

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم حقوق



النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

في مسار الحقوق تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

– أولاد النوي مراد

من إعداد الطالب(ة):

– سويلم سعيد

أعضاء لجنة المناقشة:

الرقم	اسم ولقب الأستاذ(ة)	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
01	بن فردية محمد	أستاذ محاضر أ	غرداية	رئيسا
02	أولاد النوي مراد	أستاذ مساعد أ	غرداية	مشرفا و مقررا
03	زرباني عبد الله	أستاذ مساعد ب	غرداية	عضوا مناقشا

السنة الجامعية

1438هـ – 1439هـ / 2017م – 2018م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

إلى أمي وأبي إلى أهلي وعشيرتي وأخوتي وأخواتي كل باسمه
وزوجات أخوتي وأبنائهم وإلى زوجتي، كما لا أنسى روح جدتي
الطاهرة وإلى خالي وخالاتي وجدتي أطال الله في عمرها وإلى أبناء
خالتي وأبنائهم وزوج أختي عيسى وأبنائه، وإلى عائلة

و إمبراطورية سويلم

إلى الشموع التي تحترق لتضيء للآخرين إلى كل من علمني حرفاً وإلى
رفقاء دربي علي ومسعود وعبد الحميد ومحمد الأمين ومصطفى وعبد
الحكيم كما لا أنسى صديقي فنيش محمد وجويده خالد وإسماعيل الدين
وبوحفص ومحمد.

راجياً من المولى عز وجل أن يجد القبول والنجاح.

سويلم سعيد

شكر و عرفان

من حق النعمة الذكر، وأقل جزاء للمعروف الشكر ...
فبعد شكر المولى عز وجل، المتفضل بجليل النعم
، وعظيم الجزاء انطلاقاً من العرفان بالجميل، فإنه ليسرني
وليتلج صدري أن أتقدم بالشكر و الامتنان إلى أستاذي
المشرف: أولاد النوي مراد، والدكتور بن فردية محمد كما
لا انسى أساتذة كلية الاقتصاد والإداريين، الدكتور بن
أودينة أحمد، كما لا أنسى كيوص فؤاد.

والذين لم يبخلوا يوماً عن مد يد المساعدة والعون لي
وحمداً لله بأن يسرها في دربي ويسر بها أمري وعسى أن
يطيل عمرهم ليبقوا نبراساً متلألئاً في نور العلم والعلماء.

قائمة المختصرات :

الرمز	دلالتة
ج.ر	الجريدة الرسمية
ط	الطبعة
ص	الصفحة
ج	الجزء
ف	الفقرة
ع	العدد
أو /و	الأخرى دون أو إحداها مجتمعين المخالفتين توفرت سواء الجزاء ترتيب يفيد

الملخص:

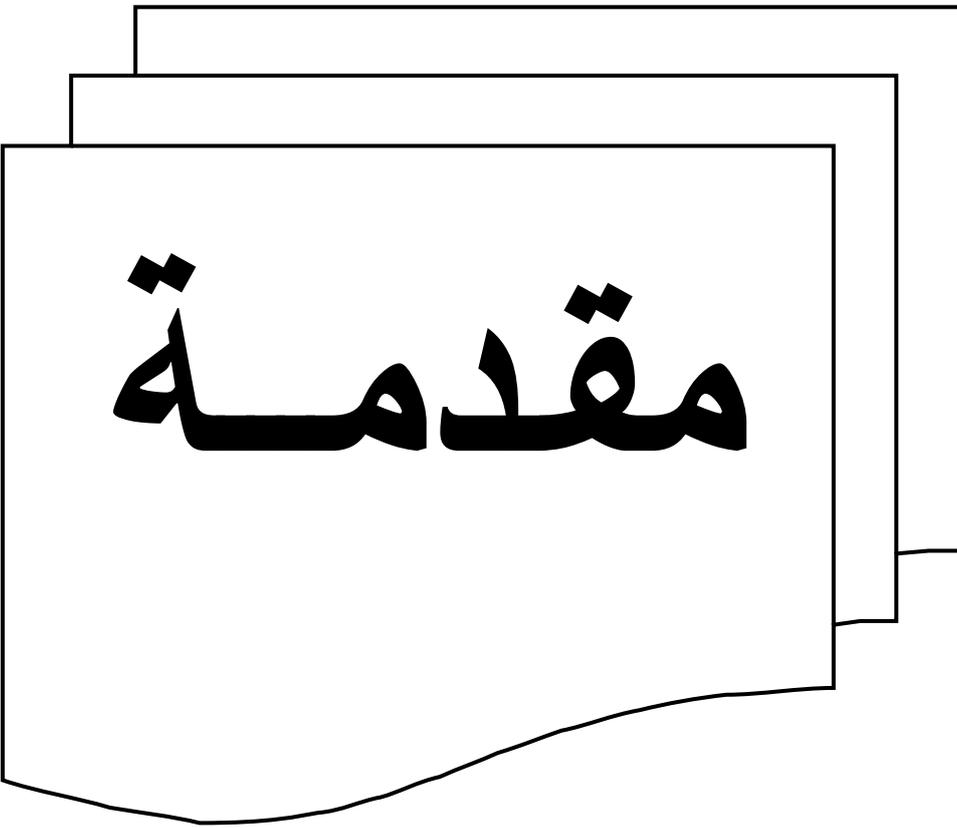
- إن الانفتاح الاقتصادي، يتطلب النظام، الفعالية، الدقة والشفافية، وهو الذي لا يتجسد في العقار الصناعي الذي لا زال يمثل عائقا رئيسيا أمام العديد من المشاريع الاستثمارية، والأسباب تعود لعدة عوامل منها :
- عدم استقرار النظام القانوني لاستغلال هذا العقار.
 - عدم استقرار النظام القانوني للاستثمار، مما يزعزع الثقة، ويفقد الدولة المصداقية والقدرة على تحقيق التنمية.
 - مساس التنظيمات الداخلية بالمنظومة القانونية للعقار الصناعي.
 - تضخم الإطار المؤسساتي المكلف بتسييره، وكذا تعدد مراكز اتخاذ القرار وتنازع الصلاحيات.
 - عدم تطهير ساحة هذا العقار في مجال سندات الملكية.
 - قصور في المنشآت القاعدية.

Summary:

Industrial land become a major obstacle to the multiple Investment projects, firstly because of the lack of anticipation vision abstrued by the old reflexes, by versatile system .

Secondarily because of legal regime not developed which always ,seeks ,unstable , incoherent ,and does not reflect what is expected of it : Efficiency and rigor .

Followed by violations of the Principe of juridicity and administrative governance .



مقدمة

نجاح السياسات الاقتصادية أصبح مرهون بتوفير جملة من العناصر الإستراتيجية من أبرزها محيط ملائم للاستثمار وفي القلب منه العقار الصناعي الذي يعد من أولويات المرحلة خاصة والجزائر تعيش اليوم كبقية دول العالم على وقع الانتكاسة الاقتصادية التي سببها انخفاض في عائدات المحروقات العقار الصناعي يعدّ ركيزة حقيقية لإعادة رسم تلك السياسات الاقتصادية للدولة باعتباره عامل حاسم في تطوير وترقية الاستثمار الناجع ومحرك فاعل لا يكمن الاستغناء عليه في تحقيق دواليب التنمية المستدامة بشقيها الاقتصادي والاجتماعي خاصة في خضم التحولات الراهنة.

يعد العقار الصناعي أو ما يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الاقتصادي، بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي، والوعاء الأنسب لكل المبادرات المتعلقة بالاستثمارات الصناعية، وبالتالي عاملا هاما من العوامل التي تجعل المؤسسة تزدهر في محيط ايجابي.

وأمام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق، بادرت السلطة بتحرير السوق العقاري في قانون التوجيه العقاري 90 - 25 المؤرخ في 18/12/1990، وإلغاء القوانين المتجهة نحو السيطرة على المجال العقاري من خلال، إلغاء قانون الثورة الزراعية وقانون الاحتياطات العقارية البلدية، ثم توفير الظروف الملائمة للاستثمار الخاص، بضمان حق الملكية الخاصة دستوريا، ومنح الاستثمار الخاص الريادة والمساواة في المعاملة، وتزويده بترسانة من الضمانات القانونية بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار .

وقد استحدثت السلطة سنة 2007¹، مؤسسات عمومية أكثر مرونة مثل: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)، تعمل وفق آليات المردودية التجارية، لتسيير الوعاء العقاري العمومي الموجه للاستثمار، وجعله أكثر جاذبية للمستثمرين الأجانب والوطنيين، وأنشأت بنك معلومات حتى يسهل على المتعاملين تحديد احتياجاتهم، لاسيما استخدام تكنولوجيا الاتصال، بل الترويج الابتكاري القائم على استخدام الإعلان والإعلام في سبيل ذلك.

وفي الوقت نفسه، تتعايش² الوكالة مع لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار (CALPI) الممثلة للسلطة الإقليمية، وقد أكد السياسيين أنها أجهزة غير متنافسة بل متكاملة .

إلى جانب ذلك، لجأت السلطة التنفيذية عن طريق التشريع بالأوامر لتنظيم استغلال حافطة العقار العمومي، يتمثل في الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي

¹ المرسوم التنفيذي 119-07 المؤرخ في: 23/04/2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المعدل والمتمم، (ج.ر. عدد 27 المؤرخة في 25/04/2007).

² أصبحت اللجنة تضم ممثلين عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، لتسمى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF).

التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، يتضمن نظام تشاركي، هو نظام الامتياز غير قابل للتنازل، حيث تتقاسم الدولة مع المتعامل الاقتصادي قاسما مشتركا هو التنمية الصناعية.

ستحدث عن العقار الصناعي من زاوية طرق استغلاله من خلال عقدي التنازل أو الامتياز و حتى من الوجهة أو الجهة المانحة للوعاء العقاري، التي تهدف إلى تلبية الحاجيات العقارية للمتعاملين الاقتصاديين العموميين، باعتبار المواقع المخصصة لتركيز المشاريع تشكل حاضنة لترعرع المشاريع الناجعة وبيئة مساعدة على العطاء، ونظرا لهذه الأهمية سارعت الحكومات المتعاقبة في الجزائر لإحاطة تلك المواقع بتشريعات وتنظيمات، و يعتبر موضوع العقار الصناعي في الجزائر من أكثر المواضيع التي أسالت الخبر وتم تناولها وتداولها بشكل ملفت للنظر وهذا الأمر لم يأت من فراغ، كون العقار الصناعي يعدّ ركيزة حقيقية في رسم السياسة الاقتصادية للدولة باعتباره عامل حاسم في تطوير وترقية الاستثمار الناجع ومحرك فاعل لا يمكن الاستغناء عليه في تحقيق التنمية المستدامة بشقيها الاقتصادي والاجتماعي خاصة في خضم التحولات الراهنة، ونظرا لهذه الأهمية سارعت الحكومات المتعاقبة في الجزائر لإحاطته بترسانة من التشريعات والتنظيمات بغية تأطيره واستغلاله، ومن بين تلك التجليات توفير أوعية عقارية لاستقبال النشاطات الصناعية بهدف تلبية الحاجيات العقارية للمتعاملين الاقتصاديين العموميين الخواص وطنيين كانوا أو أجانب إضافة إلى ذلك إيجاد صيغ ملائمة لاستغلاله، و كفاءات منح الوعاء العقاري المخصص للاستثمار في الجزائر على ضوء النصوص التشريعية والتنظيمية و نخص بالذكر قانون المالية التكميلي لسنة 2011 والقانون المالية التكميلي لسنة 2015.

1-دوافع اختيار الموضوع:

ساهمت العديد من الدوافع المتضاربة في ترسيخ فكرة دراستنا لهذا الموضوع دون تردد، تمثل أهمها في:

✓ الدوافع الذاتية:

وقد اجتمعت جملة من الأسباب أدت بنا لاختيار هذا الموضوع، من بينها:

- الانجذاب إلى مجال العقار الصناعي لا سيما مجال الاستثمار، خاصة وأن جل التوجهات و الدراسات انصبّت على العقار الفلاحي.

- الموضوع حديث الساعة، وهي قضية حساسة لم يتم التعرض لكل مقتضياتها من الناحية القانونية بشكل مفصل وواضح.
- قلة الأبحاث القانونية والدراسات الأكاديمية في هذا الموضوع.
- العقار الصناعي له دور استراتيجي في تحفيز الاستثمار الصناعي وطنيا كان أو أجنبيا، وعاملا حقيقيا لعصرنة وترقية النسيج الصناعي الذي عرف تأخرا مهما ، ومن ثمة أصبح ضروريا الوقوف على النظام القانوني للعقار الصناعي ومدى مساهمته في جذب الاستثمارات.
- إعادة الاعتبار لهذا الموضوع بالقدر الذي يستحقه.

✓ الدوافع الموضوعية:

- جدية الموضوع من الناحية العملية الواقعية وكذا القانونية، خاصة وأنه أصبح استعمال أو التركيز على بدائل غير البترول لإنعاش الاقتصاد الوطني .
- حداثة الموضوع ومواكبته للعصر خاصة وأنه يتعلق بأحدث مجالات الاستثمار المتجسدة في العقار الصناعي الذي تنامي وتطور مع تحرير السوق العقارية.

2- أهمية الموضوع:

- محاولة جمع شتات الموضوع حتى يسهل للقارئ الرجوع إليه والمساهمة منا في إثراء البحث العلمي.
- حساسية الموضوع وتعلقه بمسألة جد مهمة خاصة في مجال الاستثمار وإنعاش وتطوير الاقتصاد الوطني . . .
- أهمية موضوع العقار الصناعي ، خاصة أن أزمة هذا العقار حسب بعض التقارير الصحفية، ساهمت في العصف بمشاريع عديدة، و التي تراجعت عن استثماراتها بعد معاناة استمرت سنوات، بل احتباس مئات المشاريع الاستثمارية بسبب مشكل العقار الصناعي وصعوبات الحصول عليه وسط انتقاد المستثمرين لتواصل البيروقراطية المتفشية.

3-أهداف الدراسة :

انطلاقا من ذلك فإن دراسة هذا الموضوع تهدف إلى محاولة التعرف عن النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر لما له أهمية كبيرة من كل الجوانب وخاصة من الجانب الاقتصادي من خلال ما تشهده الجزائر في عجز في اقتصادها الوطني مما تسبب ذلك فيما يسمى باستعمال الدولة لسياسة التقشف، وذلك بتسليط الضوء على العلاقة القانونية القائمة في هذا الإطار والسلطات القانونية

المنوحة للإدارة لهدف تحقيق المنفعة وتنظيم العقار من خلال استغلاله قصد إنعاش الاقتصاد الوطني ليكون كبديل للبترول .

4-الدراسات السابقة:

تعددت الدراسات المتخصصة في مجال العقار الصناعي ولكن جل تركيزها كان على تسيير العقار الصناعي من خلال رسائل ماجستير وكذا مؤلفات متخصصة، ومقالات متفرقة على المستوى الوطني أو العربي.

5-الصعوبات:

أما الصعوبات التي واجهتني عند دراسة هذا الموضوع تتمثل في قلة المراجع التي تم الاطلاع عليها على مستوى الجامعة، بالإضافة إلى ضيق الوقت لتحضير مذكرة الماستر .

6-الإشكالية:

وانطلاقا من العناصر الأساسية المبينة فان هذه الدراسة تتمحور حول تحليل الإشكالية الرئيسية التالية:

ما هي الترتيبات والتدابير القانونية والتنظيمية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر؟

إن إيجاد حل للإشكالية الرئيسية يقتضي منا الإجابة على التساؤلات الفرعية التالية :

1. ما المقصود باستغلال العقار الصناعي ؟
2. ما هو نظام الامتياز للعقار الصناعي في الجزائر ؟
3. ما هي طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي في الجزائر ؟
4. ما هي ركائز ومتطلبات الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي في الجزائر ؟

7-المنهج المتبع :

وتطلبت نوعية هذه الدراسة الاعتماد على المنهج الوصفي عند تناول مختلف المفاهيم المرتبطة بالعقار الصناعي، والكشف عن طبيعته القانونية وتحديد خصائصه وتصنيف حافظته العقارية والظروف المتعلقة به، فضلا عن الاستعانة بالمنهج التحليلي الذي يبرز من خلال تحليل النصوص القانونية المرتبطة بتنظيم تسيير واستغلال العقار الصناعي، مع الاستعانة بالدراسات المقارنة، قصد استعراض تجارب العديد من الدول في مجال استغلال العقار الصناعي.

وإتباع المنهج المقارن شمل، المقارنة بين القانون الجزائري وبعض القوانين العربية، والقانون الجزائري. واعتمدنا في جمع المادة العلمية على مصادر ومراجع مختلفة، ومناشير وتعليمات ومذكرات كما وجدنا بعض القرارات القضائية المتعلقة بالموضوع. كما اتصلنا ببعض الإدارات على المستوى المحلي التي لها علاقة مباشرة بالعقار الصناعي، كمديرية الصناعة الصغيرة والمتوسطة، ومديرية الصناعة والمناجم .

8- تقسيمات البحث :

ويقتضي بحث موضوع النظام القانوني لاستغلال للعقار الصناعي في الجزائر تقسيم البحث إلى فصل تمهيدي وفصلين ، نخصص في الفصل التمهيدي إلى تعريف العقار الصناعي وطبيعته القانونية وحافطة العقار الصناعي والشروط القانونية لاستغلاله. وتناولنا في الفصل الأول ضوابط و آليات استغلال العقار الصناعي وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول آليات استغلال العقار الصناعي والمبحث الثاني متطلبات استغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04/08، أما الفصل الثاني تطرقنا فيه عن ترتيبات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها، هو الآخر قسمناه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي، أما المبحث الثاني ركائز الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي .

الفصل الأول

آليات استغلال العقار

الصناعي

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

تمهيد :

تقاس جاذبية البلدان واستقطابها للمستثمرين بمدى سهولة حصول هؤلاء على وعاء عقاري لانجاز مشاريعهم الاقتصادية وتعتبر هذه القاعدة من أهم المؤشرات التي تقارن بها تنافسية الدول وقابليتها لاحتواء سبل وفرص الاستثمار.

فقد شكلت هذه المسألة في الجزائر منذ مدة عائقا يحول دون تمكين العديد من المتعاملين الاقتصاديين من تحقيق رغبتهم في الاستثمار بها أمام هذه العوائق اتخذت السلطات العمومية على عاتقها مسؤولية معالجة هذا الملف والتكفل الجدي به لوضع حد لما يمثل حاجز في بلد شاسع كالجزائر.

