

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
كلية الحقوق - جامعة قسنطينة 1.

محاضرات في مقياس العقار الصناعي

خوارجية سميحة حنان
أستاذة محاضرة ب

السنة الجامعية 2015-2016

المقدمة

- حضيت السياسة الصناعية في الجزائر بالعديد من البحوث العلمية من المنظور القانوني والاقتصادي، متجاهلة أن العامل الأساسي لنجاح هذه السياسة أو إخفاقها هو العقار، الذي لم يحض بالعناية والاهتمام الكافي إلا مؤخرا، سواء من طرف السلطات العمومية أو الباحثين رغم ارتباطهما (interdépendance).

- والعقار الصناعي هو مصطلح يعبر عن استخدامات الأرض، وهو يتميز بخصائص منفردة تميزه عن الأنظمة عقارية أخرى لا تقل أهمية، فحسن استغلاله وتسييره، يجلب التكنولوجيا، ويوفر فرص العمل، ويحفز الاستثمارات المحلية ويجذب الاستثمارات الأجنبية، بما يعود للفائدة على تلك الدولة من مناح عدة، مسهما بذلك في المزيد من النمو الاقتصادي.

- ووعيا بهذا الرهان، تبنت الدولة نظم متنوعة لحفاظة العقار الصناعي، متباينة في خصوصيتها، وطبيعتها القانونية، وطرق تسييرها، ونشأتها.

- ومن هذا المنطلق، ظهرت الحاجة للوقوف عند الاحكام العامة لل عقار الصناعي (المبحث الثاني)، وتصنيف حافظته العقارية (المبحث الثالث) والإطار المؤسسي المكلف بتسيير العقار الصناعي (المبحث الرابع)، والنظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي (المبحث الخامس) واخيرا منازعات إستغلال العقار الصناعي (المبحث السادس)، لكن قبيل ذلك يعد ضروريا تناول السياسة العقارية في الجزائر (المبحث الاول) لارتباطها بالمنازعات التي يشهدها هذا العقار.

المبحث الأول : السياسة العقارية في الجزائر

- عرفت السياسة العقارية أنظمة متباينة، وما قبل الاستقلال وما بعده.

المطلب الأول- السياسة العقارية ما قبل الاستقلال:

- كانت الأرض في العهد العثماني المورد الرئيسي للثروة، حيث كان يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية، وله نظام مزدوج في النزاعات العقارية¹، إلى غاية الحقبة الاستعمارية التي مثلت حجر الزاوية لتفاقم أزمة العقار بالجزائر.

الفرع الأول- النظام العقاري في العهد العثماني : تميز النظام العقاري في تلك الفترة إلى غلبة ما تمكن تسميته بالملكية الجماعية للقبيلة، والى جانب هذا النمط وجدت أنماط أخرى يمكن حصرها .

¹ تخضع نزاعات العقارية لنظام مزدوج، فقد قامت السلطة بإنشاء محكمتين يرأس كلاهما قاضي، يفصل في النزاعات القائمة بين السكان الأصليين على ضوء المذهب المالكي اما 1، ص1 النزاعات بين الأتراك تفصل بين الأتراك على ضوء المذهب الحنفي

❖ **أراضي الملك** : هي أراضي خاضعة للنظام العام تعطي الحق للمالك في التصرف والاستغلال توجد في منطقة التل ،ومناطق الجبلية ،ومناطق القبائل الكبرى ،ويتشابه هذا النظام مع نظام الملكية الفردية في القانون الفرنسي مع بعض الاختلافات¹ .

❖ **أرض العرش** : تخضع لملكية القبائل، يتواجد العديد من مناطق، وهذا النظام العقاري ذو طبيعة خاصة يتميز بحق جميع أفراد القبيلة في الانتفاع بالأراض ، ويورث حق الاستغلال للذكور من الورثة دون الإناث ، وتعرض المنازعات على الجماعة .

❖ **أراضي المخزن** : تمنح لجالية العسكرية ،سلبها الداى أو الباى لكل مستوطن جندي في المخزن

❖ **أراض الصحراء** :أراضي الواحات تخضع لنظام السقي خاص، فأراضي الواحات تسقى بشكل،تظم من الوديان فتخضع لنظام أراضي الملك، وأراضي التي تسقى بشكل غير منتظم تخضع لملكية القبلية أو العرش.

❖ **أراضي البايليك** : يملك البايليك أراضي شاسعة يمكن تشبيها بالأراضي التي تعود ملكيتها للدولة ، فمن بين أراضي البايليك نجد أراضي الموات ،وأراضي التي لا مالك لها ،وأراضي الغابات والحلفاء ويمكن استصلاحها مع احتفاظ البايليك بحق ضمها ، أو منحها للقبائل للرعي .

-ورغم ما قيل من اغتصاب رجال الحكم لأراضي السكان الأصليين ، إلا أن هناك تعايش بين الطبقة الحاكمة والسكان ، وثق من عراه أعضاء طبقة الكراغلة التي ظهرت نتيجة الزواج المختلط بين الأهالي والأتراك إلى غاية الغزو الفرنسي أين اشتغلت الإدارة الفرنسية منذ أول وهلة بتفكيك التراث العقاري.

الفرع الثاني-السياسة العقارية في العهد الاستعماري الفرنسي :

- عهد الاحتلال بمحطتين رئيسيتين، الأولى تهدف إلى بسط سلطة الاحتلال على النظام العقاري، أما الثانية تهدف إلى تفكيك التراث العقاري وهدم بنية الاجتماعية والاقتصادية.

مرحلة 01: بسط سلطة الاحتلال على النظام العقاري الجزائري (1830-1851)

-أدركت الإدارة الاستعمار الفرنسي،أن الاستيطان لا يمكن أن يتحقق سوى عبر انتزاع ملكية الأرض فوجدوا في التشريعات العقارية الوسيلة الأنجع لتحقيق هدف الاستيطان ، فكانت أولى الإجراءات المتخذة من قبل الإدارة الاستعمارية مصادرة العقارات المملوكة للإدارة التركية رغم وجود معاهدة مبرمجة بين الطرفين مؤرخة في 1830/07/04م.

¹ إمكانية البقاء في حالة الشيوخ بين عدة أجيال ، والحق في الشفعة وهو حق يسمح للمالك على الشيوخ التقدم لشراء الأرض محل البيع ، وعدم التقيد بشكلية لكتابة.

-وتزامنا مع الإجراءات الأولى لمصادرة الأملاك العقارية تم تشجيع المستوطنين للهجرة إلى الجزائريين عبر تقارير العسكريين وعلى رأسهم الماريشال (كلوزيل)

-وقد شرعت الإدارة الاستعمارية الاستيلاء على الملكية العقارية بكل الوسائل والطرق ، فتلك العبارات التي قالها الجنرال بيجو pegeot في إحدى المناسبات تؤكد هذه السياسة، حيث قال : (يجب احتلال الجزائر بالسيف والمحراث)

-وقد صدر في هذه الفترة :

1- قرار من المقتصد المدني بتاريخ 1مارس 1833 أمر كل الملاك والحائزين والتنظيمات الدينية بإيداع سندات الملكية لدى مديرية الدومين خلال 3 أيام ، تحت طائلة انتزاع الملكية

2- قيام الإدارة الاستعماري بتاريخ 1836/09/27 بتوزيع أولى الحصص العقارية على المستوطنين الجدد القادمين من فرنسا .

3- صدور مرسوم مؤرخ في 01اكتوبر 1844 لإضفاء الشرعية على ما تملكه المستوطنون

مرحلة ثانية: تفكيك التراث العقاري:

-أحداث القرار المشخي (senatus consult) المؤرخ في 1863/04/22 تفكيك للبنية الاجتماعية والاقتصادية للنظام العقاري، حيث وزع أراضي العرش أو القبائل بين الدواوير بعد تحديد معالم حدودها ، وتقسيم تلك الأراضي على الأفراد في شكل ملكية فردية لتسهيل الاستيلاء عليها.

-وقد صدر في مرحلة ثانية قانون فارني بتاريخ 1873/07/26 هدفه القضاء على الملكية الجماعية للقبائل و الاعراش ، وإزالة قواعد الملكية المستمدة من الشرع الإسلامي و تقاليد القبائل ، ووسع القانون أيضا نطاق الملكية العامة للإدارة الاستعمارية .

- من جانب آخر ، صدر المرسوم المؤرخ في 1934/04/03 اقر بعدم جواز عدم جواز تملك الأهالي للأراضي التابعة للدومين العام ، إلا من طرف المستوطنين ذوي الأصول الأوروبية .

- بالتزامن وضعت جبهة التحرير الوطني (FLN)جملة من المصالح الإدارية الموازية بهدف خدمة الشعب وخاصة في مجال الفصل في الخصومات المتعلقة بالأراضي ، وإحصاء مختلف الممتلكات ، وتحرير عقود البيع ، إلى غاية الاستقلال أين وجدت السلطة نفسها أمام تركة عقارية متناقضة.

الفرع الثالث- السياسة العقارية في الجزائر بعد الاستقلال :

-يجب التمييز بين مرحلتين أساسيتين،الأولى مرحلة النظام الاشتراكي عمدت فيه السلطة إلى تكريس وتوسيع الملكية العقارية للدولة وحصر الملكية الخاصة،أما الثانية هي مرحلة الانفتاح الاقتصادي تميزت بتكريس الملكية الخاصة وتحرير السوق العقارية .

1-السياسة العقارية في ظل العهد الاشتراكي : توسيع الملكية العقارية للدولة :

- في بادئ الأمر نشأ أسلوب عفوي لإدارة الأملاك العقارية مدعم من قبل الدولة هو أسلوب التسيير الذاتي مدعم من قبل الدولة فصدر المرسوم (02-62) المؤرخ في 10/22 /1962، تلاه المرسوم

(03-62) يحضر كل أنواع التصرفات في الأملاك الشاغرة .

