

جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

العقار الصناعي في التشريع الجزائري

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر
تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

- سبتي محمد

إعداد الطالب:

- سالت نور الدين

لجنة المناقشة :

رئيسا.....

مقررا.....

مناقشا.....

الموسم الجامعي : (2015/2014)

اهداء

للأطباء شجرة عملي لهذا إلى الوالدتين الكريمين

و إلى كل المحتفي و الإصفاة

و إلى زطفاني فلي قسم الحقوق و إلى كل الإساتنة المتتمين

سالت نور الدين

تُشْكِرُ

أَتَقَدِّمُ بِالشُّكْرِ وَالعِرْفَانِ إِلَيْهِ كُلَّ مَنْ سَاهَمَ فِي إِجْرَائِ هَذَا العَمَلِ

سواءً مِنْ قَرِيبٍ أَوْ مِنْ بَعِيدٍ لِعِلْمَةِ الإِسْتِثْنَاءِ المُشْرِفِ سَيِّدِي مُحَمَّدِ العَطِي

لَمْ يَجَلِّ عِلْمِي بِالتَّوَجُّهَاتِ وَالنِّصَائِحِ القِيَمَةِ

كَمَا فِي أُنْسِي لِمَجْمُوعِ الإِسَاتِنَةِ وَعَمَالِ جَامِعَةِ زِيَانِ عَاشُورِ بِالجَلْفَةِ

سَالَتِ نُورِ الطَّيْرِ

الموقف العظيم
عظيم عظيم عظيم عظيم

يعتبر العقار أهم العقبات أمام الاستثمار، وأمام محدودية المساحة الجغرافية وعدم إتمام عملية المسح العام للأراضي أصبحت الدولة الجزائرية تواجه صعوبات توفير الأوعية العقارية اللازمة لجلب الاستثمارات من أجل تنمية الاقتصاد الوطني ، ذلك انه من أهم العقبات التي تواجه المستثمر الخاص ميدانيا مهما كانت طبيعة مشروعه الاستثماري هي " إشكالية الحصول على الموقع العقاري الاستثماري " أو " الأساس العقاري " ¹ ، لهذا اخترنا موضوع العقار الصناعي لدراسته والبحث فيه ²، وتعرف الأملاك العقارية في مفهوم قانون التوجيه العقاري على أنها كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية ³، فالأرض تستغل أساسا بين وظيفة السكن أو الفلاحة أو الصناعة أو كمواقع سياحية ⁴، وإذا كان مفهوم الصناعة يشمل جميع العمليات التحويلية المنتجة للسلع والخدمات فان الاستثمار مفهوم اقتصادي واسع، يقوم على أساس القيام بنشاطات اقتصادية من أجل تحقيق الأرباح ويشمل جميع النشاطات بما فيها النشاطات الصناعية إذ أن الاستثمار يمكن أن يكون في ميدان الصناعة أو في ميدان الزراعة أو في مجال الترقية العقارية أو التجارة أو تقديم الخدمات أو السياحة، وغالبا ما يتم إدماج الأنشطة الصناعية أو الإنتاجية

¹ — مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية تحت عنوان التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار للطالب فسيح حمزة جامعة الجزائر كلية الحقوق سنة 2005 ص2

² — مقال منشور في جريدة الخبر بتاريخ 2008/01/10 " فيما تبقى مشاريع استثمارية هامة رهينة العقار الصناعي وزارة الصناعة وترقية الاستثمار تحصى أكثر من 13 ألف عقار مجهد وغير مستغل كشفت مصادر عليمة لـ "الخبر" أن وزارة الصناعة وترقية الاستثمار، أحصت إلى نهاية السنة الماضية أكثر من 13 ألف قطعة عقار صناعي متواجدة عبر التراب الوطني لم يتم توزيعها إلى غاية الآن. وتأتي هذه الإحصائيات لتؤكد عدم تحكم الحكومة في تسيير ملف العقار الصناعي، في وقت برز عجز في تلبية طلبات المستثمرين المتمثلة في توفير العقار الصناعي".

³ — قانون التوجيه العقاري 09-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري

⁴ — المادة الأولى من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي للتعمير وتكوين وتحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ، و أيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والماطر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير"



ضمن المفهوم العام للاستثمار وبالنتيجة للأراضي المخصصة لها التي ستحمل نفس المعنى¹ ولهذا فإننا نحصر الاستثمار في مجال النشاطات الصناعية أو الإنتاجية للربط مع الوعاء العقاري الذي يخصص لاستقبال تلك النشاطات ، وعليه فإن كل مشروع صناعي أو إنتاجي يستلزم وعاء عقاري أو قطعة ارض لإنشاء الوحدة الصناعية أو الإنتاجية ، و معظم الدول تخصص أراضي لانجاز المنشآت الصناعية حرصا منها على إبعادها من مراكز التجمعات السكانية نتيجة لما تحمله هذه النشاطات الصناعية من أخطار على الصحة والإقليم² فقطعة الأرض المخصصة لإنشاء الوحدات الصناعية أو الإنتاجية تعتبر عقار صناعي ، **والعقار الصناعي le foncier industriel** هو ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية والذي يسمى عنه محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي والحضري³ وقد أتت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمحدد لقانونها الأساسي بمصطلح **العقار الاقتصادي العمومي foncier économique public** ، والذي يقصد به الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة ومؤسساتها " ، وفي القوانين التي نظمت العقار في الجزائر لم توضع مفهوم واضح ومحدد للعقار الصناعي على عكس العقار الفلاحي والعقار الحضري ، إذ انه بالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري لا نجد فيه نصوص واضحة لمفهوم العقار الصناعي ، ماعدا في المادة 2/86 منه التي نصت على " تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية أو مناطق أعمال وبرامج سكنية وتجهيزية أخرى ، وأشارت المادة 2/17 و3 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 المحدد

¹ — الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 ، المحدد شروط وكميات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

² المدة 8 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 العدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 .

³ — مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية تحت عنوان التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي نفس المرجع ص 3 .



للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، إلى ما يسمى بالتجزئة الصناعية وكذلك رخصة التجزئة الصناعية أو رخصة بناء مؤسسات صناعية ، كما نصت المادة 2/66 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/ 05¹ "على أن الوالي هو الذي يسلم رخصة التجزئة أو البناء في حالة منشآت الإنتاج كما حددت المادة 35/ 6 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 8 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 03/06 المؤرخ في 7 جانفي 2006 المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم فيما يخص مرفقات ملف طلب رخصة البناء على إلزام إرفاق الطلب بقرار من الوالي الذي يرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية ومن هنا يتضح لنا أن مفهوم العقار الصناعي غير محدد بصفة مطلقة وإنما هو تلك التجزئة الصناعية المأخوذة في شكل المناطق الصناعية أو مناطق الأعمال و النشاطات أو ارضي شيدت عليها مؤسسات صناعية انتاحية ولعل أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار كان في بداية السبعينات، حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق، كالمناطق الصناعية المنشأة عام 1973². وللإشارة فان إقامة نشاطات صناعية من طرف الخواص أنذلك كان مقيد بقوانين الاستثمار التي كانت تحكم الاستثمار الخاص فكان يجب على المستثمر الحصول على اعتماد مسبق إذ أن حصول المستثمر الخاص على قطعة ارض في الأماكن حيث توجد الأماكن المهيأة³ و يكون ذلك بواسطة قرار إداري مسبق باعتماد استثماره أو بموجب قرارات وزارية مشتركة لاعتماد استثمارات اقتصادية وطنية في قطاع الصناعة الثقيلة أو الخفيفة⁴ ،

¹ — القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 (ج رعد 90 / 52 ، ج رعد 2004 / 51) .

² — العقار الصناعي للمؤلف بوجردة مخلوف دار هومة الطبعة الثانية 2006 ص 12 .

³ — انظر المواد 13 و ما بعدها من قانون 82 - 11 المؤرخ في 2 ذي القعدة عام 1402 الموافق 21 غشت سنة 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني ج ر العدد 32 .

⁴ — قرارات وزارية مشتركة مؤرخة في 23 ربيع الأول عام 1404 الموافق 28 ديسمبر سنة 1983 تتضمن اعتماد استثمارات اقتصادية خاصة وطنية في قطاع الصناعة الثقيلة وكذا في مجال الصناعات الخفيفة والصناعات البترو كيمياء الجريدة الرسمية عدد 10 لسنة 1984 .



وبعد التحول من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر من خلال دستور سنة 1989 وفتح أبواب الاستثمار جعل المنظومة القانونية السابقة غير مجدية على ارض الواقع، ولا تكفي لتلبية الحاجيات المستمرة لأجل الحصول على المواقع العقارية مع ظهور القطاع الصناعي الخاص إلى جانب القطاع الصناعي العام وخصوصا مع دخول الاستثمارات في مجال النشاط الصناعي¹، ذلك الأمر أدى إلى تغيير القوانين التي تحكم عملية الاستثمار، أما من حيث الوعاء العقاري فإنه تم رد الاعتبار إلى الملكية العقارية الخاصة من خلال دستور 1989 ورفع كافة القيود التي كانت سابقا من خلال الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/4/1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية إذ أنه بموجب ذلك القانون كان يمنع منعا باتا التعامل في العقارات للبناء أو معدة للبناء أو قابلة للبناء على كل شخص طبيعي أو معنوي لكون التعامل في العقارات المشار إليها أعلاه يكون من صلاحيات البلديات وبعد صدر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 أطلق حرية التعامل للقطاع الخاص في تهيئة الأراضي الصالحة للتعمير أو القابلة للتعمير ولا تخضع لأي شرط لامتلاكها² ولكن يجوز للوكالة العقارية أن تشفع في تلك المعاملات وذلك ما جاء به المرسوم 405/90³

وكذا رد الاعتبار للملكية العقارية الوقفية⁴ و عليه فقد تم منح حرية التصرف في الأملاك العقارية بصفة عامة مع احترام قواعد التسجيل والشهر إلى أن المشكل الذي قد واجه أراضي الملكية الخاصة والملكية الوقفية هو في مجال تخصيص الأراضي للنشاط الصناعي، وفقا لأدوات التعمير إذ أن معظم أصناف هذه الأراضي مخصصة إما للزراعة كعقار فلاحي أو أراضي قابلة للبناء في الإطار السكني أما في مجال بناء المنشآت الصناعية والإنتاجية فبقي الأمر

¹ - انظر حرية التجارة الصناعة في فرنسا وفي الجزائر مقال للأستاذ مصطفى منور (مقال منشور باللغة الفرنسية مجلة مجلس الدولة العدد 8 لسنة 2006 ص 15 إلى 20).

² - انظر المواد 27 28 29 و 74 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتم بالامر 95-26.

³ - القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر دراسة للمستشار عريشي أعمار منشورة بالجلد القضائية العدد 2 لسنة 2003 ص 21 و 27.

⁴ - يمنع التصرف في حق الملكية الوقفية ما عدا حق الانتفاع عليها طبقا لقانون الأوقاف 91-10.



غامضا وبعد ذلك أصبح من الصعب تحويل تخصيص الأراضي هذين الصنفين من الاستعمال الفلاحي أو السكني إلى أراضي مخصصة لانجاز الوحدات والمنشات الصناعية والإنتاجية لأنها مقيدة بأدوات التعمير لما خصصت له القطعة الأرضية وفقا لشهادة التعمير، وإضافة إلى كل ذلك فإن المنشآت الصناعية أو الإنتاجية الهامة تتطلب جيوب عقارية كبيرة لايمكن أن تتوفر عليها كل من صنفى المكية الخاصة والملكية الوقفية ، وكذا ارتفاع أسعارها ، وبصفة عامة فإن الاراضي المخصصة لانجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية يدخل تصنيفها في إطار الأراضي العامرة والقابلة للتعمير مادام انه ستقام منشآت صناعية على قطعة الأرضية المخصصة لها طبقا لأدوات التهيئة والتعمير وبطبيعة الحال تحدد هذه الأخيرة خصوصا طبقا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الأراضي المخصصة لاستقبال الأنشطة الصناعية أو الإنتاجية، ونظرا لان دراسة موضوع العقار الصناعي في كافة أصناف الملكية العقارية من جهة لايمكن أن تستوعبه مذكرة التخرج وتدخل الدولة لتحديد مواقع تركز المناطق المخصصة لاستقبال النشاطات الصناعية من جهة أخرى فإننا سنحصر دراسة العقار الصناعي في صنف أراضي التابعة لأملاك الوطنية الخاصة والأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، وكذا المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة لان هذه المؤسسات تعمل لصالح الدولة في إطار مساهمات الدولة، وبعبارة أخرى سنقتصر الدراسة في العقار الاقتصادي العمومي مع تبيان كيفية استغلال هذه الأراضي بالتطرق إلى الفضاءات المخصصة كعقارات صناعية لانجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية المجزئة من الاراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة ومؤسساتها العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية وكذا الاراضي التابعة لأملاك الخاصة للجماعات المحلية .

ومن كل ما سبق يمكن تحديد أهمية اختيارنا لهذا الموضوع في أن العقار الصناعي كان محصورا في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات¹ ، ولكن أصبحت هذه المناطق لا تكفي عدد المشاريع الصناعية والإنتاجية المندمجة في إطار

¹ - على حسب تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي لسنة 2004 فان عدد المناطق الصناعية وصل إلى 72 منطقة صناعية 472 منطقة نشاطات



الاستثمار نظرا لمحدودية هذه المناطق عددا ومساحة، فالجزائر وسعي منها على توفير المناخ الأنسب للاستثمار على أساس توفير الأوعية العقارية اللازمة اعتمدت على جملة من التغيرات والآليات الهدف منها كلها هو التشجيع على الاستثمار وهذا ما جاءت به قوانين الاستثمار¹ التي خصصت الاراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة لتكون وعاء موجه للاستثمار لأجل تنمية الاقتصاد الوطني من جهة ومن جهة أخرى تسهيل عملية استفادة المستثمرين من القطع الأرضية اللازمة لمشروعاتهم الاقتصادية ، و تهدف هاته الدراسة لتبيان طبيعة العقار الصناعي ذلك لما تشهده الجزائر في الآونة الأخير من حراك اقتصادي واسع الأفق سواء في الاستثمارات الداخلية او الأجنبية ميبين أهمية العقار الصناعي في دعم السياسات الاقتصادية المحلية و الدولية باتباعها سياسة اقتصادية واسعة المعالم .

و يكمن سبب اختيارنا لهذا الموضوع للوعي المنوط بالجامعة و كذلك الطالب في المساهمة في عملية الانتاج الفكري و المعرفي الجاد و الهادف ، و لأن النهضة الحضارية لا تتحقق إلا بمنتوج فكري أرتأيت تناول موضوع العقار الصناعي في الجزائر من خلال دراسة نظرية تحليلية .

و لظهور المضاربة على العقارات اللازمة لاستقبال المشاريع الاقتصادية وكذا الاستغلال العشوائي للأراضي وإنشاء مشروعات صناعية لا تتوفر على ادبي الشروط القانونية وغير مكرسة ضمن مخططات التهيئة العمرانية وكذا تغيير وجهة استغلال الأراضي واستغلالها في أغراض أخرى غير الأنشطة الإنتاجية والصناعية أدى بالمشروع إلى إعادة النظر في إمكانية التنازل المباشر على أراضي الخاصة للدولة وأمام قلة المراجع والدراسات المتخصصة في مجال العقار الصناعي الذي ظل غامضا ومبهما، لهذا سأحاول دراسة العقار الصناعي في التشريع الجزائري من خلال النصوص القانونية القائمة خصوصا الصادرة منها مؤخرا في مجال استغلال الاراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة ومؤسساتها وعلى كل ما سبق ذكره نطرح الإشكالية التالية:

ما هي محفظة العقار الصناعي في الجزائر؟ وما هي التصرفات الواردة لاستغلاله؟

¹ - قانون تطوير الاستثمار رقم 01-03



وما هي الهيئات المكلفة بتيسير استغلال العقار الصناعي والمنازعات الناجمة عنه؟

وللإجابة على هذه التساؤلات اعتمدنا على المنهج الوصفي فيما يتعلق بالمفاهيم و الضوابط القانونية التي خصها المشرع الجزائري له و ذلك بالرجوع إلى المصادر و المراجع المختلفة التي تناولت تلك الأحكام و القوانين .

إذا خطة الدراسة مكونة من فصلين الأول عن ماهية حافطة العقار الصناعي و آليات استغلاله و الذي بدوره قسم إلى مبحثين ، المبحث الأول عن حافطة العقار الصناعي و المتضمن لثلاث مطالب أولهما عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية و الثاني عن أراضي المناطق الصناعية و مناطق النشاطات أما الثالث فنخصص للأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية — أما فيما يخص المبحث الثاني فهو عن آلية استغلال حافطة العقار الصناعي و الذي بدوره قسم لمطلبين أولهما عن عقود استغلال العقار الصناعي و الثاني عن شروط استغلال العقار الصناعي هذا فيما يخص الفصل الأول .

أما الثاني فهو عن الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و المنازعات الناجمة عنه و الذي بدوره قسم إلى مبحثين الأول عن الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي حيث تضمن مطلبين أساسيين الأول عن الهيئات الوطنية و المؤسسات العمومية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي و الثاني يتحدث عن الهيئات المحلية على مستوى الولاية أما المبحث الثاني لهذا الفصل فأدرج بعنوان المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي الذي تم شطره إلى مطلبين الأول عن تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي و الثاني الجهة القضائية المختصة في حل منازعات العقار الصناعي و يتوج في نهاية هذا العمل بخاتمة تتضمن الاستنتاج الكلي للدراسة مع طرح الحلول و التوصيات.



المبحث الأول

ماهية حافطة العقار الصناعي وآليات استغلاله

- المبحث الأول: حافطة العقار الصناعي
 - المطلب الأول: الأراضي التابعة لأموال الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية
 - المطلب الثاني: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
 - المطلب الثالث: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
- المبحث الثاني: آلية استغلال العقار الصناعي
 - المطلب الأول: عقود استغلال العقار الصناعي
 - المطلب الثاني: شروط استغلال العقار الصناعي

سنحاول في هذا الفصل تحديد الحافظة العقارية للعقار الصناعي أو العقار الموجه للاستقبال المشاريع الاستشارية معتمدين في ذلك على مجموعة النصوص القانونية السارية المفعول والتي وضعت معالم حدود العقار الصناعي ، ونتيجة لان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الذي يحدد الأراضي المخصصة لإنشاء المنشآت الصناعية والإنتاجية من جهة، وتدخّل الدولة في ميدان تركز هذه المنشآت الصناعية الكبرى والاستثمارية من اجل ضبط المواقع المخصصة لها لأنها تعتبر من البرامج التي لها بعد وطني , وكذا إبعاد المنشآت الصناعية والإنتاجية عن محيط التجمع السكاني لما لها من خطورة على الصحة العامة والإقليم وللإشارة فان قانون تهيئة الإقليم¹ نص في كل من المادة 11 على أن يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مبادئ وأعمال التنظيم الفضائي المتعلقة بنا يأتي ... - المناطق الصناعية والأنشطة كما تطرقت المادة 43 إلى المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة والمادة 52 نصت على انه يحدد المخطط التوجيهي لتهيئة المساحة الحضرية على وجه الخصوص-تحديد مواقع للتوسع الحضري وللأنشطة الصناعية والسياحية،وعليه فان للعقار الصناعي حيز ضمن مخططات تهيئة الإقليم فان الوعاء العقاري للعقار الصناعي بالجزائر فانه مخصص من الأراضي التابعة لأمالك الخاصة الدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية بالإضافة إلى الأراضي المتوفرة من أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات هذه الأخيرة تعتبر أراضيها داخلية في إطار أراضي التابعة لأمالك الخاصة للجماعات المحلية و في نفس الإطار سوف نتعرض إلى الأراضي المتبقية والفائضة من أصول المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة و الاقتصادية لنحصر بذلك الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي والذي يجب في كل الأحوال أن يكون مهياً لاستقبال النشاطات الصناعية أو الإنتاجية، ثم نتقل في المطلب الثاني لدراسة كيفية استغلال العقار الصناعي.

¹. القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة (ج ر العدد 77/2001

المبحث الأول: حافطة العقار الصناعي

المطلب الأول: الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية

كانت الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية الوعاء الأساسي لاستقبال المشاريع الاستثمارية وذلك لعدة اعتبارات سياسية واقتصادية، والمشرع في القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08 - 14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008¹، وبالرجوع إلى المادة 02 منه تنص على أن الأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية

وأضافت المادة 03 من نفس القانون تطبيقاً للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة "، وبذلك فإن المشرع اعتمد على المعايير المعروفة في النظرية التقليدية للتفريق بين الأملاك العمومية والأملاك الوطنية الخاصة وتمثل هذه المعايير على وجه الخصوص في معيار الغرض من الاستغلال للملك أو الغرض المخصص له المال ، فنص على أن الملاك

¹. الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008

الفصل الأول: ماهية حافظة العقار الصناعي و آليات استغلاله

الوطنية العمومية لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها¹ ، أما الأملاك الخاصة فهي تلك الغير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي وظيفة امتلاكية ومالية ، أما الأملاك الخاصة فهي تلك الغير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية² . غير أن هذا التعريف ليس صحيح لان بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة³ ، ويمكن أن تخصص الأملاك الوطنية الخاصة وتصبح بذلك أملاك وطنية عمومية والعكس من ذلك انه يمكن أن يلغى التخصيص وتدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة أملاك كانت في الأصل أملاك وطنية عمومية خصوصا الأموال الاصطناعية ويكون ذلك بقرار من السلطة المختصة وهذا ما جاءت به المواد 31 ، 32 ، 33 ، 34 من قانون الأملاك الوطنية. وتتكون الأملاك الوطنية العمومية حسب المادة 1/ 12 من نفس القانون الأملاك الوطنية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل أما مباشرة وأما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة ، بحكم وظيفتها أو تهيئتها الخاصة ، تكييفها مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق، والمادة 15 والمادة 16 من نفس القانون حددتا هذه الأملاك بدقة، وبالتالي فإن الأملاك العمومية غير قابلة لتملك وتستعمل جماعيا و"الاستعمال الجماعي هو الاستعمال العادي للأملاك الوطنية العمومية لأنه يتطابق مع الأهداف العامة للتخصيص"⁴ أما الاستعمال الغير عادي فيتعلق بالأملاك المخصصة للاستعمال الجماعي ، فهو لا يتطابق مع الغرض المخصص له المال لكن لا يتعارض مع أهداف التخصيص ولأنها تخضع لنظام قانوني آخر في عملية استغلالها فرديا وهي وهو نظام الرخص الشغل ، أو عقد الامتياز تسير الأملاك الوطنية العمومية⁵

¹ - المادة 4/ 1 من القانون الأملاك الوطنية رقم 90 . 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08 . 14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز ويخضع تسيرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة في النصوص التشريعية

² - المنازعات العقارية للمؤلفين عمر حمدي باشا والأستاذة ليلي زورقي دار هومة طبعة 2006 ص 102

³ . المنازعات العقارية نفس المرجع السابق ص 60

⁴ - نفس المرجع السابق ص 62

⁵ . انظر المواد : 5 ، 59 ، 63 ، 64 ، 64 ، مكرر و 64 مكرر 1 و 65 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08

الفصل الأول: ماهية حافطة العقار الصناعي و آليات استغلاله

وبالتالي فان الأملاك العمومية لا تساعد في غالبيتها على استقبال مشاريع اقتصادية تابعة للقطاع الخاص لأنها مخصصة للاستعمال الجماعي ولا تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية إلا انه للأملاك الوطنية العمومية دور كبير في عملية الاستثمار بصفة عامة إذ أن العمليات الاستخراجية للمواد الأولية من باطن الأرض للثروات الطبيعية تعتبر نشاطات صناعية مثل التنقيب على البترول واستخراجه وكذلك استغلال المناجم كمنجم جبال الونزة في الحجر ولكن استغلال الأراضي الوطنية العمومية يتم مباشرة عليها و في بعض الحالات هي محل الاستغلال لأنها هي الثروة بحد ذاتها باستثناء الأملاك الطبيعية البحرية والمائية والغابية فانه يمكن بناء منشآت وبنيات على الملك العمومي ولكن الحق العيني لا يمكن أن يكون على الملك العمومي بل يكون على البنائات و الانجازات المشيدة عليها والتي تعود للجهة صاحبة الملك بعد انتهاء مدة الرخصة أو العقد¹ ودراستنا لا تكفي أن نتناول استغلال الأملاك الوطنية العمومية لأنها بحد ذاتها تعد مجال لبحث منفرد لهذا سنقتصر الدراسة على الأملاك الوطنية الخاصة لان حق الامتياز عليها وحده يولد حق عيني لصاحبه وكذا على البنائات المشيدة عليها². كما أضافت المواد من 42 الى 47 كليات قبول الهبات والوصايا والتبرعات وإدراجها إلى الأملاك الوطنية الخاصة إذ علقنا الأمر موافقة وزير المالية بقرار بالنسبة للدولة فيما يخص الهبات والوصايا، أو موافقة المجلس الشعبي ألولائي بالنسبة للولاية، أو موافقة المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للبلدية بموجب مداوات هذه الأخيرة، إما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة فيكون الأمر برخصة مشتركة بين وزير المالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة، أما المؤسسات العمومية التابعة للدولة غير الواردة في الفقرة الأولى من المادة 44 فان الأمر معلق على مداولة لهيئتها الخاصة، كما أضافت المواد من 48 إلى 54 من نفس القانون كيفية إدراج الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، وعليه فان جميع القواعد التي سبق ذكرها فإنها تحكم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى

¹ انظر المواد: 66، 69 مكررا إلى 69 مكرر5 من قانون الأملاك الوطنية

² المادة 11 من الأمر رقم 04/08 المجدد لشروط وكليات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج ر

الفصل الأول: ماهية حافطة العقار الصناعي و آليات استغلاله

عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 المحدد لشروط إدارة الملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيّيات ذلك¹ وتحدّر الإشارة أن أراضي العرش والبلديات التي كانت مدججة في صندوق الثورة الزراعيّة تبقى ملكا خاصا للدولة² على الرغم من أنه تم رد باقي أصناف الأراضي إلى أصحابها أو تعويضهم عنها والنقطة الأساسيّة في إطار استغلال الأملاك الوطنيّة الخاصّة أن الدولة تخصص أراضيها الخاصّة للاستثمار أما أراضي أملاك الجماعات المحليّة فلا تسري عليها نفس النصوص لاختلاف المالك حسب مبدأ الإقليميّة ولهذا كان استغلال أراضي الجماعات المحليّة في مجال الاستثمار تستغل في إطار مغاير وهي مناطق النشاطات

