني: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي.

- ترتبط الشروط الإدارية أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و مخطط شغل الأراضي، اللذان يضمنان تنظيم استغلال العقارات الصناعية و مواقعها، على أساس مدى احترام تحقيق المنفعة العامة.
- ووفقا لذلك سنتناول في الفرع الأول الشروط الخاصة بالتهيئة و التعمير و في الفرع الثاني نتطرق للشروط الإدارية العامة.

(1) أنظر المادة 40 من القانون 12/93 المؤرخ في 1993/10/05، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 1993/10/06.

(2) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 50.

(3) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 52.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

الفرع الأول: الشروط الإدارية الخاصة.

و هي شروط خاصة بالتهيئة و التعمير اشترطها المشرع من اجل تحقيق المنفعة العامة و الاستغلال الدائم و الحسن للعقار الصناعي، فكان:

- لازما أن يخضع إنجاز البناءات الصناعية أو التجارية مهما كان نوعها أو استغلالها إلى رخصة بناء تقدم من المصالح المعنية بذلك، غير أن المشرع في منحه للرخصة سمح للإدارة أن تمنح هذه الرخصة رغم عدم حيازة المستثمر لعقد الملكية، لكن مع وجود إمكانية رفض منح الرخصة إذا كانت المنشأة الصناعية من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة⁽¹⁾.

- يقع على عاتق الإدارة إجراء تحقيق إداري للمشروع و يسمى "تحقيق الملائمة" خاصة إذا كانت المؤسسة الصناعية تنتج مواد ضارة بالبيئة أو الزراعة أو الإنسان نفسه⁽²⁾.

- يجب أن يرفق طلب رخصة البناء لإنجاز مؤسسة صناعية، بمذكرة تحتوي على البيانات التي تسمح بتبيان مستوى الضجيج المنبعث من هذه المؤسسة.

- كما أنه لا يتم الحصول على قرار إنشاء مؤسسة صناعية، مصنفة في فئة المؤسسات الخطير أو غير الصحية و المزعجة إلا بعد أن تقوم الإدارة بتحقيق آخر يسمى دراسة مدى التأثير و المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 1990/02/07 المتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة، و أيضا حسب المادة و الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي 176/91 المتعلق بمنح الشهادات و الرخص.

الفرع الثاني: الشروط الإدارية العامة.

تتفرق هذه الشروط في القوانين الأخرى و التي منها قانون المياه و قانون الغابات و هب كالتالي:

أولا: بالنسبة لقانون المياه:

(1) أنظر المواد 9 و8 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.
(2) أنظر المواد 4 و5 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28، المتضمن تحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 1991/06/01.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

- يشترط على كل مؤسسة عمومية أو خاصة و كل وحدة صناعية، تعتبر ما ينتج عنها عوامل ملوثة للبيئة، أن تزود بمنشآت للتصفية.
- يجب أن تراعي عند وضع كل مشروع فيما يتعلق بإقامة وحدات صناعية مستهلكة للمياه أو توسيعها، مقاييس حماية البيئة، و الأولويات المذكورة⁽¹⁾.

المبحث الثالث: عقود استغلال العقار الصناعي.

إن تمسك الإدارة بمفهوم الملكية القائم على عناصر الملكية الثلاثة و المتمثلة في الاستعمال، التصرف، و الاستغلال، حال دون السير الحسن للاستثمار، القائم على فكرة الاستغلال و الربح فقط، مما أدى إلى عدم تمكن المستثمرين من إنجاز مشاريعهم بسبب عدم حصولهم على قروض من المصالح المختصة، هذه الأخيرة التي تشترط عقود الملكية كضمان لمنح القروض.

و في هذا الصدد و بتطور طبيعة أنواع العقود المختلفة التي وقعت على العقار الصناعي في إطار الاستثمار، حدد المشرع ما هي العقود التي يمكن بواسطتها استغلال هذا النوع من العقارات و التي سنفصلها في هذا المبحث.

أول العقود هو عقد التنازل "البيع" على الأملاك الوطنية الخاصة لفائدة مؤسسات متخصصة و إعادة التنازل من طرف هذه المؤسسات لفائدة المستثمرين، و في مرحلة ثانية ندرس عقد الامتياز و التطورات التي وقعت على هذا العقد.

المطلب الأول: عقد التنازل:

عن عقد التنازل أو إعادة التنازل أو 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 أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية، و التي تكون غير مخصصة⁽²⁾.

غير أنه قد تتميز هذه العقود باحتوائها لبعض الشروط الاستثنائية و غير المألوفة في القانون العام، كالتنازل على شرط فاسخ و بواسطة دفتر الشروط.

(1) أنظر المواد 12 و 73 من القانون 17/83 المؤرخ في 1983/07/16 المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 1983/07/19.
(2) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 62.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

ولعل أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية، ثم تطور نوعا ما في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، و من ثم في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.

الفرع الأول: بالنسبة للمناطق الصناعية؛

لقد أنشأت هذه المناطق بموجب قانون 45/73 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة و ذلك بموجب عقود تنازل إدارية و مشهورة، و بعد أن تقوم هذه الأجهزة المهيبة باكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل "Rétrocession" أو البيع لفائدة المستثمرين و بواسطة عقود توثيقية و مشهورة لدى المحافظ العقاري⁽¹⁾.

و قد تكون العقارات المراد اكتسابها ملك للخواص و واقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية ، فإن هذه الأجهزة أو المؤسسات تقوم بشراء هذه العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية و مشهورة ، ثم تقوم بإعادة بيعها بالطريقة التي سبق شرحها ، فإذا ما اكتسبتها هذه الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية ، فإنها تقوم بتجزئتها و الحصول على رخصة التجزئة ، ثم تقوم بتهيئتها من ناحية التعمير قبل أن تقوم بعملية التنازل لصالح المستثمرين أو المستفيدين بواسطة عقود توثيقية رسمية مدنية⁽²⁾.

الفرع الثاني: عقد التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص.

لقد عرف عقد التنازل في إطار قانون 11/82 المؤرخ في 21/04/1982 و المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص⁽³⁾، حيث أن المستثمر الخاص و المعتمد من طرف الإدارة، يمكنه أن يستفيد من عقد تنازل على عقار صناعي في حدود مناطق النشاط "Les zones l'activité" المنشأة و المهيأة خصيصا لذلك الاستثمار و خارج حدود المناطق الصناعية، فعندما يتعلق الأمر بهذا النوع من الاستثمار صناعيا بموجب هذا القانون، والذي يكون في مناطق مهيأة "Les zones aménagées" فإن الأحكام التشريعية المنظم تطبيقها بموجب المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985، تعتبر كافية لتوضيح

(1) بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 62.

(2) أنظر المادة 6 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 55/84، السابق الذكر.

(3) أنظر المادة 24 من القانون 11/82 المؤرخ في 21/08/1982 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 24/08/1982.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

جميع الخطوات أو الإجراءات الواجب اتخاذها لإعداد عقد تنازل باعتباره عقد إداري، حتى وإن كان ذلك العقد على عقارات واقعة داخل النسيج العمراني⁽¹⁾.

و في هذا الإطار فإنه تم إعداد مشروع المرسوم التطبيقي لأحكام المادة 151 المذكورة سابقا و الذي نظم الإجراءات كما يلي:

طلب الاعتماد للعقار المختار لإنجاز 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 المتعلقة بكيفيات و شروط تطبيق قانون 01/82 المتضمن رخص البناء و رخص التجزئة⁽²⁾.

بعد قبول ملف الاعتماد من طرف المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة، يقوم هذا الأخير بتحديد سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية للعقار، أي سعر السوق "La valeur vénale".

يحول المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة الملف بكامله إلى الوالي المختص إقليميا للفصل في التنازل و بواسطة قرار إداري، و ذلك بعد أخذ رأي الوزير المختص حسب النشاط.

بعد صدور قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي، يحول الملف بكامله إلى مدير الفرع الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد التنازل حسب شروط التسجيل و الشهرة الرسمية.

و يكون عقد التنازل مصحوبا بشرط فاسخ متعلق بمدى إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المحدد، و في المواعيد المقررة له، و حسب ما هي محددة في طلب الاعتماد، و تتم معاينة عدم إنجاز المشروع من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة "O.N.O.S.I.P"، حيث يرسل نسخة من الملف و محضر معاينة عدم الإنجاز، إلى المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة، ليتابع إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

و قد تدعم هذا النوع من العقود بتنظيم أكثر صرامة و دقة عبر صدور المرسوم التنفيذي رقم 05/86 المؤرخ في 1986/01/17 و الذي يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد

(1) بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 63.

(2) بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 64.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كفيات هذا البيع⁽¹⁾، بالإضافة إلى التعليمية الوزارية المطبقة لهذا المرسوم رقم 329 و المؤرخة في 1986/02/20.

ثم بقي الحال على تدعيم فكرة الاستثمار بصدور قانون 25/88 المؤرخ في 1988/07/12 و المتضمن توجيه الاستثمارات الوطنية الخاصة، و بعدة صدر الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

و بعد ذلك صدر الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المتضمن قواعد و شروط التعامل الأوعية العقارية ذات الاستعمال الاقتصادي، والذي بدوره ألغى أحكام الأمر 11/06 السابق الذكر، و كذا أحكام المادة 82 من القانون 12/07 المؤرخ في 2007/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، فألغى التصرف المتعلق بالتنازل و أبقى عملية منح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽²⁾.

الفرع الثالث: عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.

أنشأت هذه المناطق بموجب المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 و المتعلق بالتهيئة العمرانية، حيث عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل أو "البيع" طبقا للقانون 03/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتعلق بالأملاك الوطنية، و ذلك ضمن أحكام المادة 89 منه.

وتنفيدا لأحكام هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 لكي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة، و تسييرها و يضبط كفيات ذلك، حيث أقر هذا المرسوم أن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة تكون كقاعدة عامة عن طريق⁽³⁾:

(1) أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي 05/86 المؤرخ في 1986/1/7، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، الجريدة الرسمية عدد 01 المؤرخة في 1986/01/08.

(2) البحوث و الدراسات البرلمانية: الفكر البرلماني، العدد 22، مارس 2009، ص 101.