التقنين الفعلي لأسلوب التسيير الذاتي (59/63) المؤرخ في 22/03/1963 المتعلق بقواعد وكيفية التسيير الذاتي للاستغلايات الفلاحية .

*وضع تحت حماية الدولة الأراضي التي تمتلكها البرجوازية الأجنبية ،وبعض الأعوان المنتمين للبرجوازية المحلية الذين استغلوا الظروف لمصادرة الأملاك العقارية للمستوطنين بأثمان بخسة مصادرة الأملاك العقارية التابعة للأشخاص المرتكبين أعمال منافية للثورة .

*بموجب الأمر (73/71) المؤرخ 08/11/1971 لجأت الدولة لتنفيذ الثورة الزراعية مؤمنة أن نمو القطاع الفلاحي وازدهاره لن يتحقق إلا من خلال تفكيك أوصال الملكية العقارية الكبرى المحتركة من قبل البرجوازية المحلية التي تمثل امتداد للاستعمار وتأميمها ثم توزيعها توزيعا عادلا .

*صدر الأمر (26/74) المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية مضمونة إدماج جميع الأراضي مهما كانت طبيعتها القانونية الواقعة في حدود المنطقة العمرانية ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية.

-وإن تنظيم الأملاك الوطنية المكونة من خلال التدابير القانونية السالف ذكرها جاء متماشيا مع الأيديولوجية المتبعة التي تؤكد أن الدولة المخول الوحيد لحيازة حقوق الملكية .

-إلا أن شعارات الماضي سرعان ما تم تبني روح الشك فيها خاصة أمام أزمة 1986 ليوضع حجر الأساس لخطاب عبر عنه ميثاق 1986 الذي ينزع الطابع المقدس عن المبادئ الاشتراكية بجعلها قابلة للتجديد والتعديل تحت التحسين أو التصحيح .

2- السياسة العقارية بعد صدور دستور 23 فيفري 1989:

- بادرت السلطة العامة قبل الدستور 1989 تكريس تقليص دور الدولة للتدخل في المجال العقاري، وفتح المجال للمبادرات الخاصة من خلال :
- خصوصة الأملاك العقارية ذات الطابع السكني والمهني والحرفي والتجاري التابعة للدولة بموجب قانون (01/81) المؤرخ في 07 فيفري 1981.
- خصوصة كلية لجزء من العقار الفلاحي التابع للدولة بموجب قانون (81/83) المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية من طرف الخواص عن طريق الاستصلاح منحصرا في أراضي الجنوب والهضاب العليا .
- تنظيم عقد شهرة بموجب المرسوم (352/83) المؤرخ في 21 ماي 1983¹، وتسوية وضعية الاحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية وكذا المعاملات التي تمت بين المواطنين مخالفة للتشريع بموجب الأمر (01/85) المؤرخ في 13 أوت 1985.
- صدور قانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم² بحيث ترجم توجه أكثر لبرالية من خلال ضمان الاستقلال الفعلي للمستثمرات، فلم يعد المنتج مقيدا بالاعتبارات السياسية والاجتماعية على حساب النتائج الاقتصادية التي طالما همشت في سبيل تحقيق السلم الاجتماعي الذي اضطراب في أحداث أكتوبر 1988، وكاد أن يؤدي بانهيار النظام السياسي مما دفع السلطات بإعلان عن بيان رسمي نص على مراجعة الدستور بموجب استفتاء شعبي .
- والاصطلاحات الاقتصادية المعلن عنها في دستور 1989 تمثل قفزة نوعية وعميقة، فهي تعيد النظر في النصوص السابقة ذات التوجهات الاشتراكية ،فصدر قانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري ليمثل الإطار المرجعي للسياسة العقارية ملغيا الأمر (73/71) المتعلق بالثورة الزراعية، وإلغاء الأمر (26/74) المتضمن سياسة الاحتياطات العقارية، وهو ما يمثل عهد جديد من الإصلاحات.
- تحريم السوق العقارية وإلغاء التسيير الإداري للأملاك العقارية، فحسب المادة 74 من قانون (25/90) لا تخضع المعاملات العقارية لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم، ورفع يد الجماعات المحلية عن تسيير حافظتها العقارية في المادة

¹ عقد الشهرة الغي بموجب قانون (02/07)

² قانون (19/87) الغي بموجب قانون (03/10) المحدد لكيفيات و شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،)

735 من قانون (25/90) أين خولت هذه المهمة للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .

-تبنى النظرية التقليدية المستوحاة من الايديولوجية الليبرالية التي تميز في الأملاك الوطنية بين الأملاك العمومية غير قابلة للتصرف والحجز والتقدم ،والأملاك الخاصة التي يكون فيها التصرف كتصرف الأفراد في أموالهم .

-فتح المجال للمبادرة الخاصة في مجال الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي(03/93)المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن تنظيم النشاط العقاري.

- غير أن التغييرات المرغوب فيها لم تتحقق لتضارب الأحكام القانونية التي تحكم السوق العقارية فترجم ذلك بعدم الدقة والغموض إلى غاية الانحراف التدريجي لتصبح السياسة العقارية رهينة الإدارة السياسة.

3- السياسة العقارية رهينة الإدارة السياسية:

-المجموعة المهيمنة داخل الدولة استمرت في استعمال الأسلوب الإداري لتسيير العقار لأسباب مختلفة مقتبسين فقط بعض المظاهر ،إذ بالرغم من تكريس قانون التوجيه العقاري مبدأ تحرير السوق العقارية ، إلا أن هذا المبدأ لا يزال في حالة مخاض ،فحسب المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 تطبق تخفيضات على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة الاستثمارات ، تصل إلى غاية 80% في المناطق الواجب تنميتها ، تلاه المرسوم التشريعي (93-12) المتعلق بترقية الاستثمار لينص في المادة 23 منه على إمكانية منح الدولة تنازلات عن أراضي تابعة للدولة تصل إلى غاية الدينار الرمزي في المناطق الخاصة .

-استمرارا للأسلوب الملتوي في تسيير العقار نصت المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 على إمكانية الدولة استرجاع أراضي تابعة للأملاك الوطنية الممنوحة في إطار قانون (87-19) إذا كانت الأراضي الفلاحية مدمجة في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير، بعد اخذ رأي المجلس الشعبي الولائي

-صدور المرسوم التنفيذي (03-408)المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لمرسوم التنفيذي (90-405)المحدد لقواعد أحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، وتأسيس وكالات عقارية ولائية تمارس صلاحيتها تحت الرقابة الوصائية للمجلس الشعبي الولائي ،وكذا نقل وتحويل سلطة صناعة القرار من البلديات والوكالات العقارية ومنحة للدولة التي أصبحت المحتكر الرئيس والفاعل القوي والمتصرف الوحيد فيه.

المبحث الثاني : الأحكام العامة عن العقار الصناعي :

تبنت الدولة نظم متنوعة لحفاظة العقار الصناعي متباينة في خصوصيتها وطبيعتها القانونية .

ومن هذا المنطلق، ظهرت الحاجة للوقوف على ماهية العقار الصناعي، وتصفه حافظته العقارية.

الفرع الأول- ماهية العقار الصناعي :

-سنتناول في ماهية العقار الصناعي ، مفهومه ، وإدراج هذا المصطلح في سياق التوجهات الاقتصادية ، لا سيما طبيعته القانونية .

1- مفهوم العقار الصناعي :

- سنتناول مفهوم العقار الصناعي في ظل بعض الاختصاصات المعرفية ، والمفهوم القانوني للعقار الصناعي في مرحلة أخرى .

1-1- مفهوم العقار الصناعي في ظل بعض الاختصاصات المعرفية :

❖ **العقار الصناعي من وجهة نظر خبراء الجغرافيين :** يمثل المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية .

- و يتطلب اختيار الموقع الجغرافي مرحلتين أساسيتين يمكن تلخيصهما في:

- توطين عام يتمثل في تحديد أو اختيار المساحة الجغرافية (الجهة، البلدية) التي سينجز فيها المشروع الصناعي .

-توطين خاص يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي سينجز فيه المنشأة الصناعية

❖ **العقار الصناعي من وجهة نظر الاقتصاديين :** ارتبط مفهوم العقار الصناعي عند الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار بحيث يتم الإنفاق على الأصول (الأراضي والمباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد التنمية وزيادة رأس المال .

1-2- المفهوم القانوني للعقار الصناعي :

يقتضي الأمر، تحديد مفهوم العقار في مرحلة أولى ثم تحديد مفهوم الصناعة في مرحلة ثانية .

❖ مفهوم العقار :

- عرف العقار المادة 01/683 من الأمر (58/75) المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بأنه: "كل شيء مستقر بحيز: وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك فهو شيء منقول "

❖ مفهوم الصناعة : يمكن تعرّفها بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة بأنها نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الأولية .

- من خلال ما سبق يمكن تعريف للعقار الصناعي كما يلي : "استخدام الأرض وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات بما فيها الآلات والمعدات والأجهزة والمواد الخام المرصودة لخدمته بهدف إنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو باستخدام مواد شبه مصنعة .

- والمهم الإشارة إليه أن السلطات العمومية اتخذت تدابير جذرية لتفعيل قدرات عقارية مجمدة لا يستهان بها ، فبادرت باسترجاع الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية تم حلها أو في طريق الحل، والتفتت في مرحلة ثانية للأصول العقارية الفائضة الم حازة على سبيل الانتفاع أو التملك من مؤسسات عمومية اقتصادية ومخفية في حالة نشاط، وغير لازمة موضعيا لنشاطها، غالبا ما تمثل أراضي شاسعة ، أعادت السلطة توجيهها للاستثمار الصناعي تلبية لحاجيات المستثمرين المتزايدة .