أولا - تخصيص الأراضي التابعة لأملاك الخاصّة للدولة في عملية الاستثمار: فيما يخص الاستثمار فان الدولة الجزائريّة وحرصا منها على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات وتنمية الاقتصاد قد خصصت الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصّة بتوجيهها لانجاز المشاريع الاستثماريّة والتي تشكل الجزء الهام للحافطة العقارية أو وعاء العقار الصناعي بصفة خاصّة والاستثمار بصفة عامّة ،ولقد مرت عملية استغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصّة للدولة لآجل انجاز المشاريع الاستثماريّة بعدة محطات قانونيّة في إطار انجاز المشاريع الاستثماريّة ولهذا ظهرت فكرة المناطق الخاصّة المخصصة للاستثمار من الأراضي التابعة لأملاك الخاصّة الدولة و التي نصت عليها قانونين الاستثمار عبر التعديلات التي مر بها وقوانين الأخرى وكان لابد علينا من الإشارة إلى هذه المناطق على الرغم من إلغائها في مجملها وهذا على فرض استغلال بعض القطع الأرضيّة بموجب تلك القوانين وكذلك سبيل العلم بالشئ، فأول قانون للاستثمارات كان في سنة 1966 بموجب الأمر رقم 66- 284 المؤرخ في 16 سبتمبر سنة 1966 والمتضمن قانون الاستثمارات والذي الغي بموجب القانون رقم 82- 11³ المؤرخ في 2 ذي القعدة عام 1402 الموافق 21 غشت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني وبمقتضى هذا القانون فان الاستثمار يخضع إلى عملية اعتماد من

¹ - الجريدة الرسميّة العدد 64 لسنة 1991

² المادة 85 من قانون التوجيه العقاري 25.90 المعدل والمتمم بالأمر 2695

³ . الجريدة الرسميّة 34 ل 24 أوت 1982

الفصل الأول: ماهية حافظة العقار الصناعي وآليات استغلاله

طرف الجهات الإدارية المختصة على حسب كل نشاط إلا انه مقيد بمجالات محددة يمكن الاستثمار فيها وما تجدر الإشارة إليه أن المادة 24 من القانون السالف الذكر وفي إطار العام للاستثمار والمخطط الوطني للتنمية ومن اجل تنمية المناطق المحرومة فانه يستفيد المستثمر الخاص مقابل التزاماته، وطبقا للتشريع والإجراءات السارية من تسهيلات للحصول على قطعة ارض في حدود المكان حيث توجد المناطق المهيأة¹ وبعد ذلك وبموجب المادة 151 من القانون رقم 84-21 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985² التي نصت على انه يجوز لادارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات أن تتنازل بمقابل ولفائدة المباديين المعنيين عن الأراضي العارية التابعة للدولة والواقعة خارج مساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرارتها لانجاز مشاريع الاستثمار الخاصة المعتمدة قانونا، وعلى اثر ذلك صدر المرسوم رقم 86-05 بتاريخ 7 يناير 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمار الخاصة المعتمدة قانونا والمحدد لكيفيات البيع³، وما يمكن ملاحظته في هذا المرسوم هوان الدولة تقوم ببيع الأراضي التابعة لها لأجل انجاز المشاريع الاستثمارية وهذا تطبيقا لأحكام المادة 151 من القانون رقم 84-21 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ولكن الوعاء المخصص للاستثمار هنا هو الأراضي الواقعة خارج مساحات التعمير أو الأراضي المهيأة لاستقبال المشاريع الاستثمارية على حسب ما حددته اللجنة المكلفة بتخصيص الأراضي المنشأة بموجب المادة 44 من المرسوم رقم 82-304 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء⁴ وبشرط فاسخ لعقد التنازل للمستفيد الذي لا يلتزم بانجاز المشروع⁵ ثم بعد ذلك صدر قانون التهيئة العمرانية رقم 87-03⁶ الذي تكلم في المادة 51 منه على المناطق الواجب ترقيتها والتي كانت تسمى

¹ - للإشارة فقط فاه تم إنشاء بموجب المرسوم رقم 73 - 45 لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية تابعة لوزارة الأشغال العمومية والبناء وتلى هذا المرسوم فيما بعد المرسمان 84-55 و 84-56 المتعلقان بإدارة المناطق الصناعية وتنظيم مؤسسات تسييرها

² - الجريدة الرسمية ل 72 ل 31 ديسمبر 1984م

³ - الجريدة الرسمية العدد 1 لسنة 1986

⁴ - الجريدة الرسمية العدد 41 لسنة 1982

⁵ - انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 0586

⁶ الجريدة الرسمية العدد 05 ل 28 جانفي 1987م

بالمناطق المحرومة في إطار 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني وبعد صدر القانون رقم 88-25 الصادر بتاريخ 12 يوليو سنة 1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة¹ و تجدر الإشارة إلى أن هذا المرسوم قد حدد النشاطات الصناعية التي تكون محل لاستثمار الوطني الخاص حيث منع المشرع هنا الاستثمار في مجال صناعة الحديد والصلب (المادة 5) وفتح المجال للصناعات الأخرى ولكن يجب أن تكون مرتبطة مع المخطط الوطني للتنمية وبالرجوع إلى (المادة 3) من هذا القانون فإنها تنص على استفادة النشاطات الصناعية من الأسبقية في الحصول على الأراضي وفقا للإشكال المنصوص عليها قانونا وحدث المشرع في المواد من 7 إلى 13 المبادئ الأساسية السارية على النشاطات الصناعية وتلك المتعلقة بالخدمات الأولية وفي المادة 11 / 2 نص المشرع على حجز القطعة الأرضية الممنوحة في حالة استعمالها في غير النشاط الأولوي وقد ألغى هذا القانون أحكام القانون رقم 82 - 11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني (المادة 14) وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المتعلق بكيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها والذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 - 321 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من قانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية²، ثم جاء القانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية³ الذي جاء تماشيا مع مبدأ الإقليمية الذي أتى به دستور سنة 1989 ونص في المادة 89 منه على إمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية غير مخصصة وتلاه المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها⁴، وبعدها جاء في أحكام المادة 161 من القانون رقم 91 - 25 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ليؤكد المشرع مبدأ التنازل عن أراضي التابعة لأموال الدولة الخاصة لانجاز المشاريع الاستثمارية⁵. وبعد كل ذلك صدرا مرسوم التشريعي

¹-الجريدة الرسمية العدد28 لسنة 1988

²الجريدة الرسمية ل 44 ل 25 سبتمبر 1991م

³الجريدة الرسمية ل 52 ل 02 ديسمبر 1990م

⁴الجريدة الرسمية العدد 45 لسنة 1991

⁵الجريدة الرسمية العدد 64 ل 18 ديسمبر 1991م

رقم 93-12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 5 أكتوبر سنة 1993 المتعلق بترقية ودعم الاستثمار¹ والذي كرس مبدأ الحرية في الاستثمار وهذا تماشيا مع سياسة الانفتاح الاقتصادي التي انتهجتها الجزائر من خلال التوجه إلى الاقتصاد الحر وهذا ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التشريعي ومن جهة انتهى الأمر بالنسبة إلى إلزامية الاعتماد المسبق الذي كان مفروضا من قبل إذ أن المشرع من خلال هذا المرسوم اخضع الاستثمار الذي يستفيد من المزايا الممنوحة من خلال هذا المرسوم إلى مبدأ التصريح بالاستثمار أمام الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار التي انشأت بموجب هذا المرسوم ، للإشارة فقط فان هذا المرسوم قد ألغى القانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات و المرسوم التشريعي 93-12 نص في المادة 23 على إمكانية أن تمنح الدولة بشروط امتيافية قد تصل إلى الدينار الرمزي لتنازلات عن القطع الأرضية تابعة لأملاك الدولة لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة وهذا ما أكدته المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994² ثم أتى المرسوم التنفيذي رقم 94 - 322 المؤرخ في 17/10/1994³ بنصه على منح حق الامتياز في الأراضي التابعة لأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل بعد الانتهاء من المشروع و من خلال المرسوم التشريعي 93-12 وهذا المرسوم التنفيذي تم تكريس نظام الامتياز الذي يمنح على أراضي الدولة الخاصة لأجل الاستثمار كمرحلة أولى وبعد انجاز المشروع يتحول إلى تنازل وعلية تخلى المشرع على مبدأ التنازل المباشر، ثم جاء الأمر رقم 95-27 المتضمن قانون المالية لسنة 1996⁴ وبموجب المادة 148 تم تعديل المادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 والتي أكدت على منح الامتياز وإمكانية تحوله إلى تنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة من اجل انجاز المشاريع الاستثمارية ، واهم ما جاء في تعديل هذه المادة أنها نصت على إمكانية منح التنازل أو الامتياز عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالمرزاد العلني وأصبح الاستثناء هو طريق

¹ .الجريدة الرسمية العدد 64 لسنة 1993

² .الجريدة الرسمية العدد 88 لسنة 1993م

³ .الجريدة الرسمية العدد 67 لسنة 1994

⁴ . جريدة رسمية 82 ل 31 ديسمبر 1995م

التراضي مع تبيان الحقوق التي يخولها منح الامتياز كحقوق الحصول على رخصة البناء والحصول على القروض برهن الحقوق العينية الناتجة عن الامتياز، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية إلا أن هذه الأراضي التي عنها المرسوم لها طابع فلاحي ولكنه نص بموجب المادة 10 على الامتياز في المناطق الخاصة ، وفي سنة 2001 صدر الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار¹ الذي الغي أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار (المادة 35 منه) ، وبموجب الأمر رقم 06-08 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق 15 يوليو سنة 2006 تم تعديل الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار² وعلى ضوء قوانين الاستثمار وقوانين المالية التي نظمت استغلال الأراضي التابعة لأموال الخاصة للدولة تم تحديد المناطق الخاصة للاستثمار .

المناطق الخاصة

إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة كان في إطار قانون 93-12 المتعلق بالاستثمار ، حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق ، ونشير هنا إلى أن المشرع نظم العقار الصناعي أو الأراضي الموجهة للاستثمار بصفة عامة في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما:

- مناطق مطلوب ترفيتها Z.A.P zones a promouvoir

- مناطق التوسع الاقتصادي : Z.E.E zones d'expansions économique

حيث يمكن حصر الامتيازات في هذا الاستثمار صناعيا، في هذين النوعين من المناطق ، وخاصة تلك المتعلقة بالعقار ، والتي تتمثل أساسا في امتياز الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية بمقابل ، كما أعفي المستثمر من دفع الرسم العقاري

¹ . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 47 لسنة 2001

² - الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 2006

على الملكية ابتداء من تاريخ الحصول الامتياز أو قرار منح الامتياز ومقرر منح المزايا من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ولمدة 05 سنوات وأقصاه 10 سنوات .

غير أن الحدود القانونية والجغرافية للمناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي استوجب على المشرع تنظيمها في المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994¹ ، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من قانون 12 / 93 المذكور أعلاه ، حيث يحدد شروط المناطق الخاصة وضبط حدودها في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير ، وفي هذا الإطار نجد أن المشرع بواسطة هذا المرسوم المذكور أعلاه قد استغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من القوانين المالية السابقة لصدوره ، فادمج مفهوم " المناطق المحرومة " ، " مناطق الجنوب " ، " مناطق أقصى الجنوب " ، المناطق المعزولة " ، المناطق الواجب ترميمها " ، في مفهوم واحد هو :

1. المناطق الواجب ترقيتها Z.A.P

وبهذه الصفة يمكن للدولة أن تقدم مساعدتها للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل، وعلى الخصوص تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال الاستثمارات ، مساعدة البلدية في انجاز منشآت أساسية للإنتاج، كمشاريع استثمارية صناعية ... الخ، وفي هذا السياق ، تم ضبط قائمة محددة بدقة تتضمن قائمة البلديات الواجب ترقيتها عن طريق قرار وزاري مشترك بين الوزارات ن وذلك بتاريخ 29 أكتوبر 1991². ولقد نص المرسوم رقم 94 - 322 المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 الموافق 17 أكتوبر سنة 1994 ، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار³ على منح حق الامتياز على أراضي المناطق المطلوب ترقيتها ويمكن أن يتحول الامتياز إلى تنازل بمجرد انتهاء المشروع الذي تعينه قانون السلطة المؤهلة وكانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار المنصوص عليها في المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار هي الهيئة

¹. الجريدة الرسمية العدد 67 لسنة 1994

². العقار الصناعي للمؤلف بوجردة خلوف ص 19 20 21

³. الجريدة الرسمية العدد لسنة 1994

المكلفة بمتابعة الاستثمارات على أساس أن الاستثمار المزمع إنجازه في المناطق الخاصة يتطلب الحصول على امتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة لذا يقدم طلب الامتياز في الوقت نفسه الذي يقدم فيه التصريح بالاستثمار للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار. وقد عرف دفتر الشروط الملحق بالمرسوم الامتياز في النقطة الأولى بأنه : " هو العقد الذي تحول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لامتلاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم ، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأراضي أساسا في إقامة مشروع استثمار. وتعرض الوكالة هذا الطلب فورا مفروقا بالوثائق والمعلومات المفيدة المتعلقة بمشروع الاستثمار المصرح به وقوامه على الوالي المختص إقليميا ليدرسه حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ، ويجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال اجل لا يتجاوز شهرا واحدا إلى الوكالة التي تعلم الطالب ويبلغ مقرر المنح إلى مدير أملاك الدولة في الولاية مع بيان الأجل المخول للمستثمر قصد إنجاز مشروعه ، وعليه ترخص إدارة أملاك الدولة الوطنية بالمشروع في القطعة الأرضية بمجرد ما تبلغ الوكالة مقرر منح الامتياز يتبث تاريخ المشروع غي الحيازة بمحضر يمثل نقطة انطلاق الامتياز على هذا الأساس فقرار المطابقة المقدم من الوكالة يكون معلق على رأي الوالي ،وان الترخيص بالمشروع يرجع لإدارة أملاك الدولة ¹ .

ولكن تسمية هذه المناطق و وضعها القانوني قد تغير بموجب إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93-12 بالأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار ولهذا يجب معرفة الآليات القانونية التي استغل بها هذا الصنف من الأراضي والذي كان عموما يتمثل في عقد الامتياز والذي يمكن أن يتحول إلى تنازل مع إنجاز المشروع الاستثماري .

2. مناطق التوسع الاقتصادي z.e.e. zones d'expansions économique

لقد نص على هذه المناطق المرسوم التشريعي رقم 93-12 الملغى بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي ، أو الأراضي الجيواقتصادية، و التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة ، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية او الهياكل القاعدية ، والتي يجب

¹ قانون الاستثمارات في الجزائر للأستاذ عليوش قريوع كمال ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية-بن عكنون - الجزائر ص 46

تجميعها والرفع من قدراتها ، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها ويلاحظ ان هذه المفاهيم والمعايير المذكورة أعلاه ، أنها جاءت واسعة وغامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة للتوسع الاقتصادي ، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على أرض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر¹ .

3 المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة² :

حيث ادخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار المحدد في الأمر 03.01 المتعلق بتطوير الاستثمار غير أن تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية ، وطبيعة العقارات الواقعة عليها ، قد ترك لصلاحيه هيئة عمومية جديدة تسمى " المجلس الوطني للاستثمار " ، الذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء أهداف مخطط تهيئة الإقليم وذلك عن طريق تنظيم لاحق ، الذي لم يصدر بعد³ ، وفي الواقع فان هذه المناطق لم تظهر للوجود

ب - المنطق الحرة : لقد انشأت بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وان المناطق الحرة هي مساحتها مضبوطة ، وتمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة ، وتمارس عليها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية ، وذلك طبقا للشروط المقررة قانونا ووفقا لأحكام المرسوم رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 والمتضمن المناطق الحرة وتحديث المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة وبناء على اقتراح من وزير المالية ، باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة ، كما تحدد مواقعها الجغرافي وحدودها ومساحتها ، وعند الاقتضاء تحدد الأنشطة التي تمارس فيها ويمكن ان يشمل العقار الذي يقع عليه أساس المنطقة على مطار أو ملك وطني مينائي ، او يقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية إذا كان نشاطها صناعي⁴ وبعد كل ذلك صدر قانون المناطق

¹ . العقار الصناعي للمؤلف بوجردة مخلوف ص 22

² . المدة 10 من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار

³ . العقار الصناعي للمؤلف بوجردة مخلوف ص 26 و 27

⁴ . نفس المرجع ص 24 25

الحرّة بموجب الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003¹ وعلى أرضية الواقع لم تظهر إلى الوجود هذه المناطق ما عدى المنطقة الحرّة لبلارة بولاية جيجل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1417 الموافق 5 ابريل سنة 1997 والذي الغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-01 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1425 الموافق 3 يناير سنة 2005². وتجدد الملاحظة أن الأمر رقم 03-02 المتعلق بالمناطق الحرّة قد فشل كآلية إستراتيجية في مجال الاستثمار³ وكذا إبرام الجزائر لاتفاقية الشراكة مع الاتحاد الأوروبي واستعداد الجزائر للدخول إلى المنظمة العالمية للتجارة OMC هذا كله أدى بالمشروع إلى إلغاء الأمر 02.03 المتعلق بالمناطق الحرّة وذلك بموجب القانون رقم 06-10 المؤرخ في 28 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 24 يوليو سنة 2006⁴. وبعد كل ذلك جاء الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت سنة 2006 ليحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية⁵ الذي ألغى بموجبه أحكام المادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 المعدلة والمتممة، من خلال هذا الأمر اعتمد المشروع على نظام الامتياز أو التنازل الذي يمنح بالمزاد العلني بقرار من الوالي واستثناء بالتراضي بقرار من المجلس الوطني للاستثمار في إطار نظام الاتفاقية وعلى إمكانية تحول الامتياز إلى تنازل بعد الانتهاء من المشروع ولقد ضبط هذا الأمر كيفية استغلال أراضي الدولة الخاصة، و بمناسبة صدور الأمر رقم 06-11 صدرت مراسيم تنفيذية أخرى كان لها الأثر الهام والكبير في استغلال العقار الصناعي أو العقار الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية ومنها المرسوم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 07-120 المتعلق بتنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، والمرسوم التنفيذي رقم 07-121 المتضمن تطبيق أحكام الامر 06-06-

¹ . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 43 لسنة 2003

² . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 04 لسنة 2005

³ . أطروحة نيل درجة الدكتوراه في الحقوق تحت عنوان أسباب فشل الأمر رقم 03-02 المتعلق بالمناطق الحرّة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار : مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة من إعداد الطالبة حسان نادية جامعة الجزائر كلية بن عكنون السنة الجامعية 2005-2006

⁴ . الجريدة الرسمية العدد 42 لسنة 2006

⁵ . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 53 لسنة 2006

11 ، و المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة في المناطق الصناعية¹ إلى إن بالنسبة لأراضي التابعة لأملاك الخاصة للجماعات المحلية (الولاية، والبلدية) بقي الأمر دائما مبهما ، وبعد البدا بالعمل بهذا الأمر² 06-11² ، وبعد ذلك وبموجب تعليمة من رئاسة الحكومة مؤرخة في 26 جويلية سنة 2008³ إلى وزارات المالية والداخلية والطاقة والمناجم والصناعة وترقية الاستثمارات و وزارة تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة من اجل توقيف وتجميد من تاريخ التعليمه إتمام أي منح للعقار الموجه للاستثمار بموجب التشريع المتعلق بذلك الذي يجرى به العمل حاليا ، وقد ثار هناك عدة تساؤلات حول الأراضي التي كانت بصدد التنازل عنها أو التصرف فيها بالامتياز ولهذا راسلت رئاسة الحكومة بتاريخ 23 أوت سنة 2008⁴ مرت أخرى جميع الجهات المكلفة بالأراضي التابعة الخاصة التبعة للدولة قد جاء في هذه التعليمه أن الأراضي التي منحت تنازلات عليها ولم يتم بعد إعداد ونشر العقود الخاصة بها طبقا للقانون فإنها تحول إلى منح الامتياز حيث سيتم إعداد عقودها طبقا للتشريع الجديد وردا على التساؤلات التي كانت فان التعليمه أشارت إلى أن التعليمه المؤرخة في 26 جويلية كانت واضحة بأنها من تاريخها لايمكن إجراء أي تنازل أو امتياز وبعد قرار التجميد ، وفي شهر سبتمبر من سنة 2008 صدر الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية⁵ وبالتالي وبطريقة ضمنية كرس المشرع عقود الامتياز لاستغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية والتي تعتبر الجزء الهام من حافطة العقار الصناعي ، إلا أن الإشكال الذي طرأ هو أن تلك المراسيم التنفيذية السالفة الذكر والصادرة سنة 2007 تنص

¹ كل المراسيم المذكورة منشورة بالجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007

² - كانت ولاية البلدة أول منطلق لإجراء مزايدة من اجل منح حق الامتياز على أساس الأمر 06-11 وكانت كل من المديرية الولائية لأملاك الدولة والوكالة المحلية للوساطة والضبط العقاري هما اللتان أشرفتا على العملية في سنة 2008 والراضي الممنوح عليها الامتياز هي أراضي تابعة لأملاك الدولة

³ - نسخة من تعليمه رئاسة الحكومة المؤرخة بتاريخ 26 جويلية ملحقه بالمذكرة

⁴ - نسخة من تعليمه رئاسة الحكومة المؤرخة بتاريخ 23 أوت سنة 2008 ملحقه بالمذكرة

⁵ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 49 لسنة 2008

الفصل الأول: ماهية حافظة العقار الصناعي و آليات استغلاله

في مجمل موادها على نظام الامتياز الذي يتحول إلى تنازل أي إمكانية التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لعمليات الإستثمار بصفة عامة إلا أن المشرع في الأمر رقم 04-08 نص على نظام الامتياز فقط وفي المادة 3 منه أكد على نظام الامتياز والذي يطبق كما هو منصوص عليه في هذا الأمر على الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية . و قبل التطرق إلى الأمر الجديد الذي أتى به المشرع من خلال الأمر رقم 04-08 السلف الذكر نقول إلى أن المراسيم التنفيذية التي صدرت في سنة 2007 لا يمكن إلغائها إلا الذي يتعلق مباشرة مع الأمر 11-06 وهو المرسوم التنفيذي رقم 121-07 الذي جاء تطبيقاً لإحكام الأمر 11-06 دون المرسوم 119-07 والرسوم 120-07 والرسوم 122-07 إذن فإن الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لأنجاز مشاريع استثمارية هو الذي سيطبق على استغلال الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة للموجهة للاستثمار وبالرجوع إليه فإن المادة الأولى منه تنص يهدف هذا الأمر إلى ،تحديد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لأنجاز مشاريع استثمارية ولقد استنتت المادة الثانية من نفس الأمر من مجال تطبيق هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية .

وعليه فان هذه المادة قد حصرت حافظة للعقار الصناعي المخصصة من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية بصفة عامة ومقارنة بما كان عليه تصنيف هذه الأراضي في من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30-08-2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأملاك الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية¹ ، وفي المادة الثانية منه نجده قد استثنى نفس الأصناف من الأراضي بالإضافة إلى القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات التوسع والمواقع السياحية والضرورية لانجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة الساحلية، إلا أن الأمر رقم 04-08 لم ينص عنها ضمن الأراضي المستثنات وبالنتيجة فان هذا الصنف من الأراضي يدخل ضمن الوعاء الجغرافي للعقار الموجه للاستثمار. كما تجدر الإشارة إلى أن المادة 02 في نفس الأمر 04-08 أضافت على سبيل الاستثناء مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، وكذا القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية وهذه الأصناف لم تكن مستثنات في الأمر رقم 06-11 الملغى بموجب الأمر رقم 04-08². وقد كان المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 بنص في المادة الثانية منه على انه يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل امتياز أو تنازل في إطار هذا المرسوم

- تابعة لأملاك الخاصة للدولة .
- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير .

¹ . الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 53 لسنة 2006

² - المادة 15 الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008 ،يحدد كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

المطلب الثاني : أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

أولا : المناطق الصناعية les zones industrielles

تعتبر المناطق الصناعية التي تم إنجازها القلب النابض للصناعة الجزائرية أنذلك وقد تربعت على مساحات هامة من الأراضي ، في عام 1973 ظهرت ما يسمى بالمناطق الصناعية ، وذلك بصدور القانون رقم 73 | 45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على إقليم البلديات والولايات ، وعبر كامل التراب الوطني ، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 " 1" ، كما صدر المرسوم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن " تنظيم مؤسسات المناطق " وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن " دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية² اللذان حددا كيفية تسير المناطق الصناعية وقد كلفت هذه اللجنة حسب المادة 02 من الامر 45/73 ، بجمع كل المعلومات المتعلقة بتهيئة المناطق على كافة التراب الوطني وتقديم كل رأي أو اقتراح أو كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بمهندسة المدن ، وذلك لترقية هذه المناطق على أحسن وجه و تنمية مناطق العمران. إن المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات متعددة الاختصاصات وذات منفعة وطنية شرط أن تكون تابعة لوزارات متعددة ، تدار عن طريق " مؤسسة عمومية اقتصادية تنشأ إما:

بموجب قرار من الوالي تطبيقا لإحكام المرسوم 200/83 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها ، أو بموجب مرسوم عملا بأحكام المرسوم 56/84 المؤرخ في 3 مارس 1984 والمتضمن تسير المناطق الصناعية وعملها³. أما المناطق الصناعية التي تتضمن نشاطات تابعة لمؤسسة واحدة لكنها ذات أهمية وطنية فإنها تتم إدارتها بموجب هيئة متخصصة كما هو الحال في قطاع المحروقات. وتطبيقا لذلك صدرت المراسيم 84/84،

¹ العقار الصناعي للمؤلف بوجردة مخلوف ص 12

² الجريدة الرسمية رقم 10 ل 06 مارس 1984.

³ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية

الفصل الأول: ماهية حافظة العقار الصناعي و آليات استغلاله

60/84،59/84 المؤرخة في 03 مارس 1984 والمتعلقة على التوالي بإنشاء مؤسسات تسير المناطق الصناعية لكل من سكيكدة ، حاسي الرمل ارزيو ،حاسي مسعود.¹ وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 84-55 ، و وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتضمن "دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية الشروط القانونية لاستغلال والاستثمار في المناطق الصناعية و أضافت المراسيم الصادرة في سنة 2006 (المرسوم التنفيذي رقم 161-06 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 17 مايو سنة 2006 يعلن المنطقة الصناعية لسكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى ، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 06-162 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 17 مايو سنة 2006 يعلن المنطقة الصناعية ارزيو منطقة ذات أخطار كبرى، و المرسوم التنفيذي رقم 06-163 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 17 مايو سنة 2006 يعلن قطب عين اميناس منطقة ذات أخطار كبرى)²، بعض الشروط الخاضع لها كل استثمار في هذه المناطق. وبخصوص تكوين الحافظة العقارية لهذه المناطق الصناعية، وبالرجوع الى المادة 06 من المرسوم رقم 84-55 فإنها تنص على أن " يستمر صاحب المشروع بجميع المهام المنوطة به في إطار مخطط لتهيئة المنطقة ، بصرف النظر على ممارسة الهيئة المسيرة للاختصاصات المذكورة في المادتين 4 و 5 أعلاه ، وبهذه الصفة يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته وصلاحياته في مجال ما يلي :

تسير الاستثمار و شراء الأراضي اللازمة لانجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة وبيعها مع تعديل برنامج المنطقة ، أن اقتضى الحال سواء فيما يتعلق بنوع الصناعات المقامة وحجمها أم فيما يتعلق بالتهيئات التكميلية .