(3) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 65.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

أولاً: المزاد العلني:

لقد تضمن المرسوم 454/91، أن بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، و التي ألغى تخصيصها و فيما إذا تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني غلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تمنع ذلك⁽¹⁾.

فالوالي و بموجب الصلاحيات الممنوحة له يأذن بالبيع بالمزاد العلني، بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الوطنية، و تكون المزايدة العلنية على أساس دفتر شروط تعده مصالح الأملاك الوطنية، مطابق للنموذج الذي يحرره الوزير المكلف بالمالية، يعلن عليها بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة، و ذلك قبل عشرين يوماً من تاريخ إجراء البيع بالمزاد، و تحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات و حسب القيمة التجارية لها.

وعليه نستنتج أن البيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يكون عن طريق قرار إداري صادر عن الوالي، و أن ملف طلب التنازل يودع لدى مديرية الأملاك الوطنية الولائي، الذي يبدي رأيه حول التنازل ثم يحول الملف إلى الوالي لإصدار قرار في ذلك، كما يقوم نفس المدير الولائي بتحديد السعر الافتتاحي للمزايدة و الذي يكون على أساس القيمة التجارية أي سعر السوق، ما عدا بعض المجالات الخاصة كالمحروقات مثلاً، والتي تخرج عن هذه القاعدة⁽²⁾.

ثانياً: التراضي:

يعتبر التراضي استثناء وراءاً على القاعدة العامة السابقة الذكر، فنفس أحكام المرسوم رقم 454/91 التي نصت على المزاد العلني، تضمنت أيضاً عنصر التراضي⁽³⁾، و زيادة على ذلك و بهدف ترقية الاستثمار في هذه المناطق صدر قانون المالية لسنة 1992، و الذي أكد على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية

(1) أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 1991/11/23، المحدد لشروط إدارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفاءات ذلك.

(2) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 66.

(3) أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 454/91، السابق الذكر.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

الخاصة للدولة لفائدة الجماعات الإقليمية، و الجمعيات و الهيئات، و المؤسسات العمومية، و المتعاملين الخواص، أو التعاونيات العقارية⁽¹⁾.

ولا يتم التنازل إلا بشروط و هي:

- أن يتم التنازل بواسطة دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك.
- يتم التنازل بصفة رضائية لفائدة كل مستثمر جزائري، بغض النظر عن صفته أكان مقيما أو غير مقيم، سواءا كان شخص طبيعي أو معنوي.
- يحدد ثمن التنازل على أساس سعر السوق، إلا أن هذا السعر يخفض بالنسبة للاستثمارات ذات الأولوية بالنسبة للمخطط الوطني السنوي بنسبة 80% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع في المناطق المطلوب ترقيتها، وبنسبة 25% عندما يتعلق الأمر باستثمار يقع خارج هذه المناطق.

هذا و نشير إلى أن عقد التنازل، والمتضمن لبند الشرط الفاسخ قد نتج عنه عدة مشاكل قانونية في الميدان، الأمر الذي دفع بالإدارة إلى الاستفتاء عن الشرط الفاسخ في إعداد عقود التنازل بالنسبة للاستثمار الوطني الخاص و من ثم الاستغناء عن هذا العقد ككل و الإبقاء على عقد منح الامتياز و الذي سنخصه بالمطلب الثاني من هذا المبحث.

المطلب الثاني: عقد الامتياز.

لقد جاءت المادة 23 من القانون 12/93 المؤرخ في 15/10/1993⁽²⁾، لتخص على ظهور حق الامتياز كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي و التي لم يكن لها وجود على أرض التطبيق.

فهذا النوع من العقود يستند على فكرة الانتفاع أو إلى فكرة عقد الإيجار و يسمى "امتياز" ز من هان ينبغي علينا تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد، و هذا ما يتطلب منا تحديد تعريف هذا العقد مع تبيان شروط انعقاد زيادة على إمكانية عقد تنازل.

(1) أنظر المادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 18/12/1991.
(2) أنظر المادة 23 من القانون رقم 12/93، السابق الذكر.

الفرع الأول: تعريف حق الامتياز ومقارنته بالحقوق المشابهة له.

أولاً: تعريف عقد الامتياز:

عقد الامتياز هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة لمدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة و تابعة لأملكها الخاصة، إما لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، سواء كان مقيماً أو غير مقيم، أو كان مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقاً⁽¹⁾.

ومن خلال تعريف عقد الامتياز نستنتج انه يرتب ما يلي:

- عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري.
- عقد الامتياز عقد محدد المدة، أدناه 33 سنة قابلة للتجديد مرتين⁽²⁾.
- عقد الامتياز يرتب حق انتفاع.
- عقد الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة و غير مخصصة.
- عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص.
- عقد الامتياز يمنح للشخص المقيم أو غير المقيم، المهم أن يكون جزائري الجنسية حتى و إن كان مؤسسة عمومية اقتصادية.
- هدف الامتياز هو الاستثمار سواء كان صناعياً أم تجارياً.
- عقد الامتياز محدد بالمناطق الخاصة المذكورة في إطار القانون 12/93.
- عقد الامتياز يكون لقاء دفع إتاوة سنوية تحين كل فترة 11 سنة⁽³⁾.

(1) بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 69.

(2) أنظر المادة 4 من الأمر 04/08، السابق الذكر.

(3) أنظر المادة 9 من الأمر رقم 04/08 السابق الذكر.

ثانيا: حق الامتياز و الحقوق المشابهة له.

1- بالنسبة لحق الانتفاع:

يعرف حق الانتفاع، بأنه حق عيني عقاري، يخول لصاحبه حق استعمال و استغلال ملك الغير لمدة معينة، وفي حدود حياة المنتفع، مع وجوب المحافظة عليه، مع التزامه برد محال الانتفاع إلى صاحبه بانتهاء المدة⁽¹⁾.

فهذا الحق يخول للمنتفع سلطة التصرف في حقه بكل أشكال التصرف عدا الإتلاف، فيحق التنازل عنه أو تأجيله أو توقيع رهن عليه.

ومن هنا نقول أن حق الانتفاع هو:

- حق عيني مثل حق الانتفاع.

- حق مؤقت و محدد بمدة معينة.

- الشخص المنتفع محل اعتبار في العقد⁽²⁾.

وما نستنتجه من هذا كله، هو أن حق الانتفاع له كل المميزات، و الخصائص التي يتمتع بها حق الامتياز، مما يدفعنا إلى القول بأن حق الامتياز هو حق انتفاع.

2- بالنسبة لحق الحكر:

حق الحكر هو حق عيني عقاري مستمد من أحكام الشريعة الإسلامية يخول للمحكر الانتفاع بالأرض الموقوفة أو المملوكة للحكومة أو لشخص آخر عن طريق البناء أو الزرع أو الصناعة أو لأي غرض آخر، و ذلك مقابل أجره معينة⁽³⁾.

(1) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 70.

(2) د. مصطفى محمود جمال: نظام الملكية، دار الكتاب الحديث، مصر، دون سنة، ص 88.

(3) معسكري زكرياء، ولد بابا علي محمد بيجار، النظام القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، تخصص عقاري، الدفعة الأولى، 2010/2009، ص 24.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

وفي تعريف آخر، يعتبر حق الحكر حقا عينيا يرد على عقار في حاجة إلى الإصلاح و يخول لصاحبه الانتفاع بهذا العقار نظير القيام بتعميره أو بالغرس فيه، بالإضافة إلى دفع أجرة عن الانتفاع، و لصاحب حق الحكر أن يتصرف في العقارات موضوع الحكر بكل التصرفات الناقلة للملكية أو المرتبة للحقوق⁽¹⁾.

ويختلف عن حق الانتفاع، لأن الحكر يرد دائما على عقار موقوف و لا ينتهي حتما بوفاة المحتكر وأن مدته أطول من مدة حق الانتفاع.

ويختلف عن الإيجار لأنم حق المستأجر هو حق شخصي بينما حق الحكر هو حق عيني عقاري، يصل إليه المحتكر بنفسه لأن له سلطة مباشرة على الأرض المحتكرة⁽²⁾.

3- بالنسبة لعقد الإيجار:

يعد عقد الإيجار من عقود الإدارة لا من عقود التصرف، ومن أهم مميزاته أنه مؤقت، و لا يرتب حقا عينيا على الشيء المؤجر، بل ينشئ في جانب كل واحد من المؤجر و المستأجر حقا شخصيا⁽³⁾.

ويمكن تعريف عقد الإيجار بأنه العقد الذي يخول للمستأجر حق الانتفاع بالعين المؤجرة، لمدة معينة لقاء أجرة معينة، وعليه فإن عقد الإيجار يتميز بعدة خصائص⁽⁴⁾، نذكر منها ما يلي:

- عقد الإيجار عقد محدد المدة.

- عقد الإيجار يرتب حق الانتفاع.

- عقد الإيجار يمنح لشخص طبيعي و معنوي.

- عقد الإيجار يكون لقاء دفع أجرة.

- عقد الإيجار يرتب حق شخصي.

وإذا قارنا بين عقد الامتياز و عقد الإيجار، تبرز نقاط التشابه التالية:

(1) د. مصطفى محمود جمال، المرجع نفسه، ص 24.

(2) معسكري زكرياء، ولد بابا علي محمد بيجار، المرجع نفسه، ص 24.

(3) د. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الاولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 151.

(4) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 71.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

- عقد الامتياز وعقد الإيجار من عقود المعاوضة، أي لقاء دفع أجرة.
- عقد الامتياز وعقد الإيجار من العقود المحددة المدة وهذا رغم أن مدة عقد الامتياز أطول.
- يعتبر عقد الإيجار عملاً قانونياً من أعمال الإدارة، أي لا يمس بأصل الملكية أو أصل الشيء و لا يعتبر في طبيعة العقار لأن مدته قصيرة، أما عقد الامتياز أما عقد الامتياز فيتجاوز أعمال الإدارة لأن مدته طويلة قد تصل إلى 40 سنة و قد تمس بأصل الشيء الأمر الذي يجعله من أعمال التصرف.
- الإيجار حق شخصي يتحول إلى حق عيني في الإيجارات طويلة المدة، و بالتالي اشترط القانون ضرورة إشهار الإيجار الذي تفوق مدته 12 سنة، و من هذا المنطلق فإن عقد الامتياز هو حق عيني عقاري، ونستطيع أن نعتبره إيجاراً طويلاً المدى يربط حق عيني عقاري يجب إشهاره.