- وبذلك التعريف القانوني للعقار الصناعي هو: "مجموع الأراضي وكل ما اتصل وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار ، بما فيها الأصول العقارية المتبقية (Actifs Résiduels) التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائض (Actif Excédentaire) التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط، الموجهة لإنتاج السلع، طريق تحويل مواد أولية.

- ويكون في مرحلة أخرى إدراج مصطلح العقار الصناعي ضمن سياق التوجهات الاقتصادية .

2- إدراج مصطلح العقار الصناعي ضمن سياق التوجهات الاقتصادية :

- استخدم العقار الصناعي في ظل النهج الاشتراكي كبنية تحتية للانتقال من معركة التحرير إلى معركة الإنتاج ، حيث استخدمت السلطة الذمة العقارية التي كونتها كأساس لاستثماراتها وكان الأمر (26-74) لا سيما النصوص السابقة الآلية القانونية المفضلة لتجسيد خطط بناء القطاع العام .

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

- أما العقار الصناعي في ظل التحولات الاقتصادية الجديدة عاملا حاسما لتشجيع الاستثمار، كل ذلك يندرج في الواقع ضمن المقاربة الجديدة للسلطة الساعية للانسحاب التدريجي من الحياة الاقتصادية، ومنح الريادة للقطاع الخاص بما يقتضي من حرية في الاستثمار.

ونظرا لارتباط الاستثمار الخاص بالعقار الصناعي بعد الانفتاح الاقتصادي، فإننا سنتناول باختصار المراحل التي مر بها:

■ **المرحلة الأولى:** تميزت بمنح الحرية التامة للاستثمار المحلي أو الأجنبي في ظل الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، خاصة أن المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار لم ينجح في جذب الاستثمار الوطني والأجنبي بفعل المظاهر البيروقراطية التي اتسم بها، كما تبنى المشرع الجزائري المفهوم الإيجابي والمرن للاستثمار، حيث لم يعد يقتصر فقط على النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، والمساهمة في رأس مال المؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية، وإنما أصبح يضم أيضا النشاطات المستعادة في إطار الخوصصة الكلية أو الجزئية، واقتناء أصول في إطار توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة، والنشاطات المترتبة عن منح الإمتياز أو الرخصة.

أما **المرحلة الثانية:** تميزت بتقييد الاستثمار الخاص الأجنبي بحجة تجاوزت بعض المستثمرين خاصة صفقة التنازل عن مصنعي الاسمنت بمعسكر و مسيلة من قبل مجمع "أوراسكوم المصري" لصالح مجمع لافارج "La Farge" وإعلان شركة أوراسكوم تلكوم (ORASCOM TELECOM) التي تديرها شركة جازي "Djezzy" نيتها التنازل عن أسهمها في رأسمال جازي إلى متعاملين أجنب ، فصدر الأمر 01/09⁽¹⁾ المؤرخ في 22 يوليو 2003 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ليدمج 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.

¹: ج ر عدد 44 المؤرخة في 26 يوليو 2009 .

(2) إلزام إنجاز الاستثمارات الأجنبية في إطار شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51% على الأقل من رأس المال الاجتماعي ويقصد بالمساهمة الوطنية جمع عدة شركاء⁽¹⁾

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

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

(5) تقييد المستثمرين الأجانب بشراكة (Partenariat) مساهمة وطنية مقيمة تساوي نسبة 51%⁽²⁾ 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 للبنوك والمؤسسات المالية المحلية لإنجاز استثمارات أجنبية مباشرة أو بالشراكة باستثناء تشكيل رأس المال.

3-الطبيعية القانونية للعقار الصناعي:

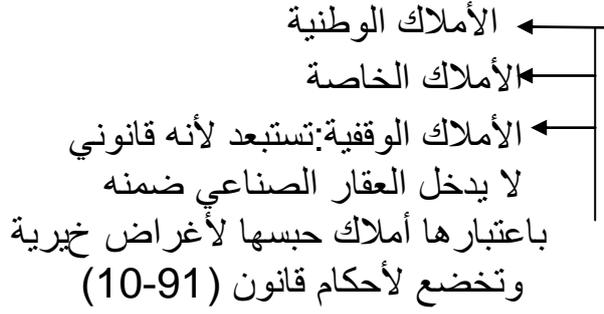
- لتحديد الطبيعة القانونية للعقار الصناعي، يستلزم الأمر تناول التصنيف القانوني للأموال العقارية ثم القوام التقني للأموال العقارية.

-وتأسيسا على القوام التقني للأموال العقارية، ستميز العقار الصناعي عن بعض الأنظمة العقارية.

¹: نصت المادة 04 مكرر من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدلة والمتممة بموجب المادة 56 من قانون المالية لسنة 2014 الصادر بموجب القانون 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، على مايلي: <> لا يمكن إنجاز الاستثمارات الأجنبية إلا في إطار شراكة تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51% على الأقل من رأس مالها الاجتماعي. ويقصد بالمساهمة الوطنية جمع عدة شركاء... <<

²: في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2009، تم تقييد المستثمرين الأجانب بشراكة مساهمة وطنية تقدر بـ 30% عند ممارسة أنشطة الاستيراد بغرض إعادة بيع الواردات، إلا أنه بموجب قانون المالية لسنة 2014 الصادر بموجب القانون 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 تم رفع المساهمة الوطنية المقيمة إلى غابة 51%، ويسري تطبيق هذه الأحكام ابتداء من 1 يناير 2014.

3-1- التصنيف القانوني للأموال العقارية: ثلاثة أصناف



3-2- القوام التقني للأموال العقارية :

-اوجد المشرع في المادة 03 من قانون التوجيه العقاري 25-90 تصنيفا للأموال العقارية يشكل قواما للأموال العقارية يمكن حصره في :

- ❖ الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية
- ❖ الأراضي الرعوية أو ذات الوجهة الرعوية
- ❖ الأراضي الغابية أو ذات الوجهة الغابية
- ❖ الأراضي الحلفائية
- ❖ الأراضي الصحراوية
- ❖ الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير
- ❖ المساحات والمواقع المحمية

- وبمناسبة الحسم في الطبيعة القانونية للعقار الصناعي الجزء الهام من حافظة هذا العقار الذي يتحكم في قوامه التقني أدوات التهيئة والتعمير، تمتلكه الدولة وجماعاتها الإقليمية، وبالتالي يدخل عداد الأموال الوطنية

- وهيمنة الدولة وجماعاتها الإقليمية على سوق العقار الصناعي يعود لفضل توسيع عرضها من خلال تفعيل الموجودات العقارية (الأصول المتبقية والفائضة والأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية) .



1-3- تمييز العقار الصناعي عن بعض الأنظمة العقارية :

أ- العقار الصناعي و الفلاحي ←

- يدخل في مفهوم العقار الفلاحي الأرض وكل منقول رصد لخدمة الأرض من مواشي مخصصة للزراعة آلات الحرث ، البذور التبن والسماد ، بل ويدخل في مفهوم النشاط الفلاحي طبقا للتشريع الجزائري¹ وهو كل نشاط يرتبط بسير دورة نمو منتج نباتي أو حيواني وتكاثره بما فيه تربية نشاطات تربية المائيات و الأسماك .

- حسب المادة 36 من قانون (90-25) ، الأرض الفلاحية لا تدخل في صنف الأراضي القابلة لتعمير والقانون هو الذي يرخص هذا التحويل أما العقار الصناعي يدخل في صنف الأراضي العمرة وتشغل مساحته بالبنيات في مجالاته الفضائية .

-عدم استغلال الأرض الفلاحية يمثل تعسفا في استعمال الحق أما عدم استغلال العقار الصناعي يترتب عليه رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لفسخ عقد الاستغلال .

ب- العقار الصناعي والعقار السياحي ←

العقار السياحي هو مجموعة الأراضي و المباني المختصة للأنشطة السياحية التي تشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي + الآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية أو الثقافية .

- أول اختلاف من حيث الطبيعة القانونية، فالعقار السياحي يتوسع إلى أراضي الأملاك الوطنية العمومية وهو ما يمكن استخلاصه من نص المادة 20 من قانون (03/03)المؤرخ في 2003/02/17

- ثان اختلاف يقوم بينهما،العقار السياحي يوجه أساس للنشاطات السياحية التي تدخل في نطاق قطاع الخدمات، في حين العقار الصناعي يوجه للنشاطات الصناعية.

- التصرف في الأملاك العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي ، يجب أن يكون حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي(385/06)المؤرخ في 2006/10/28محل تصريح مسبق من الوزير المكلف بالسياحة ويتضمن التصريح ممارسة حق الشفعة أو عدم ممارستها، وممارسة حق الشفعة لا يتوفر في العقار الصناعي .

¹ انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي (63/96)المؤرخ في 1996/01/27 الذي يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد بشروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفية، ج ر عدد 07 لسنة 1996

المبحث الثالث: تصنيف حافظة العقار الصناعي

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

ودائما في سياق جهود السلطة، خُصصت حافظة من هذا العقار تابعة للأمالك الوطنية في المناطق الخاصة لانجاز مشاريع استثمارية، ووضع الإطار القانوني لتحديد شروط بيع هذه الأراضي، سعيا للقضاء على التناقضات الكبيرة بين مناطق البلاد، وتنمية المناطق التي تقتقر للمشاريع ذات الطابع الصناعي والتجاري أو الحرفي .