وعلى اختلاف مراحل الاستثمار في الجزائر عرف العقار الصناعي عدة آليات للحصول عليه أول نوع من هذه العقود يتمثل في عقد التنازل أو عقد البيع على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين وهذا منذ صدور المرسوم 45/73، المؤرخ في 28 فيفري 1973 والمتضمن " إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية " والمراسيم التنفيذية له الصادرة سنة 1984، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة وذلك بموجب عقود تنازل إدارية ومشهرة وبعد أن تقوم هذه الأجهزة الهيئة باكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين كما تكرر هذا النوع من العقود عبر قوانين الاستثمارات الاقتصادية الوطنية الخاصة، حيث تم وضع جهاز تشريعي يسمح بالتنازل عن الأراضي التابعة للدولة لانجاز مشاريع استثمارية في إطار الاستثمار الوطني الخاص .

عرف عقد التنازل مجالا لتطبيقه كذلك من خلال ظهور ما يسمى " بالمناطق المطلوب ترقيتها" بموجب القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 والمتضمن التهيئة العمرانية والتي أصبحت بعد 1993 تعتبر مناطق خاصة.

وفي قوانين المالية للسنة اعتمد المشرع الجزائري في الفترة ما بين سنة 1990 وسنة 1994 على طريقة التنازل عن طريق صيغة التراضي لفائدة المستثمرين والمقرنين العقاريين مرفق بتخفيضات هامة على سعر التنازل عن قطع الأراضي بموجب صيغة التراضي بشروط مالية مشجعة.

لكن، بعد سنوات من التطبيق أصبح التنازل المباشر طريقة لا تتماشى والسياسة الجديدة نحو الانفتاح الاقتصادي فتقرر ابتداء من سنة 1993 وتطبيقا للمرسوم التشريعي 12/93، المؤرخ 05 أكتوبر 1993 والمتضمن " ترقية الاستثمار " وكذا المراسيم التنفيذية له الصادرة في سنة 1994 تبني شكل جديد لاستغلال العقار الصناعي وظهور لأول مرة ما يسمى بعقد " المنح بالامتياز أو عقد الامتياز".

وبموجب قانون المالية لسنة 1994 تم اعتماد صيغة الامتياز للحصول على العقار العمومي في إطار الاستثمار.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

غير أن عقد الامتياز لم يبق في شكله الذي ظهر به لأول مرة حيث عرف عدة تطورات منذ ظهوره وفي سنة 2006 تم التأكيد على طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع والتنازل المباشر عندما يتعلق الأمر بالمشاريع المدججة مع النص على قواعد وإجراءات جديدة وهذا تطبيقا للمرسوم 11/06. لكن، في سنة 2008 وبموجب الأمر رقم 04/08، فقد تم تعميم الامتياز عن طريق المزاد العلني كإجراء حصري للحصول على كل حافطة العقار الصناعي مع استبعاد تحويل الامتياز إلى تنازل. وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء المزاد العلني فتم تكريس التراضي كصيغة وحيدة لمنح حافطة العقار الصناعي مع منح تخفيضات جد معتبرة على مبلغ إتاوة الامتياز.

المبحث الأول : استغلال العقار الصناعي

لقد اختلفت وتنوعت عقود استغلال العقار الصناعي، باختلاف وتعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية للسنة المتعاقبة وعلى اختلاف مراحل الاستثمار في الجزائر عرف العقار الصناعي أول نوع من هذه العقود والمتمثل في عقد التنازل أو عقد البيع على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين.

تكرس هذا العقد عبر قوانين الاستثمار الاقتصادية الوطنية الخاصة الصادرة في سنة 1982 ولسنة 1988 وكذا في قوانين المالية للسنة الصادرة منذ 1985 كما عرف عقد التنازل مجالا لتطبيقه من خلال ظهور ما يسمى بالمناطق المطلوب ترقيتها والتي أصبحت في سنة 1993 تعتبر مناطق خاصة.

غير انه وبعد سنوات من التطبيق أصبح هذا النوع من العقود لا يتماشى والسياسة الاقتصادية الجديدة نحو الانفتاح بعد سنة 1993 بالإضافة إلى ذلك المشاكل الميدانية التي نتجت عن هذا التنازل المباشر حيث برزت عدة مشاكل منها قيام المستثمرين بإعادة بيع القطع الأرضية الممنوحة لهم وكذلك تغييرهم للمشروع المصرح به والذي منحت له على أساسه قطعة الأرض بالإضافة إلى عدم الانطلاق في إنجاز المشاريع المصرح بها من طرف المستثمرين ومنه بقاء الموقع العقاري مهمل ودون استغلال.

هذا ما دفع المشرع والجهات المختصة في الدولة إلى تبني شكل جديد لاستغلال العقار الصناعي والذي يتمثل في عقد المنح بالامتياز حيث تم العمل بهذا المبدأ أي التنازل المباشر ثم عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

المطلب الأول : عقد التنازل كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي

في إطار العقار الصناعي العمومي عرفت هذه العقارات أولى العقود لاستغلاله والحصول عليه والمتمثل في عقد التنازل أو البيع لصالح المستثمرين.

وعلى هذا الأساس سوف نتناول في هذا المطلب عقد التنازل بالتطرق إلى تحديد مفهومه وخصائصه (الفرع الأول) وكذلك دراسة تنظيمه القانوني منذ ظهوره في إطار القانون المتعلق بالاحتياطات العقارية وهذا لغاية 1992 (الفرع الثاني).

الفرع الأول : مفهوم وخصائص عقد التنازل

سيتم ضمن هذا الفرع التطرق إلى مفهوم عقد التنازل (أولا) وخصائصه (ثانيا).

أولا : مفهوم عقد التنازل

عقد التنازل هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي (البيع¹) وبعبارة أخرى هو عبارة عن نقل الملكية لصالح المشتري بصفة كلية وشاملة، وهذا ما ذهب إليه الأستاذ بوجردة مخلوف، هذا العقد ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ويشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة أي متوفرة وغير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية².

تجدر الملاحظة، أن تعريف عقد التنازل في مجال الاستثمار الصناعي يتمتع بنفس خصائص التنازل المنصوص عليه في القانون المدني، إلا انه يتميز باحتوائه مراعاة للمصلحة العامة وضرورة المحافظة على الأملاك الوطنية الخاصة على بعض الشروط غير المألوفة والاستثنائية كالتنازل على أساس شرط فاسخ أو التنازل عن طريق " دفتر الشروط " معد مسبقا من طرف الإدارة وهذا ما يجعله يتمتع بخصائص ينفرد بها عن عقد التنازل المنصوص عليه في القانون المدني³.

يتمتع عقد التنازل بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

¹ تعريف وارد في موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري www.aniref.dz

² بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط 2، سنة 2006، دار هومة، ص 62.

³ البيع في القانون المدني الجزائري نصت عليه المادة 351 منه التي تنص: " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيئا وحقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

ثانيا : خصائص عقد التنازل

1- الطابع الإداري لعقد التنازل :

تنص المادة 800 مكرر من قانون الإجراءات المدنية¹ على أن كل عقد أو تصرف تكون الإدارة طرفاً فيه سواء كانت الدولة أو الولاية، البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يرجع الاختصاص فيه للجهات القضائية الإدارية وهذا ما يعرف بالمعيار العضوي.

لكن، اعتماد هذا المعيار لوحده غير كاف لإضفاء الطابع الإداري على عقد التنازل ذلك أن وجود شخص معنوي عام طرفاً في العقد وان كان يعقد الاختصاص للقضاء الإداري لا يعني مطلقاً أنه عقد إداري لذلك ظهرت الحاجة إلى البحث في محتوى العقد ذاته، فظهر ما يسمى بالمعيار المادي، وقد جاء بهذا المعيار القضاء وكرسه الفقه في فرنسا ويتمثل هذا المعيار في البند غير المألوف والذي يتمثل في:

- وجود داخل العقد بنود أو شروط غير معروفة، ولا نجد لها عادة في العقود المبرمة طبقاً للقانون المدني وتمثل هذه البنود لاسيما في سلطة الإلغاء المنفرد للعقد من طرف الإدارة دون اعداد مسبق وبدون تعويض، سلطة التعديل المنفرد، سلطة فرض و توقيع العقاب بالإضافة إلى سلطة الإدارة والمراقبة والمتابعة.
- المرفق العام فإذا كان موضوع العقد يهدف إلى تحقيق مهمة مرفق عام فهو عقد إداري وتوفر معيار واحد كاف لاعتبار أن العقد هو إداري.

إذا اعتمدنا هذا المعيار، يمكن القول بالطابع الإداري لعقد التنازل فهو عقد إداري ذلك أنه يحتوي في أغلبته على شروط تنظيمية تقع على المستفيد وهي شروط غير مألوفة في العقود العادية والتي تخضع لقواعد القانون الخاص، توجد هذه الشروط في دفتر الشروط الذي يلحق بالعقد ذاته والذي يحدد الشروط والالتزامات الواقعة على المستفيد من التنازل والتي تجسد امتياز السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة والتي تكون المصلحة العامة أساسها، ومن بين هذه الشروط عدم الضمان، حق الفسخ الانفرادي للعقد وحق توقيع العقوبات في حالة الإخلال بالالتزامات... الخ.

¹ القانون رقم 09/08 المؤرخ في : 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

لقد فصل المشرع في الطابع الإداري لعقد التنازل، خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 ، حيث نص في البند 18 من دفتر الشروط الملحق بالقرار" يتولى تحديد العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليميا" .

2- الرسمية كركن في عقد التنازل:

إن محل عقد التنازل هو نقل ملكية عقارية لهذا وطبقا للنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني فإنه يجب وتحت طائلة البطلان إفراغه في شكل رسمي حيث تنص المادة 324 مكرر 1" العقد الرسمي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن " لا يمكن نقل الحقوق العينية العقارية إلا بموجب عقود رسمية. باعتبار أن المادة قد جاءت بشكل عام ولم تخصص العقود المدنية أو الإدارية أو أملاك الدولة أو الخواص والتي تعتبر ركن في تكوين العقد.

وتستشف هذه الشكلية أيضا من المادة 16 من الأمر 74/75 " إن العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية¹ " .

كما تنص المادة 2/16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 انه " يتمتع المشتري بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ إشهار العقد" .

فكلا المادتين قد نصتا على الشهر، ومدى وجوبه لنقل الملكية وضرورة استيفائه طبقا للقوانين المعمول بها والمنظمة لإجراءات الشهر وان المحافظة العقارية المختصة بالشهر لا تقوم بإجراءات الشهر إلا إذا كان العقد مفرغا في شكل رسمي.

فكل عقد يكون موضوع شهر، يجب أن يقدم في شكل رسمي وهذا ما أكدته المادة 61 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري² حيث تنص " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي" .

¹ الأمر 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن "إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري".

² الأمر 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن " تأسيس السجل العقاري " ج. ر المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 19 ماي سنة 1993.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

وهذا الحكم لا يرد عليه أي استثناء مهما كان، ومنه فالشكلية هي ركن في عقد التنازل الإداري، وعليه فالعقد الإداري المتضمن التنازل عن القطع الأرضية لصالح المستثمر هو عقد رسمي تحرره مصلحة أملاك الدولة بصفتها موثق الدولة ممثلة في شخص المدير الفرعي أو أولائي لأملاك الدولة، وهو المفوض من طرف وزير المالية طبقا للمادة 120 من القانون 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن " الأملاك الوطنية " وكذا المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في : 23 نوفمبر 1991 والمتضمن " تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك"، وكذا المرسوم التنفيذي 65/91 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 جانفي 1992 والمتضمن "منح التفويض لمديرية الأملاك الولائية لاتخاذ العقود التي تمّ الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة".

وأخيرا، فقد تم التأكيد على الرسمية كشرط لوجود العقود الإدارية المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 08 سبتمبر 1999 المتضمن تحديد كفاءات وشروط تطهير العقار الصناعي.

الفرع الثاني: التنظيم القانوني لعقد التنازل

سوف يتم دراسة مختلف أنماط الأطر القانونية لعقد التنازل في ضوء الاحتياطات العقارية للبلدية (أولا) وفي المناطق الصناعية (ثانيا) الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص (ثالثا) وأخيرا ضمن المناطق المطلوب ترقيتها (رابعا).

أولا : عقد التنازل في إطار الاحتياطات العقارية

تنص المادة 10 من الأمر 126/74¹، المتضمن " الاحتياطات العقارية " على انه: "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات العمومية لكل نوع وفيما يخص جميع الاستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعنية فان البلدية تتنازل عن الأرض لقاء عوض على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة مع الأخذ بعين الاعتبار للنفقات من كل نوع التي تتحملها البلدية".

بالرجوع إلى نص هذه المادة نستخلص أن أراضي الاحتياطات العقارية التابعة للبلدية والمخصصة لانجاز الاستثمارات تخصص بصفة مباشرة لصالح الدولة أو الجماعات المحلية إذا كانت البلدية هي صاحبة الاستثمار وهذا طبقا لإجراءات إدارية داخلية.

¹ الأمر رقم 74 / 26 المؤرخ في 20 فيفري 1977، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج. ر العدد 19 ل 21 فيفري 1974.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

أما إذا تعلق الأمر بمشاريع خاصة تقوم بها غير الدولة أو إحدى هيئاتها المحلية، فيتم الحصول على أراضي الأساس عن طريق التنازل بمقابل تحدده مصلحة أملاك الدولة.

فالتنازل يخص الاستثمارات التي يقوم بها الخواص أما الاستثمارات العمومية فتكون أمام تخصيص للقطعة الأرضية والتنازل عنها يكون علني ويتم البيع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي على أساس قائمة تتضمن المرشحين للشراء وتفتح للجمهور قصد الإطلاع عليها¹.

ثانيا : عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية

فجاءت هذه المناطق منظمة بموجب المرسوم 55/84، المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن " إدارة المناطق الصناعية"، حيث تنص المادة 06 منه على انه "... يحتفظ صاحب المشروع على الخصوص بواجباته في مجال ما يأتي:

- تسيير الاستثمار.

- شراء الأراضي اللازمة لانجاز المشاريع التي تتكون منها المنطقة و بيعها " .

كما تنص المادة 07 من المرسوم 55/84، المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن " تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية"، على انه " تسخر المؤسسة زيادة على ذلك في حدود اختصاصاتها وطبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها بجميع الوسائل المنقولة والعقارية لتحقيق الأهداف المسطرة لها "

إذن، القاعدة في استغلال المناطق الصناعية هي أن تقوم إدارة أملاك الدولة وفي إطار مخططات الاستثمار بتحويل ملكية الأراضي داخل المناطق الصناعية لفائدة مؤسسات التهيئة المختصة لتهيئة هذه المناطق ويتم هذا التحويل بموجب التخصيص أو بموجب إجراءات إدارية داخلية تخضع للقانون العام.

بعد اكتساب مؤسسات التهيئة لهذه العقارات بكل عمليات التهيئة والتجزئة لجعلها قابلة لاستقطاب المشاريع ثم تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين بواسطة عقود رسمية توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية لنقل ملكيتها طبقا للأحكام العامة المعمول بها في هذا المجال .

¹ المادة 11 من الأمر 26/74، المؤرخ في : 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19 ل 21 فيفري 1974 .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

قد تكون العقارات المراد التنازل عنها ملك للخواص وواقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية ففي هذه الحالة تتولى المؤسسات المختصة عملية شرائها من مالكيها بالطرق الرضائية وبواسطة عقود توثيقية ومشهرة لدى المحافظة العقارية ثم تتولى إعادة التنازل عنها بالطريقة التي سبق شرحها.

تم الاستفادة أو التنازل عن أراضي المناطق الصناعية بموجب إجراءات إدارية طويلة ومعقدة، بحيث يتم تقديم طلب التنازل من طرف المستثمر إلى مديرية الصناعة والمناجم المختصة باستلام ملفات التنازل وهذا في 4 نسخ تحتفظ مديرية الصناعة بنسخة منها، تعرض الباقي على هيئات إدارية أخرى قصد دراستها ثم إصدار القرار النهائي في شأنها، وهذه الجهات هي:

- المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
- المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا.
- مديرية التخطيط التهيئة العمرانية.
- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية.

بناء على طلب من المجلس الشعبي الولائي يجتمع ممثلو كل الأعضاء المذكورين بحضور في بعض الأحيان ممثل من مكتب الدراسات للتعمير والتهيئة العمرانية (URBA) وتكون لمديرية الصناعة

والمناجم حق أكبر في التمثيل بما أنها هي التي تتكفل وحدها باستلام الملفات، وبعد الدراسة والتشاور فيما بين الأعضاء المذكورين يؤخذ القرار بقبول أو برفض منح الأراضي محل الطلب¹.

هذا بصفة عامة الشكل القانوني لعقد التنازل كما نصت عليه النصوص القانونية المنظم للمناطق الصناعية فالمستثمر داخل المنطقة الصناعية ما عليه سوى الاتصال بالجهات الإدارية المختصة للحصول على الموقع العقاري داخل المنطقة لإقامة مشروعه، فتمنح له المؤسسة المذكورة عقود تنازل طبقا لأحكام القانون المدني موثقة ومشهرة².

ثالثا: عقد التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص 11/82

¹ نعيمة فوزي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ج 37 رقم 04 سنة 1999، ص ص 155 - 154.

² فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير، 2005/2004، ص 94.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

في سنة 1982، صدر القانون رقم 11/82، المؤرخ في 21 أبريل 1982 المتضمن " الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص"¹ الذي نص بدوره على عقد التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة، لانجاز مشاريع الاستثمارات من الخواص والمعتمدين من طرف الدولة وهذا طبقا للمادة 2 و 3 من نفس القانون حيث تنص المادة 2 منه: "يخضع كل مشروع استثمار يقل مبلغه عن ثلاثين(30) مليون دينار جزائري يبادر به شخص أو عدة أشخاص طبيعيين ذوو الجنسية الجزائرية ومقيمون بالجزائر، لأحكام هذا القانون وينجز وفقها".

تضيف المادة 03 على انه " يقصد بمشاريع الاستثمارات في نظر هذا القانون الاستثمارات المزمع انجازها على يد القطاع الخاص الوطني في مجالات النشاط ذات النفع الاقتصادي والاجتماعي".

بالإضافة إلى ذلك فقد حدد هذا القانون:

- الأهداف المنوطة بالاستثمارات الاقتصادية الخاصة وذلك من خلال توسيع القدرات الإنتاجية، إنشاء مناصب العمل، تحقيق التكامل مع القطاع الاشتراكي والمشاركة في تحقيق سياسة التنمية المتوازنة.
- إلزامية حصول المستثمر الخاص على الاعتماد المسبق من طرف الجهات المختصة وفق الأشكال المحددة في المواد 14، 15 من نفس القانون.
- الالتزامات، الضمانات والامتيازات المرتبطة بالاعتماد (امتيازات جبائية، امتيازات مالية) والتسهيلات التي يستفيد منها المستثمر الخاص المعتمد.
- حدود الاستثمارات المعتمدة والنشاطات المرتبطة بانجازها وعلى التوجيه والمتابعة العقوبات المقررة في هذا الإطار.