4- بالنسبة لعقد المنح في إطار قانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987:

وفقاً لهذا القانون فإن عقد المنح هو حق انتفاع مؤبد يربط حقاً عينياً عقارياً، و يكون مقابل دفع إتاوة سنوية، فهو عقد إيجار من نوع خاص، يمكن تسميته عقد إيجار مؤبد أو ما يسمى بالفرنسية "Le bail emphytéotique" و يمكن تسميته عقد امتياز و هذا ما جاء ذكره في المادة 148 من قانون المالية لسنة 1996.

ورغم أن هذين العقدين يختلفان في أن عقد الامتياز يمكن تحويله إلى عقد كامل أي من حق الانتفاع إلى ملكية الرقبة، بينما عقد المنح فلا يمكن تحويله إلى تنازل مطلقاً.

غير أن التشابه بينهما يكمن في أن كلاهما حق عيني عقاري، وهذا له تأثير كبير في تحديد الجهة القضائية المختصة و القانون الواجب التطبيق⁽²⁾.

(1) د. بن رقية بن يوسف، المرجع نفسه، ص 152.

(2) بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 72.

5- بالنسبة لعقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المتعلق بالاستصلاح عن طريق عقد الامتياز:

فيما يخص العقار الفلاحي وعقد المنح الخاص به، ظهر بصورة جلية وواضحة مفهوم عقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 و الذي يحدد كفيات منح حق الامتياز على قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه⁽¹⁾.

وعليه فإن عقد الامتياز الوارد في إطار الاستثمار الصناعي طبق لأحكام القانون 12/93، هو نفسه عقد الامتياز الوارد في إطار استصلاح الأراضي الفلاحية، ويتمتع كلا العقدين بنفس الخصائص و الشروط، وهذا ما يؤدي بنا إلى إسقاط جميع أحكام عقد الامتياز في إطار الاستثمار عن طريق الاستصلاح، على عقد الامتياز في إطار الاستثمار الصناعي، وخاصة منها ما تعلق بتحديد طبيعة العقد، أو الحق، أو الجهة القضائية المختصة في حالة وقوع نزاع⁽²⁾.

الفرع الثاني: شروط إبرام عقد الامتياز:

بعد تعريف عقد الامتياز، و قبل ذكر شروط إبرامه، يجب تحديد الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق الامتياز وهي:

- العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- العقارات الغير المخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها.
- العقارات الواقعة في قطاعات المعمره أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير⁽³⁾.

(1) بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 73.

(2) بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 74.

(3) أنظر المادة من المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 2007/4/23، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/8/30 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2007/4/25.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

أولاً: شروط تتعلق بطلب الامتياز:

يقدم طلب الامتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار "A.P.S.I" أو إلى احد فروعها المتواجدة على مستوى مقر كل ولاية و تسمى اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار "C.A.L.P.I.R.E.F" و التي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المعني، و يجب أن يحتوي هذا الطلب على ما يلي:

- مساحة العقار موضوع الاستثمار و موقعه بدقة.
- يرفق طلب بتصريح يقر فيه أنه لا يجوز بصفة مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار.
- تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات المعمول بها ليقوم بدراستها.
- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد، إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها.
- يحول و يبلغ مقرر المنح "Décision" إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي و الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، و يشهر بالحفاظة العقارية.
- يجب أن يحتوي مقرر المنح، على الأجل الممنوح للمستثمر قصد انجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني⁽¹⁾.

ثانيا: الشروع في الانتفاع و مدته:

ترخص إدارة أملاك الدولة بالشروع في الانتفاع بالقطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة المعنية مقرر المنح بالامتياز إلى المتعامل الذي يبدأ بالانجاز إبتداءا من تاريخ تبليغه مقرر المنح، و يثبت تاريخ الشروع في الحيازة بمحضر.

(1) بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 78.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

أما بالنسبة لمدة الامتياز فإنها تتراوح ما بين 20 سنة إلى 40 سنة حسب الاتفاق أو دفتر الشروط، و قد تتغير هذه المدة بالزيادة في الحالات التالية و بشروط⁽¹⁾:

- عند انقضاء المدة المقررة يمكن لصاحب الامتياز أن يطلب تجديدها مرة أخرى لمدة تساوي المدة الأولى.
- يبلغ المدير الولائي للأملاك الوطنية إلى الوكالة "A.P.S.I" للموافقة عليه، و ذلك مع تمضيته شرط وفاء صاحب حق الامتياز لكل التزاماته، و خصوصا تلك المتعلقة بإنجاز المشروع حسب الشروط و المقاييس المحددة في دفتر الشروط.

ثالثا: ثمن عقد الامتياز:

يمنح عقد الامتياز بالكيفية التالية:

- بالدينار الرمزي طوال المدة الممنوحة لصاحب حق الامتياز لإنهاء إنجاز مشروعه.
- مقابل دفع إتاوة إجارية طوال المدة المتبقية لإنجاز المشروع، و هذا في حالة ما إذا لم يتم التعامل بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في عقد الامتياز، و طلب مدة إضافية للإنجاز حسب الشروط السابقة الذكر، هذه المدة المتفق محددة بموجب المادة 140 من القانون 12/93 و يكون دفع الإتاوة كما يلي:
- تدفع هذه الإتاوة الإجارية عن كل المدة المتبقية، سنويا و مقدما و يمكن مراجعتها في إطار التشريع المعمول به فيما يخص الإتاوة "Redevence".
- أما بالنسبة لعقد الامتياز المقرر بناء على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة و ليس عن طريق دفتر الشروط، فإن تحديد ثمن الامتياز يكون بالدينار الرمزي طوال مدة الاتفاقية⁽²⁾.

(1) أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن منح الامتياز استغلال المناطق الخاصة، "وقد تعدلت هذه المادة بموجب القانون 04/08 المذكور سابقا و ذلك في المادة 4 منه" فأصبحت 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أي 99 سنة.

(2) أنظر المادة 15 من القانون 12/93 السابق الذكر.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

رابعاً: أعباء عقد الامتياز:

يترتب على منح الامتياز أعباء قانونية مسبقة نذكر منها:

- يتحمل صاحب عقد الامتياز الضرائب و الرسوم، الناتجة عن الامتياز، باستثناء تلك التي أعفي من دفعها في إطار المزايا التي تمنحها الوكالة.
- عدم ممارسة أي طعن ضد الدولة، و لأي سبب كان، فيما يخص قطعة الأرض الممنوحة لصاحب حق الامتياز، و ذلك إذا ظهرت فيما بعد أنها مثقلة بأعباء معينة، و هذا لأنه يفترض في المتعامل أنه يعرف العقار معرفة جيدة⁽¹⁾.

خامساً: تحرير عقد الامتياز:

الامتياز عقد إداري يتم بواسطته قيام مدير الأملاك الوطنية بإصدار عقد يحدد فيه الامتياز، ويكون حسب الشروط و الكيفيات المحددة في دفتر الشروط النموذجي.

حيث يقوم هذا المدير بتسجيل مقرر المنح بالامتياز، الصادر عن الوالي و نفس المصلحة التابعة للأملاك الوطنية فتتم عملية الشهر، غير أن هذه الميزة "الشهر" تصطدم بفكرة الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الأمر الذي يجعله أقرب إلى العقد المدني منه إلى العقد الإداري⁽²⁾.

الفرع الثالث: إمكانية تحول عقد الامتياز إلى تنازل:

يمكن أن تمنح الدولة و بشروط إمتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي، تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة⁽³⁾.

ثم تدعمت هذه الإمكانية بصدور المرسوم التنفيذي رقم 121/07، فتضمن ما يلي:

(1) بوجردة مخلوف، المرجع نفسه، ص 81.

(2) بوجردة مخلوف، المرجع نفسه، ص 81.

(3) أنظر المادة 23 من القانون 12/93، السابق الذكر.

الفصل الأول : الإطار القانوني لإستغلال العقار الصناعي

- يحول حق الانتفاع الممنوح قانونيا إلى تنازل بمجرد إنجاز مشروع الاستثمار وفقا للبنود والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط و بطلب من المستفيد ، شريطة الانجاز الفعلي للمشروع و بدء النشاط و ذلك،
 - بعد المعاينة قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
 - أو إثبات ذلك لشهادة مطابقة تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير¹.
- أما في حالة قيام المستفيد من حق الامتياز بإنجاز مشروعه في الآجال المحددة في عقد منح الامتياز، و طلب تحويله، بعد بدء النشاط في أجل سنتين بعد المدة المحددة لإنجاز المشروع فغن هذا التحول يتم على أساس:
 - القيمة التجاري التي تحدها مصالح أملاك الدولة، مع خصم المبلغ الإجمالي للأتاوى المدفوعة.
 - سعر تنازل يمثل 20 مرة مبلغ الإتاوة السنوية⁽²⁾.
- عندما يقوم المستفيد من حق الامتياز بإنجاز مشروعه و يطلب تحويله إلى تنازل بعد سنتين من تاريخ انتهاء إنجاز المشروع، فإن هذا التحويل يتم على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية كما تحدها مصالح أملاك الدولة و بدون أي خصم⁽³⁾.

(1) أنظر المادة 10 من المرسوم 121/07، السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 11 من المرسوم 121/07، السابق الذكر.

(3) أنظر المادة 12 من المرسوم 121/07، السابق الذكر.

خلاصة:

إن تعاقبت التنظيمات والتقنيات المختلفة المتعلقة بالعقار الصناعي في بلادنا، فرضته مقتضيات الإصلاح الاقتصادي لتحقيق التنمية الوطنية الشاملة، ولقد بات ضروريا مراجعة النصوص القديمة و تقويم التجارب في سبيل السعي نحو الأفضل.