وفي مرحلة أخرى، أمام فشل السياسة الصناعية السابقة، بادرت الدولة عبر قوانين المالية والنصوص التنظيمية تفعيل القدرات العقارية الموجودة من خلال استرجاع الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول العقارية الفائضة غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية، لاسيما الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية، وإبرازها في سوق العقار الصناعي، حتى لاتصبح هذه الحافظة العقارية مجمدة من غير فائدة، وفي نفس الوقت ارتبط مصير المؤسسات العمومية الاقتصادية التي لا تعاني من اختلال محاسبي بالخصوصة

وبذلك يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي إلى ثلاثة أصناف، حافظة العقار الصناعي في المناطق المهياة، وحافظة من العقار الصناعي منظمة في مناطق خاصة، وحافظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية، دون إهمال التعرض لحافظة العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي في المناطق الحرة ومناطق التنافس الصناعي المندمج، لم يتجاوز تنظيمها سن النصوص القانونية، لنتناول كل صنف من أصناف حافظة هذا العقار في مطلب مستقل .

المطلب الاول : المناطق الصناعية

- نتناول المطلب الاول تعريف وتصنيف المناطق الصناعية، قرار إنشائها وتسييرها .

الفرع الاول : تعريف وتصنيف المناطق الصناعية .

في مرحلة أولى سننظر إلى تعريفها وفي مرحلة ثانية تصنيفها .

-أولا :تعريف المناطق الصناعية

- لا يوجد في التشريع الجزائري تعريفا 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 في تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة ، عُرِفَت المناطق الصناعية بأنها: <<عامل حقيقي من عوامل ترقية وعصرنة النسيج الصناعـي>>، وفي موضع آخر من نفس التقرير اعتبرت: <<عاملا هاما جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار>>.

- وبذلك المناطق الصناعية هي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة.

- ثانيا :تصنيف المناطق الصناعية

تصنيفها:

بحسب موقع المنطقة إلى مناطق صناعية حضرية أو ريفية

وفقا للنشاط 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 نقطة صناعية ترقية 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.

الفرع الثاني : قرار الإنشاء:

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

ولم يكن يُتخذ قرار إنشاء المناطق الصناعية إلا بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية المحدثة بمقتضى المرسوم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973، مقرها لدى وزارة الأشغال العمومية ،وتضم اللجنة تحت رئاسة وزير الأشغال العمومية والبناء، أعضاء دائمين عن الوزارات التالية:

- ✓ مدير التخطيط و هندسة المدن.
- ✓ ممثل عن وزير الصناعة و الطاقة.
- ✓ ممثل عن وزارة الداخلية.
- ✓ ممثل عن وزارة الدفاع الوطني.
- ✓ ممثل عن وزارة الصحة العمومية.
- ✓ ممثل عن وزارة التجارة.
- ✓ ممثل عن كاتب الدولة للمياه.
- ✓ المدير العام للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (CADAT) سابقا .

بالإضافة إلى هؤلاء، تضم اللجنة أعضاء غير دائمين يحضرون اجتماعات اللجنة المخصصة للمناطق الصناعية الداخلة في دائرة اختصاصهم وهم:

- ✓ الوالي أو ممثله.
- ✓ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله.
- ✓ رئيس اللجنة الدائمة للدراسات و التنمية و التنظيم و التهيئة الخاصة بناحية الجزائر العاصمة " COMEDOR"، ويجوز أن تدعو اللجنة لاجتماعها أي شخص تحتاج لخبرته، لاسيما الممثلون على صعيد الولاية أو النطاق المحلي أو المؤسسات أو المقاولات العمومية.

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

في هذا الصدد، بموجب القرار رقم 02 الدورة 50 المؤرخ في 06 مارس 2011 ، قرّر المجلس الوطني للاستثمار الموافقة على مشروع إنشاء مناطق صناعية، ليأتي القرار رقم 13 المؤرخ في 19 أبريل 2011 ويدعم القرار السابق بقائمة تحتوي على 36 منطقة صناعية، ليرتفع العدد حسب بعض التصريحات إلى 42 منطقة موزعة عبر كامل التراب الوطني.

-الفرع الثالث: تسيير المناطق الصناعية:-

في عهد الاحتلال الفرنسي نشأ الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية (CADAT) بموجب المقرر رقم 011/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 1956/04/12.

-ومن اختصاصات الصندوق إنشاء مناطق صناعية وتسييرها ، علاوة على ذلك التنازل عن الأراضي المتوفرة فيها.

-و عقب الاستدلال احتفظ الصندوق بنفس الصلاحيات إلى أن تم هيكلته ليصبح المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني بموجب المرسوم (275/80) المؤرخ في 1980/11/22، لكن المركز الوطني لم يعمر طويلا إذ أعيد هيكلته بموجب المرسوم (154/83) ليصبح يسمى المركز الوطني للدراسات والأبحاث، حيث احتفظ بنفس الصلاحيات بمعنى تسيير المناطق الصناعية .

وتجدر الإشارة ان يد المركز رُفعت عن تسيير العقار الصناعي، بسبب التوتر الشديد الذي كان يُميز المناطق الصناعية، من حيث توفر محفظة عقارية داخل بعض المناطق بقية مُجمدة، وتذرع المراكز الجهوية للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير بنقص الوسائل الضرورية لضمان أشغال التهيئة، أدى لاستمرار غير طبيعي لتواجد المراكز الجهوية داخل المناطق الصناعية التي من المفروض أن تغادر عند إتمام مهمة التهيئة و التنازل عن القطع الأرضية.

واستنادا لكل هذه المعطيات، رُفعت يد المراكز عن تسيير المناطق الصناعية ابتداء من صدور المرسوم التنفيذي 122-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007⁽¹⁾، حيث جاء في المادة 20 ما يلي: << يسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المذكور أعلاه، ويتولى هذا التسيير الهيئة المحلية للوكالة المذكورة أعلاه على مستوى الولاية المعنية، على أساس اتفاقية تبرم بين الهيئة المسيرة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة المذكورة و الهيئة المالكة >>.

المطلب الثاني: مناطق النشاط

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

الفرع الأول : تعريف مناطق النشاط

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

¹: المرسوم التنفيذي 122-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لشروط و كفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، و قد ألغي بالمرسوم التنفيذي 153-09 .

الفرع الثاني : قرار الإنشاء.

اغلب مناطق النشاط أنشئت قبل الإصلاحات الاقتصادية بمبادرات محلية (قرار من الوالي ومدولة المجلس الشعبي دون أن يوجد إطار تشريعي وتنظيمي واضح .

وفي ظل الإصلاحات الاقتصادية، قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، أسند مهمة تسيير مناطق النشاط لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى، الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري ،حيث لها بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، المعدل والمتمم، صلاحية حيازة العقارات و الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، ونقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، وكذا إمكانية القيام بتهيئة الأراضي المخصصة للنشاطات طبقا لوسائل التعمير و التهيئة المقررة

- و حاليا حسب المادة 02 ف 10 من المرسوم التنفيذي(10-20) المؤرخ في 12 جانفي المتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها نجد اللجنة يمكنها اقتراح إنشاء مناطق نشاط جديدة .

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

- وبذلك بقي أمر إنشاء مناطق النشاط بمبادرة محلية (قرار من الوالي ومدولة المجلس الشعبي).

الفرع الثالث :تسيير مناطق النشاط

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

الفرع الرابع : معايير التميز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط :

يوجد عدة معايير :

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

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

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

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

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

المطلب الثالث : الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية :

- مفهوم العقار الصناعي لا يقتصر على الأراضي الموجهة لإقامة وحدات إنتاج ، إنما يشمل أيضا الحافظة العقارية للمؤسسات العمومية سواء كانت مستغلة بصفة كلية أو جزئية أو غير مستغلة بتاتا .

ويقصد بأصول المؤسسة ، تلك الأموال التي أنجزتها حال حياتها ، وعادة ما يُفسر مصطلح الأصول بمعطيات محاسبية ، حيث أنه يشكل الجانب الإيجابي من ميزانية المؤسسة ، ويتكون من جزأين أساسيين هما : الاستخدامات الثابتة وتتمثل في العقارات و المباني ،

والآلات، والتجهيزات، واستخدامات متغيرة تتضمن منتوج المؤسسة و الأموال الجاهزة للاستخدام والتشغيل و الأموال السائلة الموجودة في صندوق المؤسسة و أرصدها البنكية.

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

- وبذلك يمكننا تصنيف في الأصول العقارية التابعة للمؤسسات بين :

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

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

الفرع الثاني : الأصول العقارية المتبقية والفائضة:

أولاً- **الأصول المتبقية :** حسب مفهوم المادة 02 من المرسوم التنفيذي (153/09) المؤرخ في 02 ماي 2009 كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة "

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

ثانيا -الأصول الفائضة : حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي (153/09) المؤرخ في 02 ماي 2009:

تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، وتتمثل لاسيما في

¹ معنى اصول عقارية متجانسة مع نشاط المؤسسة : أصول ضرورية وهامة لنشاطها

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

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

-الأمالك العقارية المستغلة أو القابلة للفصل من المجمعات العقارية لأوسع، ملك المؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.

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

-الأمالك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .

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

إلى جانب الاصول العقارية المتبقية والفائضة ،لايمكن تجاهل الحافطة العقارية الواقعة خارج المناطق المهياة خصيصا.

المطلب الثالث :حافطة عقارية واقعة خارج المناطق المهياة :

-حرصا من الدولة الجزائرية على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات ، خصصت أراضي تابعة للدولة لتوجيهها لانجاز مشاريع استثمارية .