أما بالنسبة للخطوات والإجراءات الواجب إتباعها لإعداد عقد التنازل فقد نصت عليها المادة 151 من القانون 21/84، المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985² حيث تنص: "يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات، أن تتنازل بمقابل ولفائدة المبادرين المعنيين عن الأراضي العارية

¹ القانون رقم 11/82، المؤرخ في 21 أوت 1982 المتضمن الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، الجريدة الرسمية العدد 34 ل 24 أوت 1982.

² القانون 21/84، المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 و المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية العدد 72 ل 31 ديسمبر 1984.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

(غير المبنية) التابعة للدولة الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لانجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا.

لا يمكن أن يتم التنازل إلا بعد اخذ الرأي المطابق لوزير الفلاحة أو ممثليه المؤهلين قانونا.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

رابعا : عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها

إن المناطق المطلوب ترقيتها قد تم إنشاؤها بموجب القانون 03/87 المؤرخ في : 27 جانفي 1987 المتضمن "التهيئة العمرانية" والمعدل والمتمم¹، لاسيما بنص المادة 51 منه.

فطبقا لهذه المادة تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي 321/ 91 المؤرخ في : 14 سبتمبر 1991 المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المذكور أعلاه .

لقد عرفت هذه المناطق تطبيق عقد التنازل أو عقد البيع بموجب القانون 30/90، المؤرخ في : 01 ديسمبر

1990 والمتضمن الأملاك الوطنية²، حيث تنص المادة 89 منه: " يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة لأمالك

الوطنية الخاصة... ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكفاءات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

وبهدف ترقية الاستثمار في هذه المناطق صدر قانون المالية لسنة 1992 بموجب القانون 25/91، المؤرخ في 18

ديسمبر 1991³ والذي أكد بموجب المادة 161 منه على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة عن

طريق التراضي لأول مرة، حيث نصت: "مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير يمكن التنازل عن

العارية المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لانجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون

أو غير المقيمون بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين، وذلك على أساس دفتر شروط يحدد

شروط انجاز التنازل و كفاءات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته.

يطبق تخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة والاستثمارات في النشاطات المعترف.

بأولوياتها في المخططات الوطنية السنوية أو نشاطات التصدير وذلك حسب النسب التالية:

¹ ج. ر العدد 05 ل 28 جانفي 1987 م.

² القانون 30/90، المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 والمتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج. ر العدد 52 ل 02 ديسمبر 1990 م.

³ القانون 25/91، المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج. ر العدد 65 ل 18 ديسمبر 1991 .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

- 80 % عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب تنميتها (ترقيتها).
 - 25 % عندما تكون خارج المناطق المشار إليها أعلاه وتحدد شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم".
- وعليه يمكن التنازل عن طريق صيغة التراضي عن قطع أرضية لفائدة المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالاستثمار مع احترام الشروط التي ستحدد بموجب التنظيم وتطبيقا لذلك صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتضمن " شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات و كفاءات ذلك ومضمون دفتر الشروط النموذجي"¹.
- لقد نص هذا القرار على مجموعة من الشروط لأجل التنازل منها ما يتعلق بالقطعة الأرضية محل التنازل ذاتها، ومنها ما يتعلق بالأشخاص طالي التنازل، حيث يشترط لأجل التنازل:
- ألا تكون الأراضي المعنية مخصصة أو محتملة التخصيص لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية، أي يشترط أن تكون متوفرة.
 - و التخصيص هو وضع ملك عقاري تابع لأملاك الدولة الخاصة تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عامة أو مؤسسة عامة تابعة لأحدهما، قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة لها، كما يمكن أن يكون التخصيص لصالح مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري بعنوان التجهيز².
 - إن لا تتجاوز القطعة الأرضية المقاييس المطلوبة لإقامة المشروع الاستثماري المزمع إنجازه.
 - احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير وكذا قواعد التعمير في إنجاز الاستثمار.
 - عدم امتلاك المستثمر لقطعة أرضية قابلة للاستعمال كقاعدة لإقامة مشروعه في المنطقة المقصودة.
- لا يشترط في المستثمر الإقامة حيث يتم التنازل بصفة رضائية لكل مستثمر جزائري بغض النظر عن صفته، سواء كان مقيما أو غير مقيم، وسواء أكان شخصا طبيعيا أو معنوي.
- يودع طلب الحصول على القطعة الأرضية في 08 نسخ لدى المدير الولائي المكلف بالتعمير الذي يقوم بإرسال الطلب مع ملف الاستثمار كاملا إلى "اللجنة التقنية للولاية" باعتبارها وحدها المؤهلة للبت في طلبات اكتساب

¹ ج. ر العدد 25 ل 01 افريل 1992.

² المادة 82 من القانون 30/90، المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 والمتضمن الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

القطع الأرضية المخصصة لإنجاز برامج الاستثمار حيث تقوم هذه اللجنة بدراسة الترشيحات والطلبات آخذة بعين الاعتبار أهمية المشروع من حيث النوع ومكانته بالنسبة للاقتصاد الوطني، وتوفيره لمناصب الشغل... الخ. عند الموافقة تحرر اللجنة التي تضم كل من ممثل عن وزير المالية، التعمير، الفلاحة، الصناعة كذا ممثل عن الغرفة التجارية المختص إقليميا محضرا يوضح القطعة محل التنازل يرسل الملف إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي المختص إقليميا، وهذا لأجل تحديد سعر التنازل والذي يحدد على أساس سعر السوق.

إلا أنه، في إطار ترقية الاستثمار فإن هذا السعر تخفض منه إما نسبة 80% أو 25% حسب نوع المنطقة كما سبق ذكره في المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 السالفة الذكر.

عند قبول المستثمر لثمن التنازل يتم التنازل عن القطعة الأرضية بموجب عقد تحرره إدارة أملاك الدولة ويكون مرفقا بدفتر شروط يحدد شروط انجاز البيع وكيفيات الفسخ عند عدم تنفيذ الالتزامات وهذا ما نصت عليه المادة 08 من القرار الوزاري المشترك: " في حالة قبول السعر تعد مصالح الأملاك الوطنية عقد البيع الذي يضم إليه دفتر الشروط المطابق لدفتر الشروط النموذجي " .

رغم كل هذا التنظيم ألقانوني إلا أن عقد التنازل نتج عنه مشاكل في الميدان نتيجة سوء التطبيق من جانب الإدارة أو من جانب المستثمر نفسه في ظل غياب المراقبة والمتابعة، فأصبحت الأراضي المتنازل عنها محل مضاربة، أو محل تغيير التخصيص المقرر في برنامج الاستثمار، رغم أن دفتر الشروط المرفق ينص على منع المستفيد من إعادة بيع القطع الأرضية المكتسبة لإنجاز المشروع تحت طائلة سقوط حقه قانونا دون اللجوء إلى القضاء وكذا منعه من أي تغيير لمجال التخصيص للأراضي إعطاء الإدارة الحق في اللجوء إلى القضاء لطلب الفسخ، مما أدى بالمشروع إلى إلغاء عقد التنازل المباشر تم استبداله بنوع جديد من العقود وهو عقد الامتياز القابل للتحويل إلى عقد تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع.

المطلب الثاني : عقد الامتياز القابل للتحويل إلى عقد تنازل

سوف أتطرق في هذا المطلب إلى عقد الامتياز القابل للتحويل إلى عقد تنازل في إطار قوانين الاستثمار (الفرع الأول) وفي إطار قوانين المالية للسنة المتعاقبة (الفرع الثاني).

الفرع الأول : قابلية التحويل إلى عقد تنازل في إطار قوانين الاستثمار

أول ظهور لفكرة عقد الامتياز في مجال الاستثمار كان تطبيقا لنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن " تطوير الاستثمار"، المعدل والمتمم إذ تنص المادة 23 منه " يمكن

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

للدولة أن تمنح بشروط إمتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة"¹.

وتضيف المادة 24 منه " تعيين المناطق الخاصة وتضبط حدودها عن طريق التنظيم" .

وأضافت المادة 34 انه " تحدد شروط وكيفيات تعيين المناطق الحرة وضبط حدودها وامتيازاتها وتسييرها، بنصوص لاحقة".

لذلك، وفي سنة 1994 وتطبيقا لنص المادة 24 السالفة الذكر صدر مرسومين تنفيذيين يتعلق الأول بالمرسوم التنفيذي 320/94² والثاني يتعلق بالمرسوم التنفيذي 322/94³ المؤرخين في : 17 أكتوبر 1994 والذين حددا عقد الامتياز وشروطه وكيفيات إبرامه بالنسبة للمناطق الحرة التي تشكل جزء من الأملاك الوطنية العامة وكذا بالنسبة للمناطق الخاصة والتي تشكل جزء من أملاك الدولة الخاصة وقد حددا المرسومين التنفيذيين عقد الامتياز، وشروطه وكيفيات إبرامه في هذه المناطق.

في سنة 2001، تم تعديل القانون المتعلق بالاستثمار 12/93 بموجب الأمر 03/01 الذي جاء بقواعد جديدة وعليه سوف أتطرق إلى عقد الامتياز القابل للتحويل إلى عقد تنازل في إطار قوانين الاستثمار .

أولا :عقد الامتياز في إطار قانون الاستثمار 12/93 المعدل والمتمم

في إطار القانون المتعلق بالاستثمار 12/93 المعدل والمتمم نص على عقد الامتياز و إمكانية تحويله إلى عقد تنازل، على أن تحدد كيفيات هذا التحويل عن طريق التنظيم وطبقا لهذا المرسوم صدر مرسومين تنفيذيين له تناولوا عقد الامتياز وشروطه في المناطق الحرة وفي المناطق الخاصة في سنة 2001، تم تعديل القانون المتعلق بالاستثمار 12/93 السالف الذكر، هذا بموجب الأمر 03/01، المؤرخ في 20 أوت 2001 ، المتعلق بتطوير الاستثمار الذي بدوره نص على عقد المنح بالامتياز ولم يفصل في مسألة إمكانية تحويله إلى تنازل وقد أضاف طريقة جديدة لاستغلال العقار الصناعي وهي الرخصة.

¹ المرسوم التشريعي 12/93، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 ، المتضمن ترقية الاستثمار، ج. ر العدد 64 ل 06 أكتوبر 1993.

² المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في : 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة ، ج. ر العدد 67 لسنة 1994.

³ المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في : 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية

الاستثمار، ج. ر العدد 67 لسنة 1994 .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

1- عقد الامتياز في إطار المناطق الحرة :

جاءت هذه المناطق تطبيقاً للمادة 34 من المرسوم التشريعي 12/93¹ المعدل والمتمم، وتطبيقاً لذلك تم تنظيمها بموجب الأمر 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر لسنة 1994 المتعلق بـ" المناطق الحرة " في إطار ترقية الاستثمار الذي تم إرفاقه بنموذجان للاتفاقية ولدفتر الشروط العام الملحق بالاتفاقية المتضمن امتياز المنطقة الحرة.

فالمناطق الحرة هي مساحات مضبوطة حدودها، وتمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات أو تجارية، تحدث المنطقة الحرة بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية ويحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقيامها ومساحتها، وعند الاقتضاء يحدد الأنشطة التي يسمح بممارستها فيها.

إن كل الأملاك العقارية، الأراضي والمباني، التي تشتمل عليها المنطقة الحرة من مباني وأراضي تصنف ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة، حسب الشروط المحددة في المادة 31 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، كما يمكن أن تشتمل المنطقة الحرة على مطار أو ميناء أيضاً.

أما الأحكام المتعلقة بعقد الامتياز فوردت في الفصل الثاني تحت عنوان " امتياز المنطقة الحرة وتسييرها " وهي كالتالي:

- يمنح الامتياز لشخص معنوي فقط عام أو خاص، أي يخضع القانون العام أو الخاص ويسمى في مضمون أحكام المرسوم بالمستغل، أما الطرف الآخر فهو الدولة ممثلة في " إدارة الأملاك الوطنية " تطبيقاً للمادة 4 من المرسوم التنفيذي 320/94.
- يمنح امتياز تسيير المنطقة الحرة واستغلالها باجرائين عن طريق المزايدة وطنية أو دولية مفتوحة أو محدودة أو عن طريق التراضي تقوم بهما وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها.
- يمنح الامتياز على أساس اتفاقية يلحق بها دفتر الشروط، يحدد شروط وحقوق وواجبات صاحب الامتياز، بعبارة أخرى يترتب على هذا المنح للامتياز إعداد اتفاقية بين المستغل والوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها.
- يوافق على الاتفاقية بمرسوم تنفيذي ولا تسري إلا من تاريخ نشر المرسوم المتضمن الموافقة عليها.

¹ المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الاستثمار، ج . ر العدد 64 ل 06 أكتوبر 1993 المعدل والمتمم.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

- إن الامتياز في المناطق الحرة مؤقت حيث يمنح لمدة محدودة تصل إلى 40 سنة قابلة للتجديد مرة أخرى و لمدة معادلة، ويمكن تمديد هذا الامتياز بتجديد ضمني لفترات مدة كل منها خمس 05 سنوات.
 - يترتب عن الامتياز دفع أتاوى إيجارية سنوية في بداية كل سنة تحدد في الاتفاقية المذكورة¹.
 - يهدف الامتياز إلى تحويل المستغل الحق في تهيئة المنطقة الحرة واستغلالها وتسييرها، فالامتياز يمنح إذن لتسيير واستغلال المنطقة الحرة وليست هناك أية نية من المشرع للتنازل.
 - عقد الامتياز يكون لقاء دفع أتاوى سنوية تكون بالدينار الرمزي خلال مدة انجاز المشروع وأتاوى تجارية خلال المدة الباقية للاستغلال وهذه الأتاوى لا تصل بأي حال من الأحوال قيمة الأجرة في عقد الإيجار المعروف في القواعد العامة.
 - عقد الامتياز يقع على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وغير مخصصة أو محتملة التخصيص وهذا أمر طبيعي مرتبط بإمكانية تحويله إلى تنازل حسب ما هو منصوص عليه في قوانين الاستثمار حيث أن الأملاك الخاصة للدولة يمكن أن تكون محل تصرف أو تنازل وهذا عكس الأملاك الوطنية العامة التي لا يمكن أن تكون محل تملك أو تصرف أو حجز أو تقادم.
 - عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، كما يمكن أن يمنح لمؤسسة عمومية اقتصادية تخضع لأحكام القانون الخاص، ويستوي في ذلك أن يكون الشخص الطبيعي أو المعنوي مقيم أو غير مقيم.
 - محدد النطاق بالمناطق الخاصة المذكورة وكما هي محددة في إطار المرسوم التشريعي 12/93 والمادة من هذا المرسوم والمناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي.
- نستخلص مما سبق، أن الامتياز في إطار المناطق الحرة مجرد ترخيص للاستغلال أو ما يسمى بعقود الشغل المؤقت للأملاك الوطنية فهو يقوم على فكرة الاستغلال فقط.
- وبذلك يقع على المستغل مسؤولية بقاء محل الامتياز من الأراضي والمباني وكل المنشآت الأخرى في حالة جيدة طوال مدة الامتياز وحتى إعادة تسليمه في نهاية المدة رغم وجود الأتاوى في عقد الامتياز في إطار المناطق الحرة إلا انه لا يمكن اعتباره عقد إيجاز من نوع خاص كما هو الحال بالنسبة للمناطق الخاصة، بل يبقى مجرد ترخيص بالاستغلال في إطار ترقية الاستثمار.

1 المادة 4 من نموذج الاتفاقية المرفق بالمرسوم التنفيذي 320/94.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

2- عقد الامتياز في إطار المناطق الخاصة 322/94:

تنفيذا للمادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر سنة 1993، المعدل والمتمم، صدر المرسوم التنفيذي رقم 322/94، ليحدد شروط امتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة لانجاز مشاريع الاستثمار في مناطق خاصة.

أن الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع امتياز واقعة في المناطق الخاصة هي تلك المصنفة مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي.

عرف هذا المرسوم عقد الامتياز بموجب المادة الأولى من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1999، التي تنص أن عقد الامتياز هو عقد تحول بموجبه الدولة ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية، حق انتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص، أي متوفرة، وتابعة لأملكها الخاصة شخص طبيعي أو معنوي أو مؤسسة عمومية اقتصادية، وهذا لاستعمالها كأساس لانجاز المشروع الاستثماري المصرح به في منطقة خاصة.

بإجراء دراسة تحليلية لهذا التعريف القانوني والمفاهيم الواردة فيه، نستنتج أن عقد الامتياز في إطار المناطق الخاصة يتميز بالخصائص التالية:

- عقد الامتياز يرتب عقد عيني عقاري والحق العيني العقاري هو سلطة مباشرة يقررها القانون لصاحب الحق على عقار معين بحيث يمكنه من استعماله واستغلاله دون وساطة احد.
 - عقد الامتياز محدد المدة، حيث يتراوح ما بين 20 و 40 سنة حسب درجة أهمية المشروع وهي قابلة للتجديد.
 - إن عقد الامتياز يرتب حق انتفاع، أي يحول لشخص معين منفعة شيء أو حق للغير وهو بذلك بنفس خصائص حق الانتفاع حيث انه حق عيني، مؤقت محدد المدة والشخص محل اعتبار في العقد.
- في إطار هذه المناطق الخاصة نص المشرع على إمكانية تحويله إلى تنازل فتتص المادة 6 منه : " يحق لصاحب الامتياز الحصول على ما يأتي طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما شريطة أن ينجز فعلا مشروع الاستثمار حسب الشروط والآجال المقررة :

¹ المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 ، المتضمن ترقية الاستثمار، ج . ر العدد 64 ل 06 أكتوبر 1993 المعدل والمتمم.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

- إما تجديد الامتياز عند انقضائه .

- التنازل بمقابل مالي بمجرد انتهاء المشروع التي تعينه قانونا السلطة المؤهلة "

نستخلص انه إذا تم إنجاز المشروع الاستثماري في الآجال والشروط المقررة يمكنه تجديد الامتياز عند انقضائه لمدة أخرى وإما أن تتنازل له الإدارة المعنية بمقابل مالي بعد المعاينة لانتهاء المشروع من الجهات أو السلطات المؤهلة قانونا.

ثانيا : عقد الامتياز في إطار الأمر 03/01 المعدل والمتمم

لقد تم تعديل المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق " بترقية الاستثمار " بموجب الأمر 03/01، المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتضمن " تطوير الاستثمار¹ " ولقد جاء الأمر بنوع جديد من المناطق وهذا طبقا لنص المادة 1/10 منه التي تنص: " تستفيد من مزايا خاصة الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة ...".

فهذا الأمر جاء بنوع جديد من المناطق وهي المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.

