



قسم الحقوق

اشكالية العقار الصناعي في الجزائر

مذكرة ضمن متطلبات
نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الأعمال

إشراف الأستاذ:
-د. بن سعدة حدة

إعداد الطالب :
- بن شريط فاطيمة
-

لجنة المناقشة

رئيسا
مقررا
ممتحنا

-د/أ. بوسام بوبكر
-د/أ. بن سعدة حدة
-د/أ. لعروسي بوعلام

الموسم الجامعي 2021/2020

الإهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبي المرسلين . ها أن اليوم والحمد لله

أطوي سهر الليالي وتعب الأيام وخلاصة مشواري .

أهدي هذا العمل إلى . . .

من ربتي ورعتي الينبوع الذي لا يمل العطاء، إلى من حاكت سعادتي بخيوط

منسوجة من قلبها، إلى أغلى إنسان في هذا الوجود . . . إلى أمي الحبيبة.

إلى من سعى وسقى لأنعم بالراحة والهناء الذي لم يبخل علي شيء من أجل دفعي

في فريق النجاح ، الذي علمني أن أرتقي في سلم الحياة بحكمة وصبر

. . . إلى أبي العزيز.

إلى زوجي الكريم

إلى إخوتي وأخواتي إلى كل أصدقائي وأقاربي . .

إلى الأستاذة التي شرفتني بالإشراف على عملي . . بن حدة سعدة . .

إلى كل من علمني ولو حرفا . . أو أهدى إلى بنصيحة . .

إلى هؤلاء جميعا أهدي لهم هذا العمل المتواضع.

شكر

الحمد لله والشكر لله الذي أرشدنا إلى طريق النور ومنحنا العزم والإرادة والصبر
لبلوغ طموحاتنا .

ربنا لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا .
نحمد الله عز وجل الذي منحنا القوة والصبر ووقفنا في إنجاز وإعداد هذا البحث
العلمي المتواضع .

كما أتقدم بالشكر إلى الأساتذة المشرفة التي رافقني طيلة فترة إنجاز هذا البحث
والتي لم تبخل عليا بنصائحها وتوجيهاتها وإرشاداتها
كما أتقدم بالشكر إلى كل من ساعدني في إعداد هذا البحث .
كما لا يفوتنا أن نتقدم بأسمى عبارات الشكر لجميع أساتذتنا بجامعة الجلفة .

مقدمة

مقدمة:

تقوم سياسة الانفتاح الاقتصادي على تشجيع الاستثمار الخاص واستغلال الثروات الوطنية وجلب رؤوس الأموال، وهذا من خلال توفير الضمانات والحوافز ومنح الامتيازات المختلفة وتهيئة المناخ المناسب لها، وإطلاق الحرية للقطاع الخاص في مزاولته نشاطه وإعادة الاعتبار لآليات السوق كأداة رئيسية في ضبط النشاطات الاقتصادية¹.

فالاستثمار يعد المحرك الأساسي لتحقيق التنمية الاقتصادية، إذ تقتضي ضرورات الدخول في اقتصاد السوق لتحقيق ضرورة سعي الدولة إلى توفير البيئة والمناخ الملائم لتشجيع الاستثمار الوطني، وجذب الاستثمار الأجنبي، ولكن هذا لن يتأتى إلا من خلال جملة من التحفيزات والضمانات الممنوحة للمستثمرين، ومن بينها توفير الأوعية العقارية التي يبني عليها المستثمرون مشاريعهم الاستثمارية، وهذا ما يسمى بالعقار الموجه للاستثمار، أو العقار الصناعي، حيث أن الوصول لهذا الأخير في الجزائر جد معقد بسبب ندرة الأراضي المخصصة، فأكثر من 40 بالمائة من المؤسسات تبحث عن العقار الصناعي ويصل انتظارها أحيانا إلى حوالي 04 سنوات.

ولقد مر تنظيم العقار الصناعي في الجزائر بمرحلتين الأولى كان التعامل في العقار مقصورا على الدولة فقط خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة، فكانت كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، وكان الهدف من ذلك مكافحة المضاربة في العقارات، وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة²، وظهرت أول عملية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر في بداية السبعينات، حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق كالمناطق الصناعية عام 1973 في إطار القانون 45/73 المؤرخ

¹ خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، سنة 2014-2015.

² مداخلة بعنوان العقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار، للدكتورة مقلاتي مونة، جامعة 08 ماي 1945 قالمة.

في 18 فيفري 1973¹ والمتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له، والتي صدرت بعد مرور 10 سنوات، أي سنة 1984 والتي تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية، وجاءت بتنظيم خاص للاستثمار في مجال العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية، ومن حيث الأهداف الاقتصادية، إلا أنه ومع مرور الزمن وبسبب الأزمة المالية التي مرت ب...ها الجزائر، أصدرت الدولة القانون رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، إذ فسحت المجال للخوارج الوطنيين لكن ضمن الاقتصاد الموجه من قبل الدولة، مع فرض الاعتماد المسبق إذ نصت المادة 13 منه على أنه "لا ينجز أي مشروع استثمار بقصد الإنشاء أو التوسعات الجديدة يبادر به، في إطار أحكام هذا القانون إلا بعد اعتماد مسبق إجباري، وبمنح وفقا للشروط والأشكال المحددة أدناه".

أما المرحلة الثانية فقد تمت في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 17/10/1993 المتضمن ترقية الاستثمار²، حيث رسم حدودا لهذه المناطق وقسمها إلى مناطق خاصة وأخرى حرة، وتطرق إلى الاستثمار في الجنوب الكبير وغيره، كما أتى القانون المتضمن تطوير الاستثمار والصادر بالأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أكتوبر 2001 بنوع جديد من المناطق هي المناطق التي تتطلب مساهمة خاصة من الدولة، مع ترك تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها لصلاحيات هيئة جديدة تسمى 'المجلس الوطني للاستثمار' الذي يقوم بتحديد وتنظيمها على ضوء مخطط تهيئة الإقليم³ ثم تلاه الأمر 08/06 المعدل والمتمم للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 20 المؤرخة في 09 مارس 1973.

² المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64 المؤرخة في 30 أكتوبر 1993.

³ محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي، وتأثيرهما بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16 - 2012، ص 322.

ورغم كل هذه المساعي للنهوض بالعقار الصناعي في الجزائر إلا أن هذه الأخيرة عجزت عن وضع خطة وفق المعايير الدولية تتضمن الطريقة الصحيحة التي يتم بها منح العقار الصناعي، هذا بالإضافة إلى التدهور الكبير الذي يعرفه سواء من حيث التنظيم الذي يتم بنصوص قانونية تجاوزها الزمن، وإما بنصوص يغلب عليها طابع الغموض أو من حيث التسيير بسبب ضعف هيئات تسييره، أو من حيث الاستغلال غير العقلاني لمساحات كبيرة منه، بالإضافة على عجزها في استرجاع العقارات المنهوبة طوال عقود من الزمن بسبب أن القوانين السابقة كانت تبيع الوعاء العقاري بالدينار الرمزي، مما خلق فئة من المستثمرين الوهميين.

أما بالنسبة للمستثمر الخاص فما زالت تواجهه عقبات ميدانية مهما كانت طبيعة مشروعه الاستثماري ومن أهمها:

إشكالية الحصول على الموقع العقاري الاستثماري أو الأساس العقاري وهو تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة والمهياة لأن تكون موطن المنشأ أو المصنع أو المشروع الاستثماري.

ليبقى العقار الصناعي واحد من بين الرهانات الحقيقة التي تواجهها الدولة الجزائرية من أجل تجسيد مشاريعها الاستثمارية، والحقيقة أن العقار موجود، لكن كيفية استغلاله وطبيعته والجهة المسيرة له جملة من عوامل عديدة جعلت المستثمرين يتحججون بصعوبة إنجاز مشاريع استثمارية¹، وهذا ما يحملنا إلى طرح التساؤل التالي هل نظم المشرع الجزائري العقار الصناعي على نحو يكفل جذب وتشجيع الاستثمار بالجزائر.

أسباب اختيار الموضوع:

لقد تم اختيار هذا الموضوع لعدة أسباب منها:

¹ الدكتور اسماعيل بوقرة، محاضرات العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر.

- الأهمية البالغة للعقار الصناعي في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فهو يعتبر شرط مهم يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق أي سياسة استثمارية أو تحرك اقتصادي فعال ومستمر.

- لم يحظى موضوع العقار الصناعي بالاهتمام الكبير والدراسة الكافية من طرف رجال القانون والمختصين، حتى أن أغلب البحوث اتجهت إلى دراسة السياسة الصناعية من المنظور الاقتصادي من تحويل للتكنولوجيا وتحقيق التنمية الاقتصادية، التخفيض من البطالة.

- عدم التطرق إليه في السابق، حيث أنه جديد.

صعوبات الدراسة:

إن من أهم العراقيل التي واجهتنا ضيق الوقت المحدد لإعداد المذكرة مقارنة بأهمية الموضوع. قلة المراجع المتخصصة، وندرة البحوث العلمية وحدودية المعلومات في هذا المجال.

إشكالية الموضوع:

ولتحديد الجانب الخاص بدراستنا، ارتأينا طرح الإشكالية الآتية:

ما هو الإطار القانوني لتنظيم استغلال العقار الصناعي في الجزائر في ظل مراحل تطور الاستثمار؟

التساؤلات الفرعية:

- كيف يتم تحديد المواقع العقارية الصناعية في الجزائر؟

- ماهي طرق استغلال العقار الصناعي في الجزائر؟

- ماهي المنازعات المترتبة عن استغلال العقار الصناعي في الجزائر؟

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة، قسمنا البحث إلى فصلين أساسيين، بحيث نستطيع توضيح الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي (الفصل الأول) وتبيان آلية استغلاله وطبيعة النزاعات الناجمة عنه في (الفصل الثاني) ونهني بحثنا بخاتمة تمثل تقييم للوضع الحقيقي للعقار الصناعي في الجزائر، وتقديم اقتراحات بهدف الوصول إلى تنظيم جيد للمواقع العقارية الصناعية ولطريقة استغلالها لتحقيق السياسة الاستثمارية المنشودة في الجزائر. اعتمدنا المنهج

التحليلي في دراستنا مع المنهج الاستقرائي من خلال تحليل واستقراء النصوص القانونية وعلى هذا الأساس تكون الخطة:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي.

تكمن أهمية استثمار العقار الصناعي في السير بعجلة الاستثمار بقوة، تنجر عنها النهوض بالاقتصاد الوطني ورفع القدرة الشرائية للمواطن من خلال توفير مناصب الشغل والقضاء على البطالة، توفير الأموال خاصة الصعبة منها، مع جلب مختلف التكنولوجيات، إلا انه من خلال استقراء النصوص القانونية نلاحظ أنه لم يحظى بالاهتمام الكافي، حيث أنه لم تصدر قوانين تنظمه إلا مع حلول فترة السبعينيات بموجب المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28، وكذا المراسيم التنفيذية لتستمر القوانين المتعلقة به في الصدور منذ ذلك التاريخ.

ولتحديد الإطار القانوني لتنظيم وضبط العقار الصناعي يقتضي منا التطرق إليه من خلال معرفة مفهوم العقار الصناعي وذلك في (المبحث الأول)، ثم الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي في (المبحث الثاني).

الفصل الأول

الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار

الصناعي

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي وطبيعته القانونية.

لم يأت المشرع الجزائري بمفهوم واضح للعقار الصناعي، انطلاقاً من القوانين المتصلة بمجال الاستثمار، بل اتجه نحو تنظيمه وتأطيره بجملة من النصوص القانونية¹. وحتى نحدد مفهوم العقار الصناعي لأبد من البحث عن تحديد للعقار الصناعي، وبيان نطاقه الجغرافي والمكاني، رغم أن دراستنا تركز على إشكالية تسيير العقار الصناعي في الجزائر، فإن هذا المبحث يعتبر كتقديم لكل ما يلي سواء من تحديد لمناطق العقار الصناعي وما يليه من طرق وكيفيات استغلاله، وشكل العقود المبرمة أثناء ذلك، والمنازعات القضائية المترتبة على كل ما سبق.

وعليه سنتطرق في (المطلب الأول) إلى تعريف العقار الصناعي، ثم نتطرق إلى الطبيعة القانونية للعقار الصناعي وإدراجه ضمن التوجهات الاقتصادية في (المطلب الثاني).
المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي.

إن التعريف بالعقار الصناعي لأبد أن يكون بشقيه اللغوي والاصطلاحي، بالنسبة للتعريف اللغوي فيجب تعريف كلمة عقار فهي كلمة مفردة لجمع عقارات، إذ يتجلى المفهوم اللغوي للعقار كونه قيمة مادية غير قابلة للانتقال، متصلة بالأرض، أما كلمة صناعي فهي صفة لما يتعلق بمجموعة المهن المنتجة لأموال مادية من خلال العمل على مواد أولية. أما بالنسبة للتعريف الاصطلاحي فالمشرع الجزائري لم يأتي بتعريف محدد للعقار الصناعي، وإنما اهتم فقط بتنظيم قواعده وأحكامه ولقد وردت عدة أسماء في شأن العقار الصناعي فسمي بالعقار الموجه للاستثمار وبالعقار الاقتصادي.

عرفه الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهوري على أنه الشيء الثابت المستقر بجيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف، والأرض هي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بجيزها، وإذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك

¹ الأمر 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

بتفتيت سطحها أو نزاع بعض الأتربة والصخور، وكذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بحيزه ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منها¹.

الفرع الأول: التعريف العام للعقار الصناعي.

العقار الصناعي هو مختلف الأراضي التي وجهت إلى الاستثمار، ووكل ما رصد لخدمتها أو اتصل بها، بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها وما زاد على حاجتها من أصول والتي كانت تمتلكها أثناء ممارسة نشاطها وإنتاج سلعها. وقد أورد المرسوم التنفيذي رقم 07-119 مصطلح العقار الاقتصادي بدل العقار الصناعي، رغم أن مصطلح اقتصادي أوسع من مصطلح صناعي، لاشتماله على مختلف القطاعات الفلاحية منها.

ويأت في مقدمة الباحثين الذين وضعوا تعريفا عام للعقار الصناعي، كل من خبراء الجغرافيا، وخبراء الاقتصاد² وذلك على النحو الآتي:

أولاً: تعريف الجغرافيين للعقار الصناعي.