كما أن عملية تنظيم العقار الصناعي هي من المشاكل القانونية المتصلة بتبيان حدود هذا العقار وطريقة استغلاله، وهي من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية و القانونية، ومن المسائل الشائكة التي واجهتها السلطات العمومية منذ 1990 و إلى يومنا هذا، و خاصة فيما يتعلق بطبيعة حق الملكية في هذا النوع من العقار و طرق اكتسابه، حيث تم التحول من فكرة الملكية التامة التقليدية إلى المفهوم الحديث القائم على حق الانتفاع أو ما يسمى الآن بالامتياز.

الفصل الثاني :

اشكالات العقار الصناعي وكيفية فض المنازعات الناشئة عنه

المبحث الاول : المنشآت الصناعية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

يعتمد الاقتصاد الوطني في تسيير عجلة التنمية على عدة مؤسسات تعمل من أجل هدف واحد، هو النهوض بالاقتصاد الوطني و من أهم هذه المؤسسات ما يسمى بالمؤسسات العمومية الاقتصادية.

في بداية ظهور هذه المؤسسات كانت الدولة هي التي تتحمل المديونية الناجمة عنها، مما أثر سلبا على الاقتصاد الوطني، و من أجل إيجاد حلول لمثل هذه المشاكل عمل المشرع على إرساء فكرة الاستقلال المالي للمؤسسة العمومية، و من هنا ظهر ما يسمى بالخصوصية، لكن قبل عرض محتوى هذه الفكرة يجب الإشارة إلى وجود خلط نظري بأن الاستقلالية مصطلح مرادف لمفهوم الخصوصية و لهذا علينا الفصل بين الدولة كجهاز إداري و القطاع الصناعي كجهاز إنتاجي، و زيادة على دراسة خصوصية المؤسسة العمومية الاقتصادية، سندرس تصفية هذه الأخيرة و أثر انقضائها.

المطلب الأول : خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية.

لقد أدت الظروف الاقتصادية الراهنة، و حالة المؤسسات العمومية المزرية إلى ضرورة تبني برنامج تصحيحي تمثل في الخصوصية كحل للنظام الاقتصادي، بالإضافة إلى كيفية التصرف في أصول هذه المؤسسات المنقولة و العقارية.

الفرع الاول : تطور مفهوم الخصوصية.

يمكننا تعريف الخصوصية على أنها سياسة نقل المنشآت العامة أو إدارتها من القطاع العام إلى القطاع الخاص.

و بسياق آخر الخصوصية عبارة عن اقتصادية ينتهجها متخذو القرارات في البلاد كمسؤولين و هي تتمثل في فتح المجال بشكل كبير للقطاع الخاص من أجل التنمية الاقتصادية بعدما كانت هذه الأخيرة حكرا على القطاع العام⁽¹⁾.

(1) عبد الغني شلوش، شفيق يوسف: خصوصية المؤسسات الاقتصادية العمومية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات التطبيقية الجامعية في قانون الأعمال، مركز المتواصل المدية، الدفعة الثانية، 2005-2006، ص 02.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

أم فيما يخص خصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية، فقد خضعت هذه الأخيرة إلى ضرورة إصدار قرار إداري من السلطة الإدارية المختصة و تأخذ شكل شركة مساهمة "S.P.A" و شركة ذات مسؤولية محدودة "S.A.R.L" تخضع للقانون التجاري، و تكون ملكية رأس مالها لصندوق المساهم، و ذلك بموجب صدور قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 و المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁽¹⁾، و بعده أصدر المشرع قانون 25/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة.

و من هنا أصبحت المؤسسة العمومية الاقتصادية تخضع في تنظيمها و تسييرها للأحكام التي تخضع لها جميع شركات الأموال، الخاضعة بدورها للقانون التجاري⁽²⁾.

كما جاء الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 متضمنا تنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و سيرها و خصوصيتها، حتى أنه ألغى أحكام القانون 25/95، و عرف الخصوصية على أنها كل صفقة تتجسد فيها نقل الملكية إضافة إلى خصوصية التسيير.

الفرع الثاني: الملكية العقارية والخصوصية.

لقد قصر المشرع الخصوصية على التسيير فقط، و لم يفصل في مسألة الملكية العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، لكنه أعطى بعض التقنيات لها و هي كما يلي:

(3) الخصوصية عن طريق السوق المالية:⁽³⁾

و المقصود بها بيع الأسهم و القيم المنقولة الأخرى في بورصة القيم المنقولة، و غما بعرض علني للبيع بسعر ثابت و إما بتضافر هذين الأسلوبين معا.

* عرض بيع الأسهم و القيم المنقولة الأخرى:

(1) أنظر المادة 14 من القانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

(2) بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 30.

(3) عبد الغني شلوش، شفيق يوسف: المرجع السابق، ص 34.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

كما تم ذكره سابقا فإن بيع الأسهم و القيم المنقولة الأخرى، يسمى ببورصة القيم المنقولة، و يتم بإعلان رسمي للمستثمرين يتضمن بيع أسهم المؤسسة عن طريق إجراء مزايده، وفق شروط و إجراءات.

* العرض العلني لبيع الأسهم بسعر ثابت:

تم هذه العملية في البورصة أيضا، مما يسمح بتزويد السوق بكمية من السندات بسعر بيع محدد، و هذا ما حدث عند حوصصة مؤسسة "رياض سطيف"، غير أن غياب الأسواق المالية التي يتم فيها تبادل الأصول لا يوفر طرق ملائمة لعملية تحويل الملكية.

4) الحوصصة خارج إطار السوق المالية:

يمكن تنفيذ عمليات الحوصصة بالمناقصات أو بالتراضي، أو عن طريق أي نمط آخر يهدف إلى ترقية طريق التنظيم.

* التنازل عن الأسهم و الأصول. بموجب مناقصة:

لقد جاء المرسوم التنفيذي 195/98 المؤرخ 1998/06/07 و المتضمن قائمة المجموعة الأولى من المؤسسات العمومية القابلة للحوصصة و عمليات التنازل عن طريق المناقصة و المزايدة العلنية، بأولى عمليات في إطار ما يسمى بالمناقصات، مما أدى إلى ظهور لإشكالية الملكية العقارية بعد تمام إجراءات المناقصة أو المزايدة، و تعتبر هذه الطريقة الأكثر شيوعا و المفضلة لدى المستثمرين⁽¹⁾.

* عقد التراضي :

يتم اللجوء إلى هذا الأسلوب في حالة فشل المناقصة مرتين متتاليتين، كما أن هناك حالات استثنائية أخرى هي:

- في حالة التحويل التكنولوجي النوعي.
- في حالة ضرورة اكتساب تسيير متخصص.

(1) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 32.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

- المؤسسات التي تم التنازل عنها لفائدة إجراءات معينة و ذلك بقرار من الحكومة⁽¹⁾.

* الخوصصة الكلية أو الجزئية :

و المقصود بها، يتم بيع الأسهم التي تمتلكها الدولة في المؤسسة العمومية بالمفهوم الواسع لكل أو للجزء و ذلك للعمال المعينين، و هذا بالنسبة للمؤسسات التي تكون غي مؤهلة للبيع بالطرق السابق ذكرها.

و البيع الجزئي معناه أن الحكومة تريد الاحتفاظ بحق المراقبة الجزئية أو الكلية للمؤسسة المخصصة أو العديد من عمليات الخوصصة تطبق فيها طريقة بيع الأسهم كلياً أو جزئياً، و الهدف من ذلك هو تعظيم الموارد المالية التي تبحث عنها الحكومة⁽²⁾.

المطلب الثاني: تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية.

و يقصد بالتصفية، العملية التي تنقضي بها المؤسسة العمومية الاقتصادية، فيتم بمقتضاها إنهاء الآثار الناتجة عن المؤسسة العمومية، إما بصفتها شركة تجارية خاضعة لأحكام و نظم القانون التجاري، و إما خاضعة للقانون العام، و ذلك باستثناء حقوقها و حصر موجوداتها و سداد ديونها، عن طريق تحويل مفردات أصولها إلى نقود، لكي تكون كتلة إيجابية ضامنة لحقوق المتعاملين⁽³⁾.

و بتطرقنا لموضوع التصفية علينا أن نبين أسباب هذه الأخيرة مع أنواعها.

الفرع الاول : الأسباب القانونية والفعلية لتصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية.

3- الأسباب القانونية: تعمل هذه الأسباب على انقضاء الشخصية المعنوية للمؤسسة وهي:

- انقضاء المدة المحددة في العقد التأسيسي للمؤسسة و الذي غالبا ما يكون 99 سنة، و تنحل

الشركة هنا بقوة القانون⁴.

(1) عبد الغني شلوش، شفيق يوسف: المرجع نفسه، ص 35.

(2) عبد الغني شلوش، شفيق يوسف: المرجع نفسه، ص 34.

(3) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 33.

(4) أنظر المادة 546 من القانون التجاري.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

- تحقق الغاية التي أنشأت من أجلها المؤسسة، كانهاء مدة إنجاز المشروع و الذي أنشأت الشركة خصيصا لإنجازه.

- هلاك جميع أموال المؤسسة العمومية أو جزء منها، ما لم تكن مؤمنة على أموالها ضد المخاطر.

- عدم تحويل الشركة ذات المسؤولية المحدودة إلى شركة مساهمة في أجل سنة، و عندما يفوق عدد شركائها 20 شريكا تصفى بقوة القانون⁽¹⁾.

- اتفاق الشركاء على حل المؤسسة العمومية⁽²⁾.

- انسحاب أحد الشركاء بإرادته، مع إعلان انسحابه إلى جميع الشركاء دون أن يكون هذا الأخير صادرا عن غش أو في وقت غير لائق

فصل الشريك في حالة توفر الأسباب المنصوص عليها في القواعد العامة⁽³⁾.

4- الأسباب الفعلية⁽⁴⁾: و تكون هذه الأسباب ناتجة عن العوامل الاقتصادية الحاصلة في البلاد زيادة

على الظروف الاجتماعية و السياسية التي قد تطرأ على السياسة العامة لهذه الأخيرة، و لعل أهم

هذه الأسباب ما يلي:

- في حالة خسارة المؤسسة العمومية الاقتصادية، سواء كانت في شكل شركة ذات مسؤولية محدودة أو في شكل شركة مساهمة.

(1) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 35.

(2) أنظر المادة 440 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.

(3) أنظر المادة 442 من الأمر 58/75، السابق الذكر.