تنص الفقرة الأخيرة من المادة 12 منه على انه: "... يتم الاتفاق على البنود هذه الاتفاقية، ولاسيما عقد منح حق الامتياز أو الرخصة التي قد تتجسد في استثمار مرشح لنيل هذه المزايا " .

نستخلص من هذه المادة أن استغلال المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، قد ميز هذا الأمر على نوعين من التصرفات الممكن ابرامها على هذه المناطق في إطار تطوير وترقية الاستثمار وهما عقد المنح بالامتياز : يتم إبرامه عن طريق عقد إداري طبقا للشروط المستمدة من العقود في إطار القانون العام والقواعد العامة.

- الرخصة : تتم عن طريق قرار إداري.

إذن، لقد نص الأمر 03/01 على عقد المنح الامتياز فقط دون إمكانية تحويله إلى تنازل، وأضاف طريقه جديدة لاستغلال العقار الصناعي وهي الرخصة كما سبق ذكره، بالإضافة إلى ذلك فقد ألغى المادة 35 من قانون المتعلق بترقية الاستثمار 12/93.

1 الأمر 03/01، المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتضمن تطوير الاستثمار، ج. ر العدد 47 ل 22 أوت 2001م.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

على هذا الأساس، فإبرام المعاملات على أراضي الأملاك الوطنية الخاصة تتم بناء على القواعد المذكورة في المرسوم التنفيذي 454/91، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك.

كذلك يكون طبقاً لقوانين المالية لسنة 11/06، الذي أكد على نظام الامتياز لمنح الأراضي التابعة وبالفعل، فقد صدر هذا الأمر، وهو الأمر 11/06، الذي أكد على نظام الامتياز لمنح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

الفرع الثاني: قابلية التحويل إلى التنازل في إطار قوانين المالية

وفقاً لدفتر الشروط يتضمن امتيازات مالية جد مشجعة على أن يلتزم الحائز باستعمال العقار في الوجهة المخصصة له وان حاد عن ذلك وتصرف فيه بالبيع أو الإيجار أو التبادل أو انه لم يتم بإنجاز المشروع المقرر في الآجال المحددة دون أي سبب تعرض إلى فسخ البيع بقوة القانون.

تم التأكيد على هذه الإجراءات في المادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992¹، والتي تنص : " مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير، يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة، التابعة لأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون أو غير المقيمون بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط أجاز التنازل وكفاءات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته.

يطبق تخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة الاستثمارات في النشاطات المعترف بأولويتها في المخططات السنوية أو نشاطات التصدير وذلك حسب النسب التالية :

- 80 % عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب ترميمها .

- 22 % عندما تكون الاستثمارات خارج المناطق المشار إليها أعلاه .

تحدد شروط وكفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "

لهذا بعد صدور قانون الاستثمار اعتمد المشرع على طريقة جديدة لمنح العقار الصناعي وهي طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

1 القانون 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 م، ج. ر العدد 65 ل 18 ديسمبر 1991.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

تطبيقاً لهذا المبدأ الذي جاء به قانون الاستثمار 12/93، المعدل والمتمم، السالف الذكر تم بموجب المادة 118 من المرسوم التشريعي 18/93، المؤرخ في 21 ديسمبر 1993، والمتضمن قانون المالية لسنة 1994¹، إلغاء المادة 161 من القانون 25/91، المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992² والتي حددت إجراءات وكيفيات التنازل واستبداله بطريقة جديدة للاستغلال وهي عقد الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل كما سبق ذكره.

بالموازات نصت المادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 انه : " يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية وجمعيات ليس لها طابع سياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وأشخاص طبيعيون أو معنويون خاضعون للقانون الخاص، أرض تابعة للأمولاك الخاصة بالدولة من اجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص، طابع المنفعة العمومية ولا سيما انجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية.

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

وستحدد عن طريق التنظيم إجراءات المنح وكيفياته وأعبأه وشروطه وكذلك احتمال تحويل المنح إلى تنازل "

هذه المادة عدلت مرتين على التوالي بالمادة 148 من الأمر 27/95، المؤرخ في 31 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996³، ثم بموجب المادة 51 من القانون 02/97، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998⁴.

1 الأمر التشريعي 18/93، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، والمتضمن قانون المالية لسنة 1994، 25/91، ج. ر العدد 82 ل 31 ديسمبر 1993.

2 القانون 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 م، ج. ر العدد 65 ل 18 ديسمبر 1991.

3 الأمر 27/95، المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج. ر العدد 82 ل 31 ديسمبر 1995.

4 القانون رقم 02/97، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج. ر ل 31 ديسمبر 1997.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

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

فبموجب المادة 148 من قانون المالية لسنة 1996 تم التأكيد على عقد المنح والامتياز و إمكانية تحويله إلى تنازل له، حيث تمكن وتدعيما لفكرة ترقية الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية أن تمنح أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لصالح المستثمرين لانجاز مشاريعهم الاستثمارية.

ولتفادي مشكل القروض المالية أو نقص السيولة النقدية من جراء رفض المؤسسات المالية منح المستثمرين قروض مالية، وبسبب عدم توفرهم على عقود ملكية على أراضيهم فقد اقر المشرع لأول مرة حق المستثمر في رهن القطعة الأرضية الممنوحة لصالح هيئة القرض.

في سنة 1998 وبموجب المادة 51 من القانون 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، تم التأكيد على المنح بالامتياز وتم انتهاج مبدأ المزاد العلني لمنح الامتياز في إطار الاستثمار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وهذا من اجل إضفاء أكثر شفافية وصرامة في مجال منح العقار العمومي وكذا تثمينه عن طريق المزادات. وبذلك فقد اعتمد هذا القانون على طريقتين لإبرام عقد الامتياز، وهما طريقة المزاد العلني وهو الأصل و التراضي استثناء وطبقا للمادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي.

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

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

- يمكن تحويل هذا المنح إلى تنازل، وذلك بناء على طلب صاحب الامتياز فور الانتهاء من المشروع الاستثماري، مع مراعاة الأحكام القانونية في مجال التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة وتتم عملية منح الامتياز على الشكل التالي:

- عرض المنح بالامتياز عن القطعة الأرضية على المزاد العلني.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

- عند رسو المزاد على احد المستثمرين، والذي يصبح مستفيدا من حق الامتياز عن طريق المزاد العلني، يبدأ في عملية انجاز المشروع المعلن عنه.
- يتقدم صاحب الامتياز بعد الانتهاء من انجاز المشروع إلى إدارة أملاك الدولة للمطالبة بتحويل عقد الامتياز إلى تنازل.

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

هكذا، بقي الأمر على هذا الحال لغاية صدور قانون المالية لسنة 2005 الذي أكد على إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل وتطبيقا لذلك صدر المشرع الأمر 11/06 الذي أكد على ذلك وجاء بقواعد وإجراءات جديدة .

الفرع الثالث : منح الامتياز والتنازل طبقا للأمر 11/06

في سنة 2006، صدر الأمر 11/06¹ المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي تضمن ميكانيزمات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كما تم تحديد صيغة منح الحافطة العقارية المنصوص في المرسوم التنفيذي 122/07.

أولا : القواعد والإجراءات المنصوص عليها في إطار الأمر 11/06

نص الأمر 11/06 السالف الذكر على مجموعة من القواعد والإجراءات حددها بالتفصيل المرسوم التنفيذي 121/07.

1- المستفيدون من منح الامتياز والتنازل والأراضي ملك الدولة المعينة في إطار الأمر 11/06:

طبقا للمادة 03 من الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 والمادة 4 من المرسوم التنفيذي 121/07 يمكن منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة الأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص أو العام والأشخاص الطبيعيين وطنيين أو أجانب.

¹ الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج ر عدد 53 مؤرخة في 30 أوت 2006).

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

يتم منح حق الامتياز أو التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والواقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير والقابلة لاستيعاب بنايات وفق مخطط شغل الأرض. إلا انه، هناك مجموعة من الأراضي مستثناة من مجال تطبيق هذا الأمر تخضع لنصوص خاصة وهي تلك المشار إليها في المادة 02 من الأمر رقم 11/06 تتمثل في :

- الأراضي الفلاحية.
- قطع الأراضي الواقعة بداخل مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية واللازمة للانجاز برامج استثمارية الواردة في مخطط التهيئة السياحية.
- قطع الأراضي الواقعة بداخل المحيطات المنجمية.
- قطع الأراضي الواقعة بداخل محيطات التنقيب والاستغلال الطاقوي.
- قطع الأراضي الموجهة للترقية العقارية.

ومن اجل المساهمة في إبراز وتكوين سوق عقاري وضمن أقصى الشفافية في تثمين الأراضي التابعة للدولة، وفي إطار تنمية برنامج الولاية وتقدير السوق العقارية المحلية نص الأمر 11/06 على وجوب قيام الوالي بعملية جرد وإحصاء للأوعية العقارية غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك بالتنسيق مع المصالح المعنية سيما مصالح التعمير والجماعات المحلية وهذا من اجل تكوين بنك للمعلومات العقارية على مستوى إقليم الولاية. إضافة إلى وجوب احتواء هذا البنك المعلوماتي على أقصى المعلومات لكل قطعة أرضية (الموقع بالضبط، المساحة، الموقع بالنسبة لأدوات التهيئة والتعمير والخصائص الأخرى...).

لذلك، فانه يجب القيام بالنشر الواسع له وتعميمه عن طريق كل وسائل الاتصال (النشر على مستوى مختلف المصالح الولائية، على مستوى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، البلديات، الغرف التجارية والصناعية، مختلف الجمعيات المعنية، الانترنت... الخ.

من خلال هذا البنك المعلوماتي يمكن لهذه اللجنة التحكم في وضعية السوق العقاري من خلال أهمية عدد الطلبات بالنسبة للعرض والحصول على نظرة تحولات وتطلعات السوق العقاري ومن ثمة تمكينها من وضع الآليات والوسائل اللازمة من اجل تنظيم هذا المورد العقاري¹.

1 المادة 03 من المرسوم التنفيذي 121/07.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

2- أبواب الحصول على الأساس العقاري في إطار الأمر 11/06:

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

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات (CALPIREF).
- الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (ANIREF).
- المجلس الوطني للاستثمار (CNI).

لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار تمارس صلاحياتها في مجال المساعدة على تحديد موقع الاستثمارات فقط على العقارات والأملاك الواقعة في مناطق النشاط أو تلك العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي لا تنتمي إلى الحافظة العقارية الموكلة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

أما الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تضع تحت تصرف المستثمرين مجموعة متنوعة من الأصول العقارية تعد جزءا من الأملاك الخاصة للدولة وهي:

- الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.
- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط والتي ليست ضرورية لنشاط هذه المؤسسات.
- الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.
- جميع الأملاك التي يوكل مالِكها مهمة تسييرها إلى هذه الوكالة.
- الأملاك الخاصة بالوكالة التي اكتسبتها من أموالها الخاصة والتي تنوي بعد القيام بتهيئتها، عرضها في سوق العقار.

أما المجلس الوطني للاستثمار لا يمنح أسس عقارية إلا من اجل إقامة مشاريع تمثل منفعة خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني طبقا للأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار وهذه المشاريع تكون محل اتفاقية تعقد بين الدولة الجزائرية الممثلة في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) والمستثمر صاحب هذا النوع من الاستثمار.

يمكن للمجلس الوطني للاستثمار أن يستنفذ أو يأخذ الأسس العقارية الممنوحة أو المخصصة في هذا الإطار سواء من الحافظة العقارية المسيرة من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

3- طرق الحصول على الأساس العقاري في إطار الأمر 11/06:

إن صيغتي منح الامتياز والتنازل هما الطريقتان الوحيدتان لوضع الأملاك العقارية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية تحت تصرف المستثمر وهذا تطبيقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 121/07 حيث:

أ- الأراضي غير المبنية:

يتم الحصول على الأراضي غير المبنية (العارية) التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل (القاعدة) وعن طريق عقد التنازل (استثناء) وهذا تطبيقا لنص المادة 04 من الأمر 11/06 التي تنص: " تكون الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية موضوع:

- امتياز لمدة أديها عشرون (20) سنة قابلة للتجديد وقابل قانونا للتحويل إلى تنازل إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات طابع صناعي خدماتي أو سياحي.

- تنازل عن القطعة الأرضية التي أنجزت عليها عمليات ترقية عقارية بعد التجزئة إذا تعلق الأمر بمشاريع مدمجة على النحو المحدد عن طريق التنظيم".

نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل :

إذن من خلال المادة 4، نستخلص أن الأراضي العارية أي غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشروع خدماتي أو سياحي أو صناعي تخضع خصيصا إلى قاعدة منح الامتياز عن طريق المزداد العلني أو التراضي لمدة تقدر بعشرين (20) سنة قابلة للتجديد.

وبعد انجاز المشروع الصناعي يحق للمستفيد من حق الامتياز وبقوة القانون وبطلب منه تحويل حق الامتياز الممنوح له إلى تنازل وفقا لإجراء وشروط مالية وهذا حسب البنود والشروط المحتواة في عقد الامتياز وتلك المحتواة في دفتر الشروط وهذا شريطة الانجاز الفعلي للمشروع على الأرضية التي منح من اجله حق الامتياز والبدء في النشاط.

وفي هذا الشأن يجب اشتراط لكل طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل ما يلي:

- المعاينة قانونا من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بشهادة مسلمة من طرف الوكالة تثبت انجاز المشروع ودخوله حيز النشاط عندما يتعلق بامتياز مرخص من طرف المجلس الوطني للاستثمار أي عندما يكون المشروع تابع ويعود لنظام الاتفاقية، تجدر الملاحظة هنا إلى عدم اشتراط قرار ولائي جديد

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

من المجلس الوطني للاستثمار من اجل تحويل حق الامتياز إلى تنازل في حالة توفر جميع شروط التحويل.

- أما المشاريع الأخرى، يجب إثبات ذلك بشهادة المطابقة تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير وبعد رأي بالموافقة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقار بالنسبة للمشاريع الأخرى¹.

الامتيازات المالية الممنوحة عند التحويل : عند تحويل عقد الامتياز إلى تنازل هناك امتيازات مالية تمنح عند التحويل وتتمثل هذه الامتيازات :

- في حالة انجاز المستفيد من حق الامتياز لمشروعه في الآجال المحددة في عقد منح حق الامتياز وطلب تحويل حق الامتياز بعد بدء النشاط إلى تنازل في اجل السنتين بعد المدة المحددة لانجاز المشروع (أي قبل انقضاء السنتين التي تلي اجل انجاز المشروع) فانه يستفيد عند عملية التحويل للامتياز إلى تنازل من التنازل على القطعة الأرضية المعنية على أساس تحديد الأتاوى السنوية مع خصم كل الأتاوى المدفوعة إذا تعلق الأمر بمنح الامتياز عن طريق التراضي.

- عندما يتعلق الأمر بمنح الامتياز عن طريق صيغة المزاد العلني فإن المستفيد من حق الامتياز يستفيد من التنازل على أساس قيمة تساوي 20 مرة قيمة الأتاوى الناتجة عن المزاد العلني مع خصم كل الأتاوى المدفوعة في إطار الامتياز عن طريق المزاد العلني.

- عندما يقوم المستفيد من حق الامتياز بإنجاز مشروعه في ويطلب تحويله بعد بدء النشاط إلى تنازل بعد اجل السنتين من تاريخ انتهاء أجال انجاز المشروع فان هذا التحويل يتم على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية كما تحدها مصالح أملاك الدولة وبدون خصم².

- التنازل مباشرة للمستثمر:

إن القاعدة إذن التي جاء بها المرسوم التنفيذي 11/06 والمرسوم التنفيذي 121/07 المتخذ تطبيقا له هي أن الأراضي غير المبنية الموجهة لانجاز مشاريع الاستثمار ذات الطبع الصناعي التجاري أو الخدماتي يتم منحها على أساس صيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع.

1 المادة 10 من المرسوم التنفيذي 121/07 السالف الذكر و الملقى .

2 المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

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

في هذا المنوال، فقد عرف المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المشروع المدمج كما يلي: "كل مشروع ذات طابع سياحي، فندقي أو خدماتي يبادر به نفس المستثمر والمتضمن بالتبعية عمليات الترقية العقارية المزمع انجازها على 30% كحد أقصى من المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية".

وفي هذا الإطار، فان القطعة الأرضية المعنية التي ينوي المستثمر الاستفادة منها يجب أن تتجزأ كالآتي:

- جزء يجب أن يتضمن على الأقل 70% من المساحة الإجمالية والتي يجب أن توجه أساسا للاستثمار والتي ستكون موضوع امتياز حسب الطريقة المحددة أعلاه (أي منحها عن طريق الامتياز بالمزاد العلني أو بالتراضي حسب مكان توطين المشروع والقابل للتحويل إلى تنازل بعد انجاز المشروع).
- جزء يتضمن على الأكثر 30% من المساحة الإجمالية توجه لاحتضان عمليات ترقية عقاري والتي ستكون موضوع تنازل لفائدة المستثمر المعني.

وكمثال عن ذلك، مستثمر طلب وتحصل في إطار مشروع مدمج على حق امتياز على قطعة أرضية تبلغ مساحتها 3 هكتارات (30.000 م²) فان التنازل عن الجزء من القطعة الأرضية التي ستستعمل كوعاء لترقية عقارية يجب أن تخص 30% على الأكثر من المساحة الإجمالية.

ب -الأراضي المبنية:

مهما كان نوع البناء الذي عليها (وحدات صناعية، مقرات إدارية، مستودعات، أجنحة التخزين المحلات التجارية أو نقاط البيع) يمكنها أن تكون محل عمليات التنازل طبقا لدفترتي الشروط الاثنتين المنصوص عليهما لهذا الغرض والملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 122 /07¹ في الملحقين 2 و 3 الذين يشيران خصيصا لعملية التنازل.

¹ المرسوم التنفيذي 122/ 07 المؤرخ في 23 / 04 / 2007 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) .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

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

- يتوجب على المستفيد من عملية منح حق الامتياز أو التنازل احترام والتقييد بطبيعة المشروع الذي تم من اجله اقتناء العقار وعند اعدم احترامه لهذا الالتزام فانه يتعرض لعقوبة إلغاء عقده وذلك بقوة القانون.

- إن سلطات صاحب الامتياز أو صاحب التنازل على قطعة الأرض الذي استفاد منها تقتصر فقط على استغلال قطعة الأرض هذه وذلك في إطار المشروع الصناعي المحدد فكل حق للتصرف على شكل الإيجار من الباطن أو التنازل ولو جزئي يعد ممنوعا وذلك تحت طائلة الفسخ المباشر للعقد وهذا المنع منصوص عليه بشدة في دفاتر الشروط.