العقار الصناعي حسب المختصين في هذا المجال يمثل "المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية" أو الوعاء المخصص لانجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية.

ويتطلب اختيار الموقع الجغرافي المحدد مرحلتين أساسيتين هما مرحلة التوطين العام أي تحديد المساحة الجغرافية التي ينجز عليها المشروع الصناعي، ومرحلة التوطين الخاص الذي يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي ستتجز فيه المنشأة الصناعية.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 1998، ص 14.

² بوجدرة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 05.

ثانيا: تعريف الاقتصاديين للعقار الصناعي.

ارتبط مفهوم العقار الصناعي عند الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار، كما عرفه الاقتصاديون بأنه أصل إنتاجي ثابت يستثمر فيه وتوظف الأموال فيه بقصد التنمية وزيادة رأس المال.

تأسيسا على ما تقدم، يمكن استخلاص النقطة المشتركة التي أجمعت الاختصاصات المعرفية بشأنها، باعتباره الأرضية أو الأصل الثابت الموجه، أو الذي سيوجه لإقامة مشاريع صناعية.

الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار الصناعي وإدراجه ضمن التوجهات الاقتصادية.

المشرع الجزائري كما سبق لم يتعرض لتعريف العقار الصناعي، ولكنه قام بتحديد القطع الأرضية التي تدخل في نطاق العقار الصناعي الموجه للاستثمار، وذلك بعد إصداره للأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي ألغى الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006.

أولا: التعريف القانوني للعقار الصناعي.

عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 01/683 من القانون المدني الجزائري بأنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹.

ثانيا: إدراج مصطلح العقار الصناعي ضمن سياق التوجهات الاقتصادية

استخدم العقار الصناعي في ظلا النظام الاشتراكي كبنية تحتية للانتقال من معركة التحرير إلى معركة الإنتاج، حيث استخدمت السلطة الذمة العقارية التي كونتها كأساس لاستثماراتها فجئ بالأمر 74-26 لتجسيد خطط بناء القطاع العام.

¹ لحياني إشراق، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم القانون الخاص، جامعة مستغانم، سنة 2019/2018

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

وقد خضع إنشاء وتهيئة المناطق الموجهة للنشاطات الصناعية إلى اختيارات ارتجالية بحجة توزيع الثروات بالتساوي، ويمكن تشخيص هذه الإخفاقات من خلال المبالغة في حجم المساحات المخصصة للنشاطات الصناعية، وتخصيص مساحات للنشاطات الصناعية في أخصب الأراضي الزراعية.

ويمكن القول أن استغلال العقار الصناعي في الجزائر مر بمرحلتين:

المرحلة الأولى: كانت بعد الأزمة المالية التي مرت بها الجزائر منذ سنة 1986 وانخفاض البترول وما نجم عنه من تراجع حجم المداخيل الوطنية، كان على الدولة أن تقوم بالبحث عن تنظيم جديد لاستغلال العقار الصناعي، والذي تكرر من خلال صدور المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار، والمراسيم التنفيذية له الصادرة سنة 1994 والتي جاءت بتنظيم جديد للاستثمار سواء من حيث الإطار القانوني، أو من حيث الأهداف الاقتصادية، وقد نص المرسوم على إنشاء المناطق الخاصة والمناطق الحرة.

أما المرحلة الثانية: تميزت بصدور الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار، جاء المشرع بمفهوم جديد لاستغلال العقار الصناعي من خلال النص على نوع جديد من المناطق وهي المناطق التي يتطلب مساهمة خاصة من الدولة تقييد الاستثمار الأجنبي بحجة تجاوزات بعض المستثمرين خاصة صفقة التنازل عن مصنعي الاسمنت بمعسكر ومسيلة من قبل مجمع أورسكوم المصري لصالح مجمع لافار فصدر الأمر 01-09 المؤرخ في 22 يوليو 2003 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 الذي أدمج عدة أحكام في الأمر 03/01 تتمثل أهمها في:

1- خضوع الاستثمارات الأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات، للتصريح المسبق للاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

2- إلزام انجاز الاستثمارات الأجنبية في إطار شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51 بالمائة على الأقل من رأس المال الاجتماعي.

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

3- خضوع كل مشروع استثمار أجنبي مباشر أو استثمار بالشراكة مع رؤوس أموال أجنبية إلى الدراسة المسبقة لدى المجلس الوطني للاستثمار.

4- وجوب تقديم الاستثمارات الأجنبية المباشرة أو بالشراكة ميزان فائض بالعملة الصعبة لفائدة الجزائر خلال كل مدة قيام المشروع.

5- تقييد المستثمرين الأجانب بالشراكة مساهمة وطنية مقيمة تساوي نسبة 51 بالمائة على الأقل من رأس المال الاجتماعي، عند ممارسة أنشطة الاستيراد بغرض إعادة بيع الواردات، والغاية من ذلك الحد من الواردات، والتأطير المحكم لنشاطات التجارة الخارجية.

6- وجوب اللجوء إلى البنوك والمؤسسات المالية المحلية لانجاز استثمارات أجنبية مباشرة أو بالشراكة باستثناء تشكيل رأس المال¹.

صدر الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار، جاء المشرع بمفهوم جديد لاستغلال العقار الصناعي من خلال النص على نوع جديد من المناطق وهي المناطق التي يتطلب مساهمة خاصة من الدولة.

المطلب الثاني: مناطق العقار الصناعي ومساهمتها في النمو الاقتصادي.

اعتمدت السلطات العمومية على إنشاء مناطق مهياة خصيصا تتوزع بين المناطق الصناعية بموجب المرسوم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق لصناعية ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية المنظم بموجب الأمر 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974.

وعليه سنوضح في هذا المطلب مجال أو نطاق العقار الصناعي الذي يمكن إقامة استثمارات عليه، والذي يعد الفضاء والقاعدة التي تستقر فيها جمل النشاطات الاستثمارية مهما كان نوعه.

فقمنا بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع، تطرقنا فيها إلى أنواع العقار الصناعي الموجه للاستثمار.

¹ محاضرات في مقياس العقار الصناعي، للأستاذة خوادجية سميحة حنان، بجامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2015/2016.

الفرع الأول: الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

1- المناطق الصناعية Les zones industrielles

لا يوجد في التشريع الجزائري تعريف للمناطق الصناعية، لكن أمام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق وتزايد الرغبة في الاستثمار، بادرت بعض الوزارات التي لها علاقة مباشرة مع هذه المناطق في تعريفها، حيث جاء في تقرير لوزارة الصناعة أن المناطق الصناعية هي "عامل حقيقي من عوامل الترقية وعصرنه النسيج الصناعي" وفي فقرة أخرى اعتبرتها "عاملا هاما جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار" إذ يمكننا القول أن المناطق الصناعية هي تلك المساحات المحددة بأدوات التهيئة والتعمير والمخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة، وتصنف المناطق الصناعية طبقا للمالي:

- بحسب موقع المنطقة إلى مناطق صناعية حضرية أو ريفية.
 - وفق النشاط الصناعي إلى مناطق صناعية متعددة القطاعات، ومناطق صناعية مساعدة ومناطق صناعية وظيفية.
 - وفقا للهدف المراد تحقيقه فقد تكون المنطقة نموذجية هدفها تشجيع التطور الصناعي، وقد تكون منطقة صناعية ترقيوية هدفها إدخال صناعات جديدة في مناطق متأخرة.
 - وفقا للهيئة المنشأة المنطقة وهي مناطق صناعية تابعة للقطاع العام ومناطق صناعية تابعة للقطاع الخاص، ومناطق صناعية مختلطة.
- وقد بادرت الدولة في سبيل إعادة بعث القطاع الصناعي وتحقيق التنمية الاقتصادية، بإنشاء 77 منطقة صناعية موزعة عبر إقليم البلديات والولايات، وذلك بصدور المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتضمن لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.
- تتم إدارتها من خلال جملة من الأجهزة والمؤسسات، تختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها، حيث تتولى إدارة المناطق الصناعية حسب المادة 01 من المرسوم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المؤسسات العمومية المحلية عندما تحتوي على نشاطات ذات منفعة أو مصلحة وطنية.

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

أما المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية فإنها تدار عن طريق "مؤسسة عمومية اقتصادية" وتنشأ بموجب قرار من الوالي تطبيقاً للأحكام المرسوم 1200/83¹، أو بموجب مرسوم عملاً بأحكام المرسوم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، والمتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها.

عانت المناطق الصناعية من عدة مشاكل، مما جعل مجلس الحكومة المنعقد في 22 أكتوبر 1994 يصدر تعليمة تحت رقم 1041 تتضمن عدة نقاط لأجل التكفل بهذه المناطق وإصلاح الوضع القائم وأهم ما جاء فيها:

- اقتراح إنشاء لجان محلية لمتابعة وتطوير المناطق الصناعية.
- تخويل هيئات التسيير ممارسة امتيازات السلطة العامة لتفعيل دورها وتأكيد صلاحياتها خاصة في مجال الاقتطاع الجبري لمستحققاتها، تجنباً لمشاكل الموارد المالية.
- بعد فشل مؤسسات المناطق الصناعية في تسيير واستيعاب مشاكل العقار الصناعي في المناطق الصناعية، وبتاريخ 21 جويلية 2003 صدر عن مجلس مساهمات الدولة في دورته 16 القرار رقم المتضمن إنشاء أربع 04 شركات تسيير مساهمات للدولة تتولى تسيير المناطق الصناعية محل مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، تقوم على قواعد اقتصاد السوق، كما تعمل على تكوين محفظة عقارية للدولة في هذه المناطق².

لكن الواقع العملي أظهر أن هذه المناطق الصناعية مازالت تعاني من صعوبات ونقائص نذكر منها:

- تعدد وتعاقب أجهزة تسيير المناطق الصناعية، وتداخل الصلاحيات في بعض الأحيان، ما أدى إلى ظهور مشاكل في الجانب التطبيقي والميداني.
- إن اختيار المواقع لإنشاء مناطق صناعية كان يغلب عليها طابع القرارات المركزية الارتجالية التي تسببت في الكثير من الحالات في استنزاف الأراضي الفلاحية الخصبة".

¹ مرسوم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها.

² فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل الماجستير، فرع دولة ومؤسسات، جامعة الجزائر، سنة 2004/2005

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

- عدم استغلال الأرضية الصناعية الممنوحة وتوجيهها في كثير من الحالات إلى أهداف أخرى¹.

2- مناطق النشاط: Les zones Dactivités

وهي تلك المناطق التي تم إنشائها بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات حيث تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر بـ 7500 هكتار.

وأسندت مهمة تسيير مناطق النشاطات إلى البلديات في أول الأمر بمقتضى الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ثم أحييت مهمة التسيير إلى الوكالة الوطنية العقارية والوكالات العقارية المحلية.

وهي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجامعات المحلية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والملاك الشاغرين.

سيرت في ظل النظام الاشتراكي بمبادرة الجماعات المحلية، وفي ظل الإصلاحات الاقتصادية اسند تسييرها لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى الوكالات المحلية لتسيير والتنظيم العقاريين المادة 03 من المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم².

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

¹ سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الأخوة منتوري بقسنطينة، سنة 2015، ص 53.

² المادة 03 من المرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 07 يناير 1986، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، الجريدة الرسمية عدد رقم 01 الصادرة بتاريخ 08 يناير 1986.

الفرع الثاني: الأملاك العقارية في المناطق الخاصة والحرّة

هي عبارة عن مساحات مجهزة ومعدة خصيصا لاستقبال المشاريع الاستثمارية ذات الطبيعة الصناعية والإنتاجية تضم كل من المناطق الخاصة والمناطق الحرّة.

1-المناطق الخاصة:

فشل قانون المناطق الصناعية في تسيير وحل مشاكل العقار الصناعي، فلجأت السلطات العمومية المعنية للبحث عن آلية جديدة لاستغلال العقار الصناعي أحسن استغلال، فظهر نظام المناطق الخاصة أول مرة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الاستثمار، حيث تم منح امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق الخاصة في شكلين رئيسيين هما

- المناطق الواجب ترقيتها Z.A.P Zones à promouvoir.

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

أ- المناطق الواجب ترقيتها:

لقد أدمج المشرع الجزائري مفهوم المناطق المحرومة، الجنوب، أقصى الجنوب، المعزولة وأيضا المناطق التي يجب ترقيتها، كلها في جملة واحدة وهي المناطق الواجب ترقيتها نظمت هذه المناطق بعد ضبط حدودها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-321¹ المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 الذي عرفها في المادة الأولى فقرة 2 منه على أنها

- تتكون المناطق الواجب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والسلطة المكلفة بالمالية بعد استشارة السلطات المحلية.

- وبالرجوع إلى أحكام القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، نجد أن المشرع في المادة 51 منه حفز الاستثمار في هذه المناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية،

1- القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 05 لسنة 1987، والمغى بموجب المادة 60 من القانون رقم 20-01 والمتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

سيتم في إطار قوانين المالية، وعند الاقتضاء عن طريق التنظيم اتخاذ إجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي واجتماعي وجبائي، تختلف وتكيف حسب كل منطقة.

تتميز المناطق الواجب ترقيتها بأنها¹.

1- أقاليم متميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية، وبعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي.

2- مناطق حضرية حساسة تتميز بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة باختلال توازن حاد بين السكن والشغل .

3- كل إقليم آخر يتطلب أعمالا ترقيوية خاصة من طرف الدولة.

أما بالنسبة للاستثمار الذي هو أهم شيء، فقد أحال المرسوم التنفيذي رقم 93-12 تكوين المناطق المطلوب ترقيتها وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-321، مع احترام الشروط التي نصت عليها المادة 51 من القانون رقم 87-03 الذي بين أن المناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، بعد استشارة السلطات المحلية، وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية، والمادية، والاجتماعية، والاقتصادية والمالية للبلديات².

ب- مناطق التوسع الاقتصادي:

عرفها المرسوم التنفيذي 94/321 بأنها تلك الأراضي الجيو اقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي المتكاملة، تزخر بالموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية التي يجب تجميعها والرفع من قدرتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة أنشطة اقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها.

¹ سميحة حنان، مرجع سابق، ص 19

² بوجدرة مخلوف، المرجع السابق، ص 20.

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

تعيين هذه المناطق يتم بقرار وزاري مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط، باقتراح من الجماعات المحلية المختصة إقليميا. والتنمية المستدامة، فأحصت المادة 80 منه المناطق المطلوب ترقيتها خاصة في الأقاليم الريفية.