(4) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 36.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

- أما بالنسبة للأسباب السياسية الاجتماعية، تتمثل في تغيير التوجهات الاقتصادية للبلاد، من الاقتصاد الموجه و المسير كلياً من طرف الدولة إلى الاقتصاد الحر و اقتصاد السوق.

الفرع الثاني : أنواع التصفية.

لقد جاءت الأحكام المنظمة للتصفية في إطار القانون التجاري، فجعلها على نوعين، التصفية الودية و هي الأصل، و جاءت التصفية القضائية كاستثناء، فذكرها المشرع في القانون التجاري⁽¹⁾.

1- التصفية الودية: و تعتمد هذه التصفية على أن يكون حل المؤسسة العمومية الاقتصادية صادراً من الجمعية العامة غير العادية للمؤسسة، و تكون التصفية إما بالطريقة التقليدية و المتمثلة في عملية بيع أصول المؤسسة العمومية الاقتصادية لتسديد ديونها و تحصيلها، وهذا ما سبق ذكره في شرح الخوصصة خارج في السوق المالية، و يتمثل هذا الأمر في التنازل عن الأصول بالتراضي بعد فشل المناقصة.

و أما الطريقة الثانية و التي تتم بالتراضي، فهي طريقة خاصة بالمؤسسات العمومية الاقتصادية، و المتمثلة في التنازل عن جزء من حصصها لصالح شركة العمال الأجزاء لهذه المؤسسة، و أما الباقي فيباع بالتراضي بعد أن يثبت فشل عملية البيع بالمناقصة⁽²⁾.

2- التصفية القضائية: و تكون هذه التصفية أساساً في حالة عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية لحل الشركة، فيقوم دور القاضي هنا في تقدير مدى إمكانية مواصلة الشركة لنشاطها أو إمكانية حلها، و يلجأ القاضي في معظم الأحيان إلى إجراء خبرة محاسبية لتقدير أصول و موجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية، و التي تكون في الغالب بتقدير نشاطها في الثلاث السنوات الأخيرة لها، و بناءً على هذه الخبرة المحاسبية و حجم نشاط المؤسسة يقرر القاضي ما يجب لحل الشركة أو استمرارها.

وفي حالة تقرير حل المؤسسة نتيجة عجزها، يجب أن تخضع كل إجراءات و عمليات التصفية لإشراف و متابعة قاضي متخصص ليتابع عمليات التصفية و مراحلها، و من ثم يتدخل في خصوصية هذه

(1) أنظر المادة 765 من القانون التجاري.
(2) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 38.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

المؤسسة طبقا لقانون المنافسة، و هذا ما جاء به الأمر 04/01، زيادة على إنشاء لجنة مراقبة عمليات الخوصصة يرأسها قاضي يقترحه وزير العدل من بين القضاة المتخصصين في قانون الأعمال⁽¹⁾.

المطلب الثالث: أثر انتضاء المؤسسة العمومية الاقتصادية.

إن عملية الخوصصة تتطلب ضرورة وجود قطاع خاص، بين أن القطاع الخاص في الجزائر في طور النشوء، و لم يكتسب رغم مرور الوقت القوة التي تؤهله إلى قيادة التنمية الاقتصادية الشاملة، مما أظهر بعض الإشكاليات على العقار الصناعي، مما دفع بالمشروع إلى البحث عن حلول لها.

الفرع الاول: تحديد إشكالية العقار الصناعي في المؤسسة العمومية الاقتصادية.

عن توفير العقار يعتبر عاملا أساسيا لإنجاح عملية لاستثمار و عاملا مساعدا على جلبيه، لذلك هو لا يزال رهين الكثير من العراقيل و الممارسات التي تحول دون السير الحسن لهذا الأخير⁽²⁾.

أما بالنسبة للمشاكل المطروحة في عملية الخوصصة، فإن الأصول المنقولة لا تطرح إشكالا في عملية التنازل عنها و ذلك لبساطة إجراءات تداولها، إلا أن الأصول العقارية المتبقية قد طرحت عدة مشاكل في تداولها، وهذا راجع لتعقد إجراءات التصرف فيها و خضوعها لمبدأ عقد الملكية كسند لشرعية التصرف فيها، غير أن أصل الملكية لهذه العقارات و المتمثلة في الأصول المتبقية "Les actifs résiduels" ظل دائما غير واضح نظرا لاختلاف نظام الملكية التي نشأت فيه هذه المؤسسات العمومية (في ظل النظام الاشتراكي)، كقانون الاحتياطات العقارية رقم 26/74 و الذي تم إلغائه⁽³⁾، دون القيام بالإجراءات اللازمة في حينها لتسوية نظام الملكية لهذه المؤسسات، ثم أصبحت الملكية تخضع لأحكام القانون التجاري و المدني.

فهناك بعض المؤسسات العمومية لا أثر لأصل ملكيتها إطلاقا، فهي لم تدخل ضمن الاحتياطات العقارية و لا ضمن أملاك الدولة فلا تملك المؤسسة أي عقد ملكية فهي مجرد حائز مادي للصحن العقاري

(1) أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 354/01 المؤرخ في 2001/11/10، المحدد لتشكيلة اللجنة المراقبة لعمليات الخوصصة، و صلاحياتها، و كيفية تنظيمها و سيرها.

(2) مجلة الباحث: أزمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، العدد 05، سنة 2007، ص 61.

(3) تم إلغاء القانون 26/74، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية، بموجب القانون 30/91 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

المقام عليه منشأها مما أدى إلى ظهور نزاعات مدنية عقارية موضوعها المطالبة باسترداد الملكية العقارية يرفعها الملاك الخواص ضد المؤسسة العمومية الاقتصادية بعد حوصصتها، و تتعلق أساسا بالتنازل لفائدتها عن الصحن العقاري مقابل تعويض غير متفق عليه في غالب الأحيان بين الأطراف المتنازعة⁽¹⁾.

و بقي هذا الأمر يحتاج إلى حلول قانونية و فعلية.

الفرع الثاني : الحلول المقترحة لإشكاليات العقار الصناعي.

و تختلف هذه الحلول حسب طبيعة المؤسسة العمومية المنحلة أو القائمة.

1- بالنسبة للمؤسسات العمومية غير المستقلة و المنحلة بصفة عامة:

جاءت الحلول المقترحة بالنسبة لهذه المؤسسات مضمن قوانين المالية و منها قانون المالية لسنة 1994⁽²⁾، و قانون المالية لسنة 1998⁽³⁾، حيث سمح بإنجاز عدد كبير من الأصول العقارية و التي تصب مجملها في الاقتراحات التالية:

- الاقتراح الأول يهدف إلى جعل الرصيد العقاري الصناعي أكثر إنتاجا، و إعطائه الوجهة الحقيقية له، حيث منح تسيير هذه الأملاك العقارية إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وذلك من أجل جعل هذه العقارات منتجة، كما جاء قانون المالية لسنة 2003، بإمكانية التنازل عن هذه العقارات أو إيجارها بالتراضي بناء على اقتراح الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، و بعد ترخيص من السلطة الوصية بذلك وهي وزارة المالية وذلك في المادة 80 منه.

- الاقتراح الثاني يتضمن اقتراحات مجلس مساهمات الدولة "C.P.I" بإنشاء شركات تسيير المساهمات، و شركات تسيير العقارية، لكي تأخذ على عاتقها الأموال المتوفرة في المناطق الصناعية، بما فيه الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة⁽⁴⁾.

(1) بوجردة مخلوف: المرجع نفسه، ص 41.

(2) أنظر المادة 180 من المرسوم التنفيذي 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1993/12/30.

(3) أنظر المادة 92 من المرسوم التنفيذي 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998،

الجريدة الرسمية المؤرخة في 1997/12/31.

(4) أنظر المادة 26 من الأمر 04/01، السابق الذكر.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

- الاقتراح الثالث يهدف إلى إدماج الأصول المتبقية من الأملاك الوطنية الخاصة، و يقصد بها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية غير المستقلة و المنحلة، حيث تضمن قانون المالية لسنة 1993 أن الخزينة العمومية في مقابل تحملها لديون هذه المؤسسات فإن الأصول العقارية لهذه المؤسسات تدمج قانونا ضمن الأملاك الوطنية الخاصة⁽¹⁾.

2- بالنسبة للمؤسسات العمومية المستقلة المنحلة:

الحلول المقترحة بالنسبة لعقارات هذه المؤسسات جاءت كالتالي:

- عندما تكون هذه الأصول في حقيقتها ملك عقاري وطني أو للدولة، مستغلة من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة عن طريق الانتفاع أو الحيازة فقط، فإن هذه الأصول ترجع و تدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة⁽²⁾.
- عندما تكون الأصول العقارية المتبقية مملوكة قانونا للمؤسسات العمومية الاقتصادية المنحلة، قد تم التنازل عنها كلها و بعرضها لصالح الأجراء، و أن ديونها قد تم تحملها من طرف الخزينة العمومية فإن هذه الأصول تدخل و تدمج أيضا ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.
- عندما تكون الأصول العقارية المتبقية المملوكة قانونا للمؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة قد تم التنازل عنها كلها أو بعرضها لفائدة الأجراء، بينما ديونها لم يتم التكفل بها من طرف الخزينة العمومية، فإن الحل المقترح يكون طبقا لما تضمنه قانون المالية لسنة 2001⁽³⁾ و قانون المالية لسنة 2002 كما يلي:

- إما عن طريق تملك هذه الأصول من طرف الدولة لدى المصفي في حالة ما إذا كانت المؤسسة العمومية الاقتصادية المعنية بالتصفية ليست مدنية تجاه الخزينة العمومية⁽⁴⁾.

(1) أنظر المادة 108 من المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19/01/1993، المتضمن قانون المالية لسنة

1993، الجريدة الرسمية عدد 04 المؤرخة في 20/01/1993.

(2) أنظر المادة 201 من قانون المالية لسنة 2002.

(3) أنظر المواد 69،233 من قانون المالية لسنة 2001.

(4) البحوث و الدراسات البرلمانية: الفكر البرلماني، العدد 22، مارس 2009، ص 101.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

- إما عن طريق تحويل هذه الأصول العقارية لفائدة الدولة عندما تكون هذه المؤسسة العمومية الاقتصادية المعنية بالتصفية مدنية تجاه الخزينة العمومية و ذلك بتخفيض ديونها بما يتناسب و القيمة الحقيقية للأصل المتبقي و هذا بعد تخليصه من كافة الديون الأخرى.