4- صيغة منح الامتياز في إطار الأمر 11/06:

يتم منح حق الامتياز للأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمار ذات طابع صناعي أو سياحي أو تجاري أو خدماتي عن طريق إجراء المزاد العلني أو عبر صيغة التراضي وذلك بناء على معيارين، الأول معيار جغرافي والثاني ظريفي.

أ- عن طريق المزاد العلني:

يتم منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة (تكون المزايدات العلنية مفتوحة أو محدودة، شفوية أو بداخل أظرفة محتومة) على قطع الأراضي أو العقارات المتواجدة في المناطق التي يكون فيها طلب كبير على العقار أو المناطق التي يكون فيها عرض عقاري محدود وهذه الصيغة إلزامية ويتعلق الأمر بالأراضي الواقعة على مستوى:

- بلديات ولايات الجزائر وعنابه ووهران.

- بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد.

- بلديات مقر ولايات الهضاب العليا.

لقد حدد المرفق بالمرسوم التنفيذي 121/07 البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية كالأتي:

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

يمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطننا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا ويتمتعون بحقوقهم المدنية وان يدفعوا كفالة ضمان مالية تمثل 10 بالمائة من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للحصة التي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيها، وتدفع الكفالة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا نقدا أو بواسطة صك مصدق عليه.

يمنح حق الامتياز في المزاد إما عن طريق المزايدة الشفوية وإما بالتعهدات المختومة.

يتم إطلاق هذه المزادات بعد أن يتم إخضاعها لعملية إشهار واسعة وهذا لضمان شفائيتها إذ يعلن عنها قبل ثلاثين يوما (30) يوما من التاريخ المحدد لبدئ عملية المزاد عن طريق ملصقات وإعلانات و تنشر على الأقل مرتين (2) في جريدتين وطنيتين، يجب أن يوضح في الإعلان بدقة مواصفات العقار:

- بالتعيين الدقيق للعقار مساحته، الثمن الأدنى المعروض للإتاوة السنوية، مدة منح الامتياز.
- تاريخ ومكان إجراء المزاد.
- تحديد تاريخ المزايدة الشفوية أو تاريخ آخر اجل لإيداع التعهدات وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات (الاظرفة).

يجر محضر المزاد في الجلسة نفسها ويوقعه أعضاء مكتب المزاد (لجنة فتح الاظرفة) والراسي عليه المزاد أو عليهم المزاد.

وهناك مجموعة من الشروط والقواعد الأخرى المنصوص عليها في دفتر الشروط والذي يجب على المستفيد الإطلاع عليها واحترامها و التقيد بها مسبقا وان يتخذ مرجعا له مثل تعيين الموطن الوكالة المواد 13،14،15 من ملخص دفتر الشروط المرفق.

ب - عن طريق التراضي:

لا يتم اللجوء إلى صيغة التراضي إلا في بعض الحالات الخاصة والتي تتمثل في:

- عندما يكون الأساس العقاري متواجدا في منطقة حيث الطلب على العقار ضعيف بينما العروض كبيرة ويتعلق الأمر هنا بالبلديات غير المعنية بتطبيق المزايدات العلنية وكذا البلديات التابعة لولايات الجنوب أي بالنسبة للبلديات الأخرى للشمال والهضاب العليا وكذا مجمل بلديات ولايات جنوب البلاد فان منح حق الامتياز يكون عن طريق صيغة التراضي.
- عندما يكون الأساس العقاري موجه لاستقبال مشروعا يمثل منفعة خاصة لاقتصاد البلاد ويعود بهذا الشكل إلى نظام الاتفاقية، كما ينص عليه الأمر المتعلق بتطوير الاستثمار أي وفقا لأحكام الأمر

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

01/03 وذلك بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار حيث يمكن للمجلس الوطني للاستثمار منح حق الامتياز بالتراضي على الأراضي ومهما كان موقعها والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والمستفيدة من نظام الاتفاقية .

5- الترخيص بالامتياز والتنازل في إطار الأمر 11/06 :

يتم الترخيص بمنح حق الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو التراضي وفقا للمادة 5 من 11/06¹ و المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 واللذان تنصان على أن " يرخص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو التراضي بموجب:

- قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم.
- لائحة من المجلس الوطني الوطني للاستثمار بالنسبة لمشاريع الاستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر 03/01 المؤرخ في أوت سنة 2001".

بالرجوع إلى نص هذه المادة نستخلص انه يرخص بالامتياز أو التنازل كما يلي:

أ - في حالة منح الامتياز عن طريق التراضي:

يرخص بمنح حق الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للدولة بقرار مسبق من الوالي وهذا بعد رأي بالموافقة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار. في هذا الإطار، يتعين بالسهر سيما على توفر القطعة الأرضية موضوع طلب الامتياز وقابليتها للبناء وكذا ملائمتها بالنسبة لأدوات التهيئة والتعمير.

ب - في حالة منح عن طريق المزاد العلني :

يجب أن يرخص منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني على الأراضي التابعة للدولة كذلك بقرار من الوالي باقتراح من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وفقا لإجراءات محددة في نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والمرفق بالمرسوم التنفيذي 121/07.

¹ الأمر رقم 11/06، المؤرخ في : 23 أبريل 2007 الملغى.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

إذن في ظل الأمر 11/06 والمرسوم التنفيذي 121/07 الترخيص بالامتياز أو التنازل سواء منح عن طريق المزاد العلني أو التراضي يرخص به من طرف الوالي، بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة التابعة للدولة.

6- تكريس منح حق الامتياز والحقوق المترتبة عليه في إطار الأمر 11/06 :

يجب أن يكرس المنح القانوني لحق الامتياز سواء تم منحه بالمزاد العلني أو التراضي، بعقد إداري¹ تعده مديرية أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط الذي يتم إعداده طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم وبرنامج الاستثمار المزمع إنجازه.

يكرس هذا المنح القانوني بتسجيله وشهره في المحافظة العقارية، يتضمن الشروط الأساسية والبنود الخاصة والحقوق المنصوص عليها في التنظيم الساري العمل به والذي يجب أن يرفق بدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 121/07 .

في هذا الشأن، يجب أن يحتوي العقد الإداري سيما على طبيعة المشروع أجال الانجاز، انطلاق الأشغال، أجال التنفيذ التمديد المحتمل للأجال، الشروط المالية، وكذا أسباب الفسخ في حالة الإخلال بالواجبات من طرف المستفيد.

بعد حصول المستثمر على عقد الامتياز فهذا الحق يكرس له مجموعة من الحقوق والتي تتمثل في:

- الحق في الحصول على رخصة البناء.
- الحصول على القروض ومن ثمة إمكانية رهن الحق العيني العقاري الناتج عن هذا الامتياز.

ثانيا :صيغة منح الحافطة العقارية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 122/07

تنفيذا للأمر 11/06 صدر المرسوم التنفيذي 122/07²، المحدد لشروط وإجراءات تأسيس وتسيير الحافطة العقارية المشكلة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية الموجهة للاستثمار.

¹ وفقا للمادة 27 من نموذج دفتر الشروط المزاد والتراضي.

² المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 23 / 04 / 2007 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) .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

كما حدد المرسوم التنفيذي 122/07 صيغة أو نمط منح هذه الحافطة وهو النمط الذي جاء به الأمر 11/06 بصفة عامة وهو عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل .

يتم التنازل أو منح حق الامتياز عن الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائزة للمؤسسات الاقتصادية في حال نشاط والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية مبنية أو غير مبنية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وفقا للأمر 122/07.

عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة إذا كانت موجودة على مستوى:

- بلديات ولايات الجزائر، عنابة، قسنطينة وهران.
- بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة للولايات الأخرى في شمال البلاد.
- بلديات مقر الولاية لولايات الهضاب العليا.

عن طريق التراضي:

إذا كانت هذه الأصول مبنية أو غير مبنية موجودة خارج البلديات، وكذلك تلك الموجودة في بلديات جنوب البلاد¹.

وتجدر الإشارة أن كل تنازل أو حق امتياز يمنح في هذا الإطار يجب القيام به حسب مقتضيات دفتر الشروط والأعباء الخاص المرفق بالمرسوم التنفيذي 122/07.

هناك حالة خاصة تجدر الإشارة إليها، أن الأصول التي اختيرت لمشاريع مقبولة من طرف المجلس الوطني للاستثمار كمشاريع استثمار ذات أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني يتم التنازل أو منح حق امتياز عنها بالتراضي مهما كان مكان توقعها ، و يكون ذلك على أساس اتفاقية تبرم طبقا لأحكام المادتين 10 و 12 من الأمر رقم 03/01 المعدل والمتمم، وعلى أساس قرار من المجلس الوطني للاستثمار والذي يمكن له منح كذلك تخفيضات على سعر التنازل أو الأتاوى السنوية التجارية للأصول المعنية حيث يتم إرسال الملفات المعتمدة من طرف المجلس الوطني للاستثمار من طرف أمانة هذا الأخير ويبقى على عاتق الإدارة المركزية ضمان وضعها حيز التنفيذ عن طريق المديرية الولائية لأملاك الدولة المعنية (إعداد حسب الحالة لعقد الامتياز أو التنازل بتحصيل سعر التنازل أو الأتاوى السنوية ...) إلخ².

¹ المواد 23 و 24 من المرسوم التنفيذي 122/07.

² المادة 25 من المرسوم التنفيذي 122/07.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

1- الهيئة المكلفة بمنح الأصول المعنية :

يتم النطق بمنح الأصول المشكّلة لهذه المحافظة العقارية وباقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري من طرف لجنة ولائية يرأسها الوالي أو ممثله (لجنة تحديد الموقع وترقية الاستثمارات) .
لان الترخيص الذي أبدته اللجنة يكرس بقرار ولائي بمعنى تمنح هذه الأصول باقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بترخيص من لجنة لتحديد الموقع وترقية الاستثمارات بقرار صادر من الوالي رئيس هذه اللجنة.

2- الشروط المالية :

يتم منح هذه الأصول بحق امتياز مقابل دفع إتاوة سنوية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة والناجحة عن السوق العقارية الحرة.
إن منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية يكون بمقابل دفع إتاوة سنوية بنسبة 20/1 (5%) من قيمته التجارية والتي يجب أن تشكل أيضا مبلغ السعر الافتتاحي في حالة منح الامتياز في المزاد العلني.
وفي حالة ما إذا تم منح حق الامتياز في المزاد العلني فان مبلغ الاتاوة السنوية الواجب دفعه هو ذلك الناتج عن المزاد.

المبحث الثاني : متطلبات استغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04/08¹

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

أمام هذه الوضعية، بعد اقل من سنتين من صدور الأمر 11/06 ومراسيمه التنفيذية ارتأت السلطات العمومية التدخل بوضع نظام قانوني جديد للحصول على العقار الصناعي فصدر المشرع أمر آخر الأمر 04/08، المؤرخ في أول سبتمبر لسنة 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز وهو على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية².

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

والثاني يتعلق الأمر بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09، المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها هذا الأمر نص على تسخير حافطة عقارية مهمة لتوجيهها لاستيعاب مشاريع تتكون من الأصول المتبقية من حل وتصفية المؤسسات.

العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي هي في حالة نشاط والأراضي المتوفرة بالمناطق الصناعية.

نص الأمر رقم 04/08 على قواعد وإجراءات جديدة لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

في سنة 2011، تم اعتماد قواعد وإجراءات جديدة إطار تم النص عليها في قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

¹ الأمر 04/08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. العدد 49 ل 03 سبتمبر سنة 2008 .

² ج. ر. 49 ل 03 سبتمبر سنة 2008 والذي أُلغى الأمر 11/06 السالف الذكر.

المطلب الأول : نظام الامتياز في إطار الأمر 04/08

بعد صدور الأمر 04/08 السالف الذكر، تم تعميم نظام الامتياز واعتباره كإجراء حصري للحصول مع استبعاد إمكانية تحويله إلى تنازل، بالإضافة إلى اعتماد صيغة المزداد العلني كإجراء رئيسي في عملية منح حق الامتياز وهذا على كل حافطة العقار الصناعي التي قلنا أنها تتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وأراضي المناطق الصناعية بالإضافة إلى أراضي مناطق النشاط.

بالإضافة إلى الأصول المتبقية أي العقارات الناتجة عن حل المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية في حالة نشاط والأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

باعتبار أن عقد الامتياز هو أهم وآخر عقد للحصول على العقار الصناعي .

الفرع الأول : مفهوم عقد الامتياز وشروط إبرامه في إطار الأمر 04/08

سأعالج كمسألة أولى تعريف عقد الامتياز وخصائصه (أولا) وشروط إبرامه (ثانيا).

أولا : تعريف عقد الامتياز وخصائصه في إطار الأمر 04/08

1) التعريف القانوني لعقد الامتياز :

بالرجوع إلى نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزداد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية منح الامتياز" هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري".

تطبيقا للأمر 04/08 المذكور أعلاه صدر مرسومين تنفيذيين : المرسوم التنفيذي 152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹ ، والرسوم التنفيذي 153/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها²، حيث ورد تعريف الامتياز في الفقرة التمهيديّة لدفتر الشروط النموذجي الذي جاء به المرسوم رقم 152/09

¹ المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية العدد 27، سنة 2009.

² المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج. ر العدد 27، سنة 2009 .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

السابق الذكر والتي تنص : " منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري " .

(2) التعريف الفقهي لعقد الامتياز¹ :

تباينت التعريفات بشأن عقد الامتياز رغم قلة الذين تطرقوا إلى هذا الجانب لكن نورد بعضها فيما يلي :

- تعريف الدكتور سليمان مُجد الطماوي² : عقد الامتياز هو " عقد إداري يتولى الملتزم فرد كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز " .

- تعريف الأستاذة أكرون الياقوت³ : عقد الامتياز يستفيد من حماية القانون ، تمنح الدولة بموجبه ولمدة محددة الانتفاع بعقار تابع لأملكها الخاصة مخصص لاستقبال مشروع استثماري منتج " .

- تعريف الأستاذ بوجردة مخلوف⁴ : " عقد الامتياز هو عقد الذي تحول بموجبه الدولة لمدة 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 في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقا " .

من خلال هذه التعريفات لا بأس أن نعطي جملة من الملاحظات بشأنها:

التعريف الذي أورده سليمان الطماوي يشمل فقط الامتياز الممنوح لإدارة وتسيير المرفق العام .

¹ بن أودينة المُجد، محاضرة بعنوان الوعاء العقاري ودوره الجالب للاستثمار في الجزائر، الملتقى الوطني السادس حول الحوافر التشريعية للمستثمر في الجزائر بجامعة عمار ثليجي بالأغواط، يوم : 2016/05/03 .

² سليمان مُجد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة 5، مطبعة جامعة عين شمس، مصر 1991، ص 108 .

³ أكرون الياقوت، الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كأداة لترقية الاستثمار، مجلة المحكمة العليا، 2010 .

⁴ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2008، ص 62 .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

أما ما ذهب إليه بوجردة مخلوف فهو نفسه التعريف الذي تضمنه البند الأول من ملحق دفتر الشروط النموذجي التابع للمرسوم التنفيذي رقم 322/94 السابق الذكر.

وعليه نرى أن ما ذهبت إليه أكرون الياقوت يقترب إلى حد بعيد من إعطاء تعريف حقيقي لعقد الامتياز باعتبار أن هذا الأخير يشمل الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ويهدف إلى احتضان المشاريع الاستثمارية ولا يقتصر فقط على تسيير المرافق العامة.

منح الامتياز هو عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة مالكة الأصل ممثلة بمديرية أملاك الدولة حق الانتفاع لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد انجاز مشروع استثماري ويشهر بالحفاظة العقارية. وإجراء دراسة تحليلية لهذا التعريف القانوني والمفاهيم الواردة فيه نستنتج أن عقد الامتياز يتميز بالخصائص الآتية:

- **عقد إداري** : حيث يتولى مدير أملاك الدولة بتحريره حسب الكيفيات المحددة في دفتر الشروط الملحق بالمراسيم التنفيذية المنظمة لعقد الامتياز تنص المادة 10 من الأمر 04/08 : " يكرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز " .

حق الامتياز عقد إداري يتولى المدير الولائي للأملاك الوطنية تحريره حسب الكيفيات المحددة في دفتر الشروط، حيث يقوم المدير الفرعي لأملاك الدولة بتسجيل قرار المنح بالامتياز وبذلك يكون عقد إداري موثق أي في شكله الرسمي حسب المادة 324 مكرر من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني وفي نفس المصلحة تتم إجراءات شهره باعتباره عقد وارد على عقار.

- **عقد إذعان** : هو عقد إداري بالإذعان حيث يتضمن شروط تعاقدية تحكمها قاعدة "العقد الشريعة المتعاقدين" وشروط لائحية تملك من خلالها الدولة أو الإدارة امتيازات السلطة العامة، كحق تعديل العقد، فسخ العقد وفرض عقوبات.... الخ.

فالطرف المانح للقطعة الأرضية هو الذي يضع الشروط والالتزامات بإرادته المنفردة، والتي يطبقها المستفيد وهو المستثمر في القطعة الأرضية الصناعية.

- **عقد رسمي** : طبقا للمادة 324 مكرر 01 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني عقد الامتياز هو عقد إداري رسمي صادر أو يتولى المدير الولائي لأملاك الوطنية تحريره حسب الكيفيات المحددة في دفتر الشروط، يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز حيث يقوم المدير الفرعي

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

لأملاك الدولة بتسجيل قرار المنح بالامتياز الصادر عن الوكالة، وبذلك يكون عقد إداري موثق أي في شكله الرسمي حسب المادة 324 مكرر 1 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم . وفي نفس المصلحة، تتم إجراءات شهره باعتباره عقد وارد على عقار وبالتالي فهو يخضع لقوانين الشهر العقاري أي للأمر (74/75) والمراسيم التنفيذية له وفي الجانب الجبائي يسري عليه قانون التسجيل. فعقد الامتياز يجب أن يكون مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية وهذا ما قضى به مجلس الدولة، في قراره بتاريخ 2005/03/25.

- عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع: أي يخول لشخص معين منفعة شيء وهو بذلك يتمتع بنفس خصائص حق الانتفاع، بحيث انه حق عيني¹، مؤقت أي محدد المدة والشخص محل اعتبار في العقد. وتجدر الإشارة لنقطة مهمة في حق الانتفاع إذا كان النظام الجديد نص على عدم إمكانية التنازل على الأصل العقاري أي القطعة الأرضية محل الامتياز ولا يمكن بيعها إلا انه بإمكان المستثمر نقل حق الامتياز عن طريق البيع لحق الانتفاع أو عن طريق التوريث.