الترسانة القانونية المنظمة لها :

❖ بموجب المادة 151 من قانون (21/84) المؤرخ في 24/09/1984المتضمن قانون المالية لسنة 1985يجوز لإدارة شؤون أملاك الدولة التنازل بمقابل عن الأراضي العارية التابعة للدولة الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لانجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة

❖ صدور المرسوم (05/86) بتاريخ 07 جانفي 1986 ليحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا المتواجدة خارج مساحات التعمير .

❖ صدور قانون (03/87) المتعلق بالتهيئة العمرانية ، ليحفز الاستثمارات في أراضي المجموعة الوطنية المتواجدة في المناطق الواجب ترقيتها .

❖ صدور قانون (25/91) المؤرخ في 16/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، ليؤكد في المادة 161 على مبدأ التنازل بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة لانجاز مشاريع استثمارية .

❖ ترقية ودعم الاستثمار، نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي (12/93) المؤرخ في 05/1/1993 على منح الدولة بشروط امتيازية تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة المضافة إلى مناطق التوسع الاقتصادية والمناطق المطلوب ترقيتها .

❖ تطويرا للاستثمار صدر الأمر (03/01) المؤرخ في 20/10/2001 الذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي (12/93)، و بالتالي التخلي عن مفهوم المناطق الخاصة وتصنيفها لعدم تحقيقه التنمية الاقتصادية في المناطق المحرومة خلال ما يقارب 09 سنوات، حيث توجهت الاستثمارات في الأراضي الواقعة بمناطق التوسع الاقتصادي لما تزخر به من مميزات، مما ترتب عليه تعميق أزمة عدم التوازن الجهوي وارتفاع معدلات البطالة في المناطق الفقيرة.

وبصدور الأمر 06-11، تم تبني نظام الامتياز قابل للتنازل كصيغة للاستغلال في جميع المناطق، ليترجع المشرع في الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم عن نظام التنازل، متبنيا نظام الامتياز غير قابل للتنازل كصيغة وحيدة.

واستنادا على قوانين الاستثمار وقوانين المالية، يتبين أن جزء مهم من العقار الصناعي نُظم في مناطق خاصة، تُصنف إلى مناطق واجب ترقيتها، ومناطق تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

المطلب الرابع: تنظيم حافظة عقارية في المناطق الحرة ومناطق التنافس الصناعي المندمج .

توفيرا لمتطلبات البيئة الاستثمارية الكفيلة لجذب الاستثمارات اللازمة للنهوض بعملية الارتقاء الاقتصادي، عمدت الدولة الجزائرية لتوجيه أجزاء متميزة من أراضيها، لإنشاء منطقة حرة، ووفرت لها إطار قانوني لإنشائها وإدارتها، بل وجسدت هذا النظام في الميدان من خلال إنشاء المنطقة الحرة بلارة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-106 لسنة 1997 .

علاوة على ذلك، تماشيا مع مشروع الإستراتيجية الصناعية الجديدة (NSI) الناتج عن الجلسات الوطنية أيام 26 إلى 28 فيفري 2007 بمشاركة واسعة من الأطراف المعنية، برمجت السلطة إنشاء مناطق التنافس الصناعي المندمج (ZAI)، مكلّفة وزير

الصناعة وترقية الاستثمارات في إطار السياسة العامة للحكومة، وفي إطار حدود
صلاحياته بالسهر على إنشائها.

غير أن التجربة القانونية الجزائرية المتعلقة بالمناطق الحرة، ومناطق التنافس
الصناعي المندمج (ZAI)، بقيت عند مجال سن النصوص القانونية، ولم تعرف طريقها إلى
التطبيق، مما يستدعي التوقف عند أسباب التراجع عن نظام المناطق الحرة، وأسباب
التراجع عن نظام مناطق التنافس الصناعي المندمج، كل في فرع مستقل .

الفرع الأول: أسباب التراجع عن نظام المناطق الحرة

عرفت المناطق الحرة في المادة 02 من الأمر 02-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003
بأنها: >> فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي بمفهوم المادة 02 من قانون الجمارك
المذكور أعلاه، حيث تمارس فيها نشاطات صناعية و تجارية أو تقديم خدمات و هي
خاضعة للأحكام المنصوص عليها هذا الأمر << .

ومن خلال ما سبق، يمكن تعريف المناطق الحرة: >> أرض أو مساحة جغرافية من
إقليم الدولة، تخضع لسيادتها الكاملة، يتم تحديدها ماديا و تعزل عن بقية إقليم الدولة، بحيث
يجري تنظيم أنشطة ذات طابع صناعي تجاري أو خدماتي بقواعد قانونية إجرائية
واستثنائية بهدف جذب الاستثمارات المحلية و الأجنبية إليها << .

ولا يمكن الحكم على نجاح هذه المناطق من عدمه، لأنه ببساطة تم إلغاء منطقة بلارة
بموجب المرسوم التنفيذي 05-01 المؤرخ في 03 يناير 2005، وحوّلت إلى منطقة صناعية
ليليها في مرحلة تالية إلغاء الأمر 02-03 بموجب القانون 06-10 المؤرخ في 24 يونيو
2006 والذي تضمن مادتين لا غير، الأولى تلغي الأمر 02-03 و الثانية متعلقة بنشر
القانون رقم 06-10 في الجريدة الرسمية.

وفشل المناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار يحتاج
إلى تفسير، حيث التفسير الرسمي لمشروع إلغاء الأمر 02-03 ورد في تصريح مجلس
الوزراء المؤرخ يوم الأحد 26 جوان 2005 ، مضمونه أن الجزائر ليست راغبة في
إنشاء مناطق حرة فوق إقليمها، لأنها غير مقتنعة بأهمية هذه المناطق كآلية تساهم في
التنمية الاقتصادية.

وصرّح السيد جعوب وزير التجارة آنذاك، أن أسباب الإلغاء تعود لوجود معطيات
جديدة على إثر اتفاق الشراكة المبرم بين الجزائر والإتحاد الأوروبي، والذي دخل حيز
التنفيذ في سبتمبر 2005، والانضمام المستقبلي للبلاد للمنظمة العالمية للتجارة

(OMC)، لاسيما الاهتمام القليل المعرب عنه من قبل المستثمرين للمنطقة الحرة ببلارة - ولاية جيجل باعتبارها المنطقة الوحيدة من هذا النوع.

الفرع الثاني: أسباب التراجع عن نظام مناطق التنافس الصناعي المندمج

يُبرز تشخيص الهيكل الصناعي الوطني، أن النشاطات الإنتاجية هي في حدود السلسلة الإنتاجية المتعلقة بصناعات استخراج المواد الخام، أو صناعات التركيب والتعليب، ولتغيير هذا الواقع، وبعث الإنتاج الصناعي تم التفكير في صياغة إستراتيجية صناعية جديدة (NSI) لإنعاش الصناعة الوطنية، يرافقها إنشاء مناطق التنافس الصناعي المندمج (ZAI) على نموذج تجارب الدول الأخرى.

ويتكفل وزير الصناعة و ترقية الاستثمار بمتابعة إنشاء مناطق التنافس الصناعي المندمج التي أعيد تسميتها (Rebaptisé)، مناطق التنمية الصناعية المندمجة، (Zones de développements industriel intégrée)، حيث جاء في المادة 10 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي 08-100 المؤرخ في 25 مارس 2008 ما يلي: يتولى الوزير في مجال ترقية و حشد الاستثمار، ما يلي: >> ...يسهر على إنشاء مناطق ذات طابع تنموي صناعي مندمج <<، وتضيف المادة 10 ف 08 من نفس المرسوم ذاته: >> ينظم إنشاء و توطيد الفضاءات الجهوية للتنمية الصناعية المندمجة و يقترح إطار تنظيمها، و تسييرها، و ترقيتها...<<.

ويختلف مصطلح هذه المناطق من بلد لآخر فتسمى في أمريكا (Cluster)، و بفرنسا تسمى أقطاب تنافسية (pôle de compétitivité)، حيث أنشئت في ظل حكومة رافران (Raffarin) سنة 2004-2005، ومهما اختلفت المصطلحات، هذه المناطق أداة جديدة لتدخل الدولة، لأنها تضم الإستراتيجية الصناعية لبلد ما، حيث عُرفت بأنها: >> مساحات إنتاجية مندمجة، تتجمع فيها مجموعة من المؤسسات لأجل تطوير التعاون الأفقي، هذا التعاون يركز على تبادل الخبرات و المعارف (بحث و تكوين)، على أساس تدخل ثلاثة فاعلين أساسيين هم: المنسقين، المستثمرين و الخبراء، أين توجد ديناميكية مشاركة و تمرن جماعي بامتياز << .

و تُعرّف كذلك بأنها: >> فضاءات تتجمع فيها كتلة عنقودية من المؤسسات ذات النشاط المختلف، تربطها علاقات تكاملية و تعاونية فيما بينها، ومع الجهات الفاعلة المؤسساتية <<.