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

¹ .الجريدة الرسمية رقم 10 ل 1984/3/6

² .الجريدة الرسمية رقم 33 لسنة 2006

، أما المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية فدورها محدد في المادة 05 من المرسوم 84-55 وبالتالي فان دورها يقتصر على تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة في المنطقة، لكن للمؤسسة المسيرة دور في عملية الاستغلال من طرف المستثمرين داخل المنطقة إذ انه وبالرجوع إلى المادة المذكورة أعلاه تنص على أن المؤسسة المسيرة تعمل على تسيير المنطقة واحترام تهيئتها ، و مراعاة دفتر الشروط النموذجي وبعد الانتهاء من أعمال التهيئة تسلم المؤسسة المهیئة المنطقة الصناعية إلى المؤسسة المسيرة لكي تسييرها وفقا للقانون المعمول به ، ويرى الأستاذ بوجردة مخلوف أن المشرع قد اخلط في إدارة المناطق الصناعية بين المؤسسة التي تقوم بالتهيئة ، ودورها كمهيئ للمناطق الصناعية تقنيا فقط ، والمؤسسة التي تقوم بالا دارة الحقيقية للمنطقة الصناعية ، فكان من المتعين عليه أن يقسم عملية إعداد وإنشاء المناطق الصناعية إلى عمليتين أساسيتين هما :

- عملية التهيئة : تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية ولا تتدخل في الملكية .
- عملية التسيير : تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية حيث تتلقى هذه العقارات قانونيا ثم تقوم بإدارتها وتسييرها حسب القوانين المعمول بها .¹
- وتطبيقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 73 / 45 والنصوص التنظيمية الملحقة به بدا في إنشاء مناطق صناعية عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة عديدة ومتخصصة نذكر منها :
- المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية C.N.E.R.U كمهيئ ومالك للمنطقة الصناعية
- مؤسسة تسيير الناطق الصناعية E.G.Z.I كجهات مسيرة

وتتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات هي تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي تكون أملاك للدولة أو للخواص ، وبعد القيام بالأجهزة المهیئة بإعمال التجزئة للعقارات

¹ العقار الصناعي للمؤلف بوجردة مخلوف ص 14 و 15

والتهيئات ، تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عليها بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين ، سواء في إطار المعاملات التجارية ، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية .

وفيما يخص مسؤولية الصيانة والترميم للهياكل الخارجية ، وشبكات ربط المنشآت الملحقة بها ، فإنها تقع على عاتق

المؤسسة المسيرة¹ ، وفيما يخص ملكية المناطق الصناعية فإنها تعود إلى المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية

CNERU الذي اسمى كذا في سنة 1882 خلفا للصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم المنشأ سنة 1959 وفي سنة

1983 تم تقسيم الصندوق الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية إلى ثمانية 8 وحدات جهوية مراكز الدراسات

والأبحاث في العمران URBA. وفي سنة 1984 فان المناطق الصناعية التي كانت مملوكة للصندوق الجزائري لتهيئة

الإقليم LA CADAT أصبحت ملكا إلى مراكز الدراسات والأبحاث في العمران الجهوية LES URBA² والنتيجة

المتوصل إليها أن العقارات المتواجدة داخل المناطق الصناعية لقد انشأت هذه المناطق بموجب قانون 55/ 73 المؤرخ

في: 28/ 02/ 1973 حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة

وذلك بموجب عقود تنازل إدارية ومشهرة . وبعد ان تقوم هذه الأجهزة المهية باكتساب هذه العقارات ، تقوم إعادة

التنازل rétrocession، أو البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية ومشهرة لدى المحافظ العقاري ، وقد

تكون العقارات المراد اكتسابها ملك للخواص ، وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية ، فان هذه الأجهزة أو المؤسسات

، تقوم بشراء العقارات من مالكيها بواسطة عقود توثيقية عادية ومشهرة ، ثم تقوم بإعادة بيعها بالطريقة التي سبق

شرحها أعلاه ، فإذا ما اكتسبتها هذه الأجهزة بإدارة المناطق الصناعية فإنها تقوم بتجزئتها والحصول على رخصة التجزئة

ثم تقوم بتهيئتها من ناحية التعمير قبل ان تقوم بعملية التنازل لصالح المستثمرين او المستفيدين بواسطة عقود توثيقية

رسمية³ غير أن هذا التعدد والتنوع في الأجهزة والمؤسسات الإدارة والتسيير ، وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة ،

¹ . المرجع السابق ص 15 و 16

² - le conseil national économique et social (rapport sur la configuration du foncier en Algérie .une contrainte au développement économique page 58

³ . نفس المرجع ص 62

الفصل الأول: ماهية حافظة العقار الصناعي و آليات استغلاله

وطبيعة المعاملات والأعمال التي تقوم بها ، أدى إلى تداخلها في الصلاحيات و الاختصاصات ، مما صعب التعرف على ما هي الأجهزة أو المؤسسة المهيئة ؟ وماهي المؤسسة المسيرة وما دورها ؟ والشيء الذي نتج كذلك عدة إشكالات ميدانية فيما يخص نقل الملكية على الخصوص¹ للمستفيدين من لقطع الأرضية داخل المناطق الصناعية وتعود اغلب تلك الحالات التنازعية إلى عدم التفاهم حول سعر التنازل مما نتج عن أن بعض المستفيدين من القطع الأرضية لا يجوزون سندا للملكية مما أدى إلى سوء تسيير المناطق الصناعية وانتشار المضاربة ومنذ سنة 1998 ، وعملية تطهير وإعادة تأهيل المناطق الصناعية متواصلة ، وقد تم إنفاق الملايير من الدينارات على العملية خاصة بصدور المنشور الوزاري المشترك بتاريخ 08 سبتمبر 1999 والمتضمن كفاءات وشروط تطهير العقار الصناعي². وستتطرق إلى كيفية تسوية الوضعية داخل المناطق الصناعية التي أتت بها هذه التعليمات في المطب الثاني من المبحث الثاني فيما يخص تحديد طبيعة المنازعات في استغلال العقار الصناعي واستكمالاً لعملية وإجراءات تطهير العقار الصناعي عامة ، وتطبيقاً لقرار مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 22 جوان 2003 صدر من مجلس مساهمة الدولة و عن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار بتاريخ 21 جويلية 2003 قرار يتضمن إعادة تنظيم المناطق الصناعية

de la 16 'eme session du conseil des participation de l'état le 21 juillet

2003 resolutoin

وتضمن القرار رقم 05 المؤرخ في 21 جويلية 2003 المتضمن إنشاء أربع شركات لتسيير مساهمات الدولة.

حيث نص وحدد هذا القرار كيفية وشروط إنشاء 04 شركات تسيير مساهمات الدولة لتسيير المناطق الصناعية وهذا حسب جهات الوطن وهي :

¹. نفس المرجع ص 16

². ملحق بالملذكرة التعليمية الوزارية المشتركة ل 1999/9/8

- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالغرب S.G.P. ZI OUEST
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالوسط S.G.P. ZI CENTRE
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالشرق S.G.P. ZI EST
- شركة تسيير مساهمات الدولة للمناطق الصناعية بالجنوب S.G.P. ZI SUD

ومن حيث الطبيعة القانونية ، تعتبر الشركات شركات مساهمة ، حسب القوانين السارية المفعول لاسيما أحكام القانون التجاري ، وكذا المرسوم التنفيذي 283/01 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن الإشكال الخاصة بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها . وتقوم هذه الشركات حسب أحكام القرار ، وعلى الخصوص وفي إطار مهامها بـ:

- السير في إجراءات تحويل الإطار القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات مساهمة ، تتكفل بتسيير حافظات الدولة من أراضي داخل المناطق الصناعية ، وكذا استعمال كل الوسائل والإجراءات القانونية المتوفرة لتحقيق ذلك ، وهذا حسب اختصاصها الإقليمي ، وطبقا لإحكام القانون التجاري.

- التسيير لحساب الدولة العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية ، وتكوين حافظة عقارية ، ويكون ذلك عن طريق إنشاء شركات محلية ، تسمى حسب هذا القانون شركات التسيير العقاري (société de gestion immobilières).

- تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز لاستغلال الاراضي داخل المناطق الصناعية في إطار أحكام قانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية . حيث تم تكريس وبصفة نهائية عقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية¹. ولدى انتقالنا إلى المنطقة الصناعية لولاية باتنة صرح لنا القائمون هناك أن المنطقة هي ملك لمكتب الدراسات

¹ نسخة ملحقمة بالمذكرة لقرار مجلس مساهمة الدولة عن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار بتاريخ 2003/07/21

والانجاز العمراني لولاية باتنة¹ URBA Batna وجميع المناطق الصناعية هي ملك لمكاتب الدراسات و التعمير LES وURBAS بعدما تم تقسيم المركز الوطني و الأبحاث العمرانية CNERU وألان فان مكاتب الدراسات والتعمير على مستوى المناطق الصناعية هي تابعة لمؤسسات تسيير مساهمات الدولة SGPGENEST

والجدير بالملاحظة انه بالرجوع إلى أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية نجدها تنص على أن حل هذه المؤسسات وتصنيفيتها وأيلولة ممتلكاتها وأي تعديل في قانونها الأساسي إن اقتضى الحال بمرسوم وما تم على ارض الواقع أن هذه المؤسسات تم تعديلها بموجب قرار من مجلس مساهمة الدولة وعن الوزير المنتدب لرئيس الحكومة المكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار الصادر بتاريخ 2003/07/21. والجديد الذي أتى به المشرع بخصوص الحافظة العقارية للعقار الصناعي للمناطق الصناعية هو المرسوم التنفيذي رقم 07.122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 يحدد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية². فالمشرع من خلال هذا المرسوم وضع الآلية القانونية لاستغلال الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية. أما بخصوص الأوعية العقارية المتوفرة داخل المناطق الصناعية فبالرجوع إلى المادة 17 من المرسوم 07/122 فإنها عرفت الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بنصها "يقصد بالأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية قطع الأراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية والتي لم يتم منحها أو التي منحت ولكن لم تستعمل في تاريخ في تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية" وبالتالي فان الأراضي المعنية هي القطع الأرضية التي لم تصرف فيها الهيئة المالكة سواء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية أو المؤسسات المهية للمنطقة الصناعية أو مديرية أملاك الدولة إذا كانت الأراضي الواقعة داخل المنطقة مازلت تابعة لها وإذا كنا نعني الملك فانه يتحدد بسند رسمي

¹ نسخة ملحقه بالمذكرة من قرار لوالي باتنة يتضمن منح رخصة التجزئة لانجاز تخصيص المنطقة الصناعية 2 على أرضية تبلغ مساحتها 95 هـ 88 و 41س

بلدية باتنة لفائدة مكتب الدراسات والانجاز العمراني بباتنة

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 27 لسنة 2007

الفصل الأول: ماهية حافظة العقار الصناعي و آليات استغلاله

مشهر بالمحافظة العقارية الذي يثبت المالك الفعلي للمنطقة الصناعية .وأضافت المادة 18 من نفس المرسوم انه "يتعين على الهيئات المالكة للمناطق الصناعية إعداد جرد لقطع الأراضي المتوفرة كما هي معرفة قي المادة 17 أعلاه وإرساله إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه في اجل لا يتعدى ثلاثة 3 أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية". والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة في المادة قد انشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07.119 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي¹، وستتطرق إلى داستها في المبحث الثاني في إطار الأجهزة المسيرة لاستغلال العقار الصناعي وللإشارة فقط فانه حسب المادة الأولى من المرسوم المذكور أعلاه فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، والمادة 3 من نفس المرسوم نصت على أن الوكالة تتولى مهمة تسيير العقار الاقتصادي العمومي ، وبهذا وضع المشرع حدا للفوضى التي كانت من قبل وأصبح تسيير الأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية من مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وفي هذا المجال أضافت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07.122 المذكور أعلاه انه " يسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية لحساب مالك المنطقة الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه . تتولى هذا التسيير الهيئة المحلية للوكالة المذكورة أعلاه على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين الهيئة المسيرة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة المذكورة ، والهيئة المالكة . "ومما لا شك فيه أن هذا الصنف من الاراضي سيلقى إقبال المستثمرين لان هذه القطع تكون مهينة مسبقا من اجل استقبال المشاريع الاقتصادية في إطار تهيئة المنطقة الصناعية خصوصا فيما يخص شبكات الطرق وشبكات الصرف والمياه والكهرباء والغاز . أما فيما يخص نوع التصرف الذي بموجبه سيتم استغلال الاراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فان الأمر فيه إشكال إذن أن القرار الصادر عن مجلس مساهمات الدولة بتاريخ 2003/07/12 والذي الذي كرسه المشرع في الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 27 لسنة 2007

2008، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية¹ الذي الغي الأمر رقم 06 - 11 هذا من جهة ومن جهة أخرى و بالرجوع إلى المواد من 20 إلى 33 من المرسوم التنفيذي رقم 07- 122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 يحدد شروط و كفاءات تسير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية نجدها مازالت تنص على التنازل والامتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل ولغاية الآن لم يتم تعديل هذا الأمر وفقا ما جاء به المشرع في الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الذي كرس فيه المشرع الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي أو العقار الاقتصادي العمومي ومادام المشرع لم يلغى التنازل في الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فانه يمكن التنازل على هذه الأراضي أو أن يتحول الامتياز إلى تنازل وستتطرق إلى عقد الامتياز والتنازل .

ثانيا : مناطق النشاطات les zones d'activité

بالإضافة إلى المناطق الصناعية التي انشأت سابقا فقد عملت البلديات والولايات من اجل التنمية المحلية للولايات والبلديات في الإطار العام للتنمية المحلية تم إنشاء مناطق النشاطات وهذا بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات وقد تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر ب7500 هكتار وهذا ما مكن الجماعات المحلية من وضع فضاءات موجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية²، وذلك وفق لقوانين الاستثمار السارية المفعول أنذلك ثم فيما بعد

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد رقم 49 لسنة 2008

² - le conseil national économique et social (rapport sur la configuration du foncier en Algérie .une contrainte au développement économique page 61

استغلت تلك الأراضي على أساس تطوير الأنشطة الاقتصادية التي تماشى مع طاقاتها ومخططاتها التنموي مع تنفيذ كل الإجراءات من اجل تشجيع تدخل المتعاملين¹، وعلى هذا عمل الولاية على إنشاء مناطق نشاطات لانجاز المشاريع الاقتصادية² بما فيها المشاريع الصناعية والإنتاجية وقد بدأ العمل بهذا المنوال منذ الثمانينات ولهذا فان البلديات خصصت تجزئات من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للبلديات من اجل إقامة مناطق نشاطات وأعمال وكان كل من مديريات أملاك الدولة الولائين والمؤسسات المحلية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية يعملون على إنجاز هذه المناطق وفق أدوات التهيئة والتعمير وكانت تتم إنجاز هذه المناطق حتى بتخصيص أملاك أو أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة و ثم تحول لفائدة البلديات وكانت تتم استفادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات لفائدة المستثمرين الذين تم اعتماد استثماراتهم الخاصة ويتم التنازل موجب عقود إدارية أو مقررات استفادة محررة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداوات المجلس الشعبي البلدي وقد كان الأمر كذلك إلى غاية التحول إلى اقتصاد السوق بموجب دستور 1989 الذي من خلاله ومن خلال قانون الأملاك الوطنية 90-30 وتكريس فكرة الأملاك العمومية والخاصة لفائدة الجماعات الإقليمية (الولاية، و البلدية) وبعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 الذي نص في المادة 73 منه أعطت صلاحية تسيير الحافظة العقارية للبلديات والولايات (أراضي التابعة لأملاك الخاصة للبلديات والولايات) إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين التي تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر سنة 1990³ الذي حدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والتي تولت حسب المادة 3 من المرسوم بجزارة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير، لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية كما أضافت المادة 2/4 من نفس المرسوم أن الوكالة تساعد أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير و التهيئة وإعدادها وتنفيذها

¹ - المادة 88 من قانون البلدية 90-08 المعدل والمتمم بالقانون 05-03

² - نسخة من قرار والي ولاية باتنة مؤرخ في 1989/11/04 المتضمن المصادقة على تهيئة منطقة النشاط الاقتصادي لبلدية المعذر ملحق بالمذكرة

³ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 56 لسنة 1990

وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكاناتها ، كما يمكن بالإضافة إلى ذلك أن تقوم بترقية الأراضي المفرزة والمناطق المختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة أو أن تقوم بتكليف من يقوم ، كما يمكنها بالإضافة إلى ذلك أن تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها ، وأضافت المادة 5 من المرسوم أن العلاقة بين الوكالة والجماعات المحلية تحدد بناء على دفتر شروط . وباستقراء المواد المذكورة أعلاه فان الحافظة العقارية للبلديات والولايات أصبحت تسيير من طرف الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين وبالنتيجة فان أراضي مناطق النشاطات تسيير كذلك من طرف الوكالة المحلية على أساس أنها جزء من الأراضي التابعة للجماعات المحلية وما كان على المستثمرين الراغبين في الحصول على القطع الأرضية من اجل الاستثمار الصناعي أو الإنتاجي على المستوى مناطق النشاطات إلى التوجه إلى الوكالات المحلية وكانت عملية الاستغلال تتم بموجب عقود تنازل اوبيع، وبصدور قانون الاستثمار رقم 93-12 استفادت البلديات المطلوب ترقيتها في إطار المناطق الخاصة (المناطق المطلوب ترقيتها من خلق مناطق نشاطات حولت على إثرها أملاك تابعة لأملاك الدولة الخاصة لفائدة البلديات وبعد تخصيص القطع الأرضية وتحويل طابع ملكيتها إلى البلديات المطلوب ترقيتها فان الحافظة العقارية لنلك البلديات سيرت من طرف الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين بمساعدة الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار التي انشأت بمناسبة المرسوم التشريعي التعلق بالاستثمار رقم 93-12 و التي لعبت دورا هاما أنذلك في عملية استغلال الأراضي المخصصة لعملية الاستثمار، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 10 رمضان عام 1424 الموافق 5 نوفمبر سنة 2003 المعدل والمتم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405¹ السالف الذكر تم حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين (المادة 28) و طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 03-408 أصبحت تصنف على مستوى الولاية الوكالات الولائية والمجالس الشعبية الولائية هي المعنية بإنشاء الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضاريين ويمكن إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات أو الدوائر في داخل البلديات و تسند للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم

¹ الجريدة الرسمية العدد 68 لسنة 2003

العقارين الحضاريين نفس المهام التي كانت للوكالات المحلية هذا من حيث الهيكلة أما الجديد الذي أتى به المرسوم التنفيذي رقم 03-408 هو في المادتين 26 و 27 و 27 مكرر و 27 مكرر 1 و 27 مكرر 2 إذ انه باستقراء هذه المواد نرى تدخل الجهات المركزية في عملية تسيير الحافظة العقارية التابعة للوكالة إذ أن المادة 26 تنص على تشكيل لجنة استشارية يرأسها وزير الداخلية والجماعات المحلية أو نائبه وتتشكل من ممثلين عن وزارات الداخلية بممثلان وممثل عن كل من وزارة المالية، السكن والتعمير، البيئة والتهيئة العمرانية، الفلاحة والتنمية الريفية، السياحة وتدي اللجنة برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي المذكورة في المادة 2/26 والتابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وطبقا للمادة 27 فإن الوالي يرسل ملفا عن القطعة الأرضية المراد التنازل عنها ويبين خاصة موقع القطعة وتخصيصها طبقا لمخطط التعمير مع المعلومات الاقتصادية والمالية للمشروع المقرر وبعد إدلاء اللجنة برأيها في مدة لا تتجاوز الشهرين يصدر وزير الداخلية أمر إلى الوالي المعني بخصوص الإجراءات الواجب اتخاذها والمادة 27 مكرر نصت على إنشاء لجنة وزارية مشتركة تكلف بتعين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والمخصصة لانجاز برامج تبادر بها الدولة ولها بعد وطني والمادة 27 مكرر 1 تنص على لن تعوض لأراضي التابعة الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي تم تحويلها أو وضعها تحت تصرف الدولة طبقا للإجراء المنصوص عليه في المادة 27 مكرر والمادة 27 مكرر 2 اوجب إشهار المسبق لكل عملية بيع لأراضي تابعة للوكالات المحلية وتحدد الإشارة أن المقصود بالوكالة المحلية هو الوكالات الولائية وعليه فان مناطق النشاطات الحالية والمستقبلية ستخضع في تسييرها إلى الوكالات الولائية التي هي ملزمة بما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 03-408 والذي فرض قيود فيما يخص عمليات التنازل التي تقوم بها الوكالات الولائية ومن خلال هذا فإننا نتساءل حول الطبيعة القانونية التي يتم بها استغلال أراضي مناطق النشاطات أو بعبارة أخرى هل أن عقود الامتياز هي التي يتم بها استغلال أراضي المناطق النشاطات خصوصا التي أقيمت على أراضي التابعة لأمالك البلديات أو الولايات الخاصة وعلى حسب رأينا فانه مادام أن القطع الأرضية تابعة للملكية البلديات أو الولايات فانه لا يمكن أن يطبق عليها نظام الامتياز وخصوصا أراضي مناطق النشاطات التي هي موجهة لانجاز المشاريع الاقتصادية بما فيها الأنشطة الصناعية والإنتاجية وابتدنا إلى الوكالة الولائية

للتسيير التنظيم العقاريين لولاية باتنة أكدوا لنا هذا الأمر وأضاف لنا مدير الوكالة ان الوكالة وفي إطار تحديد المواقع والأراضي الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية فإنها تقوم بالتنسيق مع اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007¹ وهذا كله منا جل الشفافية التامة في التعامل وبعدهما يضع المستثمر طلبه أمام اللجنة الولائية المذكورة وبعد الموافقة على طلبه تقوم الوكالة بارام عقد البيع أو التنازل للقطعة الأرضية المعنية والمخصصة لانجاز المشاريع الاستثمارية على حسب ما حددته أدوات التعمير وأضاف لنا القائمون على الوكالة المحلية لولاية باتنة ان الوكالة قد ورثت مناطق النشاطات المنجزة فيما سبق والتي أبرمت عقود التنازل عن القطع الأرضية بموجب دفتر شروط يقتضي على المستفيد من القطعة الأرضية داخل منطقة النشاطات أن ينجز مشروعه وان لا يغير من تخصيص القطعة الأرضية وأضاف لنا القائمون هناك انه على مستوى ولاية باتنة فان الوكالة ستعمل على متابعة جميع المستفيدين من قطع الأراضي على مستوى مناطق النشاطات الذين لم ينجزوا مشاريعهم أو أنهم غيروا من تخصيص قطع الأراضي وهذا بفسخ عقود التنازل التي أبرمت وفق دفتر الشروط أمام الجهة القضائية المختصة.

المطلب الثالث : الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي

الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لانجاز المشاريع الاستثمارية وخصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية خصوصا إذا كانت تلك القطعة الأرضية المخصصة من هذا الوعاء العقاري سبق وان كانت تمارس عليه المؤسسة العمومية نشاطا صناعيا أو إنتاجيا إذ أن ذلك يسهل على المستثمر الصناعي استغلال القطعة الأرضية لأنها تكون مسبقا مجهزة لانجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية سواء من حيث تجهيز القطعة أو من حيث تخصيص القطعة وفق أدوات التعمير. والمؤسسة العمومية تعرف على أنها شخص معنوي ، الهدف من إنشائها هو التسيير المستقل

¹ - الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007

الفصل الأول: ماهية حافظة العقار الصناعي و آليات استغلاله

لمرافق عمومية تابعة للدولة أو المجموعات المحلية فالي جانب الدولة أو الجماعات المحلية الإقليمية ، فان تسيير المرافق العمومية قد يعهد إلى أشخاص عمومية أخرى والتي يطلق عليها اسم المؤسسة العمومية *l'établissement public* إذن فالي جانب أشخاص عمومية التي تتمثل في مجموعة إقليمية ، الولاية والبلدية في الجزائر مثلا اللتان تمنحان الأساس الذي تركز عليه اللامركزية الإقليمية *la décentralisation territoriale* ، فان المؤسسة العمومية كشخص عمومي يقوم بنشاط متخصص ، يعتبر الأداة اللامركزية المرفقية *la décentralisation par service* ، بحيث ، فان أسلوب المؤسسة هو الذي يستعمل إذا تبين أن مرفق عمومي ما يكون تسييره أحسن إذا أصبح مشخص ومنحت له الاستقلالية القانونية والإدارية والمالية أي إذا منحت له الشخصية المعنوية *la personnalité morale* . وتمتع المؤسسة العمومية باستقلال قانوني نسبي ، يترجم بشكل أساسي على المستوى التنظيمي بوجود أجهزة إدارية خاصة ، وتتكون هذه الأجهزة بصفة عامة من جهاز تداولي يتمثل في إدارة أو أجهزة أو لجنة إدارية ، وجهاز تنفيذي يتمثل في المدير أو المدير العام إن أسلوب تشكيل هذه الأجهزة هو التعيين بصفة عامة وتمتع المؤسسة العمومية باستقلال مالي ، إلا أن هذا الاستقلال قابل للتدرج أي قد يحصل في الواقع أن تخضع المؤسسة العمومية بشكل وثيق لمساعدات الدولة أو المجموعة المحلية التي ترتبط بها ، ومع تطور وظيفة الدولة بدا تمييز جديد يفرض نفسه داخل المرافق العمومية بين مرافق المرافق العمومية الإدارية *les services publics administratifs (SPA)* ، التي تتكفل بها المؤسسة العمومية الإدارية *L'établissement publics administratif(EPA)* والذي استمر نظامها القانوني في خضوعه كلياً لقواعد القانون العمومي ، والمرافق العمومية الصناعية والتجارية *les services public industriels et commerciaux (SPIC)* التي تتكفل بها المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية *L'établissement publics industriel et commercial (EPIC)* الخاضعة جزئياً للقانون العمومي والقانون الخاص وعليه يمكن تعريف المؤسسة العمومية

الفصل الأول: ماهية حافظة العقار الصناعي و آليات استغلاله

الصناعية والتجارية بأنها المرافق التي يكون موضوع نشاطها تجاريا وصناعيا مماثل للنشاط الذي تتولاه الأشخاص الخاصة وتتخذها الدولة والجماعات المحلية (الولاية والبلدية) كوسيلة لإدارة مرافقها ذات الطابع الصناعي والتجاري¹ وقد جاء القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية رقم 88-01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988² بحيث قسمت المؤسسات العمومية إلى مؤسسات عمومية ذات طابع إداري (المادة 43) ومؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري (المادة 44) وأجهزة الضمان الاجتماعي (المادة 49) ومراكز البحث (المادة 51) بالإضافة إلى المؤسسات الاقتصادية التي تم تم تغيير القانون الذي يحكمها بموجب القانون الأمر 95-25 الذي الغي بموجب الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها حيث عرف المشرع الجزائري المؤسسات العمومية الاقتصادية في المادة 2 من الأمر 01-04 كما يلي " المؤسسات العمومية الاقتصادية هي شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام " ومن خلال هذا النص فان المؤسسات العمومية الاقتصادية تمتاز بالطابع المزدوج (العمومية والمتاجرة) فهي شخص من أشخاص القانون العام يضع في تنظيمه لأحكام القانون الخاص، وطبقا لقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية 88-01 فانه يمكن للجماعات المحلية أيضا أن تنشأ مؤسسات عمومية محلية ذات طابع صناعي وتجاري (المادة 47)، وبعد التحولات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر بعد التحول إلى الاقتصاد الحر وهذا ما كان عليه الاثر المباشر على مؤسسات الدولة سواء الإدارية منها أو الاقتصادية. فبالنسبة للمؤسسات العمومية الإدارية يجب أن نفرق بين أمرين هما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والتي تكون ميزانيتها من الخزينة العمومية فان أصولها سواء العقارية منها أو المنقولة تكون للدولة في حالة حلها أما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المحلية فان القاعدة العامة أنها تابعة للجماعات المحلية ولكن المادة 108 من المرسوم