2- المناطق الحرة:

وهي أرض أو مساحة جغرافية من إقليم الدولة تخضع لسيادتها الكاملة، ويتم تحديدها ماديا وتعزل عن بقية إقليم الدولة، حيث يجري تنظيم أنشطة ذات طابع صناعي تجاري أو خدماتي بقواعد قانونية إجرائية واستثنائية، بهدف جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية إليها، ومن الناحية الإجرائية فان دراسة اقتراح المنطقة الحرة وضبط حدودها منوط للجنة تسمى باللجنة الوطنية للمناطق الحرة، تكون تحت رئاسة وزير المالية، وتتألف من وزير الداخلية، وجميع الوزارات المعنية بإنشاء المنطقة، ولقد وقع الاختيار على منطقة بلارة بولاية جيجل كمنطقة حرة¹ تم إنشائها بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 106/97²

غير أن هذه المنطقة بعد اعتمادها لم تشهد أي تهيئة، وأثبتت فشلها لعدم تحقيقها للأهداف المسطرة لها³، ليعاد تنظيم المناطق الحرة سنة 2003، وتحديدًا بموجب الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة⁴، ليرتقي بذلك المشرع من مجال تنظيم المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي

¹ عيدة قليش، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، سنة 2018/2019، ص 25 .

² المرسوم التنفيذي 97-106 المؤرخ في 05 أفريل 1997، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل) الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة بتاريخ 06 أفريل 1997 ..

³ مخلوف بوجدر، مرجع سابق، ص 25 .

⁴ الأمر رقم 02/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 20 جويلية 2003 .

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

إلى التشريع¹ وبعد سنتين صدر المرسوم التنفيذي رقم 01/05 يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي 106/97 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة بولاية جيجل²

الفرع الثالث: الأملاك العقارية الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية.

تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لانجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية، خاصة لما تكون المؤسسة الاستثمارية الصناعية قبل حلها، كانت قد مارست عليه نشاط صناعي أو إنتاجي، بما من شأنه أن يسهل على المستثمر استغلال القطعة الأرضية، سواء من حيث تخصيص القطعة وفق أدوات التعمير أو من حيث تجهيز هذه القطعة.

عرفتها المادة 02 من الأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصخصتها بأنها /شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام.

تمتاز هذه المؤسسات العمومية بالطابع المزدوج - العمومية والمتاجرة- في شخص من أشخاص القانون العام يخضع في تنظيمه لأحكام القانون الخاص.

طبقا لنص المادة 06 من المرسوم 153/09³ لا يمكن لمصفي هذه المؤسسات العمومية التصرف فيها بالتنازل عن الأصول العقارية المتبقية، أو بإيجارها، دورها يكمن في بجردها وإرسال هذا الجرد لمديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، تكرر عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل أصل عن طريق محضر يوقعه إجباريا وحضوريا المدير الولائي للأملاك

² عيدة قليش، مرجع سابق، ص 25.

³ المرسوم التنفيذي رقم 01/05 المؤرخ في 05 أفريل 2005، يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 106/97 والمتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (ولاية جيجل) الجريدة الرسمية عدد 4، الصادرة في 09 جانفي 2005.

³ المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها (ج ر عدد 27 لسنة 2009)

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

الدولة، وتقوم هذه الأخيرة بتسجيل الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

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

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

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

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.

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

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

- فالمناطق الصناعية ومناطق النشاط، فإن الأملاك العقارية المتواجدة فيهما تعتبر أصولا فائضة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، ويتم تحديد الأصول الفائضة بناء على لائحة من مجلس مساهمات الدولة، وملف تقني مرسل من طرف شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة، أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة، يخص كل ملك عقاري، يصرح بشأنه المجلس المساهمات الدولة أنه غير لازم لنشاط المؤسسة لكل من مدير أملاك الدولة المختص والمديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعليه تدمج الأملاك العقارية الفائضة ضمن الأملاك الخاصة للدولة بموجب عقد الإدماج الملك العقاري يعده مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

أولا: خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية.

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

بعد تبني أسلوب استقلالية المؤسسات سنة 1988 بمقتضى القانون 01/88 تم تبني فكرة الخوصصة تدريجيا بموجب الأمر 22/95 المؤرخ في 26/08/1995 إلى غاية الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 والذي جسد فكرة التخلي عن منهجية الخوصصة التدريجية لفائدة الخوصصة الشاملة، لاسيما توسيع دائرة القطاعات المعنية بذلك .

أما عن المفهوم القانوني لها ،فجاءت به المادة 13 من الأمر 04/01 الصادر في 20/08/2001 كل صفقة تتجسد في نقل الملكية إلى أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية الاقتصادية'.

- يترتب عن الخوصصة التحويل الكلي أو الجزئي للتراث المالي للمؤسسة العمومية، بما يتضمنه من عقارات، وحقوق والتزامات إلى القطاع الخاص من خلال التنازل عن أسهم تمثل نصيب المساهمين على التراث المالي، بما فيه العقار الذي يمتلكه المؤسسة محل الخوصصة، أو عن طريق التنازل عن أصول تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسة التابعة للدولة بالعقار الصناعي والذي يمثل أصلا أساسيا للمؤسسة ويشكل وحدة متجانسة مع نشاطها.

فبعد تقييمه تنتقل حقوق ملكيته من القطاع العام إلى القطاع الخاص وذلك بعدة طرق تبناها المشرع الجزائري في إطار الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بخوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

وتكون الخوصصة أما داخل السوق المالية، أو ما يعرف بالبورصة أو خارج السوق المالية. وتتمثل في التنازل عن طريق المناقصة، حسب أحكام المادة 26 من الأمر 04/01.

ثانيا: العقار الصناعي الفائض للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

يقصد بالأصول العقارية المتبقية ،حسب مفهوم المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009- كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

وغير المستقلة المنحلة المتوفرة وتتمثل الأصول المتبقية في كل الأملاك العقارية التي لم يتم التنازل عنها في إطار أشغال التصفية.

أما المادة 03 من المرسوم التنفيذي أعلاه فعرفت الأصول الفائضة بما يلي:

تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وتتمثل لاسيما في ما يلي:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر المرسوم التنفيذي 09-153 في الجريدة الرسمية.

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

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من المجمعات العقارية أو ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.

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

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

ونظرا لما تتطلبه الإصلاحات الاقتصادية من إجراء مسح شامل لأصول المؤسسات، فقد باشرت السلطة في إجراءات لتطهير الوضعية القانونية للأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية المنحلة، وكذا الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية غير اللازمة موضوعيا لنشاطها، ابتداء من قانون المالية 1993 الصادر بموجب المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 19/01/1993، إلى قانون المالية التكميلي لسنة 1994 وقانون المالية لسنة 2002 الصادر بموجب القانون 01-21، الأمر 06-04 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 الأمر 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، المرسوم التنفيذي 09/153 المؤرخ في 02 ماي 2009.

المبحث الثاني: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي.

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

رصد المشرع الجزائري عدة مؤسسات وهيئات لتقوم بتسيير وتهيئة مناطق العقار الصناعي الموجه للاستثمار، وكذا مراقبة عمليات استغلاله ليكون جاهزا لاستقبال مشاريع استثمارية صناعية لتفادي أي خطأ أثناء تسيير حافظة العقار الصناعي. ويمكن تقسيم هذه المؤسسات إلى مؤسسات لها اختصاص وطني وأخرى تنشط محليا على مستوى الولاية¹.

فأسند المشرع الجزائري تسيير العقار الصناعي في بداية الأمر إلى أعلى هرم في السلطة التنفيذية الذي حولها تحديد النظام العام الذي يحكم العقار الموجه للاستثمار، وعليه خصصنا (المطلب الأول) للهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي الموجه للاستثمار وخصصنا (المطلب الثاني) للهيئات المحلية على مستوى الولاية الميرة لاستغلال العقار الصناعي.

المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي.

وهي أجهزة مركزية تتكفل بالتسيير الحسن للعقار الصناعي الموجه للاستثمار وتنظيمه ومن بينها (المجلس الوطني للاستثمار)، (الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار)، (الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري)، (لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري)، (الشباك الوحيد اللامركزي).

وسنعرض هذه الهيئات والمؤسسات التي تتميز إما باختصاصها الجهوي الذي يكون على أكثر من ولاية وتمارسه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أو كمجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار (الفرع الأول) أو باختصاصها الوطني كالوزير المكلف بالاستثمار (الفرع الثاني) أو الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (الفرع الثالث) أو مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار (الفرع الرابع).

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF.

¹ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق .

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤثر محوري في تسيير وإدارة العقار الصناعي باعتبار أن القانون منحها مهمة تسيير الحافظ العقارية الموجهة للاستثمار، استنادا على قانونها الأساسي والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي وكذا المرسوم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 07-120.

وطبقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هيئة حكومية أنشأت في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، وضعت تحت وصاية الوزارة المكلفة بالصناعة وترقية الاستثمار.

تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانون الأساسي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير. يقع مقرها الرئيسي بالجزائر العاصمة، ويمكن إنشاء هياكل محلية لها عبر كامل التراب الوطني.

حددت مهامها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم المتعلق بالتسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأماكن الخاصة للدولة¹ الموجودة في المناطق الصناعية وفي مناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي. وحسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم تتولى مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي وتقدم لهذا الغرض المعلومات حول الغرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقاري وأفاقه.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد رقم 27 بتاريخ 25 أبريل 2007 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية عدد 25 بتاريخ 25 مارس 2012.

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

كما للوكالة صفة المرقي العقاري حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المعدل للمرسوم التنفيذي 07-126 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعليه فهي مؤهلة للقيام بمايلي:

- تهيئة الأوعية العقارية لانجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.

- انجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري.

- تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

الفرع الثاني: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار

يمارس الوزير سلطة سياسية ويعتبر مسؤولاً عنها أمام رئيس الجمهورية في ظل الدستور الحالي، فهو يرأس إدارة الوزراء، وبهذه الصفة يمارس نشاطاً إدارياً واسعاً بالإضافة إلى أنه الممثل القانوني للدولة التي يبرم باسمها العقود، يقوم بكل عمل أمام القضاء سواء كمدعي أو مدعى عليه، وهو الأمر بالدفع داخل وزارته.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25 يناير 2011، صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار¹.

حيث نصت المادة الأولى منه على أنه في إطار السياسة العامة للحكومة، يمكن لوزير الصناعة وترقية الاستثمار اقتراح عناصر السياسة الوطنية في المجال الصناعي وترقية الاستثمار.

كما يتابع ويراقب تطبيق هذه السياسية، طبقاً للقوانين المعمول بها.

من مهامه السهر على تناسق مجموع التدابير والأجهزة المحفزة على تطوير الاستثمار. اقتراح أي نشاط وإجراء يرمي إلى تطوير السوق المالي ووضع وسائل للتمويل تكون مكيّفة مع الاستثمار.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25 يناير 2011 يتضمن صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 05 بتاريخ 26 يناير 2011.

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

يضمن متابعة المشاريع الاستثمارية الكبرى، يشارك في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي، ينفذ برنامج التطهير وإعادة التهيئة وترقية وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط.

يضمن متابعة تطبيق قرارات المجلس الوطني للاستثمار.

يشجع على خلق مناطق صناعية جديدة ومناطق نشاط لها علاقة بتطوير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

يسهر على وضع مؤسسات وهيئات الوساطة وتنظيم السوق العقاري والاقتصادي والسير الحسن لها اقتراح التحسينات الضرورية¹.

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI.

تصنف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ضمن المرافق العامة ذات الطابع الوطني وذلك لارتباطها بشخص معنوي عام لا مركزي مرفقي ذو طابع إداري ووظيفي، وعليه نصت المادة 21 من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، على - تنشأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعى في صلب النص (الوكالة) كما نصت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وسيرها على - تنشأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار، تدعى في صلب النص (الوكالة)، ذات طابع إداري²، يقع مقرها في مدينة الجزائر، كما لها هياكل غير مركزية على المستوى المحلي³.

مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

نصت عليها المشرع في الأمر 03-01 وأخرى في المرسوم التنفيذي رقم 356-06 (أ) المهام المنصوص عليها في الأمر 03-01 المتعلق بالاستثمار.

- ضمان ترقية الاستثمارات وتطويرها ومتابعتها.

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25 يناير 2011، صلاحيات الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

² المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 356-06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها.

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 356-06 السالف الذكر.

- استقبال المستثمرين المقيمين وإعلامهم ومساعدتهم.
- منح المزايا المرتبطة بالاستثمار.
- التأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون.
- ب) المهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 06-356.
- إعلام المستثمرين عن توفر الأوعية العقارية.
- ضمان تسيير الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار.
- تجميع كل المعلومات المفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار.

الفرع الرابع: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار.

- يعنى تسيير العقار الصناعي من قبل أعلى هيئة سياسية بالدولة، وهو مجلس الوزراء، وكذا المجلس الوطني للاستثمار ذو التشكيل الوزاري.
- أولاً: مجلس الوزراء.**

يتكون مجلس الوزراء من جميع الطاقم التنفيذي المكون من جميع الوزراء المشكلين للحكومة المعنية بموجب مرسوم رئاسي.

يتأهله رئيس الجمهورية، طبقاً للصلاحيات المحددة له في الدستور ويبحث المجلس في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية ومن بين تلك الملفات والقضايا منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية إذ أن الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي يكون بناءً على قرار من مجلس الوزراء الذي يعتبر شرطاً وجوبياً حسب ما نصت عليه المادة 06 من الأمر 04-08 والمشاريع التي تكون محلاً لمنح الامتياز عن طريق التراضي هي تلك التي لها طابع الأولوية وتشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن والمحدثة لمناصب شغل أو القيمة المضافة وتساهم في تنمية المناطق المحرومة¹.

¹ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق.

ويكون الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من طرف مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

ثانيا: المجلس الوطني للاستثمار.

أنشأ المجلس الوطني للاستثمار بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل بالأمر رقم 06-08 المتعلق بتطوير الاستثمار¹، حيث نصت المادة 18 منه بعد التعديل - ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، مجلس وطني للاستثمار... يوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة - وتم تنظيم المجلس الوطني للاستثمار بالمرسوم التنفيذي رقم 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وسيره.