من خلال هذه التعاريف، نستخلص جملة من النقاط تتميز بها هذه المناطق، كالآتي :

- رقعة من الأرض غير محددة، قد تمتد على إقليم يتسم بخصائص معينة تميزه عن مايجاوره لتوطين مشاريع استثمارية تربطها علاقات تكاملية فيما بينها وبين المؤسسات الفاعلة .
- مساحات تتجمع فيها كتلة عنقودية من المؤسسات.
- نموذج للاستقطاب في الأقاليم و تنافسية المؤسسات.
- مساحات مشاركة و تعاون من خلال تبادل الخبرات و المعارف بين المؤسسات نفسها، وبين المؤسسات و مراكز التكوين و وحدات البحث.
- و تجمع كتلة من المؤسسات في هذه المناطق يترتب عنه جملة من الأهداف تتمثل في:
- تدعيم مناخ أعمال تنافسي.
- تعزيز الابتكار و الإبداع من خلال تنافسية المؤسسات في هذه الفضاءات.
- تعزيز الاتصال (Connectivité)، علاقات أعمال، تآزر في البحث و التكوين.
- استقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر (IDE).
- تبادل الخبرات في هذه المناطق بين المؤسسات ، سيساهم في خلق فئة جديدة من المستثمرين المؤهلين لتكنولوجيا الحديثة و البحث والتنمية.
- على الصعيد الداخلي ، التآزر المؤسساتي من شأنه أن يعزز و يُثمن التجمعات الحضرية المتواجدة في هذه المناطق لترقى إلى المستوى الدولي، أما على الصعيد الخارجي ستدعم تنافسية الاقتصاد ، مما يسمح الاندماج في الاقتصاد العالمي.
- ويتم اختيار هذه المواقع على أساس عدة اعتبارات منها: وجود هياكل قاعدية من شبكات النقل، سكك حديدية، طرق سيارّة،و توفر قدرات مرفقية طموحة من موانئ بحرية وجوية و برية لإمكانية التواصل مع العواصم الدولية وبقية أنحاء البلاد،والأهم القرب من فضاءات تُولف بين البحث والتنمية و جودة التعليم العالي، وكذا التكوين المهني والابتكار
- إلا أن نظام مناطق التنمية الصناعية المندمجة تم التراجع عنه، وهو ما يستخلص من المرسوم التنفيذي 11-16 المؤرخ في 5 يناير 2011 الملغي للمرسوم التنفيذي 08-100 المشار إليه أعلاه، والمنظم للصلاحيات الجديدة لوزير الصناعة و المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و ترقية الاستثمار، لأنه حسب المادة 09 منه يقتصر دور الوزير في مجال ترقية الاستثمار، تشجيع إنشاء مناطق صناعية و مناطق نشاط جديدة ذات علاقة مع تنمية الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة.
- وتم التخلي عن مناطق التنمية الصناعية المندمجة لأسباب سياسية، ولتعارضها مع توجهات تهيئة الإقليم ، لاسيما عدم توفر عوامل نجاحها .

وبين سياسة المد و الجزر، رافق العقار الصناعي إطار مؤسساتي ، مما يفرض علينا تناوله .

المبحث الرابع الإطار المؤسساتي لتسيير العقار الصناعي.

- تعاقبت الهيئات المكلفة بإنشاء، تسيير وتهيئة المساحات العقارية الصناعية، مع اختلاط هذه الصلاحيات في بداية الأمر ، حيث كانت مضمونة قبل وبعد الاستقلال مباشرة من طرف مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تسمى (**C.A.D.A.T**)⁽¹⁾، ثم عهدت مهمة تسيير المناطق الصناعية للمركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية (**C.N.E.R.U**)، الذي أعيد هيكلته عضويا في سنة 1983 ليصبح مركز دراسات الإنجازات العمرانية (**U.R.BA**) الذي تنحصر صلاحياته في نطاق إقليم الجزائر العاصمة⁽²⁾، والمهمة الأساسية للمركز تلقي العقار وتهيئته، ثم التنازل عليه بواسطة عقود توثيقية مشهورة لصالح المستثمرين، وتحويل تسيير المساحات المشتركة وصيانتها إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية (**E.G.Z.I**)، المنشئة بموجب المرسوم (56-84) المؤرخ في 1984/03/03، التي تستمد مواردها من المساهمات المالية التي تشارك بها الوحدات المقامة في المنطقة .

- وإن تعدد وتعاقب أجهزة تسيير وإنشاء ال مناطق الصناعية، وعجز البلديات عن تجهيز، تسيير و تطهير الوضعية القانونية⁽³⁾ للمناطق النشط ، أدى لإشكالات ميدانية تتمثل في الاستعمال اللاعقلاني للمساحات حيث كانت المساحات الممنوحة لا تتلاءم دائما مع الحاجيات الحقيقية لأصحاب المشاريع أو كانت تقام في أخصب الأراضي الزراعية، أو لا يتم الانتهاء من عمليات تهيئتها، أو تغيير في تخصيص الأراضي.

- أمام هذه الوضعية، وفي ظل الانفتاح الاقتصادي، تم التحويل القانوني لبعض المناطق الصناعية إلى هيئات عمومية موجودة كمركز دراسات الانجازات العمرانية (**U.R.BA**) بالنسبة لتسيير المناطق الصناعية ، و استحدثت وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين (**AGRFU**) بموجب قانون التوجيه العقاري (25-90) حلت محل الجماعات المحلية في تسيير الأراضي الداخلة في مساحات التعمير مع الاحتفاظ بتخصيصها الأصلي

(1) أنشئ الصندوق الذي يمثل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري بموجب المقرر 011/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12 أكتوبر 1956 في عهد الاحتلال الفرنسي، من بين مهامه إنشاء مناطق صناعية بالتنسيق مع الإدارات المعنية، وبعد الاستقلال وضع الصندوق تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية والبناء بموجب مرسوم (63-217) المؤرخ في 18/06/1963، (ج ر عدد 43 مؤرخة في 18/06/1963). ، حيث لعب دورا مهما في التخطيط المجالي وفي عمليات إنجاز وإدارة المناطق الصناعية .

(2) أما النواحي الأخرى من الوطن فقد تم التكفل بها بإنشاء 7 مراكز جهوية .

(3) من جل 30.500 قطعة ممنوحة للمستثمرين، 1/3 فقط تم تسوية وضعيتها القانونية، راجع :

التمثل سواء في بناء سكنات ، أو إقامة تجهيزات عمومية، أو مناطق صناعية أو مناطق نشاط، وباعتبارها متعاملا في الترقية العقارية كانت لها صلاحية إنشاء مناطق نشاطات وإدارتها في حدود إمكانياتها المادية والمالية .

28 -وتدعيما لكل هذه الجهود، أنشئت السلطات العمومية بموجب التعليم الوزاري رقم المؤرخة في 15/05/1994 لجنة المساعدة على تحديد مواقع ترقية الاستثمارات (CALPI)⁽¹⁾ يترأسها الوالي أو ممثله، مهمتها الأساسية إعفاء المستثمرين للتوجه لهيئات متعددة لتحديد مواقع الأراضي الموجهة لإقامة مشاريع تنموية ومساعدتهم للحصول عليها ، كما رافق هذه اللجنة إنشاء وكالة ترقية الاستثمار (APSI) مهمتها تدعيم ومساعدة المستثمرين في إطار تنفيذ مشاريع الاستثمارات وضمان ترقياها ووضع معلومات ذات طابع اقتصادي ، تقني وتشريعي .

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

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

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

(2) اللجنة يرأسها الوالي ومكونة من بعض الممثلين عن الجهاز التنفيذي للولاية، ومدير المناطق الصناعية، وممثلة مؤسسة التهيئة ، وممثلة البلديات وغرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة ، وكذلك كل الجمعيات الوطنية ولأرباب العمل المنتشرة عبر التراب الوطني .
(²) المرسوم التنفيذي (282/01) المؤرخ في 24/09/2001، المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ،

والضبط العقاري (ANIREF) مهمتها تسيير، ترقية، وساطة، وضبط الحافظة العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع تنموية، ووضع بنك معلومات حول الأصول العقارية، كما تحوز الوكالة حافظة عقارية كانت محل منح امتياز بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار⁽¹⁾.

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

والدليل أن صلاحيات الوكالة ليس لها تأثير، التصرف في حافظة العقار الاقتصادي العمومي المسند تسييره للوكالة، قبل تعديل الأمر 04-08 مخولا بصفة مباشرة للوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار⁽²⁾.

وبعد تعديل الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 بموجب قانون المالية لسنة 2013⁽³⁾، يُرخص منح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات بضبط العقار.

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

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

2- إستقبال طلبات المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية .

3- اقتراح منح الامتياز بالتراضي⁽¹⁾ على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة باستثناء العقارات المتواجدة خارج مناطق التوسع السياحي و المدن الجديدة، و العقارات المُسيرة من قبل الوكالة الوطنية و الضبط العقاري.

⁽¹⁾ المادة 05 من الأمر (04-08) مؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية قبل تعديله، (ج ر عدد 49/2008).