ثانيا : شروط إبرام عقد الامتياز في إطار الأمر 04/08

1- الشروط المتعلقة بتقديم الطلب ودراسته :

يتم الحصول على وعاء عقاري صناعي من خلال التوجه إلى هيئات مختلفة طبيعة المشروع الاستثماري وحجمه بالتوجه إلى:

أ - لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار:

تمارس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار صلاحياتها في مجال المساعدة على تحديد موقع الاستثمارات على العقارات والأملاك الواقعة في مناطق النشاط .

¹ الحق العيني: هو الحق الذي يرد على شيء مادي ويحول صاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء فيكون لصاحب الحق استعماله دون الحاجة إلى تدخل شخص آخر ليتمكن من استعمال حقه فلا يوجد وسيط بين صاحب الحق والشيء موضوع الحق وتطلق على هذه الحقوق تسمية "عينية" لأنها متعلقة بالعين أو الشيء المادي، وتنقسم الحقوق العينية إلى قسمين: الحقوق العينية الأصلية : **les droits réels principaux** حقوق تقوم بذاتها دون الحاجة إلى وجود حق آخر تتبعه فيقصد بها تمكين صاحب الحق من الحصول على المزايا المالية للأشياء المادية (حق الملكية والحقوق المنجزثة عنه). الحقوق العينية التبعية : **les droits réels accessoires** هي حقوق لا تقوم مستقلة بذاتها تستمد وجودها إلى شخص آخر تقوم لضمانه وتأمين الوفاء به فهي تأمينات عينية (الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، حقوق الامتياز).

الفرع الثاني : آثار عقد الامتياز في إطار الأمر 04/08

عقد الامتياز باعتباره عقداً، تترتب عليه مجموعة من الحقوق والالتزامات تقع على طرفا العقد، سواء على المستثمر صاحب حق الامتياز (أولاً) أو على الدولة باعتبارها مانحة لحق الامتياز (ثانياً).

أولاً : حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز

كما سبق ذكره، النظام القانوني الجديد أي (الأمر 04/08) والمراسيم التنفيذية له، نصت على مجموعة من الحقوق والتزامات التي تقع على عاتق صاحب الامتياز.

1- حقوق المستثمر :

أ - الحصول على حق الانتفاع في الملك لمدة لا تقل عن 33 سنة:

القاعدة التي جاء بها الأمر 04/08 هي أن يتحصل المستثمر على القطعة الأرضية الموجهة لإنجاز المشروع الاستثماري بموجب عقد الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل وذلك لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، قد تصل لمدة 99 سنة كحد أقصى وبالتالي فقد تم إلغاء التنازل أو بيع الامتلاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

وإذا كانت القطعة الأرضية محل الامتياز غير قابلة للتنازل إلا أنه يمكن للمستثمر التنازل عن المنشآت والبنيات المشيدة فوق تلك القطعة الأرضية بعد الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري والمعائن من الجهات المختصة وهذا ما تنص عليه المادة 13 من الأمر 04/08 "عند إتمام مشروع الاستثمار تكرر إجبارياً ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوباً بمبادرة هذا الأخير وبمقتضى موثق" وكذا المادة 14 التي تنص في هذا الصدد "تكون ملكية البنايات والحق العيني العقاري

الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة".

فالأمر رقم 04/08 جاء بقاعدة أخرى لتشجيع الاستثمار وهي التفرقة بين سلطات الملكية الثلاث¹.

تجدر الإشارة، إلى أنه يمكن للمستثمر طلب تمديد مدة الامتياز من الدولة المالكة للأصل أو القطعة الأرضية، وذلك بدون المرور على المزاد العلني فيكفي توجيه طلب التجديد لمدير أملاك الدولة قبل انتهاء مدة الامتياز.

¹ حق الملكية : حق يحول لصاحبه سلطة كاملة على الشيء، والسلطات التي يخولها حق الملكية هي : الحق في استعمال الشيء، الحق في الاستغلال، الحق في التصرف في الشيء ببيع، تأجير، هبة.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

وفي حالة عدم تجديد الامتياز هناك حالتان:

- إذا كان الامتياز على مجمع مبني تسترجع الدولة الأصل العقاري.

- إذا قام صاحب الامتياز بتجسيد بنايات : يصبح مالكا لذلك البناء ومستأجر للأصل الممنوح.

وعند نهاية فترة الامتياز القصوى (99) سنة:

إذا كان الأصل الممنوح عبارة عن ارض شاغرة، فان الوضع القانوني للمستثمر صاحب الامتياز يتغير ليصبح مستأجر.

- إذا كان الأصل الممنوح عبارة عن مجمع عقاري فتقوم الدولة باسترجاعه.

وصاحب الامتياز يستفيد من الحماية القانونية الكاملة، ولا يمكن إلغاء أو فسخ عقد الامتياز إلا في حالة إخلال صاحب الامتياز بشرط من شروط العقد.

بالإضافة إلى ذلك، فحق الامتياز يمنح مجموعة من الامتيازات للمستثمر متعددة نذكر منها:

- استقرار الانتفاع بالأصل لمدة طويلة.

- الإعفاء من الضريبة العقارية على الأرضية.

- دفع إتاوة تجارية سنوية عوض تسديد ثمن الشراء.

- خصم الإتاوة التجارية السنوية من الفوائد الخاضعة للضريبة.

- استقرار مبلغ الإتاوة التجارية السنوية لمدة 11 سنة ويتم تحيينها عند انقضاء هذه المدة.

ب- الحصول على رخصة البناء :

بالرجوع لأحكام القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 176/91 نجد أن القانون قد اشترط عند تشييد أي بناء جديد مهما كان وجه استعماله تجارة سكن صناعة أو عند تغير للبناء والذي من شأنه أن يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلة على الساحات العمومية أو عند إنجاز جدار صلب للتدعيم أو للتسييح الحصول على رخصة مسبقة تسمى ب رخصة البناء وهذه الرخصة تشترط أيضا على مستغل المواقع العقارية فلا تجوز القيام بشغل من الأشغال المذكورة دون الحصول على رخصة البناء¹.

فالقاعدة أن طلب رخصة البناء يجب أن يقدم من المالك أو وكيله ومن الأشخاص الذين خول لهم الحق في ذلك المحددين في القانون 29/90، المعدل والمتمم، وفي المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

¹ لمزيد من التفاصيل انظر محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، رسالة ماجستير فرع إدارة ومالية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2002/2001، ص، ص 12 و 21 .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

إلا أن الأمر 04/08، يعطي للمستثمر صاحب حق الامتياز وصاحب حق الانتفاع حق الحصول على رخصة البناء وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 11 من والتي تنص " يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء....".

وحتى على رخصة الهدم¹ إذا أراد إزالة البنايات المقامة على القطعة الأرضية والتي لا تتلائم مع مشروعه على حسابه الخاصة.

وبذلك، فالمشروع في منحه للمستثمر صاحب حق الامتياز وصاحب حق الانتفاع حق الحصول على رخصة البناء قد خرج عن القاعدة العامة المتمثلة في عدم إمكانية منح الرخصة دون توفر طالبها على عقد ملكية العقار موضوع البناء المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير².

2- التزامات المستثمر :

إذن بإمكان المستثمر رهن الحق العيني الناجم عن حق الامتياز لضمان القروض البنكية أن واجبات والتزامات المستثمر أو صاحب الامتياز محددة بصفة واضحة ومفصلة في دفتر الشروط الممضي من طرفه والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ من عقد منح الامتياز.

وعليه فصاحب الامتياز يخضع لمجموعة من الالتزامات منصوص عليها في دفتر الشروط، ويقع عليه التزامان أساسيان وهما:

أ - تسديد الإتاوة التجارية السنوية أو دفع إتاوة الإيجار:

يدفع المستثمر للمالك (للدولة) مقابل حصوله على حق الامتياز إيجاراً يعرف بالإتاوة التجارية وهذا ما نصت عليه المادة 9 من الأمر 04/08 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 152/09 لا بد من التفرقة بين حالتين:

الحالة الأولى : في حالة منح الامتياز بالمزاد العلني

يمنح الامتياز مقابل تسديد الإتاوة التجارية السنوية والتي تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد العلني، وتدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق متفشية أملاك الدولة، المختصة إقليميا وفي حالة التأخر عن الدفع يتم تحصيل

¹ رخصة الهدم : المادة 60 من القانون 29/90 المعدل والمتمم والمواد 74 إلى 61 من قرار إداري (موقف) بموجب رئيس البلدية من موقع البناية التي تخضع للهدم الكلي أو الجزئي، مصرح، من طرف مصالح التعمير للولاية.

² بالرجوع للنصوص المنظمة لرخصة البناء تمنح لحامل شهادة الملكية أو لحامل لشهادة الحياة المواد 34 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 إلا أن المشروع خرج عن هذه القاعدة وسمح من خلال الأمر لصاحب حقا الامتياز الحصول عليها لتشييد مشروعه الاستثماري.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

الحق بكل الطرق القانونية. و يتم تحيين الإتاوة السنوية عند انقضاء كل فترة 11 سنة بناء على تقييم تعهده مصالح أملاك الدولة استنادا إلى السوق العقاري.

بالإضافة إلى ذلك يترتب عن منح الامتياز أعباء قانونية مسبقة تقع على عاتق المستثمر حددها دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الملحق بالعقد نذكر منها:

- تحمل كل أنواع الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي تمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز ويجب أن تستوفي ابتداء من يوم انتفاعه.
 - كل الأعباء المتعلقة بالمدينة ومصلحة الطرق، الشرطة... الخ.
 - عدم ممارسة صاحب الامتياز لأي طعن ضد الدولة ولأي سبب كان فيما يخص القطعة الأرضية الممنوحة له إذا ظهر فيها بعد منح الامتياز انه مثقلة بأعباء معينة، فهو تسلمها في الحالة التي تكون عليها يوم الشروع في حيازتها، إذ يفترض في المستثمر انه يعرف القطعة موضوع الامتياز معرفة جيدة.
 - يدفع المستثمر صاحب الامتياز إضافة إلى الأتاوى التجارية المصاريف التالية:
 - (1) مصاريف الإعلانات، الملصقات والنشرات وأية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة.
 - (2) رسم النسخة الأصلية لمخضر المزاد والملحقات المشتركة، كدفتر الشروط والمخطط الإجمالي.
 - (3) رسم تسجيل الملحقات المشتركة.
- فيتحمل كل فائز بصفة منفردة اجر مصلحة الأملاك الوطنية، حقوق التسجيل، رسم الشهر العقاري، ثمن النسخة التنفيذية، عند الاقتضاء¹.

الحالة الثانية : في حالة منح الامتياز بالتراضي

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل 20/1 (5 %) من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة، أي يمثل هذا المبلغ 5 % (21/1) من قيمة العقار .

¹ المادة 13 و 14 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 153/09 الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

تدفع هذه الأتاوى سنويا ومسبقا لدى صندوق متفشية أملاك الدولة، المختصة إقليميا وفي حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية و يتم تحيين الإتاوة السنوية عند انقضاء كل فترة 11 سنة بناء على تقييم تعهده مصالح أملاك الدولة استنادا إلى السوق العقاري.

ويدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز اجر مصلحة الأملاك الوطنية، حقوق التسجيل، رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز.

يتحمل المستفيد من الامتياز عن طرق التراضي كل الضرائب والرسوم والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو التي يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بكل الأعباء المتعلقة بالمدينة ومصلحة الطرق، الشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة.

ولقد تم لفت انتباه الإدارة المركزية حول أهمية المبالغ الناجمة من جراء إعداد عقد الامتياز سيما الرسم المتعلق بالشهر العقاري .

هذه الصعوبة تم طرحها من طرف بعض مديريات أملاك الدولة والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهذا أثناء منح الامتياز للأصول العقارية المتبقية.

في هذا الإطار، تجدر الإشارة أن الامتياز يمنح مقابل دفع إتاوة سنوية تحين كل 11 سنة ولهذا وفيما يخص الرسم على الشهر العقاري، يجب تطبيق نسبة 0,5 % تطبيقا للمادة 2/353 الفقرة الثانية من قانون التسجيل وهذا تطابقا مع ما هو معمول به بشأن الإيجارات وليس 1 % كما هو مطبق بشأن العمليات المتضمنة تحويل الحقوق العينية العقارية.

عليه، فان حساب الرسم المتعلق بالشهر العقاري يكون على أساس فترة 11 سنة فقط وتسديد مبلغ الرسم بالنسبة للسنوات المتبقية يجب المطالبة به أثناء تعديل عقد الامتياز (فقرة الشروط المالية) بمناسبة تحيين مبلغ الإتاوة الذي يكون 11 سنة.

أما فيما يتعلق باجرة أملاك الدولة (تكاليف إعداد العقد)، يتعين تقسيم المبلغ المتعلق بهذه الأجرة على فترة 11 سنة أيضا وهو ما سيشكل دفع بالتقسيم لأجرة أملاك الدولة مما سيخفف الأعباء المالية على المتعاملين المعنيين¹.

¹ تعليمة وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميم الأملاك التابعة للدولة، رقم 0372 بتاريخ 14 جانفي 2010 .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

ب- انجاز المشروع في المدة المحددة مع إمكانية التمديد :

يجب على المستثمر المستفيد من منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال المدة المحددة في دفتر الشروط و يبدأ حساب هذه المدة ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

يلتزم بانجاز المشروع والبدء في النشاط في الأجل المحددة كذلك في دفتر الشروط من تاريخ تسليم رخصة البناء. تمدد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط إذا حال سبب قاهر دون التقييد به وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته ولا يمكن بأية حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا¹.

وهو ما استقر عليه قضاء مجلس الدولة في قضية تتلخص وقائعها، في أن السيد (ك. ك) استفاد من قطعة أرضية ملك للدولة مساحتها 640 م² وذلك في إطار ترقية الاستثمار لانجاز وحدة لدباغة الجلود وذلك بموجب العقد رقم 112، المؤرخ في 27 نوفمبر 1994، المشهر في 05/12/1994 الذي حدد اجل الشروع في انجاز المشروع بستة أشهر على أن تنتهي الأشغال ويقدم شهادة المطابقة في اجل 3 سنوات من حيازة العقار.

قامت مديرية أملاك الدولة برفع دعوى لإبطال قرار الاستفادة السالف الذكر أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران على أساس الإخلال بالالتزام والمتمثل في عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة ب 3 سنوات من حيازة العقار.

حيث ثابت أن المستأنف عليه قام بالإجراءات المنصوص عليها في دفتر الشروط وان حجج المستأنف غير جدية ولا يمكن اعتبارها قوة قاهرة لم تمكنه من الشروع في الأشغال إلى غاية محضر المعاينة في 02/05/2007، حيث وبناء على ذلك يرى المجلس أن قضاة الدرجة الأولى طبقوا صحيح القانون لما قصوا بإبطال العقد المطعون فيه طبقا لبنوده ومن ثم يتعين تأييده².

¹ وهذا ما نصت عليه نماذج دفاتر الشروط المرفقة بالمرسوم التنفيذي 153/09 .

² قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قضية ملف 48103، الصادر بتاريخ 24/06/2009 .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

وعلى هذا الأساس يجب على المستثمر إنجاز المشروع الاستثماري في الآجال المحددة في العقد، فإذا لم يتم إنجازه في المدة المحددة يجوز للجهة المانحة للقطعة الأرضية طلب فسخ قرار المنح (إبطال العقد) عن طريق الجهة الإدارية المختصة.

بالإضافة إلى ذلك يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز احترام القوانين المعمول بها والتزاماته التعاقدية، فيجب عليه إنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير ومعاييرها، والهندسة المعمارية والبيئية الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها.

ثانيا : حقوق والتزامات مانح حق الامتياز

إن مانح حق استغلال العقار الصناعي هو الدولة، ممثلة بفروعها المحلية وكذا الهيئات الإدارية المنشأة لهذا الغرض وتمثل هذه الحقوق والتزامات فيما يلي :

1- حقوق مانح الامتياز :

أ - الاحتفاظ بملكية العقار : النظام القانوني الجديد المنظم للعقار الصناعي (04/08) فرق بين سلطات الملكية الثلاث¹ على النحو التالي:

بالنسبة لحق الملكية أي ملكية الأرض أو القطعة الأرضية الصناعية تبقى ملكا للدولة وغير قابل قانونا للتحويل إلى التنازل.

أما بالنسبة لحق الانتفاع وملكية البناءات تطبيقا للمواد 13 و 14 من الأمر (04/08) والمواد 18 و 1 من المرسوم التنفيذي 152/09، عند إتمام البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعين قانونا وبناء على شهادة المطابقة تكرر إجباريا ملكية البناءات المنجزة من طرف المستثمر بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق.

ويمكن للمستثمر التنازل عن ملكية البناءات والحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز أي على حق الانتفاع وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 19 المتمثلة في :

- إنجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري معاينة قانونا شهادة المطابقة المسلمة من المصالح المختصة بالتعمير.

¹ حق الملكية منظم بموجب المادة 674 من القانون المدني المعدل والمتمم وهو حق التمتع (التصرف) في الأشياء: التي تمنح لصاحبها ثلاث سلطات:

- الحق في استعمال الشيء: استعماله.

- الحق في التمتع بالشيء وجمع ثماره: استغلاله.

- الحق في التصرف في الشيء (بيع، تأجير، هبة): التصرف

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

- بدء النشاط المعايين قانونا من الجهات المختصة وهي التنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات، المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 20/10 المتضمن كذلك قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع التسريح بالاستثمار.
- وتجدر الإشارة أن على المستثمر أن يعلم إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز.

ب - إسقاط حق الامتياز :

يتعرض المستثمر أو صاحب الامتياز الذي لا يحترم التزاماته التي يتضمنها دفتر الأعباء والتشريع الساري المفعول، سواء تحصل على الامتياز عن طريق المزاد العلني أو التراضي وفقا للمادة 12 لجرائين:

- فسخ العقد لعدم احترام بنود دفتر الشروط.

- سقوط حق الامتياز في حالة عدم احترام القوانين السارية المفعول والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط و ذلك بعد إعدار المعني مرتين دون جدوى .

للجهات المانحة حق الامتياز إلغاءه أو فسخه، سواء تم منحه عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي وذلك طبقا للمادة 1/12 من الأمر 04/08 والمادة 20 من المرسوم التنفيذي 152/09.

حيث يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول و للالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من اجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختصة إقليميا.

إذن في حالة عدم احترام صاحب الامتياز لبنود دفتر الشروط والقوانين المعمول بها يفسخ الامتياز مبادرة الإدارة مديرية أملاك الدولة، بعد توجيه إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام بدون جدوى.

على هذا الأساس يجب إرسال لصاحب الامتياز اعدارين لانجاز المشروع الاستثماري وان لم ينجز المشروع رغم ذلك فيجوز إبطال عقد الامتياز عن طريق الجهات الإدارية المختصة¹.