يجتمع المجلس مرة كل 3 أشهر على الأقل ويمكن استدعائه عند الحاجة بناء على طلب رئيسه أو بطلب من أحد أعضائه.

تتوج أعمال المجلس بقرارات وتوصيات وأراء طبقا لنص المادة 05-06 من نفس المرسوم. ومن مهام المجلس الوطني للاستثمار اقتراح إستراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياته، دراسة البرنامج الوطني لترقية الاستثمار والموافقة عليه، وتحديد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار، اقتراح مائة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة، دراسة مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني والموافقة عليه، بالإضافة إلى ضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وترقيته، الحث على إنشاء وتطوير مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار وتشجيعه.

المطلب الثاني: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي.

على المستوى المحلي أوكلت مهمة إدارة وتسيير العقار بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة إلى الجماعات المحلية بمفهوم الدستور، الولاية والبلدية، خاصة في ظل النظام الاشتراكي.

¹ تم إلغاء المادتين 19-20 من الأمر رقم 01-03.

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

فبعد تبني النظام الموجه، أقيمت هذه الأجهزة التقنية ووزعت بين السلطات المحلية وعلى رأسها نجد الوالي ثم مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري ثم اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار .

الفرع الأول: الوالي.

يعين الوالي بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 78 فقرة 9 من الدستور، ويمثل الوالي في التنظيم الإداري الجزائري، جهازا لعدم التركيز، إذ يعمل باسم السلطة المركزية، ويتخذ القرارات باسم الوزراء، وهو بذلك حلقة وصل بين السلطة المركزية واللامركزية مما يجعل من دوره ذا أهمية بالغة لامتزاجه بين السلطتين معا، فهو يد السلطة المركزية على السلطة المحلية¹.

فيما يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي فإنه كمثل للدولة على مستوى الولاية، وطبقا للأمر 06-11 المؤرخ في 2006/08/30² المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، منح للوالي بموجب المادة 05 سلطة ترخيص الامتياز قابل للتنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار .

وفي ظل الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، اقتصرت صلاحيات الوالي في إصدار قرار منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدد على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، بشرط أن لا تكون تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، لأن سلطة اتخاذ القرار من اختصاص الوزير المكلف

¹ خوادجية حنان، المرجع السابق، ص 147 .

² ملغى بموجب الأمر 08-04.

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

بالصناعة وترقية الاستثمارات، وهذا ما أكدته المادة 09 من المرسوم التنفيذي 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009¹.

بعد تعديل الأمر 04-08 كرس القانون 12-12 المؤرخ في 26/12/2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 استقراد الوالي بترخيص منح الامتياز على حافطة العقار العمومي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار. **الفرع الثاني: مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري.**

أدى عجز الجماعات المحلية في تجهيز وتسيير وتطهير الوضعية القانونية لمناطق النشاط، إلى ظهور إشكاليات في هذه المناطق ومن بينها الاستعمال اللاعقلاني للمساحات الموجه للاستثمار، إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 الذي وضع حدا للتدخل المباشر للجماعات المحلية في المعاملات العقارية لصالح الخواص وتزويدها بإدارة تعتبر الأنجع في مفهوم السياسة العقارية الجديدة، تتمثل في الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين الموجودتين على مستوى كل ولاية. تندرج هذه الوكالات الجديدة في منظومة محكمة وقوية لصناعة واتخاذ القرار في مجال العقار الصناعي، تتميز بالمركزية الشديدة والهيمنة الكاملة، من خلال إنشاء لجنة استشارية على مستوى وزارة الداخلية

يرأسها وزير الداخلية² تتجلى مهمتها في الإدلاء برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

ولقد منح وزير المالية تفويضا للمدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى كل ولاية لإدارة أملاك الدولة إقليميا بما فيها تلك الموجه للاستثمار، بحيث تنص المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 "عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط أو الوساطة العقاري، يخصص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدد باقتراح الهيئة، بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات".

² محاضرات في مقياس القانون العقاري، خوادجية سميحة حنان.

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

العمومية والخاصة التابعة للدولة على ما يلي "يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأمالك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها".

كما تقوم مديرية أملاك الدولة على مستوى كل ولاية، بمهمة إعداد العقود الإدارية المتضمنة منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار، مرفقا بدفتر الشروط المحدد لبرنامج الاستثمار، باعتباره الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

يكلف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا باتخاذ الإجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة، عند إخلال المستفيد بالتزاماته¹، حيث أنه يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

الفرع الثالث: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
.Calpref

أنشأت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 29 المؤرخة في 15/05/1994، لكن عدم تنظيمها في إطار تشريعي محدد أدى إلى خلق عدة تجاوزات، فأعدت السلطة التنفيذية تنظيم مهام هذه اللجنة التي أضيف لها ممثلين عن هيئة الضبط العقاري، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إنشاء مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

¹ المادة 12 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

الفصل الأول الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي

وتماشيا مع مختلف التعديلات التي مست صيغة¹ استغلال الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار المدرجة في الأمر 04-08 والذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 07-120، أُعيد تنظيم مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتشكيلها، في المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 2010/10/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار:

- تكلف اللجنة على أساس بنك المعلومات الذي تمسكه والمتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار بما يلي².
- استقبال طلبات المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.
- اقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي.
- اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.
- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار.
- مراقبة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهياة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات.
- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.
- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين، بواسطة كل وسائل الاتصال.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

¹ صيغة الامتياز الغير القابل للتنازل.

² المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

- متابعة انجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.
- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية¹.

¹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

الفصل الثاني

آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة

المنزعات الناجمة عنه

المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار

يرتكز الإطار القانوني لاستغلال العقار الصناعي، على تجزئة حق الملكية، وذلك لمنح المستثمر حق الاستعمال وحق الاستغلال دون ملكية الرقبة التي تبقى للدولة، وذلك لحماية العقار الصناعي الذي يعتبر ثروة غير متجددة، بالإضافة إلى ضمان تسييره تسييرا محكما. ولقد مر تطور عقد استغلال العقار الصناعي منذ الاستقلال بثلاث مراحل، ابتداء بعقد التنازل المباشر كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في ظل النظام الاشتراكي، إلى عقد الامتياز مع إمكانية المستفيد استرجاع عناصر حق الملكية بعد انجاز مشروعه وهذا خلال تبني الجزائر نظام اقتصاد السوق الذي منح الريادة للقطاع الخاص، غير أن الآلية الأخيرة أدت إلى استنزاف العقار الصناعي وذلك بسبب المضاربة، مما أدى بالمشروع إلى إصدار الأمر 04-08 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية المعدل والمتمم، ليمنح للمستفيد حق الانتفاع دون ملكية الرقبة، وبالتالي التراجع نهائيا عن صيغة التنازل المباشر.

وبناء على كل ما سبق، يكون من الجيد أن نتعرض لعقد التنازل من خلال (المطلب الأول) ولعقد الامتياز من خلال (المطلب الثاني).

المطلب الأول: عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي.

عقد يقوم على توافق إرادتين لإحداث أثر قانوني يتجه نحو إبرام عقد بين المؤسسة المالكة للأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية والمستثمر، وضرورة توافر المحل والسبب. في الجزائر وقبل تبني نظام اقتصاد السوق نظمه المشروع من خلال المرسوم 76-27 المؤرخ في 07 فيفري 1976 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لبيع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية¹.

¹ المواد 06-07-08-09 من المرسوم 76-27 المؤرخ في 07 فيفري 1976.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

بعد دستور 1989م وتبني نظام الرأسمالية، نص المشرع على عقد التنازل في القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على ما يلي "تخضع عقود التسيير أو التصرف التي تتعلق بأموال الجماعات الإقليمية لقانون الولاية وقانون البلدية، ما لم تكن هناك أعمال تشريعية صريحة مخالفة"¹.

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل.

عقد التنازل هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية، وهو نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة، بشرط أن تكون الأملاك المتنازل عنها غير مخصصة، بمعنى أن لا تكون موضوعة في تصرف وخدمة الوزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أي أملاك متوفرة.

وعقد التنازل في مجال الاستثمار الصناعي يتمتع بنفس خصائص التنازل المنصوص عليه في القانون المدني، غير أنه يتميز باحتوائه مراعاة المصلحة العامة وضرورة المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة على بعض الشروط غير المألوفة في العقود المدنية أو التجارية، والتي من شأنها أن تجعل الإدارة في مركز ممتاز في مواجهة الطرف المتعاقد معها، وذلك من خلال الامتيازات كالتنازل على أساس شرط فاسخ وإرفاق هذا العقد بدفتر شروط، وحق الإدارة في توقيع جزاءات معينة في حالة إخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية².

يكتسي عقد التنازل طابعا إداريا وفقا لما جاء في المرسوم الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، واشترطت الرسمية فيه لنقل الملكية العقارية تحت طائلة البطلان، لكون مديرية أملاك الدولة هي المختصة بتحرير هذا العقد بصفقتها موثق الدولة، وهذا طبقا لنص المادة 61 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، حيث تنص على أن "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي".

¹ المادة 120 من قانون رقم 90-30.

² خوادجية سميحة حنان ، مرجع سابق، ص188.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

- يجب على المتعامل أن يقدم طلب اعتماد للعقار المختار، لانجاز المشروع الاستثماري، مرفق بمحضر لجنة اختيار العقار¹.

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

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

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

الفرع الثاني: التنظيم القانوني لعقد التنازل.

وهنا نقصد مجال تطبيق عقد التنازل لتسيير الحافظة العقارية في ضوء الاحتياطات العقارية إنشائها لغرض التصنيع، وأول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية (أولاً) ثم في مناطق النشاطات (ثانياً) وفي الأخير في المناطق المطلوب ترقيتها وتفصيل ذلك كما يلي:

1- عقد التنازل في المناطق الصناعية:

أول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية، حيث تم التنازل من قبل الدولة على هذه المناطق إلى مؤسسات تتولى إدارة وتهيئة المنطقة الصناعية حسب إحدى الحالات التالية:
أ- مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت في إطار أحكام المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس 1983 إذا أقيم في المنطقة الصناعية المعنية ما يلي:

- أعمال ذات مصلحة محلية.

- أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.

¹ المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 82/304 المؤرخ في 09/04/1982، المتعلق بكيفيات وشروط تطبيق القانون رقم 01/82 المتضمن رخصة البناء ورخصة التجزئة.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

ب- مؤسسة ذات طابع اقتصادي أنشئت حسب كفيات منصوص عليها في المرسوم، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

ج- وحدة متخصصة أنشئت في إطار قوانين وتنظيمات معمول بها إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة¹.

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

تقوم المؤسسات المكلفة بتهيئة وتسيير المناطق الصناعية بتلقي العقارات واكتساب ملكيتها بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكيتها لفائدة هاته المؤسسات بواسطة عقود تنازل مشهورة²، وبعد أن تقوم هذه الأجهزة المهيأة باكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية ومشهورة لدى المحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

2- عقد التنازل في مناطق النشاطات:

¹ فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 25.

² انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد 60 لسنة 1990، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفيات إدارة الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، ج ر ع 69 الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

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

3- عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها:

عرفت هذه المناطق عقد التنازل طبقا للقانون طبقا للقانون رقم 90-03 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأموال الوطنية إذ نص عليه ضمن أحكام المادة منه والتي جاء فيها ما يلي "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

وتنفيذا لهاته المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-724 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة، فطبقا لهذا المرسوم تكون عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بصفة أصلية عن طريق المزاد العلني وهذا ما ورد في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-724، واستثناءا عن طريق التراضي طبقا لما جاء في المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 التي نصت على أنه يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين، والمقصود بهم الجماعات الإقليمية والجمعيات أو الهيئات، وكذا المؤسسات العمومية

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

والمتعاملين العموميين الخواص أو تعاونية عقارية¹، وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط انجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته.

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

الفرع الثالث: تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر رقم 06-11.

كما سبق وبيننا أن عقد التنازل في العقار الصناعي عرف العديد من النصوص القانونية، أهمها في إطار المناطق الصناعية، وكذا مناطق النشاط وفي إطار المناطق المطلوب ترقيتها، إلا أنه وبعد صدور الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي حدد كيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أصبح عقد التنازل محصورا على صنفين من الأصول المكونة للحافظة العقارية، وهو ما الأصول العقارية المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وكذا الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

وعليه سيتم دراسة عقد التنازل عن طريق الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، وعلى هذا سوف نتطرق إلى التنازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة ثم التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية (ثانيا).

أولا: التنازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

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

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

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

بالرجوع إلى الملحق الثاني والثالث من المرسوم التنفيذي رقم 7-122 المحدد لشروط وكيفيات سير الأصول المتبقية عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، نجدها على التوالي يتضمنان دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي على الأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة. وبقي هذا الإجراء سارياً إلى غاية صدور الأمر 08-04 الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الذي تم بموجبه استبعاد فكرة التنازل كنمط لاستغلال العقار الصناعي.

ثانياً: التنازل على الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

تنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 07-122 على تكريس عمليات التنازل أو منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، وذلك بعقد تعده إدارة أملاك الدولة. فالعقد الإداري الذي تعده إدارة أملاك الدولة وفقاً لدفتر الشروط يقصد به عقد امتياز، أما بالنسبة للعقد التوثيقي فيقصد به عقد تنازل، وبالرجوع إلى الملاحق الأربعة المرفقة بالمرسوم 07-122 لا نجد منها ما يتضمن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مما يعني أن استغلال هذه العقارات يكون بموجب عقد تنازل من قبل إدارة أملاك الدولة، وبعد قيام هذه المؤسسات بعملية التهيئة، تقوم بالتنازل عن الأصول لفائدة المستثمر بموجب عقود بيع تخضع للشروط العامة المألوفة في بيع العقار بحيث تكون عقود موثقة ومشهرة، وهذا ما جاء في نص المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية¹.

وتجدر الإشارة إلى أن الأمر 06-11 من المرسوم التنفيذي 07-121 كان ينص على تحويل الامتياز إلى تنازل إذا أنجز المستفيد منه المشروع الاستثماري وكذا فإن المرسوم التنفيذي رقم

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

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

122-07 ينص كذلك على التنازل بالمزاد العلني على الأصول العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة¹، وإذا حول الامتياز إلى تنازل فإنه يتم اقتطاع مبلغ الاتوات الايجارية من مبلغ التنازل، وعقد التنازل هنا هو عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة المختص حسب المادة 07 من الأمر رقم 11/06 وفي حالة عدم التزام المستفيد للالتزامات المقررة بدفتر الأعباء يفسخ عقد التنازل أمام الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص وهذا طبقاً للأمر 11/06 الذي تم إلغائه بموجب الأمر 04/08.