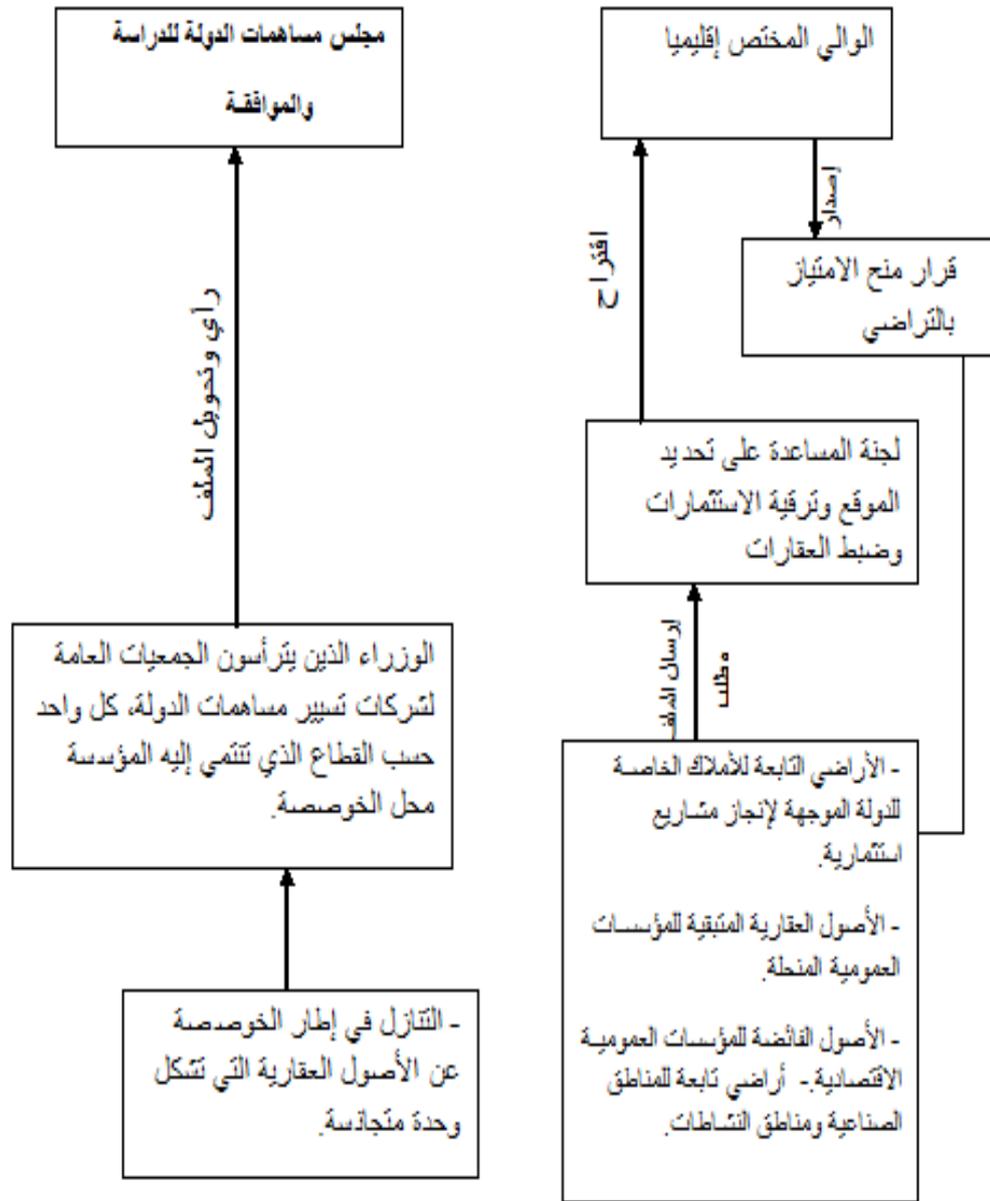
⁽²⁾ جاء في نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 ما يلي: "يرخص منح الامتياز عن طريق المزداد العلني المفتوح أو المحدود عن الأصول المتبقية والأصول الفائضة، بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمار بناء على اقتراح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري".

⁽³⁾ القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، (ج عدد 72 المؤرخة في 30 ديسمبر 2012).

- 4- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.
- 5-المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار إستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار.
- 6- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهياة و مجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات.
- 7-مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.
- 8-وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمارات تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الاتصال.
- 9- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- 10-اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة و طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- 11-اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة ،طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- 12-متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية و تقييمها، و يمكن إسناد هذه المهمة إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلتها و سيرها بموجب النظام الداخلي للجنة، الذي يحدد نمودجه بتعليمية وزارية مشتركة يتخذها الوزراء المكلفون بالداخلية و الجماعات المحلية، و المالية و الصناعة و ترقية الاستثمارات.
- 13- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.
- 14- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية طبقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

- ولتبسيط الاطار المؤسساتي للعقار الصناعي يمكن الرجوع للمخطط ادناه :

¹: بعد تعديل الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 بموجب قانون المالية للتكميلي لسنة 2011، تبنى المشرع الجزائري صيغة الامتياز بالتراضي لاغيا صيغة الامتياز بالمزاد العلني، لكن المرسوم التنفيذي 10-20 الذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 05 فقرة 04 من الأمر 04-08 لم يحدد بما يتماشى مع أحكام الأمر السالف ذكره، بمعنى تبنى الامتياز بالتواضري كصيغة وحيدة.



المبحث الخامس : النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي .

تجدر الإشارة أنه قبل 1993 كان استغلال الأرضية المخصصة للإستثمار تتم بموجب عقد التنازل معلق على شرط فسخي هو وجوب إنجاز المشروع ، وبداية من سنة 1993 ظهر أول مرة عقد الامتياز (1) في المناطق الخاصة المطلوب ترقيتها بموجب المرسوم التشريعي (93-12) المتعلق بتطوير الإستثمار.

وقد عممت السلطات العمومية هذا العقد بالنسبة للأمالك الخاصة للدولة التي تتواجد في المناطق الصناعية ومناطق النشاط والتي استرجعتها الدولة بموجب قوانين المالية المتعاقبة ، حيث بموجب المادة 148 من أمر (27/95) المؤرخ في 1995/12/0 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 تمنح للمستثمرين عموميين أو خواص أراضي خاصة بالدولة بموجب عقد الامتياز قابل للتنازل يخول لصاحبه الحق الحصول على رخصة بناء أو رهن أو إقامة منشآت ، لكن لم تصدر نصوص قانونية أو تنظيمية تنظم ذلك إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 1998 ، فجاء في نص المادة 151 منه على إمكانية منح الامتياز قابل للتنازل بعد إنجاز المشروع على الأراضي الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية بصيغة المزداد العلني ، حيث يعطي المنح المذكور للمستفيد الحق في تسليم رخصة بناء وإنشاء رهن رسمي يقع على الحق العيني العقاري ، كما يـ خول المنح بالامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد فور الانتهاء من مشروع الإستثمار .

-إلا أنه وبصفة استثنائية يمكن التنازل أو منح بالامتياز عنها بصيغة التراضي لفائدة الإستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم ، غير أنه لم يصدر نص تنظيمي ليوضح هذه النقطة ، مما استوجب تجميد عمليات المنح بالتراضي بموجب برقية صادرة عن الإدارة المركزية رقم 247 المؤرخة في 2000/07/23(2).

-بعدها تطبيقاً للأمر (11/06) المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تم إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار (calpiref) والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) للمساهمة في

(1) عقد الامتياز عقد إداري تخول من خلاله الدولة لشخص طبيعي أو معنوي الانتفاع من أرضية متوفرة أو أصل عقاري تابع لأملكها الخاصة لمدة معينة قصد استيعاب مشروع استثماري ، وتعد هذا العقد إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط ، زيادة على ذلك يتحمل صاحب الامتياز كافة الارتفاقات التي تنقل عقاره الممنوح له ، وفي حالة اكتشاف ممتلكات ثقافية أو مناجم أو معادن يتعين عليه تقديمها للدولة ، كما يلتزم المنتفع تحت طائلة الفسخ الفوري بعدم التأجير من الباطن أو التنازل عن ملكية البنائات والحق العيني العقاري قبل إتمام المشروع وتشغيله ، وذلك حسب المرسوم تنفيذي (09-152) المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة ؛(ج ر عدد 2009/27).

(2) تعليمية وزارية صادرة عن وزارة المالية رقم 2037 المؤرخة في 2005/04/18 وم نصت على هذه البرقية الصادرة عن الإدارية المركزية التي أمرت بتجميد عمليات المنح الامتياز بالتراضي .

إبراز السوق العقارية المخصصة للإستثمار ، كما وضح المرسوم (121/07) و(122/07) المؤرخان في 2007/04/23 كيفيات وضع حيز التنفيذ عمليات منح حق الامتياز والتنازل والإجراءات الخاصة الواجب إتباعها ، حيث يمنح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار لفائدة أشخاص طبيعية أو معنوية لمدة **20** سنة قابلة للتجديد مع إمكانية تحويل حق الامتياز إلى تنازل (1) (شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع على الأرضية التي منح لأجلها حق الامتياز والبدء في النشاط الذي تعينه حسب كل حالة الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار أو لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار.

-بالنسبة لصيغة منح حق الامتياز ، باستثناء الملفات المقبولة من طرف المجلس الوطني للإستثمار (2) والأراضي المخصصة للإستثمار الواقعة خارج بلديات ولايات الجزائر وعنابة و قسنطينة وهران ، أو الأراضي الواقعة في بلديات ولايات الجنوب ، الذي يمنح فيها حق الامتياز بالتراضي (3) ، فإن القاعدة العامة لصيغة منح حق الامتياز تتم بالمزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة بقرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار.

-أخيرا ، وحماية للعقار الصناعي الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد، بموجب الأمر (08-04) المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم التنفيذية له، تم إخضاع الأصول العقارية المتبقية و الفائضة للمؤسسات العمومية والأراضي التابعة للدولة المتواجدة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط إلى الصيغة **الوحيدة لمنح الامتياز طويل المدى غير قابل للتنازل لمدة 33 سنة كحد ادنى قابلة للتجديد على أن لا تتجاوز مدة 99 سنة كحد اقصى .**

وجرى منح حق الامتياز قبل تعديل الأمر (04-08) مبدئيا بالمزاد العلني ، واستثنائيا بالتراضي ، حيث تستفيد من الصيغة الأخيرة المشاريع التي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية أو التي تساهم في تقليص البطالة في المنطقة ، والتحويل التكنولوجي ، لاسيما المشاريع المساهمة في تنمية المناطق المحرومة.

(1) إذا أنجز المستفيد مشروعه في الآجال المحدودة فيمكن للمستفيد أن يطلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل قبل انقضاء سنتين التي تلي إنجاز المشروع ، حيث يستفيد عند عملية التحويل إلى تنازل من القطعة الأرضية على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة مع خصم المبلغ الإجمالي للأتاوى المدفوعة إذا تعلق الأمر بمنح الامتياز على عن طريق التراضي .
أما إذا تعلق الأمر بمنح الامتياز عن طريق صيغة المزداد العلني ، فإن المستفيد من حق الامتياز يستفيد من التنازل على أساس قيمة تساوي 20 مرة قيمة الأتاوى الناتجة عن المزداد العلني مع خصم الأتاوى ، في حين المستفيد من حق الامتياز و الذي لم ينجز مشروعه في الآجال المحددة لا يستفيد من هذه المزايا السالفة الذكر .