ومما تجدر الإشارة إليه أن المرسوم التنفيذي رقم 152/09 فرق بين حالتين:

الحالة الأولى : في حالة عدم إتمام المستثمر للمشروع الاستثماري في الأجل المحدد مع احترام طبيعة المشروع ورخصة البناء والبرنامج المحدد في دفتر الشروط يمنح له اجل إضافي من سنة إلى ثلاث سنوات.

¹ قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 047017 بتاريخ 2009/03/25 .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

عند انتهاء هذا الأجل الإضافي وعدم إتمامه للمشروع يؤدي ذلك إلى إسقاط الحق مع دفع الدولة تعويض مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على الأرضية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض وتحدد فائض القيمة من طرف مصالح أملاك الدولة المختص إقليميا.

الحالة الثانية : في حالة انجاز المشروع الاستثماري في الآجال المحددة لكن دون المطابقة للبرنامج المحدد أو رخصة فانه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض وعليه عند الحكم بهدم البنايات عليه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية وعلى حسابه الخاص.

تحول الامتيازات والرهنون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق¹.

2- التزامات مانح حق الامتياز :

يقع على مانح حق الامتياز مجموعة من الالتزامات تتمثل في:

- عدم عرقلة نشاط مشروعه.
- ألا تمنح القطعة لشخص آخر.
- أن تساهم قدر الإمكان على إنجاح المشروع وانجازه وتسهيله لمختلف الإجراءات (عن طريق الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار).
- الشفافية إثناء القيام بعمليات المزاد العلني.
- ألا تطالب المستثمر بدفع الضريبة العقارية التي لا تدفع إلا من طرف المالك.
- تجديد عقد الامتياز كل 33 سنة إذا لم يحل المستثمر بالتزاماته.

الفرع الثالث : مزايا نظام الامتياز في إطار الأمر 04/08

يتمتع المستثمر صاحب الامتياز من جهته بقانون أساسي مستقر ومزايا من الناحية المالية (أولا) ومن الناحية القانونية (ثانيا).

أولا : المزايا المالية

¹ المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 السالف الذكر.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

يمنح نظام الأمر 04/08 مزايا متعددة، تمكن صاحب الامتياز من تحقيق إدخارات مالية معتبرة والتوفير في أمواله وكذا القيام بعمليات لتمويل مشروعه الاستثماري حيث:

- يعتبر دفع وتسديد الإتاوة التجارية وهي المقابل المالي عن التمتع باستغلال القطعة والأرضية اقل تكلفة وعبئا على المستثمر من دفع مبلغ شراء هذه القطعة والذي غالبا ما يكون باهض الثمن لأنه يتم تحديده وفقا لسوق العقارات الخاضع لمبدأ المضاربة العقارية.

فالمستثمر يجند المال المدخر لتمويل مشروعه الاستثماري، حيث انه يتم تسديد مبلغ الإتاوة الايجارية سنويا بينما يتم دفع ثمن شراء قطعة الأرض الموجهة للمشروع الاستثماري إلزاميا دفعة واحدة.

- عملية منح الامتياز تعفي صاحب الامتياز من دفع الرسم على العقار الذي يقع عبء دفعه على عاتق صاحب الأرض لوحده (المالك).

إذن الأعباء الضريبية المرتبطة بمنح استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة تعد اقل ثقلا من تلك الأعباء الضريبية التي تثقل صاحب الملكية العقارية فصاحب الامتياز ليس مطالبا بدفع الرسم الضريبي الذي يتوجب على صاحب الملكية فقط دفعه.

إن تجميع الإتاوة الايجارية بعد انقضاء مرحلة زمنية طويلة نسبيا استقرار على مدى مدة 11 سنة يجنب صاحب الامتياز الانعكاسات السلبية وغير العقلانية لسوق العقار الذي يعرف التضارب الكبير في الأسعار.

إن كفاءات حساب الرسم على الأشهر العقاري على أساس آجال انجاز المشروع 5 سنوات كحد أقصى وليس على أساس مدة منح بالامتياز سنة، 66 سنة و 99 سنة أو من 33 سنة إلى 90 سنة

- يخفض بشكل كبير التكلفة الضريبية للاستثمار وكذلك فان المدخرات المالية الناجمة عن هذا الإجراء تعد معتبرة.

وبالإضافة، لا يعد ثمن أو سعر شراء العقار عبء يتم خصمه أو اقتطاعه من أرباح المؤسسة، أما الإتاوة الايجارية المماثلة للإيجار خاضعة للاقتطاع لكن ليس مثل التكلفة على العقار.

- إن الحق العيني للانتفاع بالعقار الذي يتم بناء على قرار من القانون، والذي يمكن رهنه يسمح لصاحب المشروع الاستثماري بالحصول على قروض ذات ضمانات عبر منح الامتياز ليتسنى له تمويل مشروعه.

بعبارة أخرى يمكن للمستفيد أو صاحب حق الامتياز تجنيد قروض بنكية لتمويل مشروعه عبر حق الامتياز الذي يمكنه وضعه قيد الرهن الحيازي على غرار البنائيات والمنشات التي تعود لملكيته.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

- إن عملية منح الامتياز يسمح للدولة وهي الجهة المنظمة للنشاط الاقتصادي بتحقيق ديمومة على المدى الطويل لمواردها المالية وبالتالي المحافظة على مصالح الأجيال القادمة التي تعد أداة التنمية¹.

ثانيا : المزايا ذات الطابع القانوني

إن فصل حق الملكية وحق الانتفاع أو التمتع لنفس العقار يمنح لصاحب الامتياز أو المستثمر عدة مزايا:
1- يستفيد صاحب الامتياز الذي استفاد من حق الاستغلال للقطعة الأرضية لمدة 99 سنة من امن قانوني لان حقه في التمتع بالامتياز ثابت ودائم ولا يمكن إعادة النظر فيه بإسقاطه إلا في حالة إخلال المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول المثبت قانونا وبناء على قرار من الجهة القضائية المختصة.
إن اللجوء إلى القاضي والمحكمة المختصة وحق صاحب المشروع في الدفاع عن نفسه وتبرير موقفه يشكل في حد ذاته ضمانا حقيقيا، لأنه يقيد ويحد من السلطة التقديرية التي تتمتع بها الإدارة.
قانونا بصفقتها ممثلا للدولة ذات السيادة والكفيل والضامن للمصلحة العامة وهي الجهة المانحة لحق الامتياز على العقار.

وعند انقضاء المدة التي منح خلالها حق الامتياز الذي يعادل مدة حياة مؤسسة ما (99 سنة) وهي مدة الحياة التي لا يمكن أن تتجاوزها مؤسسة تجارية تستهلك وتستوفي المصاريف الناجمة عن الإتاوة التجارية نهائيا.
يتمتع صاحب الامتياز بجميع الصلاحيات المخولة لصاحب الملكية (المالك أو الدولة) باستثناء صلاحية واحدة وهي عدم جواز نقل المستثمر ملكية العقار الذي يعود لصلاحية المالك وهي الدولة.
فالمستثمر حق الرهن رغم إن الرهن في حقيقة الأمر صلاحية تعود لصاحب العقار وليس لصاحب حق الانتفاع إلا أن هذا الأمر 04/08 منح للمستثمر حق رهن حق الانتفاع لتمويل مشروعه وهذا يشكل بحد ذاته امتياز للمستثمر ويمنح له فضلا عن ذلك حق التنازل عن حق الانتفاع وذلك بالتنازل عن المنشآت والبنائيات التي تعد من ملكيته.

هذا الإجراء الجديد الذي انتهجه المشرع أي الدولة يدخل نوعا من المرونة في نقل المشروع الاستثماري الصناعي و ذلك عبر التنازل عنه عبر الخلافة عن طريق الانتقال بالميراث.

كما إن هذا الإجراء يتكفل بالانشغال الدائم والشرعي للمستثمرين الذين يتخوفون عن مصير مؤسستهم المقامة على ارض لا يملكونها.

¹ محاضرات ودروس الأستاذة العكرون الياقوت، ملقاة على طلبة السنة الأولى ماجستير دفعة 2009/2008 .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

إن هاتين الصلاحيتين الأخيرتين الممنوحتين من طرف القانون لفائدة صاحب الامتياز تسمحان بالتأكيد على أن عملية منح الامتياز تعطي لصاحبها مزايا الملكية وتجنبه في نفس الوقت لمساوى هذه الملكية. أما بالنسبة للدولة وهي الجهة المانحة الامتياز فإنها تحتفظ عبر منح الامتياز المرفق بتسليط عقوبة إسقاط الحق أو فسخ العقد بحقها الأبدي على الأملاك العقارية التي تعد أملاكاً وطنية واثراً للأمة كما يمكن للدولة في هذه الحالة ضمان الإستراتيجية الاقتصادية التي تبتتها من خلال مراقبة إنجاز المشاريع الاستثمارية التي منح لها حق الامتياز كما تضمن الدولة أيضاً للأجيال القادمة من المستثمرين حق الحصول على الأساس العقاري وهي ما تعد التفكير في المستقبل على المدى البعيد.

الفرع الرابع : إجراءات عقد الامتياز في إطار الأمر 04/08

لقد كرس الأمر رقم 04/08 السالف الذكر، لاسيما المادة 3 منه قاعدة واستثناء فيما يخص طريقة منح الامتياز والتي تنص " يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة... ".

القاعدة يمنح الامتياز بالمزاد العلني (أولاً) واستثناء عن طريق التراضي (ثانياً).

أولاً : منح الامتياز بالمزاد العلني

لقد جعل الأمر 04/08 والمرسوم التنفيذي له رقم 152/09، منح الامتياز عن طريق المزاد العلني القاعدة الأساسية لمنح حق الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وقد حدد نموذج دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09، البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

3- إجراءات منح الامتياز بالمزاد العلني :

يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني ويكون ذلك عن طريق المزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة وذلك بإتباع الإجراءات التالية:

أ - يعلن عن المزاد العلني قبل ثلاثين (30) يوماً على الأقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، وبأية وسيلة إخبارية ويتضمن:

- التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والتمن الأدنى المعروض وكذا مدة الامتياز.

- مكان إجراء المزاد.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

-تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر اجل لإيداع التعهدات المختومة و كذلك تاريخ فرز هذه التعهدات المختومة .

ب - يجب على كل شخص يريد المشاركة القيام بما يلي:

- إعداد ملف يحتوي على بطاقة تقنية وصفية للمشروع، البطاقة التقنية للأصل العقاري المختار.
- سحب دفتر الشروط على مستوى مديرية أملاك الدولة الموجود في دائرة اختصاصها الأصل العقاري.
- دفع كفالة مالية تمثل 10 من مبلغ السعر الافتتاحي على مستوى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسي عليه المزاد من ثمن المزايدة، أما المزايدون الآخريين يرد لهم المحاسب الكفالة بناء على تقديم قسيمة الدفع أو وصله.
- إيداع الملف المكتمل على مستوى المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المختصة إقليميا¹ .

في هذا الشأن، فانه في مجال المزايدات العمومية التي من الواجب أن تتميز بالشفافية التامة لضمان التامين الأقصى للأملاك العامة لا بد من تجنيد كل الإمكانيات لنجاح هذا النوع من العمليات. وعليه يتعين اللجوء إلى وضع حيز التنفيذ للإجراءات التالية:

- إدراج ضمن الإعلانات العمومية التي ستنشر ووفقا لأحكام دفتر الشروط (إعلانات واسعة، احترام الأجال... الخ) .
- إن منح الامتياز يكون حسب الطريقة المشتركة والمنسقة للتعهدات المختومة والمزايدة الشفوية.
- أثناء حصة المزايدة، يتم قبل كل شيء القيام بالمزايدة الشفوية مع إعلام كل الحاضرين إن صاحب أحسن عرض سوف يكون له إمكانية اقتراح عرض أخير عن الانتهاء من فتح الأظرفة.
- إن المزايدون عن طريق التعهدات أو ممثلون الشرعيون والذين يكون حضورهم إجباريا أثناء الحصة لهم الحق في المشاركة في المزايدات الشفوية باقتراح عروض لاسيما عندما يفوق مستوى المزايدات المبلغ الذي تتضمنه تعهداتهم المختومة.
- عند الانتهاء من المزايدة الشفوية، تنطلق اللجنة في فتح الأظرفة المختومة (التعهدات المختومة).

¹ المادة 3، 4، 5، من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد، العلني على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، المرفق بالمرسوم التنفيذي 152/09.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

- في حالة ما كان أحسن عرض ناتج عن المزايدة الشفوية، يتعين التمسك بها وان أصحاب التعهدات المختومة لا يحق لهم الاحتجاج ما دام انه كانت لهم الفرصة لاقتراح عروض شفوية في الإطار التنافسي الذي يعد المبدأ لطريقة" لصالح أحسن عرض".
- وفي حالة ما إذا تبين أن أحسن عرض ناجم عن التعهدات المختومة، فيستلزم إعطاء لصاحب التعهد الأحسن ولأحسن عرض شفوي المعنيين وبصفة محدودة ولكن دائما ضمن الحصة العامة إمكانية اقتراح عروض جديدة.

إن الشخص الذي سوف يتم اختياره هو ذلك الشخص ما بين الاثنين، الذي يقوم بأكثر يقوم بأكبر عرض.

ثانيا :منح الامتياز بالتراضي

1- مفهوم التراضي وشروطه :

اعتبر الأمر 04/08 والمراسيم التنفيذية اللاحقة له، التراضي كإجراء استثنائي لمنح الامتياز وذلك في المشاريع ذات الأهمية والمصلحة الوطنية.

المشاريع ذات الأهمية الوطنية هي كل المشاريع التي تدخل ضمن إحدى الأصناف التالية:

- التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية، مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكنها أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني.
- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية.
- تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي وتعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي.
- تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار¹.

2- الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي :

يرخص بمنح الامتياز في حالة التراضي بترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، حيث يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار.

¹ المادة 7 من الأمر 04/08 السالف الذكر.

المطلب الثاني : تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011

لقد اتخذ مجلس الوزراء في اجتماعه المنعقد يوم 22 فبراير 2011 سلسلة من القرارات الاقتصادية من بينها ما يتعلق بالمجال الصناعي تهدف إلى تسهيل حصول المستثمرين على الأساس أو الوعاء العقاري لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.

هذه التدابير تم إدراجها في قانون المالية التكميلي لسنة 2011¹ حيث نص هذا الأخير على مجموعة من القواعد والإجراءات عدلت بعض أحكام الأمر 04/08 (الفرع الأول) كما أنه جعل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPREF) الجهة الوحيدة لتلقي طلبات الأراضي المخصصة لاحتضان مشاريع الاستثمارات الصناعية (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : القواعد والإجراءات الجديدة المكرسة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011

إن القواعد والإجراءات المنصوص عليها في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 لاسيما المادة 15 منه عدلت بعض الأحكام المنصوص عليها في إطار الأمر رقم 04/08 المؤرخ في الفاتح من سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية لاسيما أحكام المواد 3 و 5 و 8 و 9 فالتعديل يخص ما تعلق بطريقة منح الامتياز (أولا) والترخيص به (ثانيا) وتخفيضات على الأتاوى الإيجارية (ثالثا) .

أولا : منح حق الامتياز بالتراضي

بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها² .

¹ القانون رقم 11/11، المؤرخ في 18 يوليو سنة 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج. ر العدد 40 لسنة 2011 .
² المادة 03 من الأمر 04/08 السالف الذكر. المعدلة والمتممة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 السالف الذكر.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

وعليه فبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء صيغة المزداد العلني في منح حق الامتياز على العقار الصناعي الذي لقي استهجانا وانتقادا كبيرا من طرف المستثمرين وأصبح منح الامتياز يتم بصيغة وحيدة إلا وهي منح الامتياز عن طريق صيغة التراضي¹.

تمنح الدولة حق الامتياز عن طريق التراضي غير القابل للتحويل إلى تنازل ولمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين على الأملاك والأراضي التالية:

- العقارات أو الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة للاستثمار بما فيها تلك الواقعة بمناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة.
- الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.
- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط.
- القطع الأرضية المتواجدة في المناطق الصناعية.
- القطع الأرضية المتمركزة في مناطق النشاط والتابعة للذمة المالية للوكالات العقارية للولايات.

يرخص منح الامتياز بالتراضي على أساس قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من:

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي (الملك المبني أو غير المبني) التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو تابع لمنطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أصل متبقي أو أصل فائض.
- الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية واقعة بداخل محيط مدينة جديدة.
- الوكالة الوطنية لتطوير السياحة وبعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمنطقة توسع سياحي².

إن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حصر منح الامتياز للوالي مع إعطاء دور أكثر للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقيته.

¹ وكان إجراء منح الامتياز بالتراضي الذي جرى تعميمه حاليا، مخصص في الجهاز السابق أي في إطار الأمر 04/08 فقط على المشاريع ذات المنفعة العامة.

² المادة 05 من الأمر 04/08 السالف الذكر. المعدلة والمتممة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 السالف الذكر.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

ثانيا : تخفيضات على الأتاوى الإيجارية

بهدف تشجيع الاستثمار والمساهمة في ديناميكية وإنعاش الاقتصاد الوطني تم إقحام تدابير مالية محفزة من شأنها السماح ببلوغ الأهداف المسطرة لاسيما من ناحية إنشاء مناصب الشغل ورفع الإنتاج الوطني، والتي تتغير نسبتها حسب توقع المشروع الصناعي.

تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز.

وتقرر تخفيض في مبلغ الإتاوة السنوية المحددة في الأمر 04/08 وهذه التخفيضات الجديدة تتغير نسبتها حسب توقع المشروع الصناعي .

90% خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة (1) إلى ثلاث (3) سنوات.

50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن ان تمتد كذلك من سنة (1) واحدة الى ثلاث (3) سنوات.

- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة خمسة عشر (15) سنة وترتفع بعد هذه المدة الى 50%

من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.

- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة خمسة عشر (15) سنة وترتفع بعد هذه المدة إلى

50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

إن المزايا السالفة الذكر (التخفيضات) تطبق أيضا على المشاريع الاستثمارية التي استفادت من منح الامتياز على أساس قرارات مجلس الوزراء ولو قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تحدد مدة الاستفادة من التخفيض من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ويجب ذكرها في قرار والي الولاية وكذا في عقد الامتياز.

تمنح أعلى نسبة من التخفيض للمشاريع المنجزة بمناطق الجنوب، ومناطق الهضاب العليا وتعادل قيمة الإتاوة الإيجارية في هذه المناطق 1 دج كسعر رمزي للمتر المربع خلال مدة 10 سنوات لتنتقل إلى 50% من قيمة العقار بعد انتهاء مدة 10 سنوات .