المطلب الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي.

نصت المادة 23 من القانون رقم 12/93 المؤرخ في 15/10/1993 على ظهور حق الامتياز كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي والتي لم يكن لها وجود على أرض التطبيق.

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز.

أولاً: التعريف الفقهي لعقد الامتياز.

أول ما ظهر عقد الامتياز كان في المرافق العامة سواء على المستوى المحلي أو الدولي²: وقد قدمت له عدة تعريفات منها تعريف الأستاذ بوجدره مخلوف على أنه "ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة شخصاً طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص، مقيماً أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأراض أساساً في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سالفاً³.

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

² عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، جامعة بجاية، 2016-2017، ص 47.

³ بوجدره مخلوف، مرجع سابق.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

عرفه الدكتور سليمان محمد الطماوي على أنه " عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله، مقابل رسوم يتقاضاها عن المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العمومية، فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة في عقد الامتياز"¹.

ثانيا: التعريف التشريعي لعقد الامتياز.

ورد تعريف عقد الامتياز للعقار الصناعي في دفتري الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322، وبالتحديد في الفقرة الأولى منه على النحو الآتي:

عقد الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيما، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة، في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار"².

ثالثا: خصائص عقد الامتياز.

من خلال التعريفات السابقة يمكن القول أن عقد الامتياز يتمتع بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

أ- عقد الامتياز عقد إداري رسمي:

وهذا من خلال ما نصت عليه المادة 10 من الأمر رقم 08-04 حيث جاء فيها مايلي "يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة..." ومن خلال استقراء هذه المادة فإن عقد الامتياز يحرره مدير أملاك الدولة، وذلك حسب كفاءات محددة في دفتري الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة لقانون رقم 08-04 ثم يقوم المدير

¹ الطماوي سليمان محمد، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، جامعة عين شمس بمصر، 1991، ص 108.
² انظر الفقرة 01 من دفتري الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لانجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 19 أكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، ج.ر.ج.د.ش عدد 67 الصادر في 19 أكتوبر 1994.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

الفرعي بتسجيل قرار منح الامتياز، لهذا يتطلب أن يكون عقد إداري موثق أي يفرغ في قالب شكلي ورسمي، وذلك وفق ما نصت عليه المادة 324 مكرر من ق.م.ج ويسلط عليه إجراءات الشهر لكونه وارد على العقار¹.

ب- عقد الامتياز عقد محدد المدة:

يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية الطويلة المدة، حيث أن الأراضي التابعة لأمالك الدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية تكون محل الامتياز لمدة أديها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين لتصل إلى 99 سنة².

ج- عقد يرد على حق عيني عقاري:

وهذا الحق يتمثل في حق الانتفاع، بحيث في مجال العقار الصناعي يستفيد المستثمر من العقار الموجه للاستثمار لمدة محددة قانوناً، إلا أنه لا يعد مالكا لها وإنما مجرد منتفع بها فقد نصت المادة 844 من ق.م.ج على منح حق الانتفاع إلى المستثمر الذي يتعاقد مع إدارة أملاك الدولة، على أن يكتسب حق الانتفاع بالتعاقد، وبالشفعة، وبالتقادم، أو بمقتضى القانون، وذلك من أجل استخدامه لانجاز مشاريع استثمارية³.

د- عقد من عقود الإذعان:

¹ انظر المادة 324 مكرر من القانون 75-58 مرجع سابق.

² انظر المادة 844 مكرر من القانون رقم 75-58 مرجع سابق.

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

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

إن ما يمنحه القانون للإدارة مانحة عقد الامتياز من امتيازات السلطة العامة كتعديل العقد وفسخه أو إلغائه، يجعل المتعاقد معها ملزم بقبوله كما هو مفروض عليه دون أن يكون له حق تعديل أو مناقشة هذه البنود ما يجعل من عقد الامتياز من عقود الإذعان¹.

هـ - عقد يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص:

يشترط أن يكون الشخص الذي منح له عقد الامتياز مقيم أو غير مقيم، عملاً بنموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، يمكن القول أن عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص².

الفرع الثاني: التطور القانوني لعقد الامتياز.

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى التطور القانوني أو ما يعرف بمجموع القوانين والمراسيم التنفيذية المنظمة لعقد الامتياز في العقار الصناعي، منذ ظهوره إلى آخر تعديل له.

أولاً: عقد الامتياز قبل صدور الأمر رقم 08-04.

ظهر عقد الامتياز أول مرة من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-12 في نص المادة 23 التي نصت على ما يلي "يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازيه، قد تصل إلى الدينار الرمزي، تنازلات على الأراضي التابعة للأماكن الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة" وعليه وطبقاً لنص هذه المادة يمكن القول أن الدولة قد تتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الوطنية لصالح الاستثمارات التي يمكن حصرها فقط في المناطق الخاصة.

وتطبيقاً لهذا المرسوم، صدر مرسومين تنفيذيين، الأول يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتعلق بالمناطق الحرة، الذي لا يسمح بتحويل الامتياز إلى تنازل في المناطق الحرة، وإنما يسمح فقط باستغلاله ثم إرجاعه بمجرد نهاية مدة الترخيص³، أما المرسوم الثاني فيتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح

¹ عماري ابتسام، مرجع سابق ص 49.

² انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

³ انظر المواد 03-13 من الاتفاقية المتعلقة بمنح استغلال المنطقة الحرة وتسييرها الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 94-320، مرجع سابق.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، الذي يمنح من خلاله للمستفيد بعد نهاية مدة الامتياز الحق في تجديد العقد، أو أن يطلب الاستفادة من التنازل بمقابل مالي بمجرد انتهاء المشروع وبعد معاينة السلطات المختصة بذلك¹.

ثم جاء الأمر رقم 01-03 الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 93-12 من خلال نص المادة 10 منه على المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وأيضا ألغى إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل من خلال المادة 12 منه، وأبقى على عقد الامتياز الذي يبرم وفقا للقواعد العامة، فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة.

كما جاء بأسلوب الرخصة الممنوحة عن طريق عقد إداري فيما يخص الأملاك الوطنية العامة لكون هذه الأخيرة غير قابلة للاكتساب عن طريق التقادم أو التنازل أو الحجز.

وبعدها تتالت قوانين المالية التي أشارت إلى هذا الموضوع، فقد صدر المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 21 ديسمبر 1993 المتضمن لقانون المالية لسنة 1994، الذي جاء بدوره لتطبيق الأحكام الواردة في قانون الاستثمار رقم 93-12 فاعتمد كذلك على طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل التي جاء بها القانون السابق الذكر²، كما وسع من حدود تطبيق الامتياز في العقار الصناعي، وبدلا من استعمال مصطلح الامتياز استعمال مصطلح المنح، وشمل هذا المنح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العمومية، لاسيما انجاز التجهيزات والاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية³ وتلاه بعد ذلك الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الذي اعتمد هو الآخر على نظام المنح أو الامتياز

¹ انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المرجع السابق.

² انظر المادة 118 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ر.ج.د.ش. عدد 82، الصادر في 21 ديسمبر 1993.

³ انظر المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

لفائدة المستثمر لانجاز مشاريع استثمارية، وجاء هو أيضا بجديد وهو إمكانية رهن القطعة الأرضية الممنوحة لصالح هيئات القرض¹.

أما القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 فقد نص من خلال المادة 51 منه، على المنح عن طريق الامتياز للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق المزاد العلني، وعند انجاز المستثمر للمشروع في الآجال المحددة وفقا للشروط المطلوبة، جاز له طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، كما نص على طريقة أخرى وهي التراضي في منح الامتياز بالنسبة للأراضي الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، إلا أنه أسند ذلك إلى تنظيم سيصدر لاحقا وهو ما لم يصدر إلى غاية الحين².

وبتاريخ 30 أوت 2006 صدر الأمر رقم 06-11 حيث جاء ما يسمى بالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، بعد قيام المستثمر بانجازه للمشروع وبدئه في الخدمة.

وحسب هذا الأمر فان المستثمر له الحق في الحصول على عقد امتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مع إمكانية تحويله إلى تنازل بطلب من المستثمر³ وتطبيقا لهذا الأمر صدر مرسومين تنفيذيين رقم 07-121 المتبقيّة التابعة المؤرخ في 23 أفريل 2007 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

المرسوم رقم 07-122 المؤرخ في 23 أفريل 2007 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقيّة التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

¹ انظر المادة 148 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ج.ر.ج.د.ش. عدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 1995.

² انظر المواد 03-13 من الاتفاقية المتعلقة بمنح استغلال المنطقة الحرة وتسييرها الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 94-320، مرجع سابق.

³ انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322، المرجع السابق.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

ومن أجل تسيير العقار الاقتصادي بصفة عامة صدر المرسومين التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمرسوم التنفيذي 07-120 المتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار. مع صدور الأمر رقم 04-08 تم إلغاء كل هذه النصوص، وتوقف العمل بها لكونها تنصب على كل.

ثم جاء الأمر رقم 01-03 الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 93-12 من خلال نص المادة 10 منه على المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وأيضا ألغى إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل من خلال المادة 12 منه، وأبقى على عقد الامتياز الذي يبرم وفقا للقواعد العامة، فيما يخص الأملاك الوطنية الخاصة.

كما جاء بأسلوب الرخصة الممنوحة عن طريق عقد إداري فيما يخص الأملاك الوطنية العامة لكون هذه الأخيرة غير قابلة للاكتساب عن طريق التقادم أو التنازل أو الحجز.¹ وبعدها تتالت قوانين المالية التي أشارت إلى هذا الموضوع، فقد صدر المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 21 ديسمبر 1993 المتضمن لقانون المالية لسنة 1994، الذي جاء بدوره لتطبيق الأحكام الواردة في قانون الاستثمار رقم 93-12 فاعتمد كذلك على طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل التي جاء بها القانون السابق الذكر²، كما وسع من حدود تطبيق الامتياز في العقار الصناعي، وبدلا من استعمال مصطلح الامتياز استعمال مصطلح المنح، وشمل هذا المنح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة من أجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العمومية، لاسيما انجاز التجهيزات والاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية³ وتلاه بعد ذلك الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الذي اعتمد هو الآخر على نظام المنح أو الامتياز

¹ فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 11.

² 82، الصادر في 21 ديسمبر 1993.

³ انظر المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

لفائدة المستثمر لانجاز مشاريع استثمارية، وجاء هو أيضا بجديد وهو إمكانية رهن القطعة الأرضية الممنوحة لصالح هيئات القرض¹.

أما القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 فقد نص من خلال المادة 51 منه، على المنح عن طريق الامتياز للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق المزاد العلني، وعند انجاز المستثمر للمشروع في الآجال المحددة وفقا للشروط المطلوبة، جاز له طلب تحويل الامتياز إلى تنازل²، كما نص على طريقة أخرى وهي التراضي في منح الامتياز بالنسبة للأراضي الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، إلا أنه أسند ذلك إلى تنظيم سيصدر لاحقا وهو ما لم يصدر إلى غاية الحين.

وبتاريخ 30 أوت 2006 صدر الأمر رقم 06-11 حيث جاء ما يسمى بالامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، بعد قيام المستثمر بانجازه للمشروع وبدئه في الخدمة.

وحسب هذا الأمر فان المستثمر له الحق في الحصول على عقد امتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مع إمكانية تحويله إلى تنازل بطلب من المستثمر³ وتطبيقا لهذا الأمر صدر مرسومين تنفيذيين رقم 07-121 المتبقيّة التابعة المؤرخ في 23 أبريل 2007 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

المرسوم رقم 07-122 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

¹ انظر المادة 148 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ج.ر.ج.د.ش.عدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 1995.

² انظر المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ج.د.ش.عدد 89، الصادر في 31 ديسمبر 1997.

³ انظر المادة 10 و4 من الأمر رقم 06-11

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

ومن أجل تسيير العقار الاقتصادي بصفة عامة صدر المرسومين التنفيذي رقم 07-119 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والمرسوم التنفيذي 07-120 المتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار. مع صدور الأمر رقم 04-08 تم إلغاء كل هذه النصوص، وتوقف العمل بها لكونها تنصب على كل من عقد التنازل والامتياز معا، فألغى الامتياز الذي كان قابل للتحويل إلى تنازل، وأبقى فقط على عقد الامتياز.

ثانيا: عقد الامتياز بعد صدور الأمر رقم 04-08.

كما استعرضنا من قبل، فقد قام هذا الأمر بإلغاء ما سبقه من نصوص المنظمة لعقود استغلال العقار الصناعي، وأبقى فقط على عقد الامتياز الممنوح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أي مدة 99 سنة، والذي يمنح أما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي¹ وبهدف تنفيذ الأمر رقم 04-08 صدر المرسومين التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، والمرسوم رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، واستمر الوضع إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2011 حيث قام المشرع بتحديد الأراضي التي يمكن أن يطبق عليها الامتياز، والأراضي الخارجة عن نطاق تطبيق الامتياز وفق الأحكام الواردة في القانون رقم 04-08.

أ- العقارات التي يطبق عليها عقد الامتياز

¹ عماري أبتسام، مرجع سابق، ص 56

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

وسع الأمر 04-08 نطاق تطبيق عقد الامتياز، حيث شمل كل من الأملاك الوطنية الخاصة التي تستجيب للشروط المطلوبة وكذلك العقارات التي تشمل عليها الحافظة العقارية والتي أوكلت مهمة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

1- الأملاك الوطنية الخاصة:

نصت المادتين 6-7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، على إمكانية خضوع الأملاك الوطنية الخاصة الغير داخلة ضمن الأملاك الوطنية العمومية المحددة ضمن القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المتضمن الأملاك الوطنية للمنع عن طريق الامتياز.