عندما تكون الأصول المتبقية ترجع ملكيتها للخواص أصلا فإنه على المصفي و بالتنسيق مع مدير الأملاك الوطنية للولاية المختصة إقليميا أن يتخذ الخطوات اللازمة بهدف تسوية الوضعية بشراء هذه العقارات أو تعويض ملاكها طبقا لأحكام القانون المدني، ثم إذا تطلب الأمر تحويلها أو إعادة إدماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة⁽¹⁾.

المبحث الثاني : منازعات العقار الصناعي.

تعتبر مشكلة العقار الصناعي و آليات الوصول إليه، و تسوية ملكية ملكية، أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر، حتى انه أصبح مصدرا لمضاربات و مساومات لا تنتهي، و يوجد الآن حوالي 50% من العقار الصناعي في و ضع غير قانوني، حيث تفتقر حتى المناطق الكبيرة مثل: العاصمة لمخططات مسح الأراضي، كما تبقى نسبة هامة من المساحات المهيأة للبناء عضة للمنازعات العقارية لعد تسوية أمر ملكيتها، خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبط هذا النوع من العقارات غير دقيقة و مبعثرة في عدة نصوص.

وعلى ضوء هذا سندرس في المطلب الأول تحديد طبيعة هذه المنازعات و الجهة القضائية المختصة في حلها في مطلب ثاني.

المطلب الأول : تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي.

نظرا لأهمية العقار الصناعي في تحقيق النمو و الازدهار في المجتمع فإن المنازعات حوله تكثر و تنوع، و من هنا يمكن تقسيمها إلى منازعات تتعلق بملكية المتعاملين أو المستثمرين للعقار واكتسابهم لهذا النوع من العقارات، زيادة على دراسة المنازعات المتعلقة بتنفيذ العقود الواردة عليه.

(1) البحوث و الدراسات البرلمانية: المرجع السابق.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي.

إن ظهور عراقيل و مشاكل تحول دون اكتساب المستثمرين و المتعاملين للعقارات الصناعية محل استثمارهم، يؤدي إلى نشوب عدة نزاعات، سنجملها في الصور التالية⁽¹⁾:

أولاً: عدم اتفاق المستثمرين و المؤسسة المهيأة:

وهنا يتمثل الخلاف في عدم اتفاق الأطراف على سعر إعادة التنازل "البيع" للتجزئات العقارية. فالمتعامل هنا أو المستثمر يطلب إعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار.

وفي المقابل ترفض المؤسسة هذا الاقتراح و تطالب بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار، أي سعر السوق.

ولحل هذا التراع، ثم تنصيب مجموعة عمل بين الوزارات لدى مصالح وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة، و ذلك قصد التوصل إلى حل وسط يخدم الطرفين " المؤسسة و المتعامل" و هو أن إعادة التنازل لفائدة المتعامل يكون على أساس سعر الاقتناء بالإضافة إلى تكاليف التهيئة و هامش ربح مقبول.

ثانياً: في حالة قيام أجهزة التهيئة باستخراج و نشر رخصة التجزئة

وعدم القيام بأشغال التهيئة و التجهيز:

وهذا ناتج عن عدة أسباب عملية و تقنية، و الحل الراجح في هذه الحالة يكون على أساس خصم جميع النفقات المتعلقة باستخراج، رخصة التجزئة و التهيئة التي يقوم بها المستثمر، و ذلك من السعر المقرر في عملية إعادة التنازل و الواجب دفعه، و المقرر كما تم ذكره على أساس سعر السوق.

ثالثاً: في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة لبعض العقارات خاصة تلك المملوكة للخواص:

و في هذه الحالة يمكننا التمييز بين و وضعيتين:

(1) بوجردة مخلوف ، المرجع نفسه، ص 90 إلى 92.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

- الأولى هي أن مالكي هذه العقارات (الخواص) يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة وهنا بإمكان المؤسسات المهينة و عن طريق الوالي المكلف بتطبيق مخطط توجيهي للتعمير و الذي تقع المنطقة الصناعية في إطاره، المباشرة في تطبيق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة مع تعويض المالكين تعويضا عينيا أو نقديا، ومن هان تكتسب المؤسسات هذه العقارات ثم تقوم بإعادة بيعها لفائدة المتعاملين.

- أما الوضعية الثانية، فهي أن هذه المؤسسات لا تستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق، و الحل المقترح في هذه الحالة هو إمكانية تخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها الدولة لهذا النوع من المؤسسات، و ذلك باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري "E.P.I.C" و التي تتكون ميزانيتها في الأساس من العمليات التجارية و الأرباح التي تحققها لحسابها.

رابعاً: في حالة مسؤولية المتعامل عن الأضرار التي يوقعها:

تكون هذه الأضرار ناتجة بسبب الأشغال التي يقوم بها المستثمر، أو كل من يعمل بإذنه كالمقاول، فتلحق هذه الأضرار مثلاً بالطرقات داخل المنطقة، أو بشبكة التهيئة العامة المقامة من طرف أجهزة التهيئة، فهنا التعويض يكون كاملاً وعلى عاتق المتعامل وحده⁽¹⁾.

أما إذا كانت المسؤولية غير محدودة، وامتدت الأضرار إلى التجزئات الأخرى فإن التعويض يكون للملكي هذه التجزئات.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي.

تختلف طبيعة هذه المنازعات باختلاف و تنوع العقود الواردة على العقار الصناعي، زيادة على مدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته، التي تحددها هذه العقود، وكذا سلطة الإدارة في فرض شروط العقد وضرورة احترامها من طرف المتعامل.

ونتيجة لذلك فإن كل نوع من العقود له المنازعات الخاصة به.

أولاً: منازعات متعلقة بضمن عقد التنازل.

(1) أنظر المواد 124 و 182 من القانون 58/75، السابق الذكر.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

يعتبر عقد التنازل في إطار الاستثمار، عقدا إداريا، لأن أحد أطرافه إدارة و المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية⁽¹⁾ و عليه يمكن حصر منازعات هذا العقد في الحالات التالية:

1- بالنسبة للمستثمر الذي نفذ الشروط المنصوص عليها في التشريعات و التنظيمات المعمول بها قبل تاريخ 1990، أي انتهى من إنجاز مشروعه الاستثماري، و لم تسوى و ضعية عقاره بعد وهنا علينا التفرقة بين صورتين:

- إذا كان المستثمر قد دفع ثمن التنازل بناء على ما حددته غدارة أملاك الدولة بصفة نهائية، فإنه يعتبر مالكا، أو على مصالح أملاك الدولة أن تنفذ التزاماتها المتمثلة في إعداد عقد الملكية، و ذلك طبقا لمبادئ تنفيذ الالتزام المنصوص عليه في القانون المدني⁽²⁾.

- إذا كان المستثمر لم يدفع ثمن التنازل بعد هنا على مصالح أملاك الدولة أن تقوم بمتابعة المستثمر إداريا و قضائيا لإجباره على تنفيذ التزامه و دفع ثمن على أساس قيمة العقار وقت إبرام العقد، إلا أن هذا الأمر يطرح مسألة تعسف الإدارة في تقدير الثمن، مما يستدعي تدخل القضاء للبحث في المسألة لتقدير الثمن عن طريق إجراء خبرة قضائية مثلا، للوصول إلى الثمن الواجب دفعه من طرف المستثمر كتعويض عن عدم تنفيذ التزامه في الوقت المناسب⁽³⁾.

2- بالنسبة للمستثمر الذي لم ينفذ الشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات و التنظيمات المعمول بها قبل تاريخ 1990، فتسوية هذه الوضعية يجب أن تأخذ في عين الاعتبار ما إذا كان المستثمر قد انتهى من إنجاز مشروعه أم لم ينتهي منه بعد.

- في حالة ما إذا تم إنجاز المشروع الاستثماري يتم التنازل أو "البيع" مباشرة لفائدة المستثمر المعني، و بواسطة قرار إداري، على شرط دفع الثمن الحقيقي للعقار و قت إبرام العقد.

(1) أنظر المادة 800 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 2008/04/23.

(2) أنظر المادة 160 من القانون 58/75، السابق الذكر.

(3) بوجردة مخلوف ، المرجع نفسه، ص 96.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

- في حالة ما إذا لم ينتهي المستثمر من إنجاز المشروع، يمكن حل هذا النزاع عن طريق منح المستثمر حق امتياز عن طريق قرار ولائي، ومن ثم يمكن المطالبة بتحويله إلى تنازل في حالة إتمام المشروع.

ثانيا: منازعات فسخ عقد التنازل.

لقد ظهر عقد التنازل في أول الأمر مصحوبا بشرط فاسخ متعلق بمدى إنجاز المشروع وفق ما تم الاتفاق عليه و هذا ما يحدده دفتر الشروط، و يعمل الديوان الوطني لتوجيه و متابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة على معاينة عدم الانجاز فتقوم هذه الهيئة بتحرير محضر بذلك، و ترسل نسخة منه إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة بالولاية، لياشر إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

أما فيما يخص العقارات المتواجدة داخل المحيط العمراني، التي تم التنازل عنها لفائدة المستثمرين فيترتب عنها الفسخ عن طريق القضاء الإداري لأن هذه العقود أبرمت على أنها عقود إدارية، تتضمن شرطا فاسحا مفاده عدم إعادة التنازل على الأراضي المعينة، أي عدم إمكانية بيعها، و الحل بالنسبة لهذا النزاع يتمثل في إلغاء هذا الشرط الفاسخ⁽¹⁾، تحت طائلة الفسخ، و جعل المعاملات لا تخضع لأي شرط استثنائي وغير مألوف⁽²⁾ وهذا قصد وضع سوق عقارية حرة، تتماشى و عقود اقتصاد السوق.

ثالثا: منازعات متعلقة بعقد الملكيات.

يمكن تقسيم منازعات هذا النوع من العقارات حسب مراحل تكوينه، فهناك منازعات خاصة قرار منح هذا العقد، و منازعات ناتجة عن قرار سحبه، و منازعات أخرى متعلقة بفسخ هذا الأخير.