¹ - الوجيز في القانون الإداري PRECIS DE DROIT ADMINISTRATIF للأستاذ ناصر لباد الطبعة الثانية 2007 L.E.B.E.D

ص 213 الى 216

² - الجريدة الرسمية عدد 2 لسنة 1988

التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير سنة 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993¹ نصت على أن المؤسسات العمومية المحلية تعتبر ملكا للدولة، وعلى اثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية، كما هو معروف بموجب المواد 2 و4 من القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية وبالتالي فان المؤسسات العمومية الإدارية المحلية أصبحت تابعة للدولة ومن ثمة فان أصولها المتبقية في حالة حلها تعود إلى الدولة وبالتالي فان الحافظة العقارية التي تعود إلى المؤسسات العمومية وخصوصا الأراضي التابعة لتلك المؤسسات المخصصة كوعاء عقار صناعي فإنها تعود إلى الدولة والمادة 180 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 15 رجب عام 14114 الموافق 29 ديسمبر سنة 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994² ان الوزير المكلف بالقطاع بعد استطلاع رأي مجلس الحكومة يتخذ قرار حل المؤسسة العمومية غير المستقلة ذات الصبغة الوطنية او المحلية وتعود أصول المؤسسة العمومية التي تم حلها لصالح المعارض الأكثر استعدادا وبالتالي فان جميع أصول المؤسسة العمومية غير المستقلة تعود إلى الشخص الذي رسى عليه المزداد أو الذي قام باقتنائها وبما في ذلك الوعاء العقاري العائد للمؤسسة ولكنه في كثير من الأحيان فان الأشخاص الذين اقتنوا الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة خصوصا القطعة الأرضية التي تعود إليها يصطدم بمشكل أن المؤسسة العمومية المنحلة ليست بمالكة للقطعة الأرضية أو أنها حائزة أو شاغله القطعة الأرضية بموجب قرار إداري أو مستندات غير مشهورة. أما بالنسبة للمؤسسات العمومية المستقلة فهي المؤسسات العمومية التي هي مستقلة ماليا عن الخزينة العمومية او ميزانية الدولة وتتولى بنفسها تمويل نشاطاتها وتمثل أساسا في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري (المادة 44 من القانون رقم 88-01) وفي حالة حلها لأي سبب من الأسباب فان أصولها المتبقية تعود إلى الدولة وهذا بحسب المادة 180 / 2 من نفس المرسوم فنه يمكن تطبيق أحكام المقاطع السابقة على المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية التي تم حلها وكذلك فان أصول المؤسسات العمومية المستقلة فإنها تعود إلى

¹ - الجريدة الرسمية عدد 4 لسنة 1993

² - الجريدة الرسمية العدد 88 لسنة 1993

أملاك الدولة ويمكن أن تتنازل عليها الدولة لصالح الغير وبالتالي تعود أراضي تلك المؤسسات الموجهة للاستغلال الصناعي والتي تعتبر كعقارات صناعية إلى المالك الجديد الذي اقتنى تلك أصول المؤسسة المنحلة وقد واجه المتنازل لهم نفس المشكل بحيث انه في بعض الحالات لا تكون تلك المؤسسات بمالكة للأراضي الحائزة لها أو الشاغلة لها. وبموجب القانون رقم 02-11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003¹ لاسيما المادة 80 منه التي عدلت المادة 180 من الأمر رقم 93-18 وأصبح يمكن التنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار بالتراضي ، لفائدة المستثمرين ، بالنسبة للعقارات المبنية وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة ، وفقا لأحكام الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار² وذلك بترخيص من الوزير المكلف بأملاك الوطنية ، وبالتالي تم وضع نظام الامتياز أو الإيجار بدلا من التنازل عن أراضي المؤسسات العمومية المحلة المتنازل عنها كحل لمشكلة ملكية الأصول العقارية لتلك المؤسسات وكذا تشجيع المستثمرين بجعل الحافظة العقارية لهذه المؤسسات موجهة لعمليات إنجاز المشاريع الاستثمارية. أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فلقد مرت بإصلاحات اقتصادية تأهلها إلى موعد اقتصاد السوق وان من بين الإصلاحات التي مست المؤسسات الاقتصادية العمومية بعمق وهي إعادة الهيكلة الصناعية التي ظهرت بصدور أمر 95-25 المتعلق بالتسيير الأموال التجارية التابعة للدولة (الشركات القابضة) ، التي أصبحت تحل محل صناديق المساهمة ، كذلك صدور الأمر 96-27 المتعلق بالشركات المساهمة وتجمعات المؤسسات فتحول كيان وهيكل المؤسسات الاقتصادية العمومية الجزائرية شكل " مجتمعات صناعية " وذلك بتجميع الشركات أو الوحدات الاقتصادية التي تنشط في نفس القطاع لإدماجها تحت مراقبة المجمع ، إلا أن هذه الشركات (filiales) تتمتع بالاستقلالية الاقتصادية والقانونية وكذلك تخضع لقواعد التجارية ، والهدف من هذا التجمع الشركات يهدف إلى البحث عن التركيز في الصناعة ، والبحث أيضا عن الطابع المهني في الحرف

¹ -الجريدة الرسمية العدد 86 لسنة 2002

² - المادة 26 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار تنشئ الدولة انطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة ، قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار ، حافظة عقارية وغير منقولة ،يسند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار المذكورة في المادة 6 أعلاه والمادة 27 أضافت انه يتم عرض أراضي الأساس العقارية من خلال تمثيل الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي

الأساسية *les métiers de bases* وفق مبدأ التنافسية السوق المحلية والدولية¹ و قد تم خصخصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تواجه صعوبات وذلك منذ صدور الأمر رقم 95-22 في 26 أوت 1995 المتعلق بخصخصة المؤسسات العمومية والذي الغي بموجب الأمر رقم 01-04 ، حيث عرفت المادة 13 منه الخصخصة بأنها كل عقد يهدف إلى نقل الملكية من الدولة أو أشخاص القانون العام إلى أشخاص طبيعيين أو خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية ، ويتولى مجلس الوزراء المصادقة على إستراتيجية الخصخصة وبرامجها . وطرق الخصخصة طبقا للمادة 26 من نفس الأمر هي - البيع في السوق المالية (البورصة) - المناقصات ، - البيع بالتراضي بعد ترخيص من مجلس مساهمات الدولة ، أو بواسطة نمط آخر للخصخصة يهدف إلى ترقية مساهمات الجمهور ، ونشير هنا بان الخصخصة التي تنقضي بها المؤسسات العمومية الاقتصادية هي الخصخصة الكاملة أي عند التنازل على جميع رأسمال المؤسسة الذي تحوزه الدولة أو احد أشخاص القانون العام ،² وقد تولى مجلس مساهمات الدولة عملية خصخصة المؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك وفقا للأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها وبالتالي فانه في إطار عملية خصخصة المؤسسات فانه تم التنازل على الحافظات العقارية المملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لفائدة المتنازل لهم .وأضافت المادة 85 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005³ على أن تحول الأراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة لنشاطاتها إلى الدولة وعلى أساس هذه المادة فان جميع الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية والتي هي ليست في حاجة إليها أو الفائضة عن استعمالها فإنها تحول إلى أملاك الدولة ولكن إذا كانت المؤسسة المعنية مستقلة ماليا عن الدولة فان مصالح أملاك الدولة ستدفع بالطبع مقابل عن تدويل تلك الأراضي لفائدة المؤسسات العمومية المستقلة ماليا عن ميزانية الدولة . وأما بخصوص المؤسسات العمومية

¹ . إدارة المجمعات الصناعية الجزائرية في اقتصاد السوق للأستاذ جنادي كرم مقال منشور بمجلة العلوم التجارية للمعهد الوطني للتجارة العدد 4 لسنة 2004 ص 49 و 50

² . مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال تحت عنوان النظام القانوني لتسيير ورقابة المؤسسات العمومية الاقتصادية على ضوء الأمر رقم 01-04 للطالب سعودي زهير جامعة الجزائر كلية الحقوق والعلوم الإدارية ص 38

³ . الجريدة الرسمية العدد 85 لسنة 2004

الاقتصادية المحلة والتي لم يتم التصرف في أصولها بعد فانه بالرجوع إلى أحكام المادة 28 من الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 15 يوليو سنة 2006 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006¹ فيها تنص على أن تتكفل الدولة بخصوم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة التي لم يتم التنازل عن أي أصل من أصولها لفائدة الإجراء ، ويترتب عن هذا التكفل تحويل أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة المعنية إلى الدولة بالتالي فان أراضي المؤسسات العمومية الاقتصادية المنحلة تعود ملكيتها إلى الدولة مقابل تكفل الدولة بالديون العالقة بالمؤسسة وذلك في إطار تطهير المؤسسات العمومية وبعد تلك النصوص والإجراءات التي مست الحافظة العقارية للمؤسسات العمومية المنحلة وكذا الإجراء الذي اتخذته الدولة لاسترجاع الأراضي الفائضة عن استعمال تلك الأراضي في نشاطات المؤسسات العمومية ، جاء المشرع بمرسوم جديد من اجل ملزمة الوعاء العقاري المخصص الذي تم جمعه من أراضي في إطار الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية²، فالمادة الأولى من المرسوم بينت أن الهدف من هذا المرسوم هو تحديد شروط وكيفيات تكوين وتسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية والموجهة للاستثمار، والمواد من 2 إلى 5 من المرسوم حددت الأصول المتبقية فعلى أساس المادة 2 فان الأصول المتبقية هي الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة والمادة 3 حددت معنى الأصول العقارية المتبقية على أنها تشمل الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الحلية المحلة وللمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة والمادة 4 ألزمت مصفي تلك المؤسسات القيام

¹ الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 2006

² الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007

الفصل الأول: ماهية حافطة العقار الصناعي و آليات استغلاله

بإعداد جرد للأصول المتبقية كما هي معرفة في المادة 2 (الأملاك العقارية المتبقية) وإرساله في اجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية إلى مدير أملاك الدولة المختص محليا أي مكان موقع الأملاك العقارية وتكرس عليه التسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل أصل متبق عن طريق محضر يوقعه حضوريا المدير الولائي لأملاك الدولة والمصفي المعني مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالميزانية الختامية للتصفية وتقوم مديرية أملاك الدولة بتسجيل العقار المعني بسجل أملاك الخاصة الدولة غير المخصصة. أما بالنسبة للأصول الفائضة فان المادة 6 من المرسوم السلف الذكر نصت على أن الدولة تسترجع الأراضي التي تعتبر كأصول فائضة وتحوزها المؤسسات العمومية وغير لازمة موضوعيا لنشاطاتها وهذه الراضي محددة على الأتي :

- الأراضي غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند نشر هذا المرسوم.
- الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة .
- الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.
- الأراضي التي لم تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية .
- الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .

ومن اجل انجاز عملية استرجاع الأراضي المحددة في المادة 6 فانه على حسب المادة 7 فانه تنشأ لجنة على مستوى كل ولاية تتكون من الوالي رئيسا أو ممثله وكذا الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومدير أملاك الدولة وممثل شركة تسيير المساهمات المعنية التابعة لها المؤسسة صاحبة الملك العقاري وممثل مسح الأراضي وعلى بمقتضى المادة 8 تكلف هذه اللجنة بالفصل في كل قطعة ارض مجددة لمعرفة ما إذا كانت ضرورية موضوعيا لير المؤسسة أم لا وذلك على أساس المعايير المذكورة ، وفي إطار استرجاع الأراضي الفائضة فانه يتعين على شركات تسيير المساهمات المنشأة طبقا

للأمر رقم SGP 04-01 والمؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنتسبة إعداد جرد لكل الأراضي و المحازة على سبيل الانتفاع و /أو التملك ملكية كاملة من قبل المؤسسات العمومية التابعة لها وإرساله في اجل 3 أشهر من تاريخ نشر المرسوم إلى الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويسلم الجرد مرفوقا بملف عقاري لكل ملك وبعد انتهاء اللجنة المذكورة أعلاه من الفصل في القطع الأرضية المعنية يقوم مدير أملاك الدولة ألولائي بإعداد ملف تقني لكل قطعة تعلن من طرف اللجنة بأنها غير ضرورية موضوعيا لنشاط المؤسسة ومن أهم ما يشتمل عله الملف وضعية الملك بالنسبة لأدوات التعمير والبناء وان اقتضى الأمر شهادة التعمير ترفق بالملف التقني ثم يعرض المدير ألولائي لأملاك الدولة على الوزير المكلف بالمالية بغرض إعداد قرار بعملية الاسترجاع وبمخصوص استرجاع الأراضي التي تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية تامة فان الدولة تدفع مقابل نالي إلى المؤسسة المعنية مقابل قيمة الأرض المسترجعة وتكون قيمة الأرض كما هي مبيتة في ميزانية المؤسسة المقفلة عند تاريخ 2005 /12/31 وتكرس عملية الاسترجاع هنا بتسديد الثمن وإعداد العقد ومحضر التسليم أما الأراضي المسترجعة التي تكتسبها المؤسسات العمومية على سبيل الانتفاع فان الدولة تسترجعها بدون مقابل مالي وتكرس عملية الاسترجاع هنا بمحضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة والمدير ألولائي لأملاك الدولة. بالنسبة للأصول الفائضة والتي حددها مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات الخوصصة فان تسترجع من طرف الدولة سواء كانت ملك للمؤسسة أو ملك للدولة ، وفي إطار تسديد مقابل استرجاع الأصول الفائضة ملك المؤسسات العمومية الاقتصادية فاه يتم تسديد ذلك المقابل على أساس موارد الميزانية وذلك إما بإلغاء جزئي أو كلي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية إزاء الخزينة العمومية بقدر المبلغ المطابق ، او بتسديد جزئي ومسح جزئي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية عندما يكون الدين اقل من قيمة الملك المسترجع من الدولة¹ وللإشارة فان المادة 19 من المرسوم أوكلت تسيير الحافظة العقارية المكونة من أصول المؤسسات العمومية كما تم تبيانها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كما أن عملية تسيير الحافظة العقارية التي تتكون من الأصول المتبقية لمؤسسات

¹ - انظر المواد من 7 إلى 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122-

العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية على عكس الأراضي المتكونة من الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فان المرسوم قد الحق ملاحق به تتضمن نماذج دفاتر الشروط المحددة للبند والشروط التي تطبق على منح حق الامتياز عن طريق المزداد العلني للأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

المبحث الثاني: آلية استغلال العقار الصناعي

سنتطرق في هذا المبحث إلى الوسائل القانونية التي من خلالها يتم استغلال الوعاء العقاري الصناعي الذي يدخل غي الإطار العام لاستغلال الأراضي الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية وسنركز دراستنا على نظام الامتياز الذي اعتمد عليه المشرع الجزائري في استغلال الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة وعليه سنستثني نظام الرخصة الذي يكون على الأملاك الوطنية العمومية ،بالإضافة إلى عقد التنازل حتى وان كان المشرع من خلال الأمر رقم 04.08 قد تخلى عن مبدأ تنازل الدولة عن أملاكها العقارية في الإطار العام لاستثمار إلا أن ذلك طرح بعض الإشكالات فيما يخص التصرفات التي أبرمت خلال الأمر 11.06 الذي كان بموجبه يتحول عقد الامتياز إلى تنازل بعد إكمال انجاز المشروع الاستثماري ، ومن جهة أخرى فان الأراضي المخصصة من حافطة أراضي التابعة لأملاك الخاصة للجماعات المحلية قد بقي فيها إشكالات حول مدى إمكانية تطبيق نظام الامتياز عليها واستبعاد التنازل وكذا الأراضي الأخرى المدججة في حافطة العقار الصناعي من غير الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة ، بالإضافة إلى أننا سنتطرق إلى شروط استغلال العقار الصناعي لأجل تبيان الواجبات والقيود على عملية انجاز المشاريع الصناعية أو أمشات الصناعية في إطار الاستثمار .

المطلب الأول : عقود استغلال العقار الصناعي

بالنسبة لأملاك الدولة العقارية تنص المادة 109 من قانون أملاك الوطنية 90-30 المعدل بالقانون 08-14¹ أنه لا يمكن التصرف في الأملاك العقارية إلا طبقا لهذا القانون مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في القوانين الأخرى وحسب الإجراءات المطبقة تبعا لطبيعة هذه الأملاك ، وعليه فان الأراضي المخصصة للعقار الصناعي منها كان لها قوانين خاصة بها تنظم عملية التصرف فيها وصولا إلى الأمر 08-04 أما بقية الأراضي المخصصة للعقار الصناعي فإنها تخضع للقواعد العامة وهي البيع أو الإيجار إلى غير ذلك من التصرفات

أولا : عقد الامتياز

لفهم مضمون عقد الامتياز الذي يتم بواسطته استغلال العقار الصناعي، يتطلب منا التحديد الدقيق لمفهوم الامتياز الذي ارتبط وجوده بالاستثمار، مرتكزا أساسا على فكرة الاستغلال دون التملك. الأمر الذي دفع بالمشرع إلى وضع معايير قانونية لعقود الاستثمار في العقار الصناعي، اتسمت بطابع العقد الإداري، ولكنها تأرجحت بين مفهوم هذا الأخير ومفهوم العقد المدني. ولقد جاءت هذه العقود بهدف حماية العقار العمومي والخزينة العمومية، من المتلاعبات التي قد تكون عادة من أجل تمرير أفكار سياسية، تركز على المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة.² والمشرع الجزائري من خلال قوانين الاستثمار وقوانين المالية قد خطى خطوات كبيرة في مجال استغلال الأراضي التابعة لأملاك الدولة كما رأينا في عند تطرقنا إلى وعاء العقار الصناعي المخصص منها حيث ان المشرع الجزائري انطلق منذ البداية بمبدأ التنازل عن الأراضي في إطار الاستثمار إلى أن وصل إلى نظام الامتياز الذي يتحول مع انجاز المشروع إلى تنازل ليصل في مرحلة أخيرة من خلال الأمر رقم 08-04 إلى تكريس نظام الامتياز كوسيلة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار المخصص من حافطة الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة

¹ الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008

² العقار الصناعي للمؤلف الأستاذ بوجردة خولف

وللدراسة التطور التاريخي بدقة لنظام الامتياز على أراضي أملاك الدولة الخاصة فان ذلك يعد بحثا مستقلا بذاته ، و ما يهمنا هو ما هو معمول به حاليا وهذا ما سنركز عليه بالدراسة ولكننا سنقوم بمقارنة تحليلية بين ما جاء به المشرع في الأمر 04-08 وما كان معمول به في الأمر 11-06 بخصوص منح حق الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة ، بالإضافة إلى دراسة الإجراءات القانونية المتبعة من طرف الجهات المسيرة والمستثمرين أو المرشحين لنيل حق الامتياز .

1. مفهوم الامتياز

لقد اختلف مفهوم الامتياز بين القانون الإداري والقانون العقاري إذا أن مفهوم الامتياز في القانون الإداري هو وسيلة من وسائل تسيير المرافق العمومية او امتياز المرفق العمومي أو ما يسمى كذلك التزام المرفق العمومي la concession ،هو عقد أو اتفاق c'est un contrat ou une convention تكلف الإدارة المانحة l'administration concédante سواء الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا (فرد) أو شخصا معنويا من القانون العام (بلدية مثلا) او من القانون الخاص (شركة مثلا) يسمى صاحب الامتياز le concessionnaire ، بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك ، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسييرا لمرفق العمومي يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مالي une rémunération يحدد في العقد يدفعه المنتفعين بخدمات هذا المرفق¹ ، و حق الامتياز في القانون المدني فإنها مفهوم آخر فهي أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بنص قانوني ، le privilège est un droit de perference concède par la loi au profit d'une créance déterminée en considération de sa qualité

¹. الوجيز في القانون الإداري PRECIS DE DROIT ADMINISTRATIF للأستاذ ناصر لباد الطبعة الثانية 2007 L.E.B.E.D

aucune créance ne peut être privilégiée qu'en vert d' un texte de loi¹ . ولكن مفهوم حق الامتياز في إطار الاستثمار على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار له مفهوم آخر ظهر لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وتطبيقا للمادة 23 منه جاء المرسوم التنفيذي رقم 24-322 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة بالاستثمار ومن خلال المادة 3 منه ، والمادة 1 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لانجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة في إطار المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار عرفت الامتياز " الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة ، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم ، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93 - 12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار² وأكدته المادة 117 من الرسوم التشريعي رقم 93-18 المعدلة بموجب المادة 148 من الأمر 95- 27 بقولها " يمكن أن تمنح هيئات عمومية، أو معترف بمنفعتها العمومية، وجمعيات غير الجمعيات السياسية، مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وأشخاص طبيعيون أو معنويون تابعون للقانون الخاص، أراض تابعة للأملاك الخاصة بالدولة من أجل سد حاجات تكتسي على الحصر طابع الصالح العام، ولا سيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الإستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية ،ويخول المنح المذكور في الفقرة السابقة المستفيد الحق في الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع المعمول به ، كما يخول زيادة على ذلك تأسيس رهن لصالح هيئات القرض على القطعة الأرضية الممنوحة يشتمل على الحق العيني العقاري عن المنح وكذا على البنائات المشيدة عليها لضمان القروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المقرر ثم جاء الأمر 06-11 المتعلق بشروط و كفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة وفي

¹ المادة 982 من القانون المدني

² الجريدة الرسمية العدد 67 لسنة 1994

المادة 3 ربط منح الامتياز أو التنازل لاحتياجات المشاريع الاستثمارية وفي المادة 8 نص على أن الامتياز المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء ويسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض يقع على الحق العيني الناتج عن الامتياز وكذا البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط ،وعرف المرسوم التنفيذي رقم 121.07 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11.06 عرف من خلال دفتر الشروط النموذجي المرفق به والخاص بالبنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية إذ نص انه يعتبر منح الامتياز الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة حق الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي لإنجاز مشروع استثماري أما المادة 3 من الأمر 04.08 فقد نصت على منح الامتياز على أساس دفتر أعباء ،عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد ،أو بالتراضي على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية وأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التهيئة والتعمير ،أما المادة 11 من الأمر رقم 04.08 نصت على أن يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء ، كما يسمح له زيادة على ذلك ، بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط ،وتكون الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة كما حصرتها المادة 2 من الأمر 04.08 محل امتياز لمدة أدناه ثلاث وثلاثون سنة 33 قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة¹ .ومقابل منح الامتياز يدفع المستفيد إتاوة إيجارية سنوية تحدد على أساس الإتاوة الناتجة عن المزاد إذا تم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني ، أو يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية كما هي محددة من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز إذا تم منح

¹ - المادة 4 من الأمر 04.08

الامتياز عن طريق التراضي ، ويكرس الامتياز بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز¹. ولكن ما هو الحق العيني الذي تصرف فيه الدولة لصالح المستفيد في إطار منح الامتياز للاستثمار؟ إذا عدنا لإحكام حق الملكية² فإنه يتجسد في حق التمتع والتصرف وهو يتجزأ إلى حق الانتفاع وحق الاستعمال والسكن، ولم يرد أي تعريف لحق الانتفاع في القواعد العامة للقانون، وإنما ذهب الفقه إلى القول بأن حق الانتفاع هو حق عيني عقاري ، يخول لشخص معين على منفعة بشي ويعرف الفقه الفرنسي عادة حق الانتفاع تعريفاً اقرب إلى الدقة ، على النحو الأتي حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشي مملوك للغير ، بشرط الاحتفاظ به بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع ، الذي يجب أن ينتهي بموت المنتفع ، ويشار في صدد هذا التعريف إلى انه يميز حق المنتفع عن المستأجر بعينية حق المنتفع ، ويميز حق المنتفع عن حق المحترق بانتهاء حق المنتفع حتماً بموته ويرجع إلى ظروف المعاملة ونية المتعاقدين لمعرفة ما إذا كان الحق في الانتفاع ، أو كان حقاً عينياً آخر ، أو حقاً شخصياً في الانتفاع بملك الغير³ وعليه يمكن تعريف حق الانتفاع بأنه حق عيني يخول المنتفع سلطة استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله ، مع وجوب المحافظة على ذات الشيء ، لرده إلى صاحبه عند نهاية الانتفاع الذي ينتهي حتماً بموت المنتفع⁴ وطبقاً لأحكام المادة 844 من القانون المدني فان حق الانتفاع يكتسب بواسطة التعاقد أو بالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون فالدولة إنشاء تصرفها في الأراضي التابعة لأملاك الخاصة بصفتها مالكة للقطعة الأرضية الموجهة للمشاريع الاستثمارية فإنها تصرفت في حق الانتفاع دون ملكية الرقبة التي تبقى لها بموجب عقد الامتياز إذن فالامتياز هو العقد الذي تمنح من خلاله الدولة حق الانتفاع لمدة معينة وليس الامتياز بحق انتفاع بل هو الأداة القانونية أو التصرف القانوني الذي تم بواسطته منح حق الانتفاع والحق العيني العقاري المترتب عن منح الامتياز هو حق الانتفاع

¹. المادة 9 و10 من نفس الأمر

²-انظر المادة 674 وما يليها من القانون المدني

³. الوسيط في شرح القانون المدني للدكتور عبد الرزاق السنهوري الجزء التاسع أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المنفردة عن الملكية (حق الانتفاع

وحق الارتقاء) { تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي ص 1177 طبعة 2004 منشأة المعارف الإسكندرية

⁴. الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري للدكتور عبد المنعم فرج الصده ص 61 7 دار النهضة العربية

الذي يعتبر حق عيني أصلي¹ نتج عن تجزئة حق الملكية العقارية ومن هنا يمكن تعريف عقد الامتياز بأنه العقد الإداري الذي تحول بموجبه الدولة حق انتفاع لمدة معينة لقطعة أرضية تابعة لأملاكها الخاصة عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي ، لفائدة شخص طبيعيا كان أو معنويا يخضع للقانون الخاص، أو مؤسسة أو هيئة عمومية، مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري مع احترام أدوات التهيئة والتعمير. وبإجراء دراسة تحليلية لجميع عناصر هذا التعريف والمفاهيم الواردة فيه نستنتج أن هذا العقد يرتب ما يلي :

1- عقد الامتياز هو عقد إداري مبني على أساس دفتر أعباء من اجل استغلال الأرض الممنوحة في إطار الاستثمار:

بالرجوع إلى المادة 10 من الأمر 04-08 فان الامتياز يكرس بعد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز ، وبالتالي فان المدير ألولائي لأملاك الدولة المختص هو الذي يبرم عقد الامتياز مع المتعاقد المستفيد والذي هو كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص أو مؤسسة أو هيئة عمومية. صاحب مشروع استثماري والعقد المبرم يكون محررا وفقا لدفتر الشروط المعد مسبقا² والأمر رقم 08-04 أضاف حقوق للمستفيدين وفرض عليهم واجبات، غير منصوص عليها في القانون المدني وهذا في إطار البند غير المألوف في العقود الإدارية وأي إخلال من طرف المستفيد من الامتياز للأمر 04-08 أو لالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء يترتب عليه اتخاذ الإجراءات من اجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وما تجدر ملاحظته أن المشرع من خلال الأمر 04-08 استعمل مصطلح إسقاط حق