بالإضافة إلى إدخاله لنوع آخر من الأراضي ضمن طائفة العقارات التي يمكن أن تكون محلا لعقد الامتياز، وهي مناطق النشاطات المنشأة بموجب القانون رقم 82-11 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص والتي لم يتم التنازل عليها بسبب تحققها لشروط فاسخ، المتمثل في إخلال المستثمر بالتزامه بإتمام المشروع في الآجال المقررة له، ومنه فان القانون رقم 08-04 يخضع مناطق النشاطات التي تمت تهيئتها ولم يتم استغلالها لعقد الامتياز.

2- المناطق المكونة للعقار الصناعي:

أول ما أنشأت الحافظة العقارية كان في الأمر 06-11 ومن بعدها أدرجها المشرع ضمن العقارات الخاضعة لعقد الامتياز من خلال الأمر رقم 04-08 بتاريخ 11 جوان 2007 من خلال التعليمات الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية والتي تحدد العقارات التي تشملها الحافظة العقارية كالاتي:

- الأصول العقارية الناتجة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية.

- الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

ب- العقارات المستبعدة من تطبيق عقد الامتياز:

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

حددت المادة 02 من الأمر رقم 04-08 مجموعة من العقارات المستثناة من تطبيق عقود الامتياز وهي:

- الأراضي الفلاحية والأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية والمتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات، المنشآت الكهربائية والغازية وأيضا القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

وقد جاء قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جوان 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بقواعد جديدة، حيث قام بإلغاء نصوص المواد 03-05-08-09 من الأمر رقم 04-08 وذلك ما نصت عليه المادة 15 منه، وقد مست هذه التعديلات طريقة إبرام عقد الامتياز إذ الغي المزاد العلني في إبرام عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، تم الاعتماد على طريقة جديدة وهي التراضي.

كما نجد أن قانون المالية لسنة 2015 قام بتعديل المادة الثانية السالفة الذكر، وقد أضاف إلى طائفة الأراضي المستثناة في مجال تطبيق المنح عن طريق الامتياز القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية، التي تخضع لصيغة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عند الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لأحكام دفتر الشروط، والمثبت قانونا بموجب شهادة المطابقة.

الفرع الثالث: نهاية عقد الامتياز.

يرتبط عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي بعنصر جوهري ألا وهو عنصر الزمن، ولهذا فإنه كغيره من العقود الأخرى الإدارية، ينتهي بانقضاء المدة المحددة له، ولما وكما أشرنا في دراستنا سابق أن مدة العقد المحدد وفق أحكام الأمر رقم 04-08 هي 33 سنة قابلة للتجديد مرتين¹.

¹ عماري ابتسام ، مرجع سابق، ص 64.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

وقد يتم إنجازه قبل نهاية مدته باتفاق الطرفين أي اتفاق الإدارة مع صاحب الامتياز وقد أشار دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسومين رقم 09-152 و 09-153 إلى إمكانية فسخ الامتياز عن طريق الاتفاق بين الطرفين، إلا أنه لم يتم بتحديد كيفية تطبيقه، وإنما استعمل عبارة عن أي وقت، وأيضا عبارة باتفاق الطرفين¹ وهذا ما يتشابه كثيرا والقانون المدني، ونص المادة 106 منه التي جعلت من العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين، فكلاهما يؤدي إلى حل العلاقة العقدية بإرادة الطرفين، أما قبل الشروع في أعمال البناء أو بعد إتمامها حتى لا يتم ترك المشروع بعد البدء في تنفيذ الأشغال، وتكبد المصاريف دون الوصول إلى الهدف المرجو منه تحقيق الأرباح.

كما يمكن فسخه قضائيا وذلك بلجوء مدير أملاك الدولة إلى القضاء، في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته، أو تنفيذه لها بشكل معيب مخالف لما تم الاتفاق عليه، أو عدم احترام البنود الواردة في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسومين رقم 09-152 و 09-153، وفي حالة رفض أو إغفال المستفيد الرد على الأعدار الذي ترسله إدارة أملاك الدولة وجوبا، أو في حالة فوات المدة المقدمة له، وذلك وفق حالات كثيرة ومتعددة وهي على التوالي.

- إن وجد إخلال أو تهاون للالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر والمنصوص عليها في دفتر الشروط يؤدي إلى فسخ العقد من طرف الجهات القضائية، وبمبادرة مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

- إذا لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام مشروعه الاستثماري في المدة المقررة في العقد، مع احترام طبيعة المشروع، والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، كما يمكن منح صاحب الامتياز أجل إضافي يتراوح ما بين سنة إلى 3 سنوات وذلك حسب طبيعة المشروع الاستثماري.

¹ المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 02-153، مرجع سابق.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

- إذا لم يتم إتمام المشروع الاستثماري وذلك عند انتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويض مقابل فائض القيمة، والتي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد، وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10 بالمائة على سبيل التعويض، وتتحد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة.
- إن أنجز المستثمر المشروع في المدة المقررة، ولكن بدون مطابقتها للبرنامج المحدد أو لرخصة البناء، فإن إسقاط الحق يتم بدون تعويض.
- إذا ما أقر القضاء بهدم البنايات، فإنه يستوجب على صاحب الامتياز، إعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى ما كانت عليه في السابق ويكون ذلك بمصاريفه الخاصة¹.

¹ انظر المواد 20-21-22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المرجع السابق.

المبحث الثاني: منازعات تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي والجهات القضائية المختصة بها

المطلب الأول: منازعات تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي

كما سبق وأن أشرنا في الفصل الأول، أن العقار الصناعي عرف آليات قانونية لاستغلاله اختلفت وتغيرت بتغير التشريعات والقوانين، وهي آلية التنازل الذي هو عقد تنتقل بموجبه الملكية لصالح المشتري بصفة كلية وشاملة بمفهومها التقليدي في القانون المدني. أما بالنسبة للآلية الثانية في استغلال العقار الصناعي، والذي يعد عقد يرتب حق عيني عقاري أولاً وحق الانتفاع، وهو حق الانتفاع، محدد المدة، محله قطعة أرضية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة، يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري.

وعليه تطرقنا إلى أهم المنازعات التي تتدرج ضمن عقود استغلال العقار الصناعي، الفرع الأول منازعات تنفيذ عقد التنازل.

الفرع الثاني منازعات تنفيذ عقد الامتياز.

الفرع الأول: منازعات تنفيذ عقد التنازل.

يعد عقد التنازل أو عقد البيع أول عقد لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، من أهدافه الأساسية مراعاة المصلحة العامة، والحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة، إلا أنه تعرض للعديد من المشاكل خاصة من حيث التطبيق بسبب.

أ- عدم التزام بعض المستثمرين بدفاتر الشروط.

ب- تغيير وجهة استغلال الحافطة العقارية عن مسارها الحقيقي، بالإضافة إلى أسباب تعود بالأساس إلى العين المملوكة (العقار الصناعي) حينما قررت المصالح المركزية (مديرية أملاك الدولة) سنة 1997 توقيف التنازل المباشر، ليحل محله العقد الجديد المكرس للامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية مع إمكانية التنازل عند إتمام

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

المشروع الاستثماري، ومن أهم هذه المنازعات ما تعلق بثمن التنازل، ومنازعات عدم استكمال إجراءات التنازل، ومنازعات فسخ عقد التنازل.

1- المنازعات المتعلقة بثمن العقار:

تمنح قطع الأراضي لفائدة المستثمرين على أساس قرارات التخصيص طبقا للمادة 02 من المرسوم رقم 05/86، المؤرخ في 7 جانفي 1986، المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعود ضرورية لانجاز برنامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كفيات هذا البيع،¹ أو على أساس محضر اختيار أو بناء على أساس مداولة المجلس الشعبي البلدي.

لكن عدم إتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات والمحاضر، وتحويلها لعقود إدارية، أدى إلى حدوث نزاعات متعلقة بالسعر المطبق على القطع الأرضية التي بيعت أو شغلت بموجب قرارات التخصيص السالفة الذكر، حيث أنه ينظر لثمن التنازل من وجهات نظر مختلفة متناقضة ومتضاربة في أغلب الأحيان بين المؤسسات المكلفة بالترقية والمستفيدين من القطع الأرضية².

ولقد طالب العديد من المستثمرين داخل المناطق الصناعية بأن يكون إعادة التنازل على أساس سعر الاقتناء أو الشراء المحدد من طرف إدارة أملاك الدولة، أي على أساس الثمن الذي تحصلت بموجبه مؤسسات الترقية على العقار، وطالبت المؤسسات المكلفة بالترقية أن يكون التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار، أي سعر السوق لأنها مؤسسات عمومية اقتصادية تعمل وفق آليات المر دودية التجارية، فهي مجبرة على تحقيق الأرباح، وبالتالي تمنح الطابع التجاري للقطع الموجودة في حوزتها لتحقيق الربح الأوفر.

¹ المادة 02 من المرسوم رقم 05/86، المؤرخ في 7 جانفي 1986 'إذا تطلب مشروع استثمار خاص وطني خاص بالنظر لنوعه أو لأهدافه أو لخصائصه وأيدت اللجان المذكورة في المادة 30 أدناه رأيا فيها، إنشاء خارج مساحات التعمير أو المناطق المهيأة، أمكن القيام بناء على طلب المترشح بتخصيص قطعة أرض له في حدود المساحات اللازمة 'ج رع1، المؤرخة في 8 جانفي 1986.

² المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 122/07، المؤرخ في 2007/04/23، رفع بموجبها عن المؤسسات المكلفة بترقية المناطق الصناعية عن تسييرها ج ر ع 27، المؤرخة في 25 أفريل 2007.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

وللحد من هذه المنازعات، صدرت التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة والمنتدبة المكلفة بالميزانية سنة 1999 مشكلة بذلك المرجع الأساسي لكل عملية تخص العقار الصناعي، التي أدرجت الخطوط العريضة الواجب إتباعها¹.

2- منازعات عدم استكمال إجراءات التنازل:

يحتوي عقد التنازل على الشرط الفاسخ، والذي يقضي على عدم انتقال ملكية العقار الصناعي المتنازل عنه لفائدة المستثمر، بصفة نهائية إلا بعد إتمام انجاز المشروع الاستثماري طبقا للبرنامج المحدد وفي الآجال المقررة لانجازه، مع تسليم شهادة المطابقة من طرف المصالح المعنية وفقا للقوانين المتعلقة بالتعمير، والتي كانت سارية آن ذاك، كما يمنع هذا الشرط على المستثمرين بيع أو هبة أو عدم تقسيم العقار أو تأجيره أو تقديم حصة في شركة إلا بعد تنفيذ المشروع تحت طائلة إسقاط الحق².

الغي الشرط الفاسخ بعد تبني نظام اقتصاد السوق، لأنه أثار حفيظة العديد من المتعاملين الاقتصاديين، وقد جاء فيها الصدد التعليمات الوزارية رقم 219 المؤرخة في 4 أبريل 1999، والتي تفيد بعد الاعتراض على الصفقات محل نقل ملكية الأراضي المعنية بأمر الامتناع عن ذكر البند المتعلق بالشرط الفاسخ ضمن العقود المحتمل إعدادها.

في حالة عدم تنفيذ الشرط المنصوص عليه في النصوص القانونية المتعلقة بالتنازل أو بدفاتر الشروط الملحقة بها يتم الفسخ، والذي يكون إما بقوة القانون، أو عن طريق القضاء وبمبادرة أملاك الدولة المخصصة إقليميا إذا كانت هي الجهة المالكة أو بمبادرة مصالح التهيئة إذا كانت هي الجهة المالكة، أو بمبادرة البلدية إذا كانت هي الجهة المالكة، وهذا ما نصت عليه المادة 120 من القانون المدني، وذلك بعد توجيه إنذارين مرفقين برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

¹ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 338 .

² المادة 8 و16، دفتر الشروط الملحق الثاني والثالث بالمرسوم التنفيذي 122/07.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

في حالة ظهور قوة قاهرة حالة دون تنفيذ الالتزام بدفتر الشروط، تقوم الدولة بدفع تعويضات مقابل الفسخ، بشرط أن تكون أشغال البناء بموجب رخصة بناء.

كبالعودة إلى المنازعات التي أثارها عقد التنازل، صدر حكم عن محكمة بركة مجلس قضاء باتنة بتاريخ 30 أكتوبر من سنة 2008 بشأن النزاع الذي كان قائما بين الوكالة الولائية العقارية لولاية -باتنة- ضد المدعي عليهما (أ.ب) وبالاستناد إلى وقائع الحكم، تبين أن الوكالة أبرمت عقد بيع لفائدة المدعي عليهما لقطعة أرض بمساحة تقدر بحوالي 1600 م² الكائنة بمنطقة النشاط ببركة لاحتواء مشروع استثماري يتمثل في إقامة وحدة صناعية لمواد البناء، هذا العقد أبرم بتاريخ 2004/09/11 وتم شهره بالمحافظة العقارية بتاريخ 2004/09/26 حيث كان يستوجب على المستفيدين البدء في الأشغال بعد سنة (1) من تملكهما العقار، في حين أن المدعي عليهما لم يقوما بأي مشروع بحجة عدم توفر السيولة اللازمة، وبالتالي تقرر فسخ العقد المبرم بين الطرفين مع إرجاع الوكالة الثمن المدفوع من طرف المدعي عليهما مع اقتطاع مبلغ 10.000 دج كتعويض لفائدة الوكالة (2).

الفرع الثاني: منازعات تنفيذ عقد الامتياز.

إن منح عقد الامتياز لا بد أن يمر على مراحل أ أوردها الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 وكذا المرسوم التنفيذي 152/09، المؤرخ في 2009/05/02 وما يلحقهما من دفاتر الشروط، وحتى نكون بصدد إبرام عقد الامتياز لابد من توافر شروط تكون متعلقة بطلب الامتياز، عن طريق ملف يرسل إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وقد تنشأ منازعات بسبب رفض طلب منح الامتياز، أو منازعات مرتبطة بالشروط القانونية لمنح الامتياز، ومنازعات فسخ عقد الامتياز.

1- منازعات رفض طلب الامتياز:

عند تقديم طلب الاستفادة من التصريح، يجوز للمستثمر المرفوض طلبه، التقدم بطعن إداري خلال خمسة عشر يوما (15) الولاية لتاريخ تبليغ القرار محل الاحتجاج لدى اللجنة

¹ المادة 7فقرة 3، من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

المستحدثة بموجب الأمر 03/01، لكن المشرع لم يوضح ما إن كان هذا اللجوء تظلم إداري في قرار الوكالة أم لا، مما يؤدي إلى نزاعات بسبب عدم التناسق بين قانون تطوير الاستثمار وقانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

وفي المقابل نرى التوجه الجديد للقانون السالف الذكر، قد تخلى على شرط التظلم المسبق خصوصا في الدعاوى التي ترفع أمام مجلس الدولة، وتركه جوازيا².