1- المنازعات في قرار منح الامتياز:

يتم منح الامتياز عن طريق قرار إداري، صادر عن وكالة ترقية الاستثمار و دعمه، أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار غير أن الاستثناء هو أن هذه الأخيرة، لا ترد على طلب المعني بالامتياز في الأجل المحدد بستين 60 يوما من تاريخ إيداع الطلب، أو قد ترد عليه بالرفض، في هذه الحالة يرفع المستثمر يرفع المستثمر طعنا إداريا للفصل في قرار الرفض الصريح أو الضمني، و يقدم هذا الطعن أمام السلطة الوصية أما

(1) ملحق رقم 01.

(2) تم إلغاء الشرط الفاسخ بموجب قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 1990/11/18.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

الوكالة و التي عليها الفصل في هذا الاحتجاج، في أجل أقصاه 15 يوما بقرار إداري غير قابل للطعن قضائياً⁽¹⁾.

أما عن إجراءات الطعن الذي يقدمه المستثمر لإلزام الوكالة بالفصل في طلب حق الامتياز هي:

- يقدم الطعن إلى رئيس الحكومة باعتباره السلطة الوصية، في شكل عارضة مكتوبة وموقعة.
- ترفق عارضة الطعن، بمقرر الوكالة موضوع الطعن لكن في إطار القانون 16/01 المتعلق بتطوير الاستثمارات سمح المشروع بالطعن في قرار الوكالة أمام القضاء⁽²⁾، أمام القضاء الإداري وذلك عوضاً عن تقديم الطعن أمام رئيس الحكومة.

2- المنازعة الناتجة عن قرار سحب الامتياز:

تظهر هذه المنازعة عندما لا يقوم المستفيد بإنجاز مشروعه في المدة المحددة، و يترتب عن إخلال المستفيد بالتزامه هذا، اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة و بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

وتدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز تعويضاً مستحقاً للمستثمر من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية وذلك بناء على محضر معاينة، كما أن مبلغ التعويض لا يتجاوز قيمة المواد وسعر اليد العاملة، وفي حالة نطق الجهة القضائية المختصة بهدم البنايات، يتعين على المستفيد من حق الامتياز، القيام بإعادة القطعة الأرضية إلى حالتها الطبيعية⁽³⁾، غير انه لا يمكن سحب هذه الامتيازات، إذا اثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الانجاز⁽⁴⁾.

3- المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز :

تمثل حالات فسخ عقد الامتياز فيما يلي :

(1) أنظر المواد 9.14.29 من القانون 12/93، السابق ذكره

(2) أنظر المادة 7 من الأمر 03/01، السابق الذكر.

(3) أنظر المادة 12 من الأمر 04/08، السابق الذكر.

(4) بوجردة مخلوف ، المرجع نفسه، ص 100.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

- في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته بأنجاز المشروع، وهنا يتم الفسخ دون اللجوء إلى القضاء، إذا كان العقد واقعا على الأملاك الوطنية العمومية فتقوم الإدارة بتوجيه اعذر للمستفيد، قبل 6 أشهر من إتباع إجراءات الفسخ، أما بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة، فيجوز فسخ العقد دون اللجوء إلى القضاء وذلك باتفاق الطرفين .

- كما يفسخ هذا العقد عن طريق القضاء في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه، ولاسيما إنجاز مشروعه الاستثماري حسب الشروط والآجال المحددة في دفتر الشروط، وفي كل هذه الحالات يفسخ الامتياز بقوة القانون .

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

- حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة و غدارة أملاك الدولة صراحة و كتابيا.

- حالة استعمال القطع الأرضية أو جزء منها، لأغراض غير ذلك التي إنبنى عليها الامتياز، كتغيير طبيعة النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط⁽¹⁾.

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة في حل هذه النزاعات.

يتدخل القضاء في حل النزاعات المطروحة أمامه، و المتعلقة إما بتحديد مسؤولية الإدارة أو المتعامل في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته، كما يتدخل لتقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ العقود.

وعليه قد يكون القضاء الإداري هو المختص في حل هذه النزاعات، كما قد يكون القضاء العادي هو المختص، و ذلك بناء على معايير وأحكام قانونية معينة.

الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري:

لقد نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن النزاع يكون من اختصاص القاضي الإداري، عندما يكون أحد أطرافه شخص ذو طابع إداري.

(1) بوجردة مخلوف ، المرجع نفسه، ص 102.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

ومنه فإننا خصصنا هذا الفرع لتحليل كل من العقدين " الامتياز و التنازل " لمعرفة متى يكون القاضي الإداري مختصا في حل النزاعات الناجمة عنهما.

أولا: بالنسبة لعقد التنازل:

لقد برز عقد التنازل عن العقارات لفائدة المستثمرين، في إطار قانون المالية لسنة 1985⁽¹⁾، حيث يتم بناء على قرار إداري صادر عن الوالي، فهو بذلك عقد إداري و احد أطرافه شخص إداري الشيء الذي يحتم اختصاص القاضي الإداري، في حل كل المنازعات المتعلقة بفسخه.

أما عن سبب فسخ عقد التنازل فهذا راجع لأنه كان مصحوبا بشرط فاسخ في دفتر الشروط الخاص به، يتعلق بمدى إنجاز المستثمر للمشروع المتفق عليه و حسب الكيفيات و الآجال المتفق عليها⁽²⁾.

ففي حالة عدم إنجاز المشروع من طرف المستفيد في الآجال المحددة فإن الوكالة المكلفة بمتابعة الاستثمار تحرر محضرا بذلك و تحيل الملف إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا حتى يباشر إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

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

ثانيا: بالنسبة لعقد الامتياز:

- إذا تعلق الأمر بمنح حق الامتياز في مرحلته الأولى، كالمنازعة في قرار وكالة ترقية الاستثمار، الرامي

إلى رفض منح الامتياز، أو عدم الرد على طلب الامتياز خلال الآجال المحددة، فهنا يمكن الطعن

أمام القضاء الإداري.

(1) أنظر المادة 151 من القانون 21/84 المؤرخ في 1984/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في 1984/12/31.
(2) أنظر المادة 6 من القانون 05/86، السابق الذكر.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

- في حالة فسخ عقد الامتياز إذا كان على شكل عقد شغل للأمكنة، أو على شكل ترخيص بالاستغلال كما هو الحال بالنسبة للمنطقة الحرة، و عليه فإنه من اختصاص القاضي الإداري بصفة مطلقة، على أساس أن هذا العقد يحتوي على مواصفات القرار الإداري⁽¹⁾.

الفرع الثاني: اختصاص القضاء العادي:

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

أولاً: بالنسبة لعقد التنازل:

النزاع الذي يثور أمام القاضي العادي في شأن هذه العقود يكون على أساس أنها عقود مدنية موثقة و مشهورة، زيادة على ذلك أن أطراف النزاع ليسوا إداريين، فطبيعة العقد هو مدني، والنزاعات الناجمة تتمثل في:

- إلزام المؤسسة المهينة بإتمام إجراءات عقد البيع و تسوية الملكية.
- كذلك بالنسبة لدعوى انقضاء الثمن، التي يطلبها المستفيد من العقار في إطار المناطق الصناعية أو مناطق النشاط، ضد مؤسسات التهيئة و ذلك أما القضاء العادي⁽²⁾.

ثانياً: بالنسبة لعقد الامتياز:

تظهر المنازعة بالنسبة لهذا العقد عند المطالبة بالفسخ و بما أن احد أطراف هذا العقد إدارة، فالإشكال المطروح هو الجهة القضائية المختصة في حل هذه النزاعات.

إذا كان عقد الامتياز هو حق انتفاع فقط، و ليس عقد ملكية تام، فهو يترتب حق عيني عقاري بمجرد إشهاره، كما انه يقع على أملاك وطنية خاصة، يمكن تأجيرها و التصرف فيها، فإذا كان هذا العقد بهذه

(1) بوجردة مخلوف ، المرجع نفسه، ص 108.

(2) بوجردة مخلوف ، المرجع نفسه، ص 109.

الفصل الثاني : اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

المميزات وهو عقد إيجار طويل المدة، يتعد كثيرا عن مواصفات العقد الإداري ويقترب منه إلى العقد المدني، و هو عمل تجاري يدخل في إطار الاستثناءات المذكورة في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية.

ونتيجة لذلك فإن منازعات فسخ هذه العقود هي من اختصاص القاضي العادي، و ذلك على أساس أن العقد المشهر و المرتب لحقوق عينية، لا يمكن فسخه إلا عن طريق القاضي المختص بإسقاط الحقوق العينية العقارية و هو القاضي العادي⁽¹⁾.

(1) بوجردة مخلوف ، المرجع نفسه، ص 101.

خلاصة

تعتبر عملية تطهير العقار الصناعي من المشاكل القانونية المتصلة بتبيان كيفية استغلال هذا الأخير، و العمل على جرد و مسح كافة الأراضي و توفير الخرائط و الوثائق العقارية التي تشتمل على المعلومات الضرورية عن حالة العقار الصناعي، إلى جانب توفير الدعم بمختلف أشكاله القانونية، التقنية و المادية، و توفير آليات الرقابة الفعالة والمستمرة حتى لا تبقى السياسات المتبعة مجرد شعارات جوفاء خالية غير مطبقة.

وعموما تجدر الملاحظة إلى أي سياسة متبعة أو أي تدبير مقترح يجب أن يهدف إلى:

- التمكين من الاستغلال الأمثل للمواقع العقارية الصناعية.
- التسوية النهائية للمنازعات العقارية على المستوى القضائي و الإداري.
- ترقية الاستثمارات الضرورية لتحقيق التنمية الاقتصادية.
- التأطير القانوني للمواقع الصناعية، قصد تحسين الاستثمار فيها.
- وضع الأسس الضرورية لتنمية العقار الصناعي.

خاتمة

تعتبر عملية تنظيم العقار الصناعي من المشاكل القانونية المتصلة مباشرة بتبيان حدود هذا العقار وطريقة استغلاله، وهي من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية و القانونية، ومن المسائل الشائكة التي واجهتها السلطات العمومية، خاصة فيما يتعلق بطبيعة حق الملكية في هذا النوع من العقار وطرق اكتسابه، حيث تم التحول من فكرة الملكية التامة إلى المفهوم الحديث القائم على حق الانتفاع.