¹ . محاضرات في الحقوق العينية الأصلية والتبعية ألفت على الطلبة القضاة الدفعة 17 من طرف الأستاذ بن رقية يوسف 2006.2007

² - انظر الملاحق المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 12107 المتضمنة نماذج دفاتر الشروط المحددة لبنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني والتراضي للقطع الأرضية التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ودفتر الشروط الخاص بالمشاريع المندمجة المتضمنة مشروع ترقية عقارية (هناك ثلاثة 3 ملاحق كل ملحق فيه دفتر شروط منفرد) ، وكذلك الملاحق المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 07-122 المتضمنة نماذج دفاتر الشروط المحددة لبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز بالزاد العلني وبالتراضي عن الأصول القارية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ودفاتر الشروط الخاصة بالتنازل بالمزاد العلني وبالتراضي عن الأصول العقارية المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة (هناك أربعة 4 ملاحق كل ملحق فيه دفتر شروط منفرد) ج ر العدد 27

الامتياز وقد كان المشرع من خلال الأمر 06-11 في المادة 9 نص على انه يترتب على كل تقصير من المستفيد من الامتياز أو من التنازل بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء ، فسخ عقد منح الامتياز أو التنازل ، بقوة القانون ، عن طريق الجهة القضائية المختصة ، بمبادرة من مدير الأملاك الوطنية المختص إقليميا وقد كان المشرع موقفا في ذلك إذ أن الامتياز كما وضحنا هو العقد والحق العيني العقاري هو الانتفاع وهو الذي ينتهي إذا تم فسخ العقد نتيجة إخلال الطرف المتعاقد بالتزاماته وبالتالي فان الأصح هو فسخ عقد الامتياز الذي يكون إما باتفاق الأطراف أو بمبادرة من الإدارة بعد اعدار الطرف الآخر¹ وهذا ما أكدته كذلك المادة 2/16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07.122 انه في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز للالتزامات المحدد في بنود دفتر الشروط وبعد توجيه اعدارين موصى عليهما بالوصول ولم يرد عليهما يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون طبقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 58.75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة والمتضمن القانون المدني² وبالتالي فان مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى اجراءات فسخ عقد الامتياز وذلك برفعه دعوى الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة ، إذن نحن لسنا أمام إسقاط حق الامتياز وإنما فسخ عقد الامتياز الذي يمكن أن يتم من جهة باتفاق من الطرفين كما هو الحال في القانون الخاص، فهو يسمى بالفسخ ألتفاقي *la résiliation conventionnelle* ويمكن من جهة ثانية ان يكون الفسخ كذلك بتدخل من القاضي سواء بناء على طلب الإدارة أو بناء على طلب من المتعاقد معها³ وهذا ما أكدته المادة 16 من دفتر الشروط الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي 07.121 وكذا كل دفاتر الشروط الملحقة بالمرسوم المذكور ودفاتر الشروط

¹ - حسب المادة 119 من القانون المدني ففي العقود الملزمة لجانبين ، إذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعداره المدين أن يطلب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك وهذا ما أكدته المادة 16 من الملحق الأول من المرسوم التنفيذي 07-121 المتضمن نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود المطبقة على منح حق الامتياز بالمراد العلني عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة ج ر العدد 27

² .المشرع استخدم المادة 120 عوض المادة 119 فعلى الرغم من أن العقد يفسخ بقوة القانون بدن حكم قضائي على أساس الشرط الفاسخ على حسب المادة 120 إلا انه رغم ذلك فان عقد الامتياز ينتهي بواسطة حكم قضائي بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا

³ - الوجيز في القانون الإداري PRECIS DE DROIT ADMINISTRATIF للأستاذ ناصر لباد الطبعة الثانية 2007 L.E.B.E.D

الملحقة بالمرسوم رقم 122.07 وتجدر الملاحظة ان عملية الانتفاع تبدأ من يوم تسليم عقد الامتياز إلى المستفيد منحه من طرف مدير أملاك الدولة المختص

2- عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري لمدة محددة مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية

لقد توصلنا إلى أن الحق العيني الذي يمنحه عقد الامتياز هو نفسه حق الانتفاع إلا أن هناك فرق بين حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني وحق الانتفاع في إطار منح الامتياز هي :

- إن حق الانتفاع المترتب عن منح الامتياز في إطار الاستثمار يختلف عن حق الانتفاع المنصوص عليه في القانون المدني إذا هذا الأخير لا يخول لصاحبه الحق في الحصول على رخصة بناء¹ بالإضافة إلى ان المنتفع يستعمل الشيء المنتفع به بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما اعد له وان يديره إدارة حسنة² بينما في إطار عقد الامتياز فانه يمنح الحق للمستفيد به أن يحصل على رخصة بناء ، وكذا يستطيع إنشاء رهن رسمي على الحق العقاري الناتج عن منح الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل مشروع الاستثمار ، وفي الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة الخاصة كانت الدولة تمنح حق الانتفاع دائم في إطار المستثمرات الفلاحية في إطار القانون رقم 87-19³ إلى انه بصدر قانون التوجيه الفلاحي 16.08 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008⁴ عدل المشرع على مبدأ حق الانتفاع الدائم وكرس نظام الامتياز حيث عرفه في المادة 2/3 الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية والمادة 17 أكدت على أن الامتياز هو نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة ومن خلال قانون التوجيه الفلاحي يتضح أن المشرع قد أكد على حق الاستغلال الذي يعتبر هو الحق الممنوح في إطار منح الامتياز و

¹ - انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 171 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة

التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم

² - انظر المادة 847 من القانون المدني

³ - انظر إلى المادة 6 من قانون 87-19 المتضمن كيفية استغلال أراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم

⁴ - الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2008

فيما يخص البنائات المقامة فان المستفيد من منح الاستثمار طالما له الحق في رخصة البناء فان البناية المشيدة تعتبر مالك له وعند إتمام مشروع الاستثمار تكرر ملكية البناية المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير أي المستثمر وبعقد موثق طبقا للمادة 13 من الامر 04/08، وهنا ما يمكن أن نقوله هو أن المشرع في الأمر رقم 11-06 لم يشر إلى هذه النقطة على أساس أن الامتياز يتحول إلى تنازل بطلب من المستفيد وبعد الانتهاء من انجاز المشروع الاستثماري¹ وبعد التحلي عن مبدأ التنازل عن الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة للاستثمار بموجب الأمر 04-08 ، والمادة 14 من ربطت حق التنازل من طرف المستفيد من منح الامتياز على ملكية البنائات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة من طرف الهيئات المؤهلة وما تجدر الإشارة إليه انه ما دام منح الامتياز يولد حقوق عينية بما فيها ملكية البنائات المنجزة التي تتطلب لوحدها عقد آخر موثق منفرد عن عقد منح الامتياز فانه كل من عقد الامتياز المحرر من طرف مدبر أملاك الدولة وعقد ملكية البنائات الموثق اللاحق يجب أن يتم إشهارهما أمام المحافظة العقارية ما دامت ترتب حقوق عقارية عينية فنه يجب شهرها لكي تنقل بين الأطراف وتكون لها حجية في مواجهة الكافة على أساس المادة 15 و 16 من الامر 74 - 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري² وكذلك نشير الى ان عقد الامتياز هو عقد رسمي محرر من طرف موظف عمومي³ وهو مدير أملاك الدولة ، إذن فعقد الامتياز يشهر وكذلك الحكم القضائي الذي قضى بفسخه فانه يشهر بالمحافظة العقارية بعد أن يصبح نهائيا. أما الإتاوة التجارية فقد حددتها المادة 9 على أساس الإتاوة المحدد عن طريق المزاد إذا تم منح الامتياز عن طريق التراضي فان مبلغ الإتاوة يحدد عن طريق مصالح أملاك الدولة والتي تمثل 20/1 من قيمة الأرض التجارية

3- عقد الامتياز يبرم بالمزاد العلني أو بالتراضي

¹ - انظر المادة 10 من الأمر رقم 11-06 الذي تم إلغائه بموجب الأمر 04-08

² - انظر المنازعات العقارية للمؤلفين عمر حمدي باشا والأستاذة ليلي زورقي ض 37

³ .انظر المادة 324 324 مكرر 1 من القانون المدني

لقد نصت المادة 3 من الأمر 04-08 على أن منح الامتياز يتم بواسطة المزاد العلني أو عن طريق التراضي

أ- منح الامتياز بالمزاد العلني: ويكون ذلك بعد ترخيص به بقرار من وزير المكلفة بالسياحة إذا كانت الأرض تابعة للعقار السياحي ، أو بقرار من وزير المكلف بتهيئة الإقليم إذا كانت الأرض تابعة لمحيط مدينة جديدة ، أما فيما يخص العقار الصناعي فان الترخيص بمنح الامتياز فيكون من طرف الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات وفيما يخص قرارا لوالي المرخص بمنح الامتياز بناء على اقتراح اللجنة المحلية لتحديد الموقع وترقية الاستثمارات فانه ينحصر في الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة على المستوى المحلي خصوصا الأراضي المتبقية من أصول المؤسسات العمومية المحلية أو في العقارات المتوافرة على المستوى المحلي في إطار تمثيل الوزراء وطبيعة القرارات الصادر في كل الحالات هو قرار مرخص لعملية منح الامتياز بالمزاد العلني ونشير إلى أن المزاد يمكن أن يكون مفتوحا على أساس أن الأشخاص الذين يشبتون موطننا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية أو مقيد ويكون الزاد مقيد بناء على التعهدات المختومة التي تكون على أساس دفع كفالة وتتم المزايدة بعد الإعلان عليها أما بالمزايدات الشفوية أو التعهدات المكتوبة وينظم مكتب المزايدة و لجنة لفتح الاظرفة إذا كانت المزايدة بالتعهدات المكتوبة وبعد رسو المزاد يوقع على محضر منح الامتياز كل من أعضاء مكتب المزايدة والراسي عليه المزاد وبعد ذلك يجرر وبعد ذلك يجرر عقد الامتياز من طرف مدير أملاك الدولة¹ ويشهر بالمحافظة العقارية ويسلم فيما بعد إلى المستفيد لتبدأ عملية الانتفاع والاستغلال

ب- منح الامتياز عن طريق التراضي : وهو الاستثناء عن القاعدة العامة إذ أن مجلس الوزراء هو الذي يرخص بمنح الامتياز عن طريق التراضي على أراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة وذلك بناء على اقتراح المجلس الوطني للاستثمار ولكن يشترط أن تكون المشاريع قابلة لمنح الامتياز بالتراضي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية ، وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن ، محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة ، تساهم في تنمية المناطق المحرومة عكس ما كان معمول به في الأمر 06-11 الذي كان للمجلس الوطني للاستثمار بمنح الامتياز بناء على قرار وفق لنظام

¹ انظر المواد 3 و 5 من الأمر رقم 04-08 ونماذج دفاتر الشروط الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 07-121 والمرسوم رقم 07-122

الاتفاقية المنصوص عليها في الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار وتجدر الإشارة إلى انه في ظل الأمر رقم 06-11 كان الامتياز يرخص بقرار من الوالي المختص إذا تم منحه عن طريق المزاد العلني أو بقرار من المجلس الوطني للاستثمار إذا تم منحه بالتراضي والمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 كانت تنص على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني يكون في بلديات ولايات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران ، وبلديات مقر الولاية والدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد ، وبلديات مقر الولاية في الهضاب العليا ، أما أسلوب التراضي على أساس إتاحة إيجارية سنوية تحدها مصالح أملاك الدولة فيكون خارج البلديات المبينة أعلاه وفي بلديات جنوب البلاد والمشاريع الاستثمارية الصناعية أو الإنتاجية سيكون لها مكان ضمن هذه الأولويات وبمجرد حصول المستفيد من الترخيص بالتراضي يمنح له حق الامتياز مباشرة بواسطة عقد يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا

ثانيا : عقد التنازل

يقصد بعقد التنازل في إطار استغلال الأراضي الموجهة لعملية الاستثمار هو عقد البيع¹ ما دام أن المستثمر سيدفع مقابل القطعة الأرضية² ولقد فصل المشرع بموجب الأمر 08-04 طريقة استغلال الراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة وجعل الامتياز الطريقة الوحيدة لاستغلاله ، إلا أن حافطة العقار الصناعي أو الأراضي الموجهة لاستثمار الصناعي تتكون أيضا من الأراضي المخصصة من الأراضي الفائضة على مستوى الناطق الصناعية والأراضي التابعة لأملاك الخاصة للبلديات والولايات إذا أن الأمر 08-04 على الرغم من انه في المادة 2/2 نص على تطبيق أحكام الأمر على الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية إلى أن الأمر 07 - 122 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة

¹ - طبقا للمادة 351 من القانون المدني البيع عقد يلزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي

² - المادة 6 من الأمر 06-11 يمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني مقابل تسديد سعر التنازل أو الإتاحة الإيجارية السنوية الناتجة عن المزاد

يمنح الامتياز أو التنازل بالتراضي مقابل دفع القيمة التجارية أو إتاحة إيجارية سنوية على النحو الذي تحدده مصالح الأملاك الوطنية

المختصة إقليميا

الفصل الأول: ماهية حافزة العقار الصناعي وآليات استغلاله

التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بالرجوع إلى المادة 32 منه فإنها تنص على أن تركز عمليات التنازل أو منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي بعقد تعدد إدارة أملاك الدولة عندما يتعلق الأمر بأصل متبق أو فائض اكتتاب من المستفيد من التنازل أو صاحب الامتياز لدفتر الشروط الذي أرفقت نماذج منه بهذا المرسوم ، أو بعقد توثيقي عندما يتعلق الأمر بأصل متوفر على مستوى المنطقة الصناعية ومن هنا فما دام أن الامتياز هو العقد الإداري الذي تحرره مصالح أملاك الدولة وفقا لدفتر شروط وغير ذلك لا تعتبر من عقود الامتياز وبالرجوع إلى الملاحق الأربعة المرفقة بالمرسوم لا نجد دفتر شروط بالنسبة لأراضي المناطق الصناعية والمادة السالفة الذكر فانه عندما يتعلق بأراضي المناطق الصناعية فيتم بعقد توثيقي ومادام أن الامتياز يكون بواسطة عقد إداري فإننا سنكون بموجب العقد التوثيق أمام إما تنازل (عقد بيع) أو عقد بيع لحق الانتفاع أو عقد إيجار ومن هنا فان استغلال أراضي المناطق الصناعية يكون عن طريق عقود التنازل لان مالكيها هي الهيئة المهينة للمنطقة الصناعية هذا من جهة ومن جهة أخرى هناك القرار من مجلس مساهمة الدولة وعن الوزير المنتدب لرئيس الحكومة المكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار الصادر بتاريخ 2003/07/21 الذي كرس نظام الامتياز لاستغلال أراضي المناطق الصناعية ولهذا يبقى التساؤل مطروحا . أما بالنسبة بأراضي التابعة لأملاك الخاصة للولايات والبلديات فإنها لا تخضع للأمر رقم 04-08 الذي يخص أراضي أملاك الدولة الخاصة وبالتالي فان نظام الامتياز لا يطبق على أراضي أملاك الجماعات المحلية وهنا المشكل المطروح وأمام ذلك فان تلك الأراضي تخضع أما للتنازل أي البيع أو الإيجار خصوصا مناطق النشاطات التي كونتها البلديات في إطار الأمر رقم 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات والقانون رقم 82 - 11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني والقانون 25-88 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية وكما رأينا فان أملاك العقارية للبلديات تسييرها الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين وهي المكلفة بتسيير مناطق النشاطات التابعة للبلديات وفي إطار استغلال هذه المناطق التي تعتبر وعاء للأنشطة الصناعية والإنتاجية فان استغلالها يتم بناء على عقود توثيقية بين الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين والمستفيدين من الأراضي الموجهة للاستثمار المخصصة من أراضي البلديات ولا تتضمن تلك العقود نظام الامتياز بل

الفصل الأول: ماهية حافظة العقار الصناعي و آليات استغلاله

تكون أما بالبيع وفقا لدفتر شروط وهو انجاز المشروع الاستثماري والإحلال بدفتر الشروط و تغيير وجهة الأرض اوعدم انجاز المشروع الاستثماري يؤدي إلى فسخ عقد التنازل . وبالرجوع إلى المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي رقم 09-405 الذي يحدد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين فان الأراضي التابعة للوكالات الولائية لايمكن التنازل عنها إلا بعد رأي المسبق للجنة الاستشارية المشكلة على مستوى وزارة الداخلية وما دامت الأرض تابعة للوكالة فان تصرفها فيها يكون عن طريق التنازل أي البيع مع مراعاة أحكام الشهر وفي حالة احتاجت الدولة لقطع أرضية تابعة للوكالة الولائية تنشأ لجنة وزارية مشتركة تكلف بتعين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالة تخصص لانجاز برامج تبادر بها الدولة ولها بعد وطني وبالمقابل يتم تعويض الوكالة عن الأراضي التي تم اقتطاعها ولكن هذا يكون مستقبلا إلى أن مناطق النشاطات المكونة حاليا فإنها تابعة للوكالة وتصرف بها بالبيع وكل عملية بيع تقوم بها الوكالة لأراضي تابعة لها تكون موضوع إشهار مسبق¹.

المطلب الثاني : شروط استغلال العقار الصناعي

سنناول في الشروط القانونية المقررة على القطعة المخصصة للاستثمار بصفة عامة والمخصصة للنشاط الصناعي أو الإنتاجي بصفة خاصة ثم نتقل في مرحلة ثانية إلى تبيان أهم الالتزامات والحقوق المقررة للمستفيد من قطعة الأرض الموجهة للاستثمار من الوعاء العقاري السابق تبيانه ، فبالنسبة للقطعة الأرض المخصصة للاستثمار في المجال الصناعي أو الإنتاجي فقد اشترطت المادة 3 من الأمر 08-04 بخصوص الأراضي التابعة لأمالك الجولة الخاصة الموجهة للاستثمار شرط احترام قواعد التعمير كانت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 تشترط أن تكون الأرض تابعة للدولة غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها وواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير وعليه يجب أن تكون القطعة الأرضية مهيأة

¹- انظر المواد 27 مكرر و 27 مكرر 1 و 27 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد

إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين المحليين ج ر العدد 68 لسنة 2003

الفصل الأول: ماهية حافظة العقار الصناعي و آليات استغلاله

مسبقا لأنها ستكون محل لإنجاز المشروع الصناعي أو من اجل انجاز المنشأة الصناعية أو الإنتاجية و يجب احترام قواعد التهيئة والتعمير وذلك على أساس أن أدوات التعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U ومخطط شغل الأراضي P.O.S هي التي تحدد موقع الأراضي لايمكن انجاز أو بناء منشآت صناعية دون أن تكون الأرض المبني عليها مخصص لذلك وفق شهادة التعمير المقدمة من المصالح المختصة، كما نصت المادة 2/66 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04¹ على أن الوالي هو الذي يسلم رخصة التجزئة أو البناء في حالة منشآت الإنتاج كما حددت المادة 6/35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 8 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 03/06 المؤرخ في 7 جانفي 2006 المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم فيما يخص مرفقات ملف طلب رخصة البناء على إلزام إرفاق الطلب بقرار من الوالي الذي يرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية² والمادة 17 و18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير نصت على انه يمكن أن تتوقف رخصة التجزئة الصناعية أو بناء مؤسسات عمومية على وجود شبكة لصرف المياه الراسبة الصناعية وللإشارة فان قانون تهيئة الإقليم³ في كل من المادة 11 على أن يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مبادئ وأعمال التنظيم الفضائي المتعلقة بنا يأتي ... - المناطق الصناعية والأنشطة كما تطرقت المادة 43 إلى المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة والمادة 52 نصت على انه يحدد المخطط التوجيهي لتهيئة المساحة الحضرية على وجه الخصوص-تحديد مواقع للتوسع الحضري وللأنشطة الصناعية والسياحية، كما يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت المنشأة الصناعية من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة ويقع على عاتق الإدارة إجراء تحقيق إداري، الذي تراه مناسباً للمشروع ويسمى "تحقيق الملائمة" وهذا بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية، وخاصة إذا كانت تنتج مواد ضارة بالبيئة أو بالزراعة أو بالإنسان

¹ القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 (ج ر عدد 90

52/ ج ر عدد 51 لسنة 2004

² - نسخة ملحقه بالمذكرة من قرار والى باتنة بخصوص توسيع المنطقة الصناعية لولاية باتنة

³ - القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة (ج ر العدد 77/2001

الفصل الأول: ماهية حافطة العقار الصناعي وآليات استغلاله

نفسه، هذا الشرط الذي يعتبر ضروريا ومن النظام العام عند تهيئة وإنجاز أي عقار صناعي، كما يرتبط منح رخصة البناء على نتيجة هذا التحقيق¹ ومن اجل هذا كله نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 انه بصفة استثنائية وعندما لا يمكن نظرا لأدوات التعمير تخصيص الأصل العقاري لمشروع صناعي أو تجاريا أو خدمات يمكن التنازل عنه بالتراضي أو عن طريق المزاد العلني حسب موقعة البناء على اقتراح من اللجنة المذكورة في المادة 22 أعلاه في إطار الترقية العقارية وطبقا للتنظيم الذي يخضع له هذا النشاط ومعنى ذلك أن القطعة الأرضية التي لا يمكن استغلالها في مشروع صناعي وكانت محلا لمنح الامتياز عليها لأجل ذلك المشروع الصناعي ثم تبين أنها لا تتطابق مع أدوات التعمير فانه يتم التنازل عنها للمستفيد من الامتياز وذلك بعد موافقة اللجنة الولائي المختصة في استرجاع أراضي المؤسسات العمومية وفي كل الأحوال فان المستفيد من الامتياز في الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة أو المتنازل له على قطعة أرضية تابعة لأمالك الجماعات المحلية أو أراضي المناطق الصناعية فانه ملزم باستغلال تلك الأرض في إطار الاستثمار لا يمكن أن يغير من تخصيص الأرض وإلا تم فسخ العقد الذي تم بواسطته استفاد من القطع الراضية بالإضافة إلى المتابعات التي يوجهها من طرف الجهة المختصة بالتهيئة والتعمير في حالة بناء دون رخصة بناء أو بناء مغاير لما جاء فيها، أما بالنسبة للشروط الواجبة على المترشح للاستفادة من قطعة ارض في إطار الاستثمار خصوصا الاستثمار في المجال الصناعي أو الإنتاجي يجب أن يكون له دراسة أو مشروع صناعي أو إنتاجي أو استثماري وان يقوم بالتصريح به لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي لكي يستفيد من المزايا المقررة في قانون الاستثمار 03-01 المعدل والمتمم خصوصا إذا كان المزاد العلني مقيدا بذلك للإشارة فان كل الراضي الموجهة للاستثمار تكون محددة في قائمة معدة من طرف الوالي المختص محليا و تنشر على مستوى أمانة اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار C A L P I R F² ولن يقدم طلبه للاستفادة من قطعة الأرض إلى الوالي المختص إقليميا ويودع لدى أمانة اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتنتظر

¹ - المادة 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

² - انشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 ج ر العدد 27 لسنة 2007

الفصل الأول: ماهية حافظة العقار الصناعي و آليات استغلاله

اللجنة في طلبه التي يتولى رئيسها وهو الوالي بإعداد مقرر تعين موقع المشروع الاستثماري ويجب على المترشح أن يكون ملف فيه طلب يبين فيه طبيعة المشروع ، دراسة تقنية واقتصادية يعدها مكتب دراسات معتمد تبين تشكيلة البنايات وعمليات التهيئة المزمع إنجازها وكذلك خصائصها و، مساحة القطعة الأرضية اللازمة وموقعها ، الاحتياجات اللازمة التي يقتضيها المشروع (ماء وغاز وكهرباء ونقل الخ) وكذا نوع الارتفاقات والإضرار اللاحقة ، مخطط إجمالي للإنجاز المزمع يشتمل خصوصا على كشف وصفي وتقديري للعملية وبرنامج الاستغلال ، خطة تمويل تبين مبلغ التمويل الشخصي للمترشح لحق الامتياز أو التنازل ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن تمنح له أو يمكن أو تتوفر لديه الموقع المرغوب فيه ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية¹ وبعد ذلك على كل مستفيد من تخصيص القطعة الأرضية القيام بالإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز وهي المشاركة في المزاد العلني لكي يرسو عليه المزاد أو القيام بإبرام عقد التنازل مع مالك القطعة الأرضية بعد تخصيصها من طرف اللجنة وفي كل الأحوال يجب على المستفيد من قطعة الأرض أن يستغلها في حدود المشروع الاستثماري ،اما بالنسبة للنشاط الصناعي المراد إنجازه فانه يتم البث فيه من طرف اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF وكذا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI التي تعمل تحت وصاية وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات بالإضافة إلى المجلس الوطني للاستثمار في إطار نظام الاتفاقية وكقاعدة عامة فان الاستثمارات تنجز في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة² ومن تلك النشاطات المقننة الأنشطة الصناعية والإنتاجية البترولية المقيدة بما جاء به القانون 07-05 المتضمن قانون المحروقات وكذا الصناعات الاستخراجية المقيدة بقانون رقم 01-10 المتضمن قانون المناجم وبصفة عامة فان النشاطات الصناعية أو الإنتاجية تعتبر نشاطات تجارية تخضع إلى إلزامية القيد في السجل التجاري³ إلا أن هناك بعض التشريعات تتطلب ترخيصا خاصا لممارسة الأنشطة الصناعية كما هو الحال في

¹ - انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 والمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 07-120

² - المادة 4 من قانون تطوير الاستثمار 03-01 المعدل والمتمم

³ - انظر القانون 1109 المتعلق بالسجل التجاري والقانون 0204 المحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية

القانون اللبناني¹ المشرع الجزائري في إطار قانون الاستثمار الأمر 01.03 نص في المادة الأولى أن الاستثمارات تنجز في إطار منح الامتياز أو الرخصة و نظام الرخصة مقترن بالنشاطات المقننة فمثال ذلك تنص المادة الثانية من القانون 03-2000 على أن إنشاء أو استغلال شبكات عمومية للمواصلات السلكية و اللاسلكية أو توفير خدمات الهاتف، يخضع لنظام الرخصة، ويقصد بالرخصة الترخيص الذي تختص الإدارة بمنحه في مقابل مالي من أجل إستغلال نشاط يدخل ضمن النشاطات المقننة² إذن فالرخصة أو الترخيص الترخيص عبارة عن قرار إداري خاضع للقواعد التي تحكم القرارات الإدارية الانفرادية. وفي المقابل يستفيد المستثمر الذي يصرح بمشروعه لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بمقرر منح المزايا أو الامتيازات و التي هي منظمة عن طريق ثلاثة نظم التنظيم العام : يخص مشاريع الاستثمار الحالية المحصورة خارج المناطق الواجب النهوض بها. النظام الاستثنائي: وتخص مشاريع الاستثمار الحالية المحصورة في المناطق الواجب النهوض بها. التنظيم المتعلق بمواثيق الاستثمار أو الاتفاقيات الدولية للاستثمار: و يخص مشاريع الاستثمار التي تقدم فائدة استثنائية للاقتصاد الوطني وفي كل الحالات يستفيد المستثمر من إعفاءات جبائية وضريبية وفي هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي 08.07 المؤرخ في 11 يناير 2007 ليحدد النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار³ و صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو سنة 2008 المتعلق بمعاينة الدخول في الاستغلال لاستثمارات المصروح بها بموجب الامر 03.01 المتعلق بتطوير الاستثمار⁴

¹ -الجديد في الترخيص الصناعي والبيئي للدكتور نعيم مغيب منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة الأولى 2006 ص 19 إلى 24

² -أنظر القانون 03-2000 المؤرخ في 03/08/2000. يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد و المواصلات.الجريدة الرسمية عدد 48.