2- منازعات مرتبطة بالشروط القانونية لمنح الامتياز:

يتمحور هذا النوع من النزاعات حول إجراءات وشروط تجديد عقد الامتياز، حيث صدر في هذا الصدد قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة القرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004 يقضي بأن العقد المبرم بين طرفي النزاع يتعلق بعقد امتياز إداري، تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت للعقار التابع للأموال الوطنية بشكل محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه متى رأت السلطة المانحة ذلك، حيث أن العقد المذكور أعلاه لا يسمح لصاحبه بالحصول على أي حق شخصي دائم وله الحق في تجديد الامتياز.

وبالرجوع لعقد الامتياز موضوع النزاع تبين أن مدته قد انتهت والمحددة بثلاث سنوات، لكن المستأنف مازال يستغل الأماكن بدون تجديد العقد، وقضاة أول درجة لما قضاوا بطرده من الأماكن هو وكل شاغل بإذنه طبقوا صحيح القانون، مما يستوجب تأييد قرارهم المستأنف.

3- منازعات فسخ عقد الامتياز:

يفسخ عقد الامتياز في حالات عديدة منها

¹ حسان نادية، دور لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن عكنون، العدد 02-2008، ص 114.

² المادة 907، من قانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تقضي بأعمال المواد من 829 إلى 832 من نفس القانون ج رع 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

³ القرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004 الصادر عن مجلس الدولة، منشور في مجلة مجلس الدولة العدد رقم 05، منشورات الساحل عين بن بيان، الجزائر سنة 2004، ص 212.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

خلال صاحب الامتياز وعدم احترام التزاماته، لاسيما في حالة وجود خطأ مزدوج في قوام القطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز.

- عدم احترام المستفيد من الامتياز ببنود دفتر الشروط ، وبعد توجيه اعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام¹.

وفي هذه الحالات يكون فسخ عقد الامتياز منشأ لا يقع من تلقاء نفسه، لأن القاضي يقرره بناء على طلب مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، وهو ما يشكل ضمانا هاما يحد من السلطة التقديرية التي تتمتع بها الإدارة، مع وجوب شهر الدعوى القضائية الرامية إلى النطق بالفسخ تطبيقا للمادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة في الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

يتوزع الاختصاص في منازعات استغلال العقار الصناعي بين القضاء الإداري والقضاء العادي، وعلى هذا النحو سنبحث في (الفرع الأول) اختصاص القضاء الإداري، وفي الفرع الثاني اختصاص القضاء العادي.

الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري في الفصل في منازعات العقار الصناعي.

تعتبر المحاكم الإدارية الجهة القضائية المختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية، أو المؤسسات العمومية ذات الصفة الإدارية طرفا فيها، عملا بأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² والتي تتطابق مع مضمون المادة لأولى من القانون 98-02 المتضمن صلاحيات المحاكم الإدارية وعملها وسيرها.

¹ المادة 10 من دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، (ج عدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009، ص 14.

² القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 لسنة 2008.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

وعليه وبناء على المعيار العضوي، يقوم اختصاص القاضي الإداري بالنظر إلى أطراف النزاع، وفحص مدى مشروعية القرار الإداري.

1- اختصاص القاضي الإداري بالنظر إلى أطراف النزاع:

أنهت محكمة التنازع الجدل الإجرائي القائم بين مجلس الدولة والمحكمة العليا في مسألة الاختصاص النوعي بشأن العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفاً فيها، بموجب القرار رقم 73 المؤرخ في 21 ديسمبر 2008 لما صرحت أن مجلس الدولة هو المختص نوعياً بالفصل في دعاوى العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفاً فيها وفقاً لمبدأ المعيار العضوي والنتيجة، يقوم اختصاص القضاء الإداري بشأن العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفاً فيها، إذا كان محلها منح قطعة أرضية موجهة للاستثمار الصناعي، تابعة للدولة أو جماعاتها الإقليمية، وذلك أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي أو المحكمة الإدارية في حالة تنصيبها¹.

- عقود الاستغلال (التنازل-الامتياز) التي أبرمتها الدولة أو جماعاتها الإقليمية، في إطار توجيه أملكها الخاصة لإستعاب مشاريع صناعية، تجعل الاختصاص النوعي كقاعدة عامة من اختصاص القاضي الإداري .

2- اختصاص القاضي الإداري يقوم لتقدير العمل الإداري الذي يمس بمصالح المتعاقد:

لقد ارتأينا في هذه النقطة، تقسيم اختصاص القاضي في تقديره لعمل الإدارة اتجاه المتعاقد إلى نقطتين:

أولاً: الاستثمارات المأخوذة من مزايا الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم في حالة ما إن رأى المستثمرون أنهم غبنوا بشأن الاستفادة من المزايا أو التصريح لدى الوكالة الوطنية للاستثمار، يمكنه التقدم بطعن إداري أما لجنة الطعن المختصة في الاستثمار، كما يعتبر الطعن أمام اللجنة اختياري، مع إبقاء الطعن أمام القضاء وهو ما جاء بالتحديد في المادة 6 في فقرتها الأخيرة من الأمر 08/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 "ويمارس هذا الطعن دون المساس بالطعن القضائي الذي يستفيد منه المستثمر"، كما أن المادة 801 من

¹ المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قد حصرت اختصاص المحاكم الإدارية على الفصل في منازعات المؤسسات العمومية ذات الصفة الإدارية المحلية دون الوطنية، أي أن منازعات المؤسسات العمومية الوطنية ترفع أمام مجلس الدولة.

ثانياً: اختصاص القاضي الإداري لفحص مدى مشروعية القرار الإداري

يكون اختصاص القاضي الإداري لفحص مدى مشروعية القرار الإداري الذي يمس بمصلحة المتعاقد، وعلى هذا الأساس تركز سلطة القاضي الإداري في دعاوى الإلغاء على فحص مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه، وإلغاء آثاره القانونية إذا ثبت عدم شرعيته، أو تأييده في حالة التأكد من شرعيته.

وفي هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة رقم 5803 المؤرخ في 2002/02/11، يقضي بعدم إمكانية والي ولاية الجزائر سحب عقد الامتياز بموجب قرار إداري، إلا في أجل محددة قانوناً، والثابت أن الوالي الذي أصدر قرار بإلغاء عقد الامتياز تحت رقم 129 مؤرخ في 1999/04/14 الممنوح للمستأنف عليها شركة (ا ع) بموجب قرار اتخذه السيد الوزير المحافظ لمحافظة الجزائر الكبرى بعد انقضاء المدة، يعد تجاوزاً للسلطة.

الفرع الثاني: اختصاص القضاء العادي للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

يقوم اختصاص القاضي العادي في بعض منازعات استغلال العقار الصناعي، بالنظر إلى أطراف النزاع، كما أن القاضي العادي يقوم اختصاصه في بعض المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز باعتباره يمنح للمستثمر حقا عينيا عقاريا.

قيام الاختصاص القاضي العادي بالنظر إلى أطراف النزاع

عملاً بالمعيار العضوي المكرس في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فقد تحددت بموجبها المنازعة الإدارية بناءً على صفة الشخص الإداري المراد مخاصمته، وعلى نقيض من ذلك، يقوم اختصاص القضاء العادي بالنظر في طلبات البنوك، أو المؤسسات المالية، عند امتناع المستثمر عن الدفع بعد انقضاء الأجل المقدر بشهر (1) واحد، مع تقديم

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

مهلة خمسة عشر يوما (15) قبل اللجوء إلى المحكمة، من أجل تقديم طلب الحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ إجراءات حجز العقاري الناتج عن حق الامتياز¹.

ويقوم اختصاص القاضي العادي، كذلك في حالة عدم تنفيذ المستثمر لالتزاماته، فيما يخص تسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال الصيانة وشبكة الطرق، وصيانة الهياكل اللازمة الأساسية للمنطقة الصناعية، لفائدة المؤسسات المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية (حاليا شركة التسيير العقاري SGI باعتبارها شركة ذات أسهم).

وما يؤكد هذا الالتزام، القرار الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا تحت رقم 351919 المؤرخ في 2007/01/24، والذي قضى بإلزام المؤسسة المتواجدة بالمنطقة الصناعية بدفع التكاليف والاشتراكات، وأنه التزم قانوني ناشئ عن شغل قطعة أرضية بها وذلك عملا بأحكام المادة 8 من المرسوم 55/84 المؤرخ في 3 مارس 21984.

قيام القاضي العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة بالحق العيني الناتج عن حق الامتياز عقد الامتياز عقد يرتب حقا عينيا عقاريا، بالإضافة إلى أنه عقد قابل للتنازل، والتأجير من الباطن، والحجز التنفيذي، كما يحق للقاضي العادي النظر في المنازعات المرتبطة به. وعليه سنقوم بالبحث في الاجتهادات القضائية، حيث صدر قرار مهور بالصيغة التنفيذية، تحت رقم 08/366، عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2009/01/18، الذي أيد الحكم المستأنف عن محكمة الخروب الصادر بتاريخ 2008/04/27، تحت رقم 08/0006 القاضي بإلزام المدعى عليهما (مؤسسة فيلاي لبيع السيارات الخفيفة والثقيلة) بأدائها للمدعية (الشركة ذات المسؤولية المحدودة قرقوري وبن خاوة) الدين الذي في ذمتها لفائدة الدائن.

وبمقتضى أمر صادر عن رئاسة محكمة الخروب بتاريخ 2009/11/03 تحت رقم 03/917، تم المباشرة بالحجز التنفيذي على حق الامتياز (حق الانتفاع) الوارد على قطعة

¹ المادة 4، 3، 2 من المرسوم التنفيذي رقم 132/06، المؤرخ في 3 أفريل 2006، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية والمؤسسات الأخرى، ج ر ع 21، المؤرخة في 5 أفريل 2006.

² القرار رقم 351919، المؤرخ في 2007/01/24، الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، قضية مؤسسة الانجاز والبناء للجزائر، ضد مؤسسة تسيير المناطق الصناعية لولاية الجزائر، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2007، ص 233.

الفصل الثاني آلية استغلال العقار الصناعي وطبيعة المنازعات الناجمة عنه

أرض عمرانية موجهة للاستثمار تابعة للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، علما أن مؤسسة فيلاي المستفيدة من حق الامتياز تخلفت عن انجاز مشروعها الاستثماري. وعلى اثر ذلك، باشرت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين برفع دعوى استعجالية التمسست من خلالها بإبطال أمر بالحجز التنفيذي على حق الانتفاع، وقد قضى الأمر المؤيد لقرار الغرفة الاستعجالية في مجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 2010/04/02 تحت رقم 10/1129 بانعدام حق الامتياز لعدم انجاز المشروع الاستثماري، والحجز التنفيذي يتم على حق الانتفاع وليس على العقار الموجه لانجاز مشروع الاستثماري¹.

¹ بودور يوسف، منازعات العقار الصناعي، مذكرة ماستر لسنة 2017، جامعة لونيبي علي البلدية 2، ص 59.

خاتمة

خاتمة:

يعد وجود العقار الصناعي عاملا رئيسيا في جذب الاستثمارات، ذلك لكونه يعطي للمستثمرين سواء كانوا وطنيين أم أجنبيا الضمانات الكافية للقيام بمشاريعهم الاقتصادية وانجازها على الواقع، وتجنبهم المخاطرة برؤوس أموالهم دون وجود أرضية حقيقة يترجمون من خلالها استثماراتهم، إذ بتحقيق ذلك تتحصل على قيمة مضافة تزيد من نمو الاقتصاد الوطني، إلى جانب الاستفادة كذلك من حركية رؤوس أموال المستثمرين والدفع بعجلة الاستثمار. بالإضافة إلى أن توفير العقار الصناعي في الاستثمار من شأنه تنويع مجالات الاستثمار خارج قطاع المحروقات.

إلا أن المستثمر ورغم إبرام الجزائر للعديد من الاتفاقيات الاستثمارية مع مختلف الدول، والتي خصت المستثمر بميزات تحفيزية وتشجيعية كالتخفيف من الرسوم والضرائب، والتزام الدولة بعدم اللجوء إلى أسلوب نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وعدم الاتجاه نحو أسلوب التأميم.

إلا أن المستثمر يلاقي صعوبات بدءا بإيجاد العقار الصناعي المناسب، والذي يجب أن يكون مجهز، وعلى اتصال بكل المرافق الأساسية (طريق - كهرباء - مطار) وغيرها من البنية التحتية، التي تجعل للعقار الصناعي قيمة حقيقية، تجذب المستثمر لإقامة مشروعه الاستثماري، إلى صعوبة تسوية ملكيته بعد سلسلة طويلة من الإجراءات الإدارية، وصولا إلى تجسيد استثماره حقيقة، إذ أن العقار الصناعي في الجزائر يعاني من عدة إشكالات أو معوقات (إدارية - تقنية - فنية - سياسية) وهي كالآتي:

أولا: المشاكل الفنية والتقنية:

يؤكد الواقع أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، تواجه إشكالات عديدة في مجال ضبط وتسيير العقار من الناحية الإجرائية والتقنية، باعتبار أن عملية إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط يرتبط دوما باعتبارات سياسية وذاتية، الأمر الذي أدى إلى كثرة

النزاعات، كما أن الكم الكبير من القوانين والتنظيم والأوامر لم يشجع للاستثمار بشيء، بل زاد في طول الإجراءات الإدارية وتعقيدها.

عدم التوجه إلى إجراء مسح وطني لكل الأوعية العقارية الموجودة في البلاد، من أجل تسوية الوضعية القانونية لها، ومن ثم العمل على تأسيس بنك وطني للمعلومات العقارية، تكون قاعدته الأساسية معطيات السجل العقاري بالمحافظة العقارية على المستوى اللامركزية، وهذا من أجل تفعيل دور العقار الصناعي خدمة للاستثمار بطريقة مباشرة وفعالة، ولقد تطرق لهذا صندوق النقد الدولي في تقريره الخاص بالجزائر لسنة 1998، والذي كشف العجز المسجل في عملية المسح العقاري.