فمنذ السبعينات، وفي إطار ظهور نواة للاستثمار الذي ارتبط في البداية بالمجال الصناعي، ومحاولة توطين اغلب المركبات الصناعية وتركيزها في مناطق معينة ومتنوعة عبر أنحاء الوطن، و إلى غاية الوقت الحالي، عمدت السلطات المعنية في هذا الميدان إلى إيجاد طرق عديدة وحديثة للاستغلال تختلف عن ما هو معروف في القواعد العامة للقانون، وإذا كانت إرادة السلطات العمومية قد اتجهت وبصفة جدية إلى إحداث إصلاحات حقيقية فيما يخص العقار الصناعي، بانخادها جملة من القوانين والتنظيمات الرامية إلى تحقيق أحسن استغلال للمواقع العقارية، إلا أن العقار الصناعي في الجزائر يبقى يعاني من جملة من المشاكل والعقبات سواء من حيث تحديده، أو من حيث كيفية استغلاله أو ما نجم عنه من منازعات قانونية، وعموما يمكن إجمالها فيما يلي:

- إهمال الأراضي و عدم استغلالها خاصة في المناطق الصناعية الداخلية و الهضبية.
- بيع بعض الأراضي و المضاربة فيها، أو إيجارها من الباطن، أو تحويل و جهتها.
- عدم احترام الهيئات الإدارية لإجراءات منح الأراضي المخصصة للاستثمار الصناعي.
- سوء اختيار الموقع الصناعي، حيث أن أنواعا من الصناعات الموجودة في هذه المناطق لا تتسجم مع الطابع المحلي و الإقليمي للمنطقة.
- ضعف الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي.
- انعدام إطار قانوني لتنظيم العقار الصناعي، خاصة بالنسبة للمناطق الصناعية، حيث أن النصوص باتت قديمة.
- انعدام سوق عقاري حر، و قلة المعلومات الضرورية حول الموجودات العقارية.

زيادة على كل هذا، و جود إهمال كلي لإجراءات المتابعة مع ضعف آليات الرقابة مما يؤدي إلى عدم تحقيق تنمية متوازنة.

وفي سبيل السعي نحو الأفضل و تحقيق الرغبة القائمة في تنشيط الاستثمار الوطني خاصة، وفتح الباب أما من يريد استغلال المواقع العقارية و استثمارها، هذا يستلزم التحضير و العمل و وضع منظومة تشريعية و تنظيمية مستقرة تحكم مختلف جوانب الاستثمار مع تنظيم استغلال العقار الصناعي لمواجهة التطور السريع و لتحقيق التحولات الاقتصادية و الاجتماعية التي تعمل الدولة على تحقيقها.

و من خلال دراسة وضعية العقار الصناعي في الجزائر و استعراض المشاكل المتعلقة به، و لتحقيق الأهداف المتوخاة و وضع سياسة عقارية دائمة تقوم على تامين الذمة العقارية و تنظيم فعال نستخلص بعض الحلول و الاقتراحات و ذلك من خلال فهمنا البسيط لهذا الموضوع:

- و وضع إطار قانوني لتنظيم العقار الصناعي، بسن قوانين دقيقة مع توفير آليات الرقابة لضمان تطبيقها.
- المتابعة و الإسراع في إجراءات تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي في المناطق الصناعية على الخصوص.

- و وضع سياسة وطنية عقارية منسجمة و متجانسة و مندمجة ضمن برامج تنموية متكاملة.

- إنشاء سوق عقاري حر و منع احتكار الدولة لكل المعاملات الواردة على العقارات.

- تكثيف التكوين و التأطير في ميدان التسيير بالنسبة للعقار الصناعي.

وما نشير إليه في الأخير، انه لا يمكن إنجاح أي سياسة اقتصادية، دون أن يكون هناك تكييف قانوني صحيح للاستثمار و تطبيقه على أرض الميدان.

وبهذا نأمل أن يكون هذا البحث المتواضع قد أحاط بصفة و لو قليلة بمختلف جوانب الموضوع، و أن يكون فاتحة لجهود تبذل في هذا المجال الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية

قائمة المراجع

أولاً: الكتب:

1. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001.
2. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، سنة 2005.
3. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، بدون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2005.
4. مصطفى محمود الجمال، نظام الملكية، دار الكتاب الحديث، دون سنة.

ثانياً: البحوث الجامعية:

1. عبد الغني شلوش - شفيق يوسف، خوصصة المؤسسات الاقتصادية العمومية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات التطبيقية الجامعية في قانون الأعمال، جامعة التكوين المتواصل، مركز التكوين المتواصل مركز التكوين المتواصل بالمدينة، الدفعة الثانية، سنة 2005-2006.
2. فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، سنة 2004-2005.
3. معسكري زكرياء - ولد بابا علي محمد بيجار، النظام القانوني لاستغلال الأراضي الفلاحية في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، تخص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة، الدفعة الأولى، سنة 2009-2010.

ثالثا: القوانين :

1. القانون 11/82 المؤرخ في 1982/08/21، المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص،
الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 1982/08/24.
2. القانون 17/83 المؤرخ في 1983/07/16، المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد 30،
المؤرخة في 1983/07/19.
3. القانون 03/87 المؤرخ في 1984/06/23، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد
26 المؤرخة في 1984/06/26.
4. القانون 21/84 المؤرخ في 1984/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية
72، المؤرخة في 1984/12/31.
5. القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27، المتضمن التهيئة العمراني، الجريدة الرسمية عدد 5،
المؤرخة في 1987/01/28.
6. القانون 01/88 المؤرخ في 1988/01/12، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية
الاقتصادية.
7. القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52،
المؤرخة في 1990/12/02.
8. القانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/18، المتضمن قانون المالية لسنة 1991، الجريدة الرسمية
عدد 95، المؤرخة في 1991/12/18.
9. القانون 01/93 المؤرخ في 1993/01/19، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية
عدد 4، المؤرخة في 1993/01/20.

10. القانون 18/93 المؤرخ في 1993/12/29، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 4، المؤرخة في 1993/12/30.
11. القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 89، المؤرخة في 1997/12/31.
12. القانون 21/01 المؤرخ في 2001/12/22، المتضمن قانون المالية لسنة 2002.
13. القانون 09/08 المؤرخ في 2008/11/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 2008/04/23
14. القانون 12/93 المؤرخ في 1993 10/05، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية 64، المؤرخة في 1993/10/06.

رابعاً: الأوامر:

1. الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في 1974/02/21.
2. الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.
3. الأمر 59/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.
4. الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20، المتضمن تطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 2001/08/22.

قائمة المراجع

5. الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصوصتها.

6. الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، المتضمن تحديد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 03/09/2008.

خامسا: المراسيم:

1- المرسوم 45/73 المؤرخ في 18/02/1973، المتضمن إحداث لجن استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20، المؤرخة في 09/03/1973.

2- المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 03/03/1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 06/03/1984.

3- المرسوم التنفيذي 05/86 المؤرخ في 07/01/1986، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما تحدد كفاءات هذا البيع، الجريدة الرسمية عدد 01، المؤرخة في 08/01/1986.

4- المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991، المتضمن تحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01/06/1991.

5- المرسوم التنفيذي 321/91 المؤرخ في 14/09/1991، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ في 07/02/1989 المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987، المتضمن التهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 25/09/1991.

6- المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد 67، المؤرخة في 19/10/1994.

7- المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة الجريدة الرسمية عدد 67، المؤرخة في 19/10/1994.

8- المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30/08/2006، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 25/04/2007.

سادسا: المجالات:

1- مجلة الباحث: أزمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، العدد 5، سنة 2007.

2- البحوث و الدراسات البرلمانية: الفكر البرلماني، العدد 22، مارس 2009.

الفهرس

الفهرس

3.....	شكر و تقدير
4.....	إهداء
Erreur ! Signet non défini.	مقدمة
الفصل الأول: الإطار القانوني لاستغلال العقار الصناعي	
18.....	المبحث الأول: الشروط القانونية و الإدارية لاستغلال العقار الصناعي.
18.....	المطلب الأول: الشروط القانونية لاستغلال العقار الصناعي
18.....	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمستغل.
20.....	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بمانح الاستغلال
21.....	المطلب الثاني: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي.
22.....	الفرع الأول: الشروط الإدارية الخاصة.
22.....	الفرع الثاني: الشروط الإدارية العامة.
23.....	المبحث الثاني: عقود استغلال العقار الصناعي.
23.....	المطلب الأول: عقد التنازل:
24.....	الفرع الأول: بالنسبة للمناطق الصناعية
24.....	الفرع الثاني: عقد التنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص.
26.....	الفرع الثالث: عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.
28.....	المطلب الثاني: عقد الامتياز.
29.....	الفرع الأول: تعريف حق الامتياز و مقارنته بالحقوق المشابهة له.
33.....	الفرع الثاني: شروط إبرام عقد الامتياز:
38.....	خلاصة:

الفصل الثاني: اشكالات العقار الصناعي و كيفية فض المنازعات الناشئة عنه

المبحث الاول : المنشآت الصناعية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.	40
المطلب الأول: خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية.	40
الفرع الاول: تطور مفهوم الخوصصة	40
الفرع الثاني: الملكية العقارية و الخوصصة.	41
المطلب الثاني: تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية.	43
الفرع الاول : الأسباب القانونية و الفعلية لتصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية	43
الفرع الثاني : أنواع التصفية.	45
المطلب الثالث: أثر انقضاء المؤسسة العمومية الاقتصادية.	46
الفرع الاول: تحديد إشكالية العقار الصناعي في المؤسسة العمومية الاقتصادية.	46
الفرع الثاني: الحلول المقترحة لإشكاليات العقار الصناعي.	47
المبحث الثاني: منازعات العقار الصناعي.	49
المطلب الأول: تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي.	49
الفرع الأول: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار الصناعي.	50
الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي.	51
المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة في حل هذه النزاعات.	55
الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري:	55
الفرع الثاني: اختصاص القضاء العادي:	57
خلاصة	59
خاتمة	
قائمة المراجع	
الفهرس	