³ .الجريدة الرسمية العدد 4 لسنة 2007

⁴ .الجريدة الرسمية العدد 57 لسنة 2008

الفصل الثالث

الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و المنازعات الناجمة عنه

- **المبحث الأول: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي**
 - **المطلب الأول : الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي**
 - **المطلب الثاني : الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي**
- **المبحث الثاني : المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي والجهات القضائية المختصة للفصل فيها**
 - **المطلب الأول: طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي**
 - **المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي**

سنتناول في هذا الفصل مسألتين أو نقطتين الأولى : الأجهزة المكلفة التي تتكفل بمهمة تسير استغلال العقار الصناعي إذ إن هناك هي مالكة ومسيرة في نفس الوقت وهناك أجهزة ليست بمالكة للعقار وإنما هي مسيرة في عملية الاستغلال و تكون عملية الاستغلال إما بموجب القانون أو بموجب اتفاقية تبرم بين الجهة المالكة والجهة المسيرة وتختلف الجهات المسيرة لعملية تسير استغلال العقار الصناعي من أجهزة وطنية إلى أجهزة محلية أو إقليمية تختلف بحسب طبيعة الملكية أو الوعاء العقاري المخصص للعقار الصناعي

والثانية : سنتطرق إلى المنازعات الناجمة عن عملية استغلال العقار الصناعي والتي سنحاول تحديد طبيعة هذه المنازعات من حيث أسباب نشأتها وموضوعها ثم نتقل إلى تحديد الجهات القضائية المختصة الفاصلة فيها التي تختلف من جهات القضاء العادي إلى القضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي اخذ به المشرع الجزائري. وللإشارة فان مؤسسات المهية والمسيرة للمناطق الصناعية والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم الحضريين المكلفة بتسيير الحافظة العقارية للبلديات

المبحث الأول:الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي

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

تختلف الهيئات والمؤسسات الوطنية التي تتولى تسير حافظة العقار الصناعي ولكن الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 ، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية قد حدد الهيئات التي يمكنها تسير حافظة العقار الصناعي في هذا النوع من الأراضي فلقد نصت المادة 05 من الأمر رقم 08-04 على ان الامتياز يمنح عن طريق المزاد العلني على الخصوص : قرار من الوزير المكلف بالسياحة ، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي ، على أساس دفتر أعباء يحدد تصور المشروع المزمع إنجازه والمعايير التي ينبغي توفرها .قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات ، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية .قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم ، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمخطط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من لجنة يحددها التنظيم (سندرس قرار الوالي في الفرع الثاني)

إن أول شيء نشير إليه بخصوص ما جاءت به المادة أنها أشارت إلى العقار السياحي الذي هو ليس في مجال دراستنا ولكن المادة أشارت إليه على أساس أن العقار السياحي يمكن أن يكون وعاء لاستقبال المشاريع الاستثمارية ولكن لايمكن أن يستقبل المشاريع والنشاطات الصناعية لهذا فإننا سبق وان أخرجناه من مجال دراستنا ،أما بخصوص القطع الأرضية التابعة لمخطط المدينة الجديدة فإنها تعتبر أراضي داخلية ضمن الأملاك الخاصة التابعة للدولة لأنه حسب المادة 11 من القانون رقم 02-08 المؤرخ 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

المدن الجديدة وتمهينها¹. فان الدولة هي التي تتولى تكوين كل أو جزء من الحافظة العقارية التي تتخذ وعاء لإقامة كل مدينة جديدة ، من أموال عمومية وتتنازل عنها لهيئة المدينة الجديدة المنصوص عليها في المادة 7 أعلاه وعليه فان طبيعة الأراضي الواقعة في المدينة الجديدة هي أراضي تابعة للدولة فهي التي تكون المدينة الجديدة ولحد الساعة لم تصدر المراسيم التنفيذية التي تنظم المدن الجديدة وما يهمنا في مجال دراستنا هو العقار الصناعي الذي تكون الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والتي تتم عليها المشاريع الصناعية أو النشاطات الإنتاجية ويتالي نقصر الأمر على مانصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 08-04 فيما يخص قطع الأراضي التي تكون تابعة للهيئات المكلفة بالوساطة والضبط العقاري وعليه فان العقار الصناعي الذي يشكل جزء هام من العقار الاقتصادي العمومي المخصص من الأراضي التابعة للأموال الخاصة التابعة للدولة و الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية والذي يمنح الامتياز فيها عن طريق المزاد العلني فان الأجهزة المكلفة بعملية تسيره على المستوى الوطني والتي نحصرها في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بصفتها الجهاز الأول على عملية تسير العقار الاقتصادي العمومي ثم تنتقل الى دور وزير المكلف بالصناعة و وترقية الاستثمارات في حالة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني ثم تنتقل الى مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار في حالة منح الامتياز عن طريق التراضي²

أولا : الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF

انشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119 - 07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي³ ومن خلال المادة الأولى المرسوم المذكور أعلاه فان الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري

¹- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 34 لسنة 2002

²- المادة 6 و 7 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008 ،يحدد كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج ر العدد 49 لسنة 2008

³- الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2007

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير أي أنها تخضع للقانون الخاص في معاملاتها مع الغير وأضافت المادة الثانية من المرسوم ان الوكالة توضع تحت السلطة الوصائية الوزير المكلف بالاستثمارات وهو وزير الصناعة وترقية الاستثمارات ، على أن يحدد مقرها في مدينة الجزائر ويمكن أن يكون للوكالة هياكل محلية على كافة الإقليم الوطني ،

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

لقد حدد الفصل الثاني في المواد من 3 الى 10 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه المهام المخولة للوكالة بحيث نصت المادة 3 على انه يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري في مجال مكونات العقار الاقتصادي العمومي المذكورة في المادتين 5 و6 من نفس المرسوم ، نلاحظ أن المادة تكلمت على عدة مهام وهي

-مهمة التسيير ، ومهمة الترقية ، ومهمة الوساطة ، ومهمة الضبط العقاري .وهذه المهام كلها جمعها المشرع في إطار مهمة الوكالة في استغلال العقار الاقتصادي العمومي ، الذي يشكل الجزء الهام من لعقار الصناعي .والعقار الاقتصادي العمومي المشار إليه في المادة هو العقار أو الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الأصول أو العقارات المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية بالإضافة إلى الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية¹ أما مناطق النشاطات بما فيها الأملاك او الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للبلديات والولايات فإنها تعتبر عقارات عمومية كذلك على الرغم من أنها لاتدخل في أملاك الدولة الخاصة ولكن المشكل إن تسيير الأراضي أراضي التابعة لأملاك الخاصة للبلديات لان تلك الاراضي تسييرها لفائدة البلديات الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين وبالتالي فما دور الوكالة الوطنية في تسييرها ما دام أن مسيرها موجود . والمعروف أن مهمة التسيير إما يكون الشخص بتسيير ملك له وعلى ذلك الأساس فان تكون له وفقا لأحكام حق الملكية والتي هي

¹ - انظر المر رقم 122 -07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية المواد 1 و2 و6 و9 و17 و19 من المرسوم المذكور
جر العدد 27

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

حق التمتع و حق التصرف¹ أو أن الشخص يسير الملك لفائدة شخص آخر ويمثله بواسطة أدوات قانونية منها عقد الوكالة أو الإنابة² أو بواسطة عقد التسيير الذي نصت عليه المادة الأولى من القانون رقم 89 - 01 والذي يعرف على أساس انه العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معينة معترف بها، يسمى مسيرا إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية او شركة مختلطة الاقتصاد ، بتسيير كل أملاكها أو بعضها ، باسمها ولحسابها مقابل اجر فيضفي عليها علامته حسب مقايضة ومعايره ، ويجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالترويج والبيع وأضاف المادة الثانية على أن تلتزم المؤسسة العمومية الاقتصادية او الشركة المختلطة الاقتصاد بالمحافظة على الملك المسير في حالة جيدة طوال مدة الاستعمال ، وبقاء هذا الملك حرا من التزام ما عدا الالتزامات التي لا تضر بحسن النية والمادة 3 من نفس القانون نصت على ان تضع المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الشركة المختلطة الاقتصاد تحت تصرف المسير الوسائل الأزمة لأداء مهمته و نعد جميع التأمينات التي تحفظ وتصون الملك المسير³

أن أحكام عقد التسيير كما سلف ذكره يمكن أن يتطابق مع مهمة التسيير التي تقوم بها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى أن أحكام عقد التسيير جاء في إطار المعاملات بين أشخاص القانون الخاص ولا يمكن أن يطبق الأمر مع الهيئات الإدارية وكذا فان الوكالة لا تسير الملك في حد ذاته إنما هي تسير عملية استغلاله وذلك فنها تبرم اتفاقية مع المالكين لتسيير استغلال الأرضي الموجهة للاستثمار بوجه عام بما في ذلك الوعاء المخصص للعقار الصناعي من المحافظة العقارية التي تكونها الوكالة لنفسها فانها هي التي تسيرها بنفسها ومنى اجل ذلك تقوم بترقيتها وتثمينها في إطار ترقية الاستثمار⁴ والمنشآت الصناعية أو المباني أو المخازن التابعة للمؤسسات المنحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية فان الوكالة لا تستطيع أن تعاود تجديد المنشأة أو البناية والقيام بأعمال الترقية العقارية عليها لانها ليست بمالكة لها والعمل الذي تقوم به الوكالة بصفة عامة يدخل في إطار ترقية الاستثمارات بالنسبة للعقارات التي تسيرها لفائدة الغير

1 - المادة 674 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

2 - المادة 571 والمادة 574 من نفس الأمر

3 - انظر القانون المني الجزائري ص 142 الكتاب الثاني الباب التاسع الفصل الأول مكرر القانون رقم 89 - 01 المؤرخ في 7 فبراير 1989 القسم الأول عقد التسيير

4 - المادة 4 من المرسوم رقم 119 - 07

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

أو المالكين . أما نشاط الترقية العقارية الذي تقوم به الوكالة فيكون على الأملاك والعقارات التي تتكسبها اذ نصت المادة 9 من نفس المرسوم على انه وطبقا للتشريع المسير للنشاط العقاري وتهيئة الإقليم للوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية ومؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج السلع والخدمات أي أن الوكالة لها صفة المتعهد بالترقية العقارية في مجال العقارات التي تتكسبها وتم تهيئتها وتجزئتها لتخصص كعقارات صناعية ومن ثمة تنازل الوكالة فيما بعد ويكون ذلك بمقابل وهي نفس أعمال الترقية العقارية المحددة في إطار المادة 2 من الرسوم التشريعي 93-03 أما مهمة الوساطة التي تقوم بها الوكالة فهي عملية الوساطة التي تقوم بها الوكالة بين مالكي العقارات والمستثمرين ويكون ذلك أساسا في استقبال المزايدين على الترشح لنيل حق الامتياز وقيام الوكالة بالإشراف على عملية المزاد وتحرير محضر يرسو المزاد وعملها يتوقف على ذلك لان إبرام عقد الامتياز بعد الانتهاء من عملية المزاد العلني يتولى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تحرير عقد الامتياز¹ ففي حالة ما إذا كانت الأرض الممنوح حق الامتياز عليها تابعة للأملاك الخاصة للدولة أما في حالة ما إذا كانت الأرض تابعة لجهة عمومية أخرى كما في حالة المؤسسات العمومية الاقتصادية أو الأراضي التابعة للأملاك البلدية فان الجهات المعنية قانونا هي التي تتصرف فيها و المادة 5 حددت الأداة القانونية التي تقوم عليها الوساطة التي تكون بموجب اتفاقية تبرمها الوكالة مع مالكي العقارات مهما كانت طبيعة الملك وبالرجوع إلى المادة لانبجدها تقييد العقارات بملك معين إذ إن الوكالة تتولى مهمة الوساطة العقارية وبذلك فهي تسير الوعاء العقاري المخصص لانجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية أو الاستثمار بوجه عام بناء على اتفاقية convention بينها وبين مالكي العقارات بكل أنواعها وفي إطار الربط بين المادتين 3 و5 فان نوع الاراضي هو العقار الاقتصادي العمومي الذي قد يختلف ملاكه من أراضي تابعة للأملاك الدولة الخاصة إلى أراضي تابعة إلى أملاك الولايات الخاصة وأراضي التابعة للأملاك الخاصة للبلديات أو الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ،أما مهمة الضبط العقاري التي تتولها الوكالة فان المادة 6 من المرسوم المذكور أعلاه

¹ - لدى انتقالنا إلى مقر الوكالة المحلية للوساطة والضبط العقاري بالبلدية أين تمت أول عملية مزيدة لمنح حق الامتياز على عقارات تابعة للأملاك الدولة المتواجدة بولاية البلدية شرح القائمين هناك كيفية عمل الوكالة في إطار عملية منح الامتياز التي تمت والتي أشرفت عليها الوكالة المحلية بالبلدية

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

حددتها في مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقدم في هذا الإطار المعلومات للهيئة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه ويتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة من اجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة لاستثمار .والمقصود بالهيئة المختصة محليا المذكورة في المادة 6 هم الجهات المحلية المتدخلة في السوق العقاري الصناعي المحلي سواء كانوا مالكيين أو مسيرين كذلك مثل الوكالات الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي المتواجد على مستوى الولايات وكذا الوكالات القارية الولائية و اللجان الولائية المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ومديريات أملاك الدولة ومؤسسات التسيير العقاري بخصوص المناطق الصناعية .وأضافت المادة 7 و8 من نفس المرسوم بعض مهام الوكالة الذي يدخل في الإطار العام من اجل ضبط العقار الموجه للاستثمار بما في ذلك العقار الصناعي أو المخصص لأنجاز المنشآت الصناعية أن الوكالة تقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتنسب ترقيتها لدى المستثمرين كما تضع لهذا الغرض بنك¹ معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية ،وتعد الوكالة جدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحنيه كل 6 أشهر ، وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية ، ويمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة عبر جدول الأسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل . كما أضافت المادة 10 من نفس المرسوم بعض المهام الأخرى التي تقوم بها الوكالة وهي القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية ، أو المالية والتجارية المتصلة بنشاطها ،إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها ،تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها ومن اجل تبعات الخدمة العمومية التي تقوم بها الوكالة تتلقى مساهمة مالية وتخصص للوكالة اعتمادات من اجل نشاطها وتحدد هذه الاعتمادات بقرار من وزير المالية و وزير المكلف بترقية الاستثمارات

¹ لقد قامت الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بفتح موقع على شبكة الانترنت وهو .www.aniref.dz

ولقد نصت المادة 21 من المرسوم لتنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 ابريل سنة 2007 المحدد لشروط وكيفيات تسير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية على أن تمنح لفائدة الوكالة الوطنية المذكورة أعلاه أجرة تمثل مبلغا نسبته 10% من ثمن في حالة التنازل أو مبلغ الإتاوتين السنويتين الأولين في حالة منح الامتياز وذلك مقابل تسير هذه الحافطة العقارية لحساب مالك الأصول

- ثانيا : الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات

وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 08-04 على أن يكون الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات ، و المرسوم التنفيذي رقم 03-135 يحدد صلاحيات وزير الصناعة وبالرجوع إلى المادة 4 منه تنص على أن الوزير يبادر بكل التدابير الرامية إلى ضبط العقار الصناعي وتشمينه¹ . والوزير رجل سياسي وبهذه الصفة يمارس سلطة سياسية يعتبر مسؤولا عنها أمام رئيس الحكومة ، وهو أيضا رئيس إدارة الوزارة ، وبهذه الصفة يمارس نشاطا إداريا واسعا وهو الممثل القانوني للدولة التي يبرم باسمها العقود ، ويقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي او مدعي عليه وهو الأمر الرئيسي بصرف النفقات العمومية أي انه يعطي الأمر بالدفع داخل وزارته وبالإضافة الى هذه الصلاحيات ، يتولى الوزير ثلاث سلطات تحدها صراحة النصوص القانونية وهي : السلطة التسلسلية والسلطة التنظيمية والسلطة الوصائية .

1 - السلطة التسلسلية أو الرئاسية تتمثل وهي تتمثل في :

السلطة التأديبية التي يمارسها الوزير على موظفي وزارته ، ولها أوجه متعددة مثل تعيين مستخدمي الإدارة المركزية وكذا الترقية والمناصب ولكن كذلك معاقبتهم في إطار القانون للأخطاء المرتكبة أثناء أداء وظائفهم السلطة لإعطاء الأوامر

¹ الجريدة الرسمية العدد 22 لسنة 2003

لأعوان مصالحه عن طريق المنشور او التعليمه سلطة الحلول محل موظفيه التي تمكنه من تغيير وإلغاء القرارات المتخذة من طرف المرؤوسين .

2 - السلطة التنظيمية : إن الوزير لا يتمتع بالسلطة التنظيمية لان مثل هذه السلطة هي من اختصاص رئيس الجمهورية وكذا رئيس الحكومة ، فهو لا يستطيع اتخاذ قرارات تنظيمية الا عندما يسمح القانون بذلك لاسيما في مجال الضبط الإداري الخاص .

3 - السلطة الوصائية هذه السلطة التي تتميز عن السلطة التسلسلية تمارس على الهيئات اللامركزية وهي تتمثل في إجراءات الرقابة على أجهزة وكذلك أعمال الهيئات اللامركزية مثل المؤسسات العامة والجماعات المحلية التي تخضع للوزارة المعنية¹

وإذا كانت هذه المهام التي يقوم بها محددة على الشكل الذي سبق بيانه فان دور الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات له دور هام حدده الأمر رقم 04-08 من خلال المادة 05 منه إذ انه هو الذي يرخص باستغلال العقار الصناعي الجزئي من العقار الاقتصادي العمومي عن طريق قرار صادر منه يرخص بحق الامتياز عن طريق المزاد العلني وبالتالي فطبيعة قرار الوزير في مجال استغلال العقار الصناعي المخصص من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة ا و العقار الاقتصادي العمومي الذي تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تسييره أو التابع الويها يدخل ضمن السلطة التنظيمية التي منحها الأمر رقم 04-08 له وكذا وفي نفس الوقت فان قرار الوزير بمنح الامتياز يدخل ضمن سلطة الوزير الوصائية على الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فمن اجل قيام هذه الأخيرة بالتصرف في الأراضي التابعة لها سواء كانت ملكة لتلك الاراضي أو أنها تسييرها لفائدة مالكيها فان فتح المزاد لمنح حق الامتياز عليها معلق على قرار مسبق من طرف وزير الصناعة وترقية الاستثمارات وبالنتيجة فانه لايمكن للوكالة الوطنية أن تتصرف في

¹ الوجيز في القانون الإداري للأستاذ ناصر لباد ص 111 و 112 الطبعة الثانية 2007 لباد L.E.B.E.D.

الاراضي التابعة لها إلا إذا كان هناك قرار من الوزير وطبيعة هذا القرار هو قرار تحضيرى نص عليه القانون في إطار السلطة التنظيمية في مجال العقار الصناعي التابع للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وكذا السلطة الوصائية للوزير على هذه الأخيرة .

ثالثا : مجلس الوزراء والمجلس الوطني للإستثمار

1- مجلس الوزراء : يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المشكل من جميع الوزارات المشكلة للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي بما في ذلك أعضاء الحكومة ويتأخر رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقا للصلاحيات المحددة له في الدستور ويبت المجلس في جميع القضايا والملفت الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية والحكومة ومن بين تلك الملفات والقضايا منح الامتياز على أراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية وهذا على حسب المادة 6 من الأمر 04-08 إذ أن الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي يكون بناء على قرار من مجلس الوزراء الذي يعتبر شرطا وجوبي ، والمشاريع التي تكون محلا لمنح الامتياز عن طريق التراضي هي التي لها طابع الأولوية وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن ومحدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة وتساهم في تنمية المناطق المحرومة ويكون الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار

2- المجلس الوطني للإستثمار: لقد تم إنشاء هذا المجلس بمقتضى نص المادة 18 من الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار والمعدلة بمقتضى نص المادة 12 من الأمر 08-06 ، والتي جاء فيها " ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الإستثمار مجلس وطني للإستثمار، يدعى في صلب النص المجلس".

كما أحالت نفس المادة إلى التنظيم لتحديد تشكيلته وكيفية سيره وصلاحياته، وقد تجسد ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 355-06 المؤرخ في 2006/10/9¹ الذي الغى المرسوم التنفيذي 181-01 المؤرخ في 24 سبتمبر

¹ الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2006

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

2001، حيث نصت المادة الثانية من هذا الرسوم بأنه يوضع المجلس المحدث لدى وزير المساهمات وترقية الاستثمارات تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته. وما يثير الاهتمام في هذا المجال هو أن نص المادة 18 من الأمر الأخير منحت إختصاصا مطلقا لهذا المجلس حين نصت " ... بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر " وبالنتيجة فإن صلاحيات هذا المجلس والمرتبطة بترقية الإستثمار تبقى واردة على سبيل المثال لا الحصر ، وما من شك أن هذا المسعى يعد كذلك إحدى الضمانات المقررة لترقية المشاريع الاستثمارية لاسيما إذا علمنا أن تشكيلة المجلس تتسع لتشمل عدة وزارات لها علاقة بهذا المجال فنجد ،الوزير المكلف بالمالية ، بترقية الاستثمارات ، بالجماعات المحلية، بالتجارة ، بالطاقة والمناجم ، بالصناعة ، بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بالتهيئة العمرانية وكذا بقرية وزراء القطاعات المعينة بمجدول أعمال المجلس يجتمع المجلس مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر و تتوج اجتماعاته بقرارات وتوصيات زمن بين الصلاحيات التي للمجلس في لطار استغلال العقار الصناعي على حسب المادة 6 و7 من الأمر 08—4 هو اقتراحه لمنح الامتياز عن طريق التراضي وكذا تخفيض الإتاوة الايجارية السنوية ولقد كان الأمر 06-11 يعطي للمجلس صلاحيات أكبر إذا أن منح الامتياز أو النازل على الأراضي التابعة لأملاك الدولة في اطار الاستثمار كان يتم بلائحة منه¹

رابعا :الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI :

لقد انشأت الوكالة الوطنية بموجب المادة 6 من الأمر 03.01 المتعلق بتطوير الاستثمار وأسست هذه الوكالة على أعقاب الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار (APSI) التي تم إنشائها بموجب المرسوم التشريعي 12.93 المتعلق بترقية الاستثمار وبعد إلغاءه تم تحويلها بموجب قانون رقم 03.01 المتعلق بتطوير الاستثمار إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمرسوم التنفيذي رقم 356.06 المؤرخ في 2006/10/9² هو الذي يحدد صلاحياتها وتنظيمها وحسب المادة الأولى منه فان الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تابعة وصائيا إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ومقرها مدينة الجزائر إضافة لمقرها الاجتماعي الكائن بالجزائر العاصمة لها

¹ المادة 2/5 من الأمر 11-06
² -الجريدة الرسمية العدد 64 لسنة 2006

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

هياكل إدارية لامركزية على المستوى الولائي في إطار الشباك الوحيد اللامركزي (المادة 22 و 23 من المرسوم السالف الذكر) ويقصد بالشباك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل عملية الاستثمار و ربح الوقت و كذا التقليل من حدة العراقيل أما عن صلاحيات الوكالة ، فهي تقوم أيضا باستقبال وتوجيه ومنح الامتيازات ومتابعة إنجاز واستغلال الاستثمارات الأجنبية، وتمنح الامتيازات في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ إيداع الطلب¹. كما أن للوكالة وظيفة متابعة المشروع الاستثماري من خلال التحقق من مدى احترام المستثمر للالتزامات الواردة وكذا الالتزامات التي تعهد بها في مقرر منح المزايا الذي يستفيد منه المستثمر من عدة مزايا جبائية ، فإذا لم يوف بها تقوم الوكالة بسحب الامتيازات بمقتضى مقرر سحب طبقا للمادة 16 من أمر 06-08 المعدل والمتمم لأمر 01-03. وقد كان للوكالة مهام كبير في مجال العقار الصناعي فهي تهتم بتوفير العقارات الضرورية لإنجاز الاستثمارات سواء كانت وطنية أو أجنبية من خلال الشباك الوحيد اللامركزي، بحيث تقوم بتسيير والتصرف في حافظة العقارات الصناعية الناتجة عن أصول المؤسسات العمومية المنحلة لإيجارها أو التنازل عنها بعوض لصالح المستثمرين وبصفة عامة فقد كانت الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار هي التي تمنح قرار منح الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار اما بعد سنة 2006 و مع صدور الأمر 11.06 والذي من خلاله أعطى صلاحية الترخيص بمنح الامتياز الى كل من الوالي والمجلس الوطني لاستثمار و بصدور الأمر 04.08 الذي ألغى الأمر 11.06 أصبح الترخيص بمنح الامتياز يصدر من الوزراء المختصين بالإضافة إلى الوالي المختص إقليميا ومجلس الوزراء و مع صدور المرسوم التنفيذي رقم 119.07 المتعلق بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والرسوم التنفيذي 122.07 المتعلق باللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار فقد تقلص دورها في مجال منح العقار الصناعي إذ أن طلب الحصول على العقار يودع على مستوى اللجنة المساعدة الولائية وليس على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي كما كان الحال سابقا ودور الوكالة يقتصر على منح الامتيازات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار المصرح به على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي بموجب

¹ - الأمر 06-08 المعدل لأمر: 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار جاء في: المادة: 05 منه بتعديلات جديدة فيما يخص آجال رد الوكالة وهي: اثنتان وسبعون ساعة (72) ساعة لتسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالإنجاز وعشرة أيام (10) أيام لتسليم المقرر المتعلق بالمزايا الخاصة بالاستغلال

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

مقرر منح المزايا أما بخصوص العقار الصناعي فدور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لايتعدى الدور الإعلامي بتحديد العقارات المتوفرة¹ وكذا استقبال طلبات المزايا الخاصة بالإعفاء الضريبي من رسوم الملكية العقارية في الإطار العام المتعلق بمنح المزايا للاستثمارات وفقا لقانون الاستثمار.

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

في البداية نشير إلى إننا تطرقنا سابقا في إطار دراستنا للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلى كل من مؤسسات تسيير المناطق الصناعية والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باعتبارهما الأجهزة المسيرة لهذه المناطق² وعلمه سنتطرق في هذا الفرع إلى كل من الوالي والمدير الولائي لإدارة أملاك الدولة واللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF.

.أولا :الوالي .

يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 9/78 من الدستور وفي إطار الصلاحيات المخولة له فهو يعمل كممثل للدولة على المستوى الإقليمي إذ هو القائد الإداري وحلقة الاتصال بين الولاية والسلطة المركزية فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء وفي نفس الوقت يعتبر كممثل للولاية كشخصية معنوية إقليمية وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي ويمثل الولاية أمام القضاء³ أما في يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار فان الوالي وفيما يخص الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأراضي الفائضة المسترجعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فان الوالي هو المتصرف يرخص بمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو

¹ انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 121-07 المتضمن تطبيق الأمر 11-06

² انظر الفرع الثاني من المطلب الأول من المبحث الأول

³ الوجيز في القانون الإداري للأستاذ ناصر لباد الطبعة الثانية 2007 لباد L.E.B.E.D. ص126 إلى129، وقانون الولاية 09-90 المؤرخ في 1990/4/7 المعدل والمتم الباب الرابع الفصل الأول والفصل الثاني من المواد 83 إلى 102

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

بالتراضي بموجب قرار صادر منه وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر 11.06 وكذلك الأمر 04.08 الذي ألغى الأمر 11.06 فبموجب المادة 4/5 فإن الترخيص بمنح الامتياز يكون بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح اللجنة المحددة بموجب التنظيم (حاليا اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار) تجدر الملاحظة انه مع صدور الأمر 04.08 فان قرار الوالي المرخص بمنح الامتياز لا يشمل الأراضي التي تدخل ضمن حافظة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأراضي العقار السياحي والأراضي التابعة لمحيط مدينة جديدة لان كل تلك الأراضي المخصصة من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة فالترخيص بمنح الامتياز عليها هو من اختصاص الوزراء المحددين في المادة 5. ولكن التساؤل الذي يثار من خلال الأمر 04.08 فما دام أن الأراضي المحددة في المادة 5 يرخص بمنح الامتياز عليها بموجب قرارات صادرة من الوزراء وخصوصا الحافظة العقارية التي تسيروها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي يرخص بمنح الامتياز عليها بقرار من وزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات والوكالة تربطها اتفاقية مع المديرية العامة لأملاك الدولة لكي تسيّر أراضي أملاك الدولة فماذا بقي من اختصاص الوالي من تلك الأراضي إلا إذا كان ذلك الأمر في إطار تمثيل الوزير من طرف الوالي بصفته ممثلا للدولة على مستوى الولاية ولكن حافظة العقار الصناعي تتشكل أيضا من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للولاية والبلدية التي تسيروها الوكالة الولائية للتسيير التنظيم العقاريين الحضريين أراضي المناطق الصناعية وكلها لا تدخل في تصنيف أملاك الدولة الخاصة ولحصر مهام الوالي في إطار تسيير استغلال العقار الصناعي فان مهامه تقتصر على ترأس اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار حيث يكرس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للاستثمار بقرار من الوالي¹ والترخيص بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار صلاحياته كممثل للدولة على مستوى الولاية او الترخيص بمنح التنازل على المواقع المخصصة بمقررات اللجنة المساعدة على غير الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة خصوصا الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للجماعات المحلية والمؤسسات المحلية.

¹ انظر المادة 3 و5 من المرسوم التنفيذي رقم 122-07 ج ر العدد 27 لسنة 2007

ثانيا: المدير الولائي لأملاك الدولة

تنص المادة 120/2 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 على أن يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود تسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يتصرف الوزير المكلف بالمالية ومن اجل تسيير الملاك التابعة للدولة على المستوى الإقليمي في إطار عدم التركيز إلى هناك تفويض من وزير المالية بمقتضى المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها فانه يمكن للوزير المكلف بالمالية وفي إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها وعلى هذا الأساس وتطبيقا للمادة 175 صدر قرار من وزير الاقتصاد مؤرخ في 20 يناير سنة 1992 يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة¹ أما في مجال العقار الصناعي أو الموجه للاستثمار المخصص من أراضي أملاك الدولة الخاصة تنص المادة 10 من الامر 04.08 على أن يكرس عقد الامتياز المذكور في المادة 4 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز وبهذه الصفة فان مدير أملاك الدولة يعتبر بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه² إلى أن من خلال الأمر 08-04 فان القانون هو الذي عينه على أساس انه في نفس الوقت يسهر على متابعة استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار بمعية الأجهزة الأخرى ولهذا نصت المادة 12 من الأمر 08-04 على انه يترتب إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول به والالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من اجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدبر أملاك الدولة المختص إقليميا وكما نصت كذلك المادة 16/2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07.122

¹ - الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1992

² - المنازعات العقارية لمؤلفين عمر حمدي باشا والأستاذة ليلي زورقي دار هومة الطبعة الأولى 2006 ص 56

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

انه في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز للالتزامات المحدد في بنود دفتر الشروط وبعد توجيه اعدارين موصى عليهما بالوصول ولم يرد عليهما يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون طبقاً لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة والمتضمن القانون المدني وبالتالي فان مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى عملية فسخ عقد الامتياز وذلك برفعه دعوى الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة التي سنوضحها في المطلب الثاني وبالإضافة إلى ذلك فان مدير أملاك الدواة الولائي هو رئيس لجنة مكتب المزاد ورئيس لجنة فتح الاظرفة في حال تم منح الامتياز بالمزاد العلني¹ إضافة إلى ذلك فان مبلغ الإتاوة التجارية السنوية يدفع أمام مفتشية أملاك الدولة في اجل 15 يوم من تاريخ المزايدة، وبصفة عامة فان دور مدير أملاك الدولة في إطار تسيير استغلال العقار الصناعي المحصص من أراضي الخاصة لأملاك الدولة يشتمل على تحرير عقد الامتياز ومتابعة استغلال القطعة الممنوحة في إطار المشروع الاستثماري

. ثالثاً: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF

لقد انشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120-07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007² وذلك تطبيقاً للمادة 5 من الأمر 11.06 وتشكل هذه اللجنة من 21 عضواً و يتأهها الوالي أو ممثل عنه وهي تجمع معظم أعضاء المجلس التنفيذي بالولاية بالإضافة إلى مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليمياً وممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية وممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومدير الوكالة العقارية الولائية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع وممثل عن كل من غرفة التجارة والصناعة والحرف والفلاحة وممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها مع الاستثمار بالإضافة انه يمكن أن يستعان بأي شخص يمكنه مساعدتها وللجنة أمانة دائمة ملحقة بالأمين العام للولاية وتزود بالوسائل البشرية والمادية اللازمة وتكلف هذه اللجنة بإنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية ومساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية وكذا تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية او

¹ - انظر المادة 3/ 3 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 122-07
² - الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

الخاصة لإنشاء أراض مهينة ومجهزة وموجهة لاستقبال الاستثمارات بالإضافة إلى المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية و جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال، كما تتولى اللجنة تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية وتقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة مع متابعتها لإقامة وأنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها

وفي إطار العقار الموجه للاستثمار فانه كان في ظل الامر 11.06 تعمل اللجنة عن طريق رئيسها الذي يودع مقرر تعين موقع المشروع الاستثماري فيكرس التعين بقرار من الوالي وفي إطار عملها تجتمع اللجنة مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك وتعد نظامها الداخلي وتصادق عليه ولهذا تدون قرارات اللجنة في محاضر يوقعها كل الأعضاء الحاضرين و تستقبل اللجنة كل طلبات المترشحين للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن القطع الأرضية و التي توجه الطلبات إلى الوالي والرامية إلى تعيين الأرضي وفي هذه النقطة أساسا تجدر الملاحظة إلى انه من قبل صدور الأمر 11.06 والمرسوم التنفيذي 07.120 كانت طلبات منح الامتياز أو التنازل تقدم على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي وبعد موافقة الوالي بمنح للمستثمر بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار حق امتياز على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار ويقوم مدير أملاك الدولة فيما بعد بتحرير عقد الامتياز ، وكانت اللجنة المحلية المذكورة أعلاه عبارة عن لجنة محلية ولائمة مساعدة فقط وتسمى اللجنة المحلية المساعدة على ترقية الاستثمارات CALPI ودورها لايتعدى دورها في الإعلام فقط على ما هو متوفر من أراضي إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 07.120 وبمقتضى المادة 7 منه اوجب أن يقدم مرشح للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن قطعة ارض إلى الوالي المختص إقليميا طلب تعيين قطعة الأرض يودع لدى أمانة اللجنة CALPIRF وبالتالي فان طلب منح الامتياز على قطعة الأرض يوجه إلى الوالي ويودع على مستوى أمانة اللجنة المذكورة أعلاه وليس كما كان عليه الأمر سابقا بان كان منح الامتياز يتم بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ويجب أن يرفق الطلب بدراسة تقنية واقتصادية

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

وعند الاقتضاء تحديد الموقع المرغوب فيه ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنية ، واللجنة تفصل في الطلبات في مدة أقصاها 30 يوم وعلى المستفيد من تخصيص قطعة الأرض بموجب قرار اللجنة أن يقوم بالإجراءات المتعلقة بالامتياز وهي دخول المزاد العلني أو القيام بإجراءات التنازل مع مالك القطعة الأرضية في اجل 6 أشهر من تاريخ تبليغه بقرار اللجنة مع إمكانية سحبه بانتهاء الأجل المحدد ما عدا في حالة القوة القاهرة وتقوم اللجنة بصفة دورية كل 6 أشهر بإرسال تقرير عن نشاطها الذي يبين العرض العقاري المتاح وإمكانيات الولاية إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة من التقرير إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات¹

المبحث الثاني : المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي والجهات القضائية المختصة للفصل فيها

المطلب الأول: طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

سنناول في هذا المطلب تحديد طبيعة منازعات العقار الصناعي أو الموجه للاستثمار والتي تتمحور أساسا في المنازعات المتعلقة بعمليات منح الامتياز والمنازعات المتعلقة بعمليات التنازل والتي تتم بموجبها استغلال الوعاء العقاري المخصص من أراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة وأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية والنشاطات وللإشارة فقط فان التحكيم غير مختص للفصل في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية التي يعود فيها الاختصاص لجهات القضاء بصفة مطلقة بحيث أن إلغاء أو فسخ العقود الرسمية لا يتم إلا أمام الجهات القضائية المختصة²

أولا : .بالنسبة منازعات على أراضي المناطق الصناعية و المؤسسات العمومية

ويمكن حصرها في المنازعات أراضي المناطق الصناعية التي تقوم في إطار تهيئة المناطق الصناعية من طرف

¹ - انظر المرسوم التنفيذي رقم 07- 120 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007

² محاضرات ألقبت على الطلبة القضاة الدفعة 17 من طرف الأستاذة عكرون البياقوت سنة 2008 فيما يخص التحكيم الوطني والتحكيم الدولي

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

المؤسسات المهينة والمستثمرين المتعاقد معهم من جهة ومن جهة أخرى بين المؤسسة المهينة للمنطقة الصناعية والغير حول ملكية الأراضي فبالنسبة للعلاقة التعاقدية التي تمت بين المؤسسات المهينة والمستثمرين في إطار عقود التنازل فانه قد نتجت عدة نزاعات تتعلق أصلا على سعر إعادة التنازل (البيع) للتجزئات العقارية ، حيث أن المتعامل يطالب بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء ، أي الثمن الذي اشترت به هذه المؤسسة العقار ، أما هذه الأخيرة فتفرض هذا الاقتراح وتطالب بإعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار أي سعر السوق ، وهذا على اعتبار أن هذه المؤسسة كانت في أول الأمر عبارة على مؤسسة ذات طابع تجاري وصناعي وتجاري وذلك إلى غاية صدور قانون 01-88 المتضمن المؤسسات العمومية الاقتصادية¹ ومع صدور قرار مجلس مساهمات الدولة في جويلية 2003 أصبحت المؤسسات المهينة للمناطق الصناعية أو مكاتب الدراسات والأبحاث في العمران URBA تابعين لمؤسسة مساهمات الدولة SGP GENEST أما المؤسسات المسيرة للمناطق الصناعية فأصبحت شركات التسيير العقاري SGI وكذلك انه في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات وخاصة تلك الموضوعة للخواص مما نتج عنه وضعيتان أن بعض هذه العقارات يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة وأما أن هذه المؤسسات لاستطيع شراء هذه العقارات المملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق² ومن اجل وضع الحلول للوضعيات التي بقيت عالقة على مستوى المناطق الصناعية صدرت تعليمة وزارية مشتركة في سنة 1999 المتعلقة بتطهير العقار الصناعي التي جاءت كنتيجة لاجتماع مجلس الحكومة بتاريخ 22 ابريل و 2 سبتمبر 1998 و 1999/ 2/7 بخصوص ملف إعادة هيكلة المناطق الصناعية فانه تم وضع حلول لتصفية الوضعية داخل أراضي المناطق الصناعية من اجل وضع حد لحالات عدم تسوية عقود الملكية التي من بينها عدم الاتفاق على سعر التنازل والمضاربة الأمر الذي أدى خلق وضعية تنازعية في المناطق الصناعية و قلة الخدمات من طرف المسيرين و عدم دفع المستحقات من طرف شاغين الأراضي ومن اجل وضع حل لتلك الوضعيات فقد ألزمت تعليمة الوزارية المشتركة على المؤسسات المهينة أو المالكه أن أي

¹ العقار الصناعي المرجع السابق ص90

² نفس المرجع ص 91

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

تنازل يتم داخل على أراضي المناطق الصناعية يجب أن يتم بواسطة عقد رسمي وكذلك إلزامية الحصول على رخص التجرئة للمنطقة الصناعية وفيما يخص سعر التنازل عن قطع اراضي المنطقة الصناعية

. فإذا كان المستفيد من القطعة قد دفع ثمن التنازل كاملا فان الثمن المدفوع يعتبر نهائيا ويسلم له عقد الملكية . وإذا

كان المستفيد قد دفع الثمن فقط على أساس انه يعتبر ثمن مؤقت من غير احتساب مصاريف التهيئة فان المؤسسة المهية تستكمل المبلغ المتبقي بالإضافة إلى تكاليف التهيئة وذلك لأجل تسوية الوضعية

- وإذا كانت مصاريف التهيئة تحملها المستفيد بنفسه و التي كان من المفروض أن تقوم بها المؤسسة المهية فانه يتم خصمها من سعر التنازل أي سعر القطعة الأرضية

. وبالنسبة لأراضي التي لم يتم دفع ثمن تنازلها فان سعر التنازل يحين على أساس السعر الحالي للقطعة الأرضية وليس على أساس سعر القطعة الأرضية وقت شغلها من طرف المستفيد ويجب ان يحين سعر القطعة الأرضية وفقا

وبالنسبة إلى الأراضي التي وضع دفع ثمنها عن طريق التسيط فان المستفيد الذي يشغلها يدفع ثمنها على أساس السعر

وفق المعاملة السابقة أي وقت إبرام التصرف واما بالنسبة للمعاملات التي تتم على الأراضي التي ليس لها سند ملكية والواقعة داخل المناطق الصناعية والتي تتم بين عدة متعاملين فان كل معاملة بالبيع تتم من متعامل ليس له سند ملكية

رسمي تعتبر باطلة ، أما الأراضي التي لها سند ملكية رسمي فان المعاملة فيها تتم بكل حرية بشرط اخذ رأي المؤسسة

المسيرة للمنطقة الصناعية أو المهية في حال تخلفها التي تضمن أن استغلال القطعة الأرضية سيكون ملائما مع المحيط

الجواري للمنطقة الصناعية عند البدا في النشاط خصوصا معايير السلامة والوقاية ، وان الأرض موضوع المعاملة ستوجه

إلى نشاط متوافق مع نمط المنطقة الصناعية ومن جهة أخرى فان المؤسسات المهية أو المسيرة تعمل على التنازل عن

القطع الأرضية وتسوية الوضعية لها بواسطة عقود رسمية لكي لا يبقى أي غموض وجرى كل أراضي المنطقة الصناعية

المتوفرة على اثر حل بعض المؤسسات الواقعة بها أو تحلى بعض المستفيدين على قطع الأراضي وعليه فات الأراضي

المصرح بها على أنها متوفرة تلحق إلى مالكيها الأصلي وتستغل بالتعاون مع المؤسسات المسيرة وهنا يكمن الحل الذي

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

أتت به هذه التعليمات فيما يخص وجود نزاع بين الغير والمؤسسة المهينة على القطعة الأرضية فإذا ما كانت متوفرة داخل المنطقة فإنها ترجع إلى مالكيها الأصليين وتستغل في إطار تخصيصها للنشاط الصناعي بالتعاون مع المؤسسة المسيرة للمنطقة وفي حالة ما إذا كانت الأرض تابعة للمؤسسة المهينة للمنطقة الصناعية فإنها يتعين اتخاذ إجراءات استعمالها وفق لطبيعة شغلها¹ والأمر 119-07 أكد كما رأينا أن حافظة المناطق الصناعية ستتولى تسييرها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. أما طبيعة منازعات أراضي المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية فإنه يمكن حصرها في منازعات الناجمة على تصفية المؤسسات العمومية المنحلة والتي تم بيعها وظهر فيما بعد أن المؤسسة المنحلة ليس لها سند ملكية للقطعة الأرضية أو أنها شاغلة بموجب قرارات إدارية وفي إطار تصفية وخصوصية المؤسسات العمومية فإن الدولة تدخلت في تلك المنازعات بموجب قوانين المالية السالفة الذكر وتحملت كل تبعات تصفية وخصوصية المؤسسات العمومية المحلة أو التي تم حوصصتها أو أراضي المؤسسات العمومية الاقتصادية فإن طبيعة منازعاتها تتعلق دائما بما يخص منازعتها مع الغير حول حق الملكية العقارية الشاغلة لها أو أرضها التي تم التعدي عليها أما فيما يخص اكتساب الأراضي من الدولة فإنها تخضع للتسويات إدارية بينها وبين الإدارة لاتصل إلى القضاء حتى أن أصول هذه المؤسسات في حالة حلها تعود إلى أملاك الدولة الاصول المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية تخضع انظام الامتياز الذي كرسه الأمر رقم 04/08.

ثانيا: طبيعة منازعات على أراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة وأملاك الجماعات المحلية

فبخصوص المنازعات المتعلقة بقرار منح الامتياز فإنه كان سابقا يمنح الامتياز بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر له الحق في الطعن في قرارات الوكالة المتعلقة برفض منح أو سحب الامتياز أمام القضاء الإداري لأن الوكالة تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري إلا إن هذا الوضع لم يعد موجودا فيما يخص منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة للاستثمار إذا أن وبموجب الأمر 11.06 فإن منح الامتياز بالمزاد العلني يرخص بموجب قرار من

¹ - انظر إلى التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة سنة 1999 عن وزير المالية الوزير المنتدب المكلف بالميزانية ووزير الصناعة وإعادة الهيكلة نسخة من التعليمات ملحقه بالمذكرة

الوالي وبالتراضي بقرار من المجلس الوطني للاستثمار في إطار أحكام الاتفاقية الثنائية بخصوص الاستثمارات التي لها بعد وطني أما ماجاء به الأمر 04.08 فان الترخيص بالاستثمار يكون بقرار من الوزير المختص (قرار من وزير المكلف بترقية الاستثمارات فيما يخص الأراضي التابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري) أو بقرار من الوالي فيما يخص الأراضي التابعة لأملاك الدولة على المستوى المحلي فيما يخص الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني أو بقرار من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار فيما يخص بالترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي للمشاريع التي لها بعد وطني وفي كل الأحوال فان المنازعة السابقة لمنح الامتياز لا يمكن تصورها حالياً لان القرارات الإدارية السابقة تعتبر قرارات تحضيرية لا تمس بحق مكتسب للمستثمر إلا فيما يخص منازعات إلغاء قرار الوالي المتعلق بتعين القطعة الأرضية بصفته رئيساً للجنة المحلية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF والتي تفصل في طلبات تعيين المواقع وتخصيص الأراضي إما بالرفض أو في حالة سحب قرارها بعد مضي مدة 6 أشهر من تبليغ قرار التخصيص إلى المترشح دون القيام بالإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز أو التنازل ما عدا في حالة القوة القاهرة ويكون القضاء الإداري هو المختص في كل الأحوال لان جهة إدارية تعمل تحت سلطة الوالي وهو الذي يمثلها ويرأسها وفي الواقع غالباً ما تتركز المنازعات حول العقار الصناعي أو الأراضي الموجهة للاستثمار المخصصة من الأراضي التابعة للدولة في المرحلة التالية لمنح الامتياز والتنازل بموجب التصرفات أو العقود التي يتم إبرامها بموجب عقود الامتياز أو عقود التنازل إن عقد التنازل أو عقد الامتياز الذي يتم على أراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة هو عقد إداري ما دام أن مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى تحريره وعليه يجب أن يكون المحرر الإداري فعلاً ناقلاً للملكية ، فانه كثيراً ما تتعامل المحاكم مع بعض القرارات الإدارية على أنها سندات ملكية وهي ليست كذلك مثل ذلك عقد التخصيص وفي بعض الأحيان حتى محضر تعيين قطعة ارض لإنجاز مشروع اعتبر تصرف ناقلاً للملكية . . . وفي الواقع كل هذه التصرفات والعقود ليست سندات ملكية ، وان كان بإمكانها أن تشكل إثباتاً لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمستفيد لكنها لا تنقل الملكية ، ولتكون كذلك يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي ناقلاً للملكية ن يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه ، كما هو الحال بالنسبة للوكالات العقارية المحلية

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

، وليحتج بهذه العقود على الغير يجب إشهارها في المحافظة العقارية ويجب أيضا أن تكون صادرة عن المالك أو بترخيص منه وتتضمن تنازل عن الملكية العقارية ، علما أن المادة 73 من قانون التوجيه العقاري تعتبر أي تصرف مباشر في الملكية العقارية التابعة للبلديات لفائدة الخواص باطلا بطلان مطلق إذا تم دون اللجوء للوكالة العقارية المحلية ، دائما وبخصوص العقود الإدارية وعلى فرض العقد الإداري هو فعلا عقد ناقل للملكية فانه إذا لم يشهر لا يمكن لصاحبه أن يطلب من المحكمة إلغاء عقد مشهر لاحق له منصب على نفس العقار ، علما أن المحاكم لا تحترم هذه القاعدة في كثير من الأحيان¹ وفي إطار الاستثمار فانه غالبا ما تمنح الإدارة قطع أراضي لفائدة المستثمرين على أساس قرار تخصيص أو محضر اختبار فقط للعقار المعني بالاستثمار ، غير أن المستثمرين لا يقومون بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات والمحاضر ، وتحويلها إلى عقود إدارية وخاصة مسالة دفع الثمن الكامل للعقار المتنازل عليه و في الجانب المتعلق بعملية الاستثمار يجب التفرقة بين مرحلتين فيما يخص التنازل على أملاك الدولة وهذا في مرحلة ما قبل سنة 1993 أي قبل صدور قانون الاستثمار 93- 12 والمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة الذي أتى بنظام الامتياز الذي يتحول إلى تنازل مع انجاز المشروع إذ أن المشرع تخلى على مبدأ التنازل المباشر لأراضي أملاك الدولة الخاصة أو التنازل بناء على الشرط الفاسخ الذي كان معمول به بموجب المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05.86 ففي المرحلة الأولى كانت النزاعات تتعلق دائما بفسخ عقد التنازل أي البيع أما المرحلة الثانية فتتعلق بعقد التنازل الذي تحول من عقد امتياز سابق وهذا المنوال استمر عبر قوانين المالية والاستثمار إلى غاية صدور الأمر 08-04 فطبيعة المنازعات المتعلقة فيما يخص عقود التنازل على أملاك تتمحور أساسا حول ثمن التنازل وكذا التزام المستثمر بالواجبات المتعلقة أساسا بانجاز المشروع الاستثماري التي تدور أساسا حول فسخ عقد الامتياز وكذا ثمن القطعة الأرضية فيما يخص الأراضي التي منح أصحابها عقود ملكيتها وكذلك تسوية الوضعية للمستفيدين بموجب قرارات إدارية وهذا لا يغني من وجود منازعات من الغير فيما يخص ملكية الدولة لأراضي أما بالنسبة لأراضي التابعة للأملاك الخاصة

¹ المنازعات العقارية المرجع السابق ص 56 و 57

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

الولايات والبلديات فان معظم منازعاتها لها نفس الطبيعة مع أملاك الدولة فيما يخص عقود التنازل إلى أبرمتها الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين أو مقررات الاستفادة التي منحها في وقت سابق رؤساء المجالس الشعبية البلدية والتي كثيرا ما ألغيت بعد صدور قانون التوجيه العقاري ونظام الامتياز لم يعمل به على هذا الصنف من الأراضي بل بقي الأمر محصورا في عقود التنازل المقيدة بشرط فاسخ وهو انجاز المشروع الاستثماري وفق دفتر للشروط

المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة للنظر في منازعات استغلال العقار الصناعي

إن الجهات القضائية التي تفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي تختلف على حسب الجهات المتعاقدة مع المستفيد وبحسب مالك القطعة الأرضية والعقد المبرم المنظم لاستغلال العقار الصناعي

أولا: اختصاص القضاء الإداري

ويكون الاختصاص للقضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي اخذ به المشرع الجزائري طبقا للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية والتي تقابلها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، إذا أن جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فان الاختصاص يعود للمحاكم الإدارية حاليا الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية بصفة ابتدائية أو اختصاص مجلس الدولة بصفة ابتدائية ونهائية فيما يخص القرارات اللامركزية على حسب المادة 9 من القانون العضوي رقم 01-98 المتعلق بمجلس الدولة ، وبخصوص منازعات العقار الصناعي فان اختصاص القضاء الإداري ينعقد بمناسبة المنازعات المتعلقة بالأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة إذا مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك الأراضي فبالنسبة لعقد الامتياز كان نص المادة 10 من الأمر 04.08 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة إذا أن عقد الامتياز يتولى تحريره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا أي مكان موقع العقار فعقد الامتياز هو عقد إداري كما سبق لنا وان أوضحنا ذلك والمادة 12 من نفس الأمر تنص على أن

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

مدير أملاك الدولة المختص إقليميا هو الذي يتولى رفع دعوى إسقاط والأصح فسخ عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة وبالتالي وطبقا للمعيار العضوي فان اختصاص يكون للمحاكم الإدارية أي الغرف المحلية المنعقدة على مستوى المجالس القضائية حاليا فكل منازعة حول فسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه بعد توجبه اعدارين لمستفيد من حق الامتياز¹ وبصفة عامة فان المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز أو التنازل الذي كان معمولا به سابقا فإنها تدخل ضمن اختصاص القضاء الكامل للقضاء الإداري وفيما يخص مسألة التعويض عن فسخ عقد الامتياز فان الدولة تدفع تعويضا للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الإشغال المنجزة بصفة نظامية والتي تحدد في قيمة مواد البناء واليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض للدولة و مصالح أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة المضافة على القطعة الأرضية السالفة الذكر وفي حالة ما كان قد قضي بهدم البنائات المنجزة فانه يتعين المستثمر أن يعيد القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية وتنقل مباشرة بعد فسخ الامتياز الامتيازات والرهون المقيدة على القطعة الأرضية من طرف المستثمر إلى مبلغ التعويض الذي يستحقه هذا الأخير وبالتالي تستحق مبالغ الرهون والامتيازات منه². وكذلك فان عقود التنازل التي تمت سابقا على الأراضي التابعة لأملاك الدولة والمحرة من طرف مصالح أملاك الدولة تعتبر عقود إدارية يختص القضاء الإداري للفصل فيها من اجل فسخها أو بطلانها وبالإضافة إلى ذلك فان كل الدعاوى الناتجة عن استغلال الوعاء العقاري المخصص من أراضي التابعة لأملاك الدولة يمثلها مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بصفته مفوض من طرف وزير المالية الذي يمثل الدولة أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة كما اشرنا إليه سابقا حتى انه فيما يخص تكوين الوعاء العقاري المخصص للاستثمار ومنازعة الغير في ملكية الأراضي التابعة لأملاك الدولة الممنوحة للمستثمرين بموجب عقد الامتياز فان منازعة