ثانياً: عدم وجود إستراتيجية ورؤية واضحة في تأطير العقار الموجه للاستثمار

بالرجوع إلى المنظومة القانونية المنظمة للعقار الصناعي، نجد أنها لم تنص على كيفية استغلال الأوعية العقارية الصناعية، بقدر ما نصت على الضرائب والرسوم العقارية وإجراءاتها التنظيمية، وهذا ما أدى إلى عدم تحقيق التكامل والانسجام بين المنظومة القانونية الخاصة بالعقار، والجهات المركزية واللامركزية المكلفة بتأطير الاستثمار، والذي يتطلب وجود إستراتيجية وطنية على المدى المتوسط والبعيد الشيء الذي أدى إلى نشوب منازعات عقارية، هذا كله بالإضافة إلى تناثر

النصوص القانونية عبر عدة قوانين وأوامر، وعدم نجاعة الرقابة الإدارية على التنظيم العقاري، جعل العقار الصناعي وسيلة لخدمة أغراض أخرى غير الاستثمار.

ثالثاً: صعوبة تحويل العقار الصناعي نحو الاستثمار بسبب تعقد الإجراءات الإدارية

إن تعدد الأجهزة المكلفة بتسيير العقار، أدى إلى تعقيد التسهيلات القانونية الممنوحة بموجب القوانين الاستثمارية المختلفة، بحيث يجد المستثمر نفسه أمام سلسلة طويلة من الإجراءات، والعراقيل من أجل التحصل على عقار صناعي واستغلاله، إلى جانب الإجراءات الإدارية المعقدة أمام البنوك، من أجل الحصول على القروض العقارية، رغم تأسيس المشرع لنظام الشبك الموحد على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

رابعاً: ضعف السياسة التشريعية الموجهة للاستثمار

من أهم أسباب ارتفاع ثمن العقار الصناعي في الجزائر المضاربة الراجعة للفراغ القانوني في التشريعات المتعلقة بالتعمير، طول الإجراءات الإدارية الخاصة بالحصول على الملكية ونقلها للمستثمر، تحويل جزء كبير من مناطق النشاط والمناطق الصناعية من هدفها الاستثماري، وإدراجها بطرق احتيالية ضمن قوائم المساحات المعدة للبناء الحضري.

فبالإضافة إلى التحفيزات التي قدمها المشرع الجزائري للمستثمر بغية جلب استثمارات أجنبية ووطنية، في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2011، بالأخص التخفيضات المقررة على الإتاوة السنوية لمنح الامتياز بالجنوب والهضاب العليا والموجهة للاستثمار، وقانون المالية لسنة 2015 والإجراءات الجديدة والتي من بينها الإعفاءات التي يستفيد منها المستثمرون كالضريبة على الدخل الإجمالي لمدة 5 سنوات، وكذا الإجراءات التحفيزية لتشجيع الاستثمار التي نصت عليها المادة 58 لقانون المالية لسنة 2016، "يمكن للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من القطاع الخاص، إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط ومناطق صناعية على أراضي فلاحية"، وكذا قانون 09-19 المؤرخ في 03 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار الذي تضمن مجموعة من الامتيازات والتحفيزات تتعلق بالعقار الصناعي وهي كالآتي:

- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعضو والرسم على الشهر العقاري، عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعنى.
- الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري، ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبينة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.
- تخفيض بنسبة 90 بالمائة من مبلغ الإتاوة الأيجارية، السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة انجاز الاستثمار.
- الإعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري، على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار ابتداء من تاريخ الاقتناء.
- الامتيازات والتحفيزات بعنوان مرحلة الاستغلال.

وفي ختام دراستنا الموسومة 'إشكالية العقار الصناعي بالجزائر' نستنتج أن الدولة الجزائرية خلال الفترة الأخيرة، قد تأكدت أن العقار الصناعي يشكل أولوية قصوى لتجسيد وبعث الاستثمار في بلادنا، وأن إشكالية سوء التنظيم والتسيير في استغلال العقار الصناعي التي استهلكت آلاف الهكتارات منه بالإضافة إلى الأموال الطائلة.

ما هي إلا نتيجة تراكمات سياسية واقتصادية وقانونية فاشلة في مجال الاستثمار.

وعلى ضوء ذلك نقترح ما يلي:

1- ضرورة تبني سياسة قانونية عقارية رشيدة واضحة المعالم، وذلك بإنشاء مجلة قانونية عقارية استثمارية موحدة، تحتوي على جميع القوانين المتصلة بالمجال العقاري والاستثماري، في كتاب واحد يسهل للمستثمر الطريق نحو الاستثمار.

2- مراجعة الصلاحيات الخاصة بمنح وتوزيع العقار الصناعي الممنوحة لكل من الوالي الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وذلك من خلال مد الوكالة بصلاحيات تقريرية أكثر فيما يخص تسيير العقار الموجه للاستثمار، وذلك على حساب الصلاحيات المسندة للوالي.

3- ضرورة مراجعة السياسة الضريبية في المجال الاستثماري، بشكل محفز ومدروس، يعمل على خلق توازن جهوي استثماري على مستوى ولايات الوطن.

4- استرجاع الأوعية العقارية الصناعية الغير المستغلة من طرف أصحابها، وتفعيل الدور الرقابي (القضائي والإداري) على استغلال العقار الصناعي.

5- القضاء على السوق الموازية للعقار، من خلال مراجعة المنظومة القانونية العقارية، وتحيينها على نحو يقضي على جميع أشكال المضاربة في العقار.

6- إعادة النظر في بعض نصوص القانون المدني، المتصلة بالميدان العقاري والتجاري وقوانين الأملاك الوطنية، والعمل على تحيينها على نحو يساعد في توفير المناخ، وفي إطار قانوني يتماثل ومتطلبات الاستثمار.

7- ضرورة تنظيم السوق العقاري، من خلال إجراء مسح عقاري شامل للعقار الموجه للاستثمار، وتشكيل بنك معلومات أو مرصد خاص مرقمن بالعقار الصناعي في الجزائر،

وذلك من خلال إنشاء وكالة وطنية مركزية، بفروع محلية لضبط وحصر كل صور العقار
الموجه للاستثمار.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

1/ المراجع:

1. الطماوي سليمان محمد، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، جامعة عين شمس، بمصر، 1991.
2. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 1998.
3. بوجدره مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
4. الدكتور اسماعيل بوقرة، محاضرات العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر.

2/ أطروحات جامعية:

5. بودور يوسف، منازعات العقار الصناعي، مذكرة ماستر لسنة 2017، جامعة لونيبي علي البلدية 2.
6. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، سنة 2014-2015.
7. سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الأخوة منتوري بقسنطينة، سنة 2015.
8. عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، جامعة بجاية، 2016-2017.
9. عيدة قليش، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، سنة 2018/2019.
10. فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل الماجستير، فرع دولة ومؤسسات، جامعة الجزائر، سنة 2004/2005.
11. لحياني إشراق، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم القانون الخاص، جامعة مستغانم، سنة 2018/2019.

12. محاضرات في مقياس العقار الصناعي، للأستاذة خوادجية سميحة حنان، بجامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2016/2015.
13. مداخلة بعنوان العقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار، للدكتورة مقلاتي مونة، جامعة 08 ماي 1945 قالمة.

3/ المجالات والجرائد الرسمية:

14. محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي، وتأثيرهما بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16 -2012.
15. القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 05 لسنة 1987، والملغى بموجب المادة 60 من القانون رقم 01-20 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.
16. الإجراءات المدنية والإدارية، التي تقضي بأعمال المواد من 829 إلى 832 من نفس القانون الجريدة الرسمية، ع 21، المؤرخة في 23 أفريل 2008.
17. القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21 لسنة 2008.
18. حسان نادية، دور لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن عكنون، العدد 02-2008.
19. المرسوم التنفيذي 97-106 المؤرخ في 05 أفريل 1997، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل) الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة بتاريخ 06 أفريل 1997 ..
20. المادة 03 من المرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 07 يناير 1986، المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية، الجريدة الرسمية عدد رقم 01 الصادرة بتاريخ 08 يناير 1986.

4/ القوانين:

21. المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية 1998، ج ر ج د ش عدد 89، الصادر في 31 ديسمبر 1997.
22. المادة 120 من قانون رقم 90-30.
23. المادة 161 من القانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر ع 65 الصادر في 18 ديسمبر 1991.
24. المادة 907، من قانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون

25. المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

26. المواد 06-07-08-09 من المرسوم 76-27 المؤرخ في 07 فيفري 1976.

5/ الأوامر:

27. الأمر 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.

28. المادة 148 من الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ج.ر.ج.د.ش. عدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 1995.

29. الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 31 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ج.ر.ج.د.ش. عدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 1995.

30. الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

31. الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

6/ المراسيم التشريعية:

32. المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18.

33. المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18.

34. المادة 118 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج.ر.ج.د.ش. عدد 82، الصادر في 21 ديسمبر 1993.

35. المرسوم التشريعي رقم 93/12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64 المؤرخة في 30 أكتوبر 1993.

36. المرسوم التشريعي رقم 93-98 مؤرخ في 29 ديسمبر 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية، ع 87 الصادر في 1994.

37. المرسوم رقم 86/05، المؤرخ في 7 جانفي 1986 'إذا تطلب مشروع استثمار خاص وطني خاص بالنظر لنوعه أو لأهدافه أو لخصائصه وأبدت اللجان المذكورة في المادة 30 أدناه رأيها فيه، إنشاء خارج مساحات التعمير أو المناطق المهيأة، أمكن القيام ببناء على طلب المترشح بتخصيص قطعة أرض له في حدود المساحات اللازمة 'ج رع1، المؤرخة في 8 جانفي 1986.

7/ المراسيم التنفيذية:

38. المرسوم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها.
39. المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.
40. المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.
41. المرسوم التنفيذي رقم 122/07، المؤرخ في 23/04/2007، رفع بموجبها عن المؤسسات المكلفة بترقية المناطق الصناعية عن تسييرها ج ر ع 27، المؤرخة في 25 أبريل 2007.
42. المادة 10 من دفتر الشروط المحدد للبند والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، (ج عدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009).
43. المرسوم التنفيذي رقم 132/06، المؤرخ في 3 أبريل 2006، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية والمؤسسات الأخرى، ج ر ع 21، المؤرخة في 5 أبريل 2006.
44. المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها (ج ر عدد 27 لسنة 2009).
45. المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد رقم 27 بتاريخ 25 أبريل 2007 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية عدد 25 بتاريخ 25 مارس 2012.

46. المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25 يناير 2011 يتضمن صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 05 بتاريخ 26 يناير 2011.
47. المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25 يناير 2011، صلاحيات الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.
48. المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها.
49. المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 "عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط أو الوساطة العقاري، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدد باقتراح الهيئة، بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات".
50. المرسوم التنفيذي رقم 82/304 المؤرخ في 09/04/1982، المتعلق بكيفيات وشروط تطبيق القانون رقم 01/82 المتضمن رخصة البناء ورخصة التجزئة.
51. انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد 60 لسنة 1990، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، الجريدة الرسمية، ع 69 الصادرة في 19 ديسمبر 2012.
52. المرسوم التنفيذي رقم 73/45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 20 المؤرخة في 09 مارس 1973.
53. انظر الفقرة 01 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لانجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322، المؤرخ في 19 أكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، ج.ر.ج.د.ش عدد 67 الصادر في 19 أكتوبر 1994.
54. انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس 1984، متعلق بالمناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، ع 10 الصادر في 6 مارس 1984.

55. انظر الملحق الثاني والثالث من المرسوم التنفيذي رقم 07-122، مؤرخ في 23 ابريل 2007، متضمن دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني وبالتراضي على التوالي للأصول العقارية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة، الجريدة الرسمية، ع 27، الصادر في 25 ابريل 2007.

8/ القرارات :

56. القرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004 الصادر عن مجلس الدولة، منشور في مجلة مجلس الدولة العدد رقم 05، منشورات الساحل عين بن بيان، الجزائر سنة 2004.

57. القرار رقم 351919، المؤرخ في 24/01/2007، الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، قضية مؤسسة الانجاز والبناء للجزائر، ضد مؤسسة تسيير المناطق الصناعية لولاية الجزائر، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2007.

فهرس الموضوعات

الصفحة	العنوان
	إهداء
	شكر وتقدير
أ	مقدمة
الفصل الأول: الإطار التشريعي والمؤسسي لتنظيم العقار الصناعي	
7	المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي وطبيعته القانونية
7	المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي.
8	الفرع الأول: التعريف العام للعقار الصناعي.
9	الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار الصناعي وإدراجه ضمن التوجهات الاقتصادية.
11	المطلب الثاني: مناطق العقار الصناعي ومساهمتها في النمو الاقتصادي.
12	الفرع الأول: الأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
15	الفرع الثاني: الأملاك العقارية في المناطق الخاصة والحرّة
18	الفرع الثالث: الأملاك العقارية الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية.
23	المبحث الثاني: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي.
23	المطلب الأول: الهيئات الوطنية والمؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي.
24	الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF.
25	الفرع الثاني: الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار
26	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI.
27	الفرع الرابع: مجلس الوزراء والمجلس الوطني للاستثمار.
28	المطلب الثاني: الأجهزة المسيرة لعملية استغلال العقار الصناعي.
29	الفرع الأول: الوالي.
30	الفرع الثاني: مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري.

31	الفرع الثالث: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار Calpref.
الفصل الثاني: طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار	
34	المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار
34	المطلب الأول: عقد التنازل كآلية لاستغلال العقار الصناعي.
35	الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل.
36	الفرع الثاني: التنظيم القانوني لعقد التنازل.
39	الفرع الثالث: تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر رقم 06-11.
41	المطلب الثاني: عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي.
41	الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز.
44	الفرع الثاني: التطور القانوني لعقد الامتياز.
51	الفرع الثالث: نهاية عقد الامتياز.
54	المبحث الثاني: منازعات تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي والجهات القضائية المختصة بها
54	المطلب الأول: منازعات تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي
54	الفرع الأول: منازعات تنفيذ عقد التنازل.
57	الفرع الثاني: منازعات تنفيذ عقد الامتياز.
59	المطلب الثاني: الجهات القضائية المختصة في الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.
59	الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري في الفصل في منازعات العقار الصناعي.
61	الفرع الثاني: اختصاص القضاء العادي للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.
65	خاتمة .
71	قائمة المصادر والمراجع.

78	فهرس المحتويات.
----	-----------------