(2) راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم (121-07) المؤرخ في 2007 /04/23 المتضمن تطبيق أحكام الأمر (11-06) المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

(3) راجع المادة 02/05 والمادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم (121-07) المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تطبيق أحكام الأمر (11-06).

إلا ان الأمر 04-08 شمله تعديلات جديدة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حيث اعتمدت صيغة الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لمدة ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين ، بقرار من الوالي وبناء على إقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (Calpiref) ،مقابل إتاوة إيجارية سنوية تمثل (5 %) من القيمة التجارية للقطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز ،قابلة للتحيين كل (11) سنة،مع تمكين المستثمر من تخفيضات مهمة خلال فترة إنجاز المستثمر وفترة الاستغلال

المبحث السادس :منازعات إستغلال العقار الصناعي

إن المنازعات على مستوى العقار الصناعي سببها تجاوز بعض الممثلين صلاحياتهم في منح القطع الأرضية مخالفة للتشريع والتنظيم المعمول بهما، ويرجع أيضا النسيب الأكبر من المنازعات التي يشهدها العقار الصناعي، إلى إشكاليات عدم تطهير وضعيته القانونية، وحالة الانسداد هذه، سببها السياسة العقارية المتبعة في العهد الاشتراكي وعدم تطهيرها من جذورها.

وظالت المنازعات أيضا العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية، لأنه نادرا ما تم تحويل حق ملكية التراث العقاري لهذه المؤسسات، سواء كانت في حالة نشاط أو مُحلّة، بل إن العقار الصناعي أضحى أكبر معرقلا لعملية الخصصة، دون إهمال نزاعات أخرى، مرتبطة بسعر تقييم العقار الصناعي المتبقي الذي لم يتم شغله لعدة سنوات، أما الذي كان محل شغل من أشخاص طبيعية أو معنوية تم شغله بسندات مختلفة، دون تسوية وضعيتهم القانونية .

إلى جانب ذلك، ارتبطت منازعات العقار الصناعي بعقود الاستغلال الواردة عليه يمكن حصرها في منازعات تنفيذ عقد التنازل، ومنازعات تنفيذ عقد الامتياز.

وتمحورت منازعات تنفيذ عقد التنازل في، عدم الاتفاق على سعر التنازل بين الإدارة والمتعاملين للنظر إليه من وجهات نظر مختلفة، وإلغاء الشرط الفسخي المتعلق بعدم إمكانية إعادة البيع هذه العقارات تحت طائلة فسخ عقد التنازل .

وتمحورت منازعات تنفيذ عقد الامتياز، في الشروط القانونية لمنح الامتياز من حيث إمكانية تجديده، وشروط الحجز التنفيذي عليه، لاسيما فسخ عقد الامتياز عند عدم التزام أشباه المستثمرين بمشاريعهم، علما أن عدم تخصص قضاة الموضوع حال في بعض الأحيان بالنطق بالفسخ في عقد الامتياز .

ويتوزع الاختصاص بين، القضاء الإداري الذي له اختصاص حصري للنظر في نزاعات عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008م، لإضفاء عليها الصفة الإدارية، وأحد أطرافها من أشخاص القانون العام، دون إهمال عقود التنازل و الامتياز المحررة قبل سنة 2008م التي تكون الدولة أو جماعاتها الإقليمية طرفا فيها .

ولا ينف ذلك، قيام إختصاص القضاء العادي الذي يفصل في بعض نزاعات عقود الامتياز والتنازل بالنظر إلى أطراف النزاع، لأن الوكالات المحلية العقارية والمؤسسات المكلفة بالترقية في المناطق الصناعية (مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري) تكفلت في وقت قريب بتحريرها وهو ما يجعل اختصاص القاضي العادي قائما، فضلا عن النزاعات المتعلقة بعدم التزام المستثمرين بدفع الحصص المالية المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة في المناطق الصناعية، والنزاعات المرتبطة بالحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز في حالة عدم كفاية المنقولات، لاسيما إذا كان حق الامتياز محل تعرض من قبل الأشخاص الخاصة.

المراجع:

المؤلفات باللغة العربية :

1- عجة الجيلالي ، الكامل في القانون الجزائري للإستثمار-الأنشطة العادية وقطاع المحروقات-، دار الخلدونية، سنة 2005.

المقالات باللغة العربية :

1. فوزي نعيمة ، إشكالية العقار في عملية الإستثمار الخاص بالجزائر (دراسة ميدانية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية، عدد 04 جزء 37، 1999.

المؤلفات باللغة لفرنسية :

-Nacer eddine Saadi, la privatisation des entreprises publique en Algérie , opu -1
2eme édition, page 345.

-onudi , directive pour la création de domaine industriel dans les pays en 2
développement , N° B.13 copie 2 , 1978, page05.

- المقالات بالفرنسية:

1- Chaabane Benakezouh, La problématique du foncier industriel : Approche juridique, revue algérienne des sciences juridique, économique et politique, N°01/2008, page 133.

2- George Mutin, implantation industrielles et Aménagement du territoire en Algérie, Revue de géographie, Lyon 1980/01, page 11.

Article de presse :

1- INVESTISSEUR ETRANGER EN ALGERIE, L'inquiétude est-elle légitime ?;
Article apparut à el Watan , jeudi 16/01/2009, page 09.

2 Enquête rareté du foncier industriel en Algérie ;investir oui ,mais ou ? , Le soir d'Algérie ,06 janvier2007.

3-Z.Mehdaoui ; Partenariat, le foncier pose toujours problème, article apparut le quotidien d'Oran, mardi 20/01/2009.

الملتقيات:

-La privatisation dans les pays d'Europe centrale et orientale :étude comparative avec l'Europe de l'ouest ;colloque sur l' Algérie en mutation , les instruments juridique de passage a l'économie de marché ;organisée les 19-20 decembre1998 ,a la faculté de droit , des sciences économique et de gestion de l'université se Nice –sophia Antipolis .

التقارير:

- 1-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة ، برنامج إعادة تأهيل وعصرنه المناطق الصناعية ومناطق النشاط ، الإشكالية والحوصلة ، ماي ، 2000
- 2-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،تقرير السيد وزير الصناعة الهاشمي جعبوب حول العقار الصناعي أمام مجلس الحكومة بتاريخ 27 أوت 2003 ، ص 07.
- 3-تقرير رقم 01 يخص دراسة المناطق الصناعية ومناطق النشاط في المنطقة الشرقية للجزائر، الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية.(ANAT)
- 4- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، وزارة المساهمات وترقية الاستثمار،تقرير رقم 533 المؤرخ في ماي 2006،ص10
- 5-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة المساهمات وترقية الاستثمار،تقرير رقم 07 المؤرخ في 2008/01/12، ص27.

- النصوص القانون والتنظيمية :

- مرسوم تشريعي (93- 01) المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 ، (ج ر عدد 04 المؤرخة في 20 يناير 1993م).
- مرسوم تشريعي (93- 12) المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار ، (ج ر عدد 64 ل10 أكتوبر 1993)
- الأمر (03/01) المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل و المتمم (ج ر عدد 47 مؤرخة في 22 اوت 2001)
- الأمر (04/01) المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية و خصوصتها المعدل و المتمم (ج ر عدد 47 مؤرخة في 22 اوت 2001).

- قانون (11 - 11) المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (ج ر عدد 40 مؤرخة في 20 يوليو 2011م).

- قانون (11 - 16) المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 المتضمن قانون المالية سنة 2012 (ج ر عدد 72 مؤرخة في 29 ديسمبر 2011م).

- الأمر (03 - 02) المؤرخ في 13 يوليو 2003 المتعلق بالمناطق الحرة، (ج ر عدد 43 مؤرخة في 20 يوليو 2003).

- الأمر (06 - 04) المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن قانون المالية التكميلي سنة 2006، (ج ر عدد 47 مؤرخة في 19/07/2006)

- الأمر (06 - 08) المؤرخ في 20 أوت 2006 المعدل و المتمم للأمر (03/01) المتعلق بتطوير الإستثمار، (ج ر عدد 47 مؤرخة في 19/07/2006)

- الأمر (06 - 11) المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط و كفاءات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، (ج ر عدد 53 مؤرخة في 30 أوت 2006).

- الأمر (08 - 04) المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، (ج ر عدد 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008).

- الأمر (09 - 01) المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 (ج ر عدد 44 مؤرخة في 26 جويلية 2009).

- الأمر (10 - 01) المؤرخ في 23 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010م (ج ر عدد 49 مؤرخة في 29 أوت 2010م).

- المرسوم (45/73) المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، (ج ر عدد 20 مؤرخة في 1973/03/09).

- المرسوم (55/84) المؤرخ 1984/03/03 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جر عدد 10 المؤرخة في 1984/03/06).

- المرسوم (56/84) المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، ج ر عدد 10 مؤرخة في 1984/03/06).

- المرسوم التنفيذي (07-121) المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تطبيق أحكام الأمر (06-11) المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، (ج ر عدد 27 المؤرخة في 25 ماس 2007).

- المرسوم التنفيذي (07-122) المؤرخ في 2007/04/23 المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، (ج ر عدد 27 المؤرخة في 25/04/2007).

- المرسوم التنفيذي (09-152) المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، (ج ر عدد 27 مؤرخة في 2009/05/6).

- المرسوم التنفيذي (09-153) المؤرخ في 2009/05/02 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 مؤرخة في 2009/05/6).