¹ - انظر المادة 16 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-121 المتضمن تطبيق الأمر 11-06

² - انظر المادة 12 من الامر 04/08

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

الغير تكون موجهة للمستثمر صاحب حق الامتياز والدولة بصفتها مالكة ممثلة في مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً¹ والقضاء الإداري مختص أيضاً في المنازعات التي تقوم بين البلديات والغير فيما يخص عمليات الاستفادة على قطع أرضية تابعة لأملاك تابعة للبلديات والتي تولى القضاء الإداري إلغاء معظمها على أساس المادة 73 من قانون التوجيه العقاري التي تحيل الاختصاص في تسيير المحافظة العقارية للبلديات إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين²

ثانياً : اختصاص القضاء العادي

يؤول الاختصاص إلى القضاء العادي في مجال استغلال العقار الصناعي المخصص من أراضي المناطق الصناعية وأراضي مناطق النشاطات بالنسبة لأراضي المناطق الصناعية وعلى أساس المنازعات الناتجة عن عقود التنازل التي أبرمتها مؤسسات تهيئة المناطق الصناعية من جهة أو مؤسسات تسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية كما هي محددة وفقاً لأدوات التعمير وذلك بموجب عقود توثيقية ومشهرة فإن الاختصاص ينعقد إلى جهات القضاء العادي (القسم العقاري أو المدني بصفة عامة) في كل المنازعات المتعلقة بتسوية عقود التنازل التي أبرمت ، فأطراف العقد ليسوا أشخاص معنوية عمومية إدارية كما أن العقد هو عقد مدني وغالباً ما يكون النزاع متعلق بالزام المؤسسة المهيئة بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية وعلى اعتبار أن هذه الأخيرة تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فإنها تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري حيث تنص المادة 45 من القانون 88/01 المؤرخ في 12/1/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية أنه تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ، وتعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري فإذاً فإن علاقة المؤسسات المهيئة أو المالكة للمنطقة الصناعية مع المستثمر في مجال استغلال الأراضي المنطقة الصناعية يختص بها القضاء العادي ولا يؤثر في النزاع والاختصاص إدخال مديرية أملاك الدولة في

¹ - نسخة من أقرار صادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء باتنة بتاريخ 2008/2/20 غير منشور ملحق بالذاكرة بين فريق ن ضد مدير أملاك الدولة لولاية باتنة وق س المستثمر يتضمن مطالبة فريق ن بإلغاء مقرر تجديد الامتياز لفائدة المستثمر ق س المحرر من طرف مدير أملاك الدولة على قطعة أرضية محل نزاع حول ملكيتها

² - قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2002/ 4/8 تحت رقم 003808 منشور بمجلة مجلس الدولة العدد الثاني لسنة 2002

الخصام كطرف منظم ومن مثال ذلك الحكم صادر عن محكمة بود واو القسم العقاري بتاريخ 23/ 04/ 2006 والمؤيد بقرار صادر عن مجلس قضاء بومرداس بين المؤسسة العمومية لتسيير المناطق الصناعية ببومرداس ضد مؤسستي س¹ وا¹ حيث انه النزاع تم الفصل فيه أمام القضاء العادي ومن حيثيات الحكم السالف الذكر انه صدر من قبله حكم بتاريخ 21/ 3/ 2001 قضى بفسخ الاتفاقية المبرمة بين المدعية والمدعي عليهما واعتبار المبلغ المدفوع للمدعية كتعويض عن مختلف الإضرار اللاحقة بها وان الاتفاقية التي تم فسخها بالحكم السالف الذكر قد أبرمت بتاريخ 6/6/ 1986 من اجل وعد بالبيع لقطعة ارض مساحتها 8785 متر مربع بالمنطقة الصناعية بأولاد موسى بمبلغ 1.625.225 د ج من اجل الاستثمار وان المدعي عليهما لم يقوموا بأي مشروع استثماري رغم مرور سنوات وبالنتيجة كان الحكم الأول بفسخ اتفاقية المبرمة بين الطرفين أما الحكم الثاني فقد قضى بطرد المدعي عليهما من الأماكن لعدم امتلاكهما لسند قانوني لشغلها الأرض محل النزاع ،أما بالنسبة للأراضي التابعة لمناطق النشاطات والتي تسييرها الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين فان يجب التفرقة بين عقود التنازل التي أبرمت قبل صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 والعقود التي أبرمت فيما بعد فأن التصرفات التي أبرمتها البلديات فإنها تخضع للقضاء الإداري للفصل فيها أما التصرفات التي تم أبرمت من طرف البلديات والتي تمت دون احترام المادة 73 من القانون السالف الذكر فإنها تعتبر باطلة والقضاء الإداري هو الذي يفصل فيها أما العقود التي أبرمتها الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين فان جميع المنازعات المتعلقة بعمليات التنازل عن أراضي مناطق النشاطات التي تولت الوكالة السالفة الذكر إبرامها فان الاختصاص يعود للقضاء العادي على أساس أن الوكالات المحلية العقارية تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري إذ تمسك حساباتها على الشكل التجاري طبقاً للأمر رقم 35 /75 المؤرخ في 29/ 1975/4 المتضمن مخطط المحاسبة الوطني فان القاضي الإداري غير مختص للبت في النزاع الذي تكون فيه مثل هذه المؤسسات طرفاً فيه² وعليه فان الوكالة الولائية العقارية حالياً هي التي تتولى إبرام عقود التنازل عن الأراضي الواقعة داخل

¹- نسخة من الحكم والقرار ملحق بالمذكرة

²- قرار المحكمة العليا (الغرفة الإدارية) المجلة القضائية العدد 1 لسنة 1996 ص 183

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و منازعات استغلاله

مناطق النشاطات وفي نفس الوقت هي التي تتولى متابعة استغلال هذه الأراضي وفق دفتر شروط وعند عدم التزام المستثمر أو المستفيد بالواجبات والمتمثلة أساسا في انجاز المشروع الاستثماري تقوم الوكالة برفع دعوى فسخ عقد التنازل أمام القضاء العادي ومن مثال ذلك الحكم الصادر عن محكمة بركة مجلس قضاء باتنة بتاريخ 30 أكتوبر سنة 2008 بين النزاع القائم بين الوكالة الولائية العقارية لولاية باتنة ضد المدعي عليهما ا ب¹ والذي من خلال حيثيات الحكم السالف يتبين أن الوكالة أبرمت عقد تنازل لفائدة المدعي عليهما لقطعة أرضية بمساحة 1600 متر مربع كائنة بمنطقة النشاطات ببركة لاحتواء مشروع استثماري يتمثل في إقامة وحدة لصناعة مواد البناء وان العقد ابرم بتاريخ 01 و 2004/09/11 وتم شهره بالمحافظة العقارية بتاريخ 2004/09/26 وكان على المشتريين البدا في الأشغال بعد سنة من تاريخ تملكهما للعقار إلا أن المدعي عليهما لم يقوما بأي مشروع بحجة عدم وجود السيولة اللازمة وعليه تم فسخ عقد التنازل المبرم بين الطرفين مع إرجاع الوكالة الثمن المدفوع من طرف المدعي عليهما مع اقتطاع مبلغ 10000 كتعويض للوكالة ،أما بخصوص عقد الامتياز فلا يكون هنالك اختصاص للقضاء العادي على أساس أن هذا العقد يعتبر عقد إداريا يختص القضاء الإداري للنظر فيه ويكون على الأراضي التي تملكها الدولة إلا انه كان بالإمكان ان يمنح الاختصاص للقضاء العادي قياسا على ما كان معمول به بموجب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 90 / 51 المؤرخ 1990/2/6 المتعلقة بإسقاط حق الانتفاع في إطار المستثمرات الفلاحية .

¹ - نسخة من الحكم ملحقه بالمذكرة

الذاتية

لقد حولنا من خلال هذه الدراسة المتواضعة إلقاء نظرة على ماهر واقع العقار المخصص لقطاع النشاط الصناعي والإنتاجي الذي يلعب دور هام في تنمية الاقتصاد الوطني ومن خلال كل ذلك توصلنا إلى أنّ المشكل الذي يعاني منه العقار الصناعي بصفة خاصة أو العقار الموجه للاستثمار بصفة عامة في الجزائر ليس في عدم وجود المساحات اللازمة وعدم وجود الأجهزة المسيرة ولكن المشكل يتمحور في تخصيص تلك الأراضي واقعيًا لاستقبالها للنشاطات الصناعية والإنتاجية لان مجرد تخصيص القطعة الأرضية بدون وجود إطار قانوني لها وتهيتها مسبقًا لان تكون مخصصة للنشاط الصناعي والإنتاجي لا يمكن من دون ذلك انجاز المشروع عليها هذا من جهة وكذلك فان الغياب التام لنصوص قانونية واضحة المعالم التي تحدد الأراضي المخصصة للنشاط الصناعي والإنتاجي لاسيما في القوانين التي نظمت العقار في الجزائر ولقد كان للمناطق الصناعية سابقا دور هام في استقبال المشاريع الصناعية والإنتاجية وكانت تعتبر الركيزة الأساسية للصناعة الجزائرية على الرغم من المشاكل التي عانت منها إلا أن ذلك التنظيم اثبت فاعليته في استيعاب المشاريع الاستثمارية في المجال الصناعي ومن كل هذا نقول أن مجرد تخصيص أراضي الدولة الخاصة لاستقبال المشاريع الاستثمارية بما فيها المشاريع الصناعية والإنتاجية من دون وضع إستراتيجية وطنية من اجل ضبط هذه الفضاءات التي ستخصص لاستقبالها فان ذلك سوف يؤدي الى صعوبات في تحديد مواقع إنشاء المنشآت الصناعية والإنتاجية وان وجدت فإنها ستتسم بالفوضوية والعشوائية والحل يكمن في وضع مكان للعقار الصناعي أو الاقتصادي قي المنظومة التشريعية الخاصة بالعقار كما هو الحال بالنسبة للعقار الفلاحي والسكني و ذلك بوضع أساس قانوني واضح للمناطق المهيأة لاستقبال المشاريع الاستثمارية في المجال الصناعي والإنتاجي ونتمنى أن يكون الجديد الذي سيأتي به المشرع من خلال المناطق الصناعية المندمجة او المراسيم التنفيذية للأمر 04/08 سيأتي بحلول لمشكل العقار الصناعي ولكن إذا لم يتم تعديل القوانين المتعلقة بالعقار خصوصا فيما يتعلق بأدوات وقواعد التهيئة والتعمير فان المشكل سيظل قائما ويبقى في كل الأحوال موضوع العقار الصناعي و العقار الموجهة للاستثمار بصفة عامة مجال خصبا للبحث والدراسة فيه .

المطهر المطهر
المطهر المطهر
المطهر المطهر
المطهر المطهر

قائمة المراجع

أولاً: الكتب والمؤلفات:

- (1) العقار الصناعي للمؤلف بوجردة خلوف دار هومة طبعة الثانية 2006
- (2) المنازعات العقارية للمؤلفين عمر حمدي باشا والأستاذة ليلي زورقي دار هومة طبعة 2006
- (3) الوسيط في شرح القانون المدني للدكتور عبد الرزاق السنهوري الجزء التاسع أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية {حق الانتفاع وحق الارتقاء} تنقيح المستشار احمد مدحت المراغي طبعة 2004 منشأة المعارف الإسكندرية
- (4) الحقوق العينية الأصلية دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري للدكتور عبد المنعم فرج الصده دار النهضة العربية
- (5) الجديد في الترخيص الصناعي والبيئي للدكتور نعيم مغرب منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة الأولى 2006
- (6) قانون الاستثمارات في الجزائر للأستاذ عليوش قربوع كمال ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية-بن عكنون - الجزائر
- (7) الوجيز في القانون الإداري PRECIS DE DROIT ADMINISTRATIF للأستاذ ناصر لباد الطبعة الثانية 2007 L.E.B.E.D
- (8) النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري الاستاذ سماعيل بوشامة دار هومة طبعة 2002
- (9) مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار للمؤلف حمدي باشا عمر دار هومة طبعة 2005

ثانياً : النصوص القانونية

1-القوانين

- (10) القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008
- (11) القانون 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية جريدة رسمية 52 لـ 02 ديسمبر 1990م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 ج ر عدد 44 لسنة 2008.
- (13) القانون 02/82، المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء. جريدة رسمية 06 لـ 09 فيفري 1982م.

14) القانون 11/82، المؤرخ في 21 أوت 1982، المتضمن الإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص. جريدة رسمية 34 لـ 24 أوت 1982 م

15) القانون 03/87، المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتضمن التهيئة العمرانية. جريدة رسمية 05 لـ 28 جانفي 1987م.

16) القانون 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة و التعمير. جريدة رسمية 52 لـ 02 ديسمبر 1990م المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 08/14/2004 (ج ر عدد 51 /2004)

17) القانون 25/88، المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتضمن توجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية. جريدة رسمية 28 لـ 13 جويلية 1988 م .

18) القانون 25/90 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم جريدة رسمية 50 لـ 19 نوفمبر 1990م.

19) (القانون 19/87، المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم. جريدة رسمية 50 لـ 09 ديسمبر 1987م.

20) قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 المؤرخ في 03/8/2008 ج ر عدد 46 لسنة 2008

21) القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية رقم 88-01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 ج ر عدد 2 لسنة 1988

22) المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/3/1993 المتعلق بالنشاط العقاري

23) القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30/5/1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله

24) القانون 03-2000 المؤرخ في 05/08/2000. يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد و المواصلات. الجريدة الرسمية عدد 48.

25) القانون 20/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة . جريدة رسمية 77 لـ 15 ديسمبر 2001م

26) المرسوم التشريعي 12/93، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الإستثمار. جريدة رسمية 64 لـ 06 أكتوبر 1993م.

27) القانون 20/01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة . جريج ر عدد 77 لـ 15 ديسمبر 2001م.

28) القانون رقم 02-08 المؤرخ 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهينها ج ر عدد 34 لسنة 2002

2- قوانين المالية لسنة:

- (29) القانون 21/84، المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1985. جريدة رسمية 72 لـ 31 ديسمبر 1984م.
- (30) القانون 25/91 ، المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1992م جريدة رسمية 65 لـ 18 ديسمبر 1991 م .
- (31) المرسوم التشريعي 01/93، المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993. جريدة رسمية 04 لـ 20 جانفي 1993 م.
- (32) المرسوم التشريعي 18/93، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994 جريدة رسمية لـ 30 ديسمبر 1993 م .
- (33) الأمر 27/95، المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1996 م . جريدة رسمية 82 لـ 31 ديسمبر 1995م.
- (34) القانون 02/97، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 جريدة رسمية 89 لـ 31 ديسمبر 1997 م.
- (35) قانون رقم 11/02 المؤرخ في 24/12/2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 ج ر عدد 86 لسنة 2002
- (36) قانون 21/04 المؤرخ في 31/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ج ر عدد 85 لسنة 2004
- (37) الامر 04/06 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 ج ر عدد 47 لسنة 2006

3- الأوامر :

- (38) الأمر 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني لمعدل والمتمم.
- (39) الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 8 يوليو سنة 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم
- (40) الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العامة وتأسيس السجل العقاري
- (41) الأمر 11/06 لمؤرخ في 30 غشت سنة 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية (ج ر عدد 53/2006)
- (42) الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية (ج ر عدد 49 لسنة 2008)
- (43) الأمر 03/01 ، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتضمن تطوير الإستثمار

ج ر عدد 47 لسنة 2001م المعدل والمتمم بالامر 08/06 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006 ج ر عدد 47 لسنة 2006

(44) الأمر 02/03، المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتضمن المناطق الحرة ج ر عدد 43 لـ 20 جويلية 2003م الملغى بموجب الامر 10/06 المؤرخ في 24/10/2006 ج ر عدد 42 لسنة 2006

3- المراسيم التنفيذية :

(45) المرسوم التنفيذي 45/73، المؤرخ في 18 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية جريدة رسمية 20 لـ 09 مارس 1973م..

(46) المرسوم التنفيذي 55/84، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية . جريدة رسمية 10 لـ 06 مارس 1984 م .

(47) المرسوم التنفيذي 56/84، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسييرا لمناطق الصناعية . جريدة رسمية 10 لـ 06 مارس 1984 م .

(48) مرسوم تنفيذي رقم 304/82 متعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي ج ر عدد 41 لسنة 1982

(49) المرسوم التنفيذي 05/86، المؤرخ في 07 جانفي 1987، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، كما تحدد كيفيات هذا البيع. جريدة رسمية 01 لـ 08 جانفي 1986م.

(50). المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 8 ماي 1991 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير (ج ر عدد 26 لسنة 1991)

(51). المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 8 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/1/7 المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم (ج ر عدد 26/91 و 01/2006)

(52) المرسوم التنفيذي 321/91 ، المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ 03/87 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتضمن التهيئة العمرانية ج ر عدد 44 لـ 25 سبتمبر 1991 م .

(53) المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 المحدد لشروط إدارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ج ر عدد 64 لسنة 1991

(54) المرسوم التنفيذي 320/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن شروط تعيين و ضبط و تسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الإستثمار. ج ر عدد 67 لـ 19 أكتوبر 1994م.

- 55** المرسوم التنفيذي 321/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها ج ر عدد 67 لـ 19 أكتوبر 1994 م .
- 56** المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة. جريدة رسمية 67 لـ 19 أكتوبر 1994م.
- 57** المرسوم التنفيذي 106/97، المؤرخ في 05 أبريل 1997م ، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة "بلارة" بولاية جيجل. ج ر عدد 20 لـ 06 أبريل 1997م الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/05 المؤرخ في 03/01/2005 ج ر عدد 04 لسنة 2005.
- 58** المرسوم التنفيذي 321/97، المؤرخ في 24 أوت 1997، المتضمن تحديد كفاءات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة. جريدة رسمية 57 لـ 27 أوت 1997م.
- 59** المرسوم التنفيذي 483/97، المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المتضمن تحديد كفاءات منح قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه. جريدة رسمية 83 لـ 17 ديسمبر 1997م.
- 60** المرسوم التنفيذي 282/01 ، المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار . جريدة رسمية 55 لـ 26 سبتمبر 2001م.
- و الذي ألغى المرسوم التنفيذي 319/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن وكالة ترقية الإستثمار و دعمه و متابعتة.
- 61** المرسوم التنفيذي رقم 03-135 يحدد صلاحيات وزير الصناعة ج ر عدد 22 لسنة 2003
- 62** المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 9/10/2006 ج ر عدد 46 لسنة 2006 المحدد لتشكيلة وصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار
- 63** المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9/10/2006 يحدد لصلاحيات وتنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ج ر عدد 64 لسنة 2006
- 64** المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر سنة 1990 ج ر عدد 56 لسنة 1990 الذي حدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين العدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/408 المؤرخ في 10 رمضان عام 1424 الموافق 5 نوفمبر سنة 2003 والذي أحدث الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين ج ر عدد 68 لسنة 2003
- 65** المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الاساسي ج ر عدد 27 لسنة 2007
- 66** المرسوم التنفيذي رقم 120-07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها ج ر عدد 27 لسنة 2007
- 67** المرسوم التنفيذي رقم 121-07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المتضمن تطبيق احكام الامر 11-06 ج ر عدد 27 لسنة 2007

68) المرسوم التنفيذي رقم 122-07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المحدد لشروط و كفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ج ر عدد 27 لسنة 2007

ثالثا : الرسائل:

69) مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية تحت عنوان التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار للطالب فسيح حمزة جامعة الجزائر كلية الحقوق سنة 2005

70) مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال تحت عنوان النظام القانوني لتسيير ورقابة المؤسسات العمومية الاقتصادية على ضوء الأمر رقم 01-04 للطالب سعودي زهير جامعة الجزائر كلية الحقوق والعلوم الإدارية سنة 2006

71) أطروحة نيل درجة الدكتوراه في الحقوق تحت عنوان أسباب فشل الأمر رقم 03-02 المتعلق بالمناطق الحرة كالية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار : مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة من إعداد الطالبة حسان نادية جامعة الجزائر كلية بن عكنون السنة الجامعية 2005-2006

رابعاً : المقالات والدراسات :

1- الدراسات :

72) حرية التجارة الصناعة في فرنسا وفي الجزائر مقال للأستاذ مصطفى منور منشور باللغة الفرنسية مجلة مجلس الدولة العدد 8 لسنة 2006

73) القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر دراسة للمستشار عريشي أمير منشورة بالمجلة القضائية العدد 2 لسنة 2003

74) إدارة المجمعات الصناعية الجزائرية في اقتصاد السوق للأستاذ جنادي كريم مقال منشور بمجلة العلوم التجارية للمعهد الوطني للتجارة العدد 4 لسنة 2004

75) Rapport sur la configuration du foncier en Algérie .une contrainte au développement économique (le conseil national économique et social 24 eme session plénier 2004

76) محاضرات في الحقوق العينية الأصلية والتبعية أقيمت على الطلبة القضاة الدفعة 17 من طرف الأستاذ بن رقية يوسف 2006-2007

77) محاضرات أقيمت على الطلبة القضاة الدفعة 17 من طرف الأستاذة عكرون الياقوت سنة 2008 فيما يخص التحكيم الوطني والتحكيم الدولي

2- التعليمات والقرارات :

78) تعليمة من رئاسة الحكومة مؤرخة في 26 جويلية سنو التعليمة المؤرخة بتاريخ 23 أوت سنة 2008 إلى وزارات المالية والداخلية والطاقة والمناجم والصناعة وترقية الاستثمارات و وزارة

تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة من أجل توقيف وتجميد من تاريخ التعليمات إتمام أي منح للعقار الموجه للاستثمار بموجب التشريع المتعلق بذلك الذي يجري به العمل حالياً

(79) التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة 08 سبتمبر سنة 1999 عن وزير المالية الوزير المنتدب المكلف بالميزانية ووزير الصناعة وإعادة الهيكلة شروط تطهير العقار الصناعي

Circulaire interministérielle relative aux modalités et conditions d'assainissement du foncier industriel de 8/9/1999

(80) قرار مجلس مساهمة الدولة و عن الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة والمكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار بتاريخ 21 جويلية 2003 قرار يتضمن إعادة تنظيم المناطق الصناعية

de la 16^{eme} session du conseil des participation de l'état le 21 juillet 2003 resolutoin

(81) قرار من وزير الاقتصاد مؤرخ في 20 يناير سنة 1992 يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأمالك الدولة الخاصة ج ر عدد 30 لسنة 1992

(82) قرار لوالي ولاية باتنة يتضمن منح رخصة التجزئة لانجاز تخصيص المنطقة الصناعية 2 على أرضية تبلغ مساحتها 95 هـ 88ار و 41س بلدية باتنة لفائدة مكتب الدراسات والانجاز العمراني بباتنة

(83) قرار لوالي ولاية باتنة مؤرخ في 1989/11/04 المتضمن المصادقة على تهيئة منطقة النشاط الاقتصادي لبلدية المعذر

خامسا : القرارات والأحكام القضائية:

(84) قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 4/8/2002 تحت رقم 003808 منشور بمجلة مجلس الدولة العدد الثاني لسنة 2002

(85) قرار المحكمة العليا (الغرفة الإدارية) المجلة القضائية العدد 1 لسنة 1996 ص 183

(86) قرار صادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء باتنة بتاريخ 20/2/2008 غير منشور ملحق بالمذكرة بين فريق ن ضد مدير أملاك الدولة لولاية باتنة وق س المستثمر يتضمن مطالبة فريق ن بإلغاء مقرر تجديد الامتياز لفائدة المستثمر ق س المحرر من طرف مدير أملاك الدولة على قطعة أرضية محل نزاع حول ملكيتها

(87) حكم صادر عن محكمة بود واو القسم العقاري بتاريخ 23/04/2006 والمؤيد بقرار صادر عن مجلس قضاء بومرداس بين المؤسسة العمومية لتسيير المناطق الصناعية ببومرداس ضد مؤسستي س وا

(88) حكم الصادر عن محكمة بريكمة مجلس قضاء باتنة بتاريخ 30 أكتوبر سنة 2008 بين النزاع القائم بين الوكالة الولائية العقارية لولاية باتنة ضد المدعي عليهما ا ب

الفصل الأول: ماهية حافطة العقار الصناعي و آليات استغلاله

المبحث الأول: حافطة العقار الصناعي

المطلب الأول: الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية

المطلب الثاني: أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

المطلب الثالث : الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة

للمؤسسات العمومية الاقتصادية

المبحث الثاني: آلية استغلال حافطة العقار الصناعي

المطلب الأول : عقود استغلال العقار الصناعي

المطلب الثاني : شروط استغلال العقار الصناعي

الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة لعملية العقار الصناعي و المنازعات الناجمة عنه

المبحث الأول:الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي

المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي

المطلب الثاني: الهيئات المحلية على مستوى الولاية

المبحث الثاني : المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي

المطلب الأول: تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة في حل منازعات العقار الصناعي

الفهرس :

شكر و عرفان

الإهداء

أ

مقدمة

تمهيد

9

الفصل الأول : الوعاء الجغرافي للعقار الصناعي وطرق استغلاله

10

المبحث الأول: حافظة العقار الصناعي

10

المطلب الأول: الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية

17

المناطق الخاصة

18

المناطق الواجب ترقيتها Z.A.P

19

مناطق التوسع الاقتصادي z.e.e. zones d'expansions économique

20

المناطق التي يتطلب ترميمها مساهمة خاصة من الدولة

25

المطلب الثاني : أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

25

المناطق الصناعية les zones industrielles

33

مناطق النشاطات les zones d'activité

37

المطلب الثالث: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأراضي الفائضة التابعة

للمؤسسات العمومية الاقتصادية

46

المبحث الثاني: آلية استغلال العقار الصناعي

47

المطلب الأول : عقود استغلال العقار الصناعي

47	عقد الامتياز
62	عقد التنازل
59	المطلب الثاني : شروط استغلال العقار الصناعي
	الفصل الثاني : الأجهزة المسيرة للعقار الصناعي و منازعات استغلاله
65	تمهيد
66	المبحث الأول:الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي
66	المطلب الأول : الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي
67	الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF
72	الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات
74	مجلس الوزراء والمجلس الوطني للإستثمار
75	الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI
77	المطلب الثاني : الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي
77	الوالي
79	المدير الولائي لأملاك الدولة
80	اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF
82	المبحث الثاني : المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي والجهات القضائية المختصة للفصل فيها
82	المطلب الأول: طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي
82	بالنسبة منازعات على أراضي المناطق الصناعية و المؤسسات العمومية
85	طبيعة منازعات على أراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة وأملاك الجماعات المحلية
88	المطلب الثاني :الجهات القضائية المختصة للنظر غي منازعات استغلال العقار الصناعي
88	اختصاص القضاء الإداري

90

اختصاص القضاء العادي

94

الخاتمة

قائمة المصادر و المراجع