تهدف الدولة من خلال هذا الإجراء إلى إعادة التوازن وتحقيق التنمية المستدامة لهذه المناطق من جهة، وتخفيض الضغط على مناطق الشمال وإحداث مناصب الشغل وخلق الثروات في هذه المساحات التي تعاني من مشاكل طبيعية مختلفة من جهة أخرى.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

وهذا ما يسمح أيضا باستقرار السكان المحليين وإعادة هيكلة المناطق الساحلية والتلية التي تعرفان إكتضاضا كبيرا.

هذا وبطلب محتمل من المستثمر تسدد الحقوق والرسوم السالفة الذكر سنويا على طيلة مدة عقد منح الامتياز حتى في حالة عدم استفادة المستثمر من الامتيازات المنصوص عليها في الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المعدل والمتمم المتعلق بترقية الاستثمار (نظام عام ونظام اتفاقية¹).

لهذا يتعين على مصالح أملاك الدولة المختصة :

- تعيين القطع الأرضية ملك الدولة المتوفرة التي من شأنها استيعاب مشاريع استثمارية.
- المساهمة على مستوى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في تكوين بنك معلومات في مجال وفترة الأملاك المبنية وغير المبنية بكل أصنافها القانونية (أملاك الدولة، أصول على مستوى المناطق الصناعية مناطق النشاطات أصول متبقية وفائضة... الخ).
- التدخل الفعلي في أعمال لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار لاسيما في مجال تعيين الملك وتحديد وضعيته القانونية وكذا مساحته.
- إعداد دفتر الشروط الذي من الواجب إرفاقه بعقد منح الامتياز والذي سيعد حسب النموذج الخاص بصيغة التراضي والمرفق للمرسوم التنفيذي رقم 152/09 أو المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخين في 02 ماي 2009 وهذا حسب طبيعة العقار مع تكييفه مع الأحكام الجديدة المتخذة في هذا المجال وكذا خصوصيات العملية.
- إدراج عقد منح الامتياز البنود والشروط الرئيسية للامتياز.
- السرعة في تحرير وإمضاء عقد منح الامتياز وكذا أثناء إجراءات تسجيله وإشهاره قصد تسليمه للمستثمر في أجل قريبة.
- التحصيل المنتظم للأتاوى المستحقة.
- متابعة إنجاز الاستثمار.
- متابعة المستثمرين المحليين².

¹ المادة 18 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011. المعدلة للمادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

² تعليمة وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميم الأملاك التابعة للدولة، رقم 07982 بتاريخ 08 أوت 2011.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

تجدر الإشارة أن أحكام الأمر رقم 04 /08 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 وكذا أحكام المرسومين المتخذين تطبقا له غير المعنية بالتعديلات التي جاء بها قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تبقى سارية المفعول ويتعين الأخذ بها عاديا.

الفرع الثاني : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات

لقد أشرنا أن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 جعل منح الامتياز لا يتم إلا عن طريق التراضي كما نص على الترخيص به وجاء بتخفيضات على الأتاوى الإيجارية كما انه جعل لجنة المساعدة على الجهة الوحيدة لتلقي طلبات الأراضي (CALPREF) تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار المخصصة لاحتضان مشاريع الاستثمارات الصناعية.

هذه اللجنة تم إنشائها في سنة 1994 (أولا) تم إعادة تنظيمها في سنة 2006 (ثانيا) ثم في سنة 2009 بموجب المرسوم التنفيذي 152/10 (ثالثا) و أخيرا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (رابعا)

أولا : لجنة المساعدة في إطار التعليلة رقم 1994/028

في سنة 1994 صدرت التعليلة الوزارية المشتركة رقم 028 المؤرخة في 15 ماي 1994، تتضمن كليات مساعدة وتسهيل منح الأراضي للمستثمرين وتهدف هذه التعليلة إلى مساعدة المستثمرين للحصول على أراضي الأساس لإقامة مشاريع الاستثمار الصناعي ولأجل ذلك تم إنشاء ما يسمى " باللجان المحلية لمساعدة وترقية الاستثمارات"، توجد هذه اللجان على مستوى كل ولاية تحت رئاسة الوالي.

وهي عبارة عن هيئات إعلام واستعلام حيث يتمثل دورها الأساسي في الإجابة والرد عن كل التساؤلات وطلب المعلومات المتعلقة بما هو متوفر من أراضي الأساس لإنجاز الاستثمارات المقدمة سواء من المستثمر نفسه أو من وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها.

هذه اللجان المحلية هي مجرد شكل من التنظيم يسمح للإدارات والهيئات العمومية بالإجابة وفي أحسن الظروف وحددت التعليلة المهام الأساسية لهذه اللجان في مجال مساعدة المستثمر حيث تقوم :

- إعداد وتحضير جرد عام أو دفتر عام حول كل ما هو متوفر من عقارات داخل الولاية القابلة لان تكون أساسا للاستثمارات.
- وضع تحت تصرف المستثمر كل المعلومات المتعلقة بالعرض العقاري، وتحديد المميزات الأساسية ونوعية النشاطات التي يمكن إقامتها على هذه الأراضي.
- تحديد مختلف القواعد والإجراءات الإدارية في مجال الحصول على الأراضي أو الرخص المطلوبة.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

تظم هذه اللجنة في عضويتها إضافة إلى الوالي المختص إقليميا، على الخصوص، مدير التخطيط والتهيئة الإقليمية على مستوى الولاية، مدير الصناعة، مدير التعمير، مدير الأملاك الوطنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وممثل عن وزارة التجارة، كما يمكن للجنة الاستعانة بأي شخص من شأنه تقديم المساعدة في إطار اختصاصه.

لهذا كان من المهام الرئيسية لهذه اللجنة التي أنشئت لفترة انتقالية في تكوين قاعدة للمعطيات حول العقارات المتوفرة تجاه أو لفائدة المستثمرين غير أن الواقع يظهر انحراف عن المهام التي أوكلت لهذه اللجان التي تحولت إلى أجهزة لمنح الأراضي العقارية .

ثانيا : لجنة المساعدة في إطار الأمر 120/07 الملغى

تنص المادة 5 من الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 2006 " يرخص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم...." .

بناء على نص هذه المادة تم تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 120/07 والمتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها والملغى بموجب المرسوم التنفيذي 152/09.

1- مهام اللجنة في إطار الأمر 120/07 الملغى :

وفي إطار هذا المرسوم التنفيذي لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار المرؤوسة من طرف الوالي أو ممثله و التي لها صلاحيات على مستوى إقليم الولاية تحتوي على ممثلين عن كل القطاعات المعنية طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 120/07.

ولقد اسند لهذه اللجنة في إطار هذا المرسوم مجموعة من المهام تتمثل:

- إنشاء أو تأسيس بنك للمعلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.
- مساعدة المستثمرين في تعيين موقع الأراضي والأسس العقارية المناسبة لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.
- تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهياة و مجهزة موجهة لاستقبال الاستثمارات.
- المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

- تقييم الاحتياجات من العقار الاقتصادي ومن التجهيزات العمومية.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة.
- متابعة إقامة وانجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.
- تقييم حالة تقدم أشغال المشاريع الاستثمارية.

2- التنظيم والتسيير :

تجتمع اللجنة مرتين في الشهر، تعد نظامها الداخلي وتصادق عليه ولجنة أمانة دائمة ملحقة بالأمين العام للولاية وتزود بالوسائل البشرية والمادية اللازمة.

يجب أن يقدم كل مرشح للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن قطعة ارض إلى الوالي المختص إقليميا طلب تعيين قطعة الأرض يودع لدى اللجنة ويرفق بدراسة تقنية واقتصادية وعند الاقتضاء الموقع المرغوب فيه، نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين وتفصل اللجنة في الطلبات في اجل 30 يوما.

على المستفيد من تخصيص قطعة الأرض القيام بالإجراءات المتعلقة بمنح الامتياز عن قطعة الأرض في اجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه، يمكن سحب قرار اللجنة عند انقضاء هذا الأجل ماعدا في حالة القوة القاهرة.

ترسل اللجنة كل ستة (6) أشهر تقريرا عن نشاطها، يبين العرض العقاري المتاح وإمكانات الولاية إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات في إطار المرسوم التنفيذي 07/ 122 للوكالة دور استشاري من طرف الوالي للترخيص بمنح حق الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو التراضي على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للاستثمار.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

ثالثا : لجنة المساعدة في إطار المرسوم التنفيذي 20/10¹

لقد سبقت الإشارة أن هذه اللجنة كانت في ظل المرسوم التنفيذي 122/07 من مهامها الرئيسية أن لها دور استشاري للوالي اقتراح منح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو التراضي على الأملاك الوطنية الخاصة والموجهة للاستثمار.

إلا أن بعد صدور الامر 04 /08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة قد عمم طريقة الامتياز كإجراء وحيد للحصول على العقار الصناعي وغير القابل للتحويل قانونا إلى تنازل وهذا الامتياز يمنح بقرارات صادرة من وزراء القطاعات المختلفة أي أن القطعة الأرضية الصناعية تمنح بقرار صادر عن الوزارة التي تكون تابعة لها القطعة الأرضية، فألغى الحكر الذي كان للوالي في النظام السابق (الامر 11 /06 ومراسيمه التنفيذية) الذي كان منح الامتياز والتنازل يمنح بناء على ترخيص من هذه اللجنة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وتطبيقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي 152/09 والتي تنص: " عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للهيئات العمومية المكلفة بالضبط و الوساطة العقارية، يخصص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من اللجنة المنصوص عليها في المادة 5 (الفقرة 4) من الأمر 08 / 04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 " .

إذن اللجنة المنصوص عليها في المادة 5 (الفقرة 4) من الأمر 04/08 هي لجنة تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وأصبح مهامها من خلال هذه المادة يتمثل في اقتراح للوالي يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بشرط أن تكون القطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة :

- واقعة خارج مناطق التوسيع السياحي.
- واقعة خارج مناطق المدن الجديدة.
- غير تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المؤرخ في : 12 جانفي 2010.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

وإذا اقترحت هذه اللجنة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح او المحدود يتخذ الوالي قرار يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المادة 07 في حالة المشاريع المرشحة للامتياز بالتراضي وهذا في المشاريع المنصوص عليها في المادة 07 فبعد إرسال المترشح طلبا إلى هذه اللجنة للحصول على قطعة أرضية و الذي يجب أن يرفق بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع، تفصل هذه اللجنة في الطلب، وإذا اعتبرته قابل للمنح بامتياز بالتراضي يرسل الوالي التوصية إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات لتقدمها للدراسة على مستوى المجلس الوطني للاستثمار. وتنفيذا للمادة 5(الفقرة4) من الأمر 04/08 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 152/07 صدر المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المتضمن تنظيم هذه اللجنة والذي الغي المرسوم التنفيذي 122/07 فبالإضافة إلى مهام هذه اللجنة المحددة في المادة 5(الفقرة5) والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر حدد المرسوم التنفيذي 20/10 المهام الأخرى لهذه اللجنة وحدد تنظيمها وأساسها القانوني التي لم تغيير كثيرا عما كانت عليه سابقا واهم تعديل يجدر الإشارة إليه انه.

- تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر بعد أن كان تجتمع مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة لذلك.
- فصل اللجنة في الطلبات في اجل أقصاه ثلاثون يوما.

رابعا : لجنة المساعدة في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011

تنص المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي عدلت المادة 05 من الأمر 04/08، فتطبيقا لنص هذه المادة يمنح الامتياز على أساس قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من:

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPREF عندما يكون الملك المبني أو غير المبني تابع للأملاك الخاصة للدولة أو تابع لمنطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو يمثل أصل متبقي أو اصل فائض.

- الهيئة المسيرة للمدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية واقعة بداخل محيط مدينة جديدة.

- الوكالة الوطنية لترقية السياحة وبعد موافقة الوزير الكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمنطقة توسع سياحي.

نستخلص أن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حصر منح قرار الامتياز على العقار الصناعي للوالي فقط مع إعطاء دور أكثر للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقيته والتي أصبحت الجهة الوحيدة لاستقبال طلبات الحصول على العقار الصناعي .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

حيث انه لحصول على وعاء عقاري أو أصل :

- يجب إيداع الطلب لدى أمانة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري (لجنة يتأسسها الوالي أو ممثله على مستوى كل ولاية وتعني بالمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري).
- يتم النظر في الطلب من طرف هذه اللجنة للبت في قبوله.
- بناء على قرار من الوالي يعد مدير أملاك الدولة عقد حق الامتياز لمدة 33 سنة على أساس دفتر الشروط الذي يحدد بنود وشروط منح الامتياز.
- يسلم للمستثمر عقد الامتياز بعد إشهاره في المحافظة العقارية.

خامسا: منح الامتياز في ظل قانون المالية التكميلي 2015¹

- تم تعديل في نص المادة 05 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بحيث تم إلغاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) وهذا بموجب المادة 48 من القانون المالية التكميلي لسنة 2015 السابق الذكر : " يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من والي :
- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة .
 - بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة " .

من خلال هذه المادة نلاحظ أنه قد تم إعطاء صلاحيات واسعة للوالي في تسيير ملف العقار الصناعي بالولاية ، إضافة إلى ذلك مازال الغموض يكتنف مسألة عرض المشاريع الموجهة إلى مناطق التوسع السياحي وكذا المدينة الجديدة للفصل فيها من قبل الوالي ، حيث أنه قبل تعديل قانون المالية لسنة 2011 كانت المشاريع السياحية تعرض أمام اللجنة الولائية المشار إليها أعلاه قبل إلغائها وذلك بموجب تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 12505 بتاريخ 2011/12/25 المتضمنة إنعاش الاستثمار السياحي ، وفي كل الأحوال يبقى منح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل ساري العمل به .

¹ القانون رقم 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، ج. ر العدد 40، لسنة 2015.

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

أما بخصوص الإجراءات الجديدة لمنح حق الامتياز فقد تضمنتها التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06 المتعلقة بإجراءات وضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الممضاة من طرف وزير الداخلية والجماعات المحلية و وزير المالية و وزير الصناعة والمناجم ، حيث يتم دراسة الملفات المتضمنة طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار وفق الإجراءات التالية :

- يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص والذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار أن يودع ملفا مرفوقا بدراسة تقنية و اقتصادية لدى مديرية الصناعة و المناجم المؤهلة إقليميا .
- توكل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار يستشير في ذلك مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع .
- بعد استشارة المديريات الولائية تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 08 أيام وفي غياب ذلك يعتبر الرأي إيجابيا .

و الملف الكامل لطلب استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار يتكون من الوثائق التالية :

- طلب خطي .
 - نسخة من بطاقة التعريف .
 - شهادة الميلاد .
 - استمارة تمنح من مديرية الصناعة والمناجم¹ .
 - دراسة تقنية اقتصادية للمشروع .
 - مخطط الموقع + مخطط الكتلة .
 - تبرير المصادر المالية للمشروع .
- بعد تشكيل الملف وفق الإجراءات المشار إليها يرسل هذا الأخير إلى الوالي مرفوقا بتقرير تقييمي مرر في أجل لا يتعدى 08 أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديريات المعنية .
- بيت الوالي في الطلب باتخاذ قرار منح حق الامتياز بالتراضي .

¹ أنظر الملحق رقم 01 .

الفصل الأول : آليات استغلال العقار الصناعي

يبلغ الوالي دون أجل لقرار منح الامتياز بالتراضي إلى المستثمر ويرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة قرار القبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة .

- تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للاستثمار و كذا شروط وبنود منح الامتياز المعدلة وفقا للسياسة الاقتصادية الوطنية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على ملف ومنه إعداد عقد حق الامتياز مسجلا خلال 15 يوما الموالية.

مهما يكن من أمر فإن أجل إعداد قرار حق الامتياز لا يمكن أن يتجاوز شهرا ابتداء من تاريخ استقبال الملف المرسل من قبل الوالي .

- في حال الرفض يبلغ صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالاستثمار في أجل 15 يوما بموجب تبليغ مبرر .

يمكن أن نعلق على ما جاء في نص هذه التعليمات والتي تعتبر من بين احداث الوثائق المتعلقة بالعقار الموجه للاستثمار ، لم يكن الوقت للحكم على مدى فاعليتها باعتبار فيه بعض الولايات لم تطبق بعد ما ورد في مضامينها ، هذا من جهة ومن جهة أخرى تندرج هذه التعليمات ضمن قرارات التي تصدرها السلطات العليا للدولة بخصوص تقديم تسهيلات في الإجراءات الإدارية التي باشرت فيها الحكومة مؤخرا قصد القضاء على مظاهر البيروقراطية ، وكتجسيد لذلك ، لاحظنا التعاطي الجديد مع إيجابيات التكنولوجيا والحداثة مما أسهم في ظهور بطاقات التعريف البيومترية والجوازات البيومترية...

وحسب هذه التعليمات نلمس فيه إرادة سياسية لإعطاء نفس وبعد جديد للاستثمار والمتمثلة في سرعة دراسة الملفات مما يسهم في إعادة الثقة بين الإدارة والمواطن ، وإيلاء العناية التامة للمشاريع التي تخدم السياسة الاقتصادية وهذه السياسة هي تشجيع الاستثمار الصناعي المنتج والمتنوع الذي يعد بديل للمحروقات التي عصفت بها رياح الاضطرابات ودقت ناقوس الخطر وأصبحت لا تواكب إلى حد ما متطلبات التنمية ، مما عجل النظر في التفكير وإيجاد بديل حقيقي .

قد لا نكون منصفين في نقد موضوعي لهذه التعليمات وحتى ما ورد في نص المادة¹48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 فالزمان كفيف لإظهار نجاعة هذه السياسة .

¹ أنظر الملحق رقم 02.

الفصل الثاني

إجراءات و منازعات استغلال العقار

الصناعي والفصل فيها

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

تمهيد :

عوض أن يكون العقار الصناعي القاطرة الحقيقية للاستثمار، أضحى يشكل أكبر معرقل له، نظرا لما يطرحه من منازعات على عدة مستويات.

السبب الرئيسي لهذه المنازعات، خضوع النظام القانوني لهذا العقار بسبب سياسة غير واضحة لآثار التقادم، حيث لم يتم ملائمته و دراسته طيلة عشرية لجعله أكثر مرونة و انفتاحا.

يُضاف إلى ذلك، السياسات التي صاحبت هذا العقار ترتب عنها صعوبات حقيقية عاشها المتعاملين الاقتصاديين ومسيري المناطق الصناعية على السواء، حتى أصبح تراكمها مصدرا للمنازعات.

وأمام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق، أقحمت السلطة صيغ جديدة للتسيير والاقتناء والاستغلال، إلا أن هذه الإصلاحات نشأت في ظلها نزاعات إدارية وقضائية لعدم جاهزية البيئة المستقبلية (الإدارة و المستثمرين) للعمل وفق مبادئ الحرية الاقتصادية، أو أن التجاوز على المال العام الذي يدخل ضمنه التراث العقاري أصبح أمرا مألوفا، ثم مقبولا على مستوى المجتمع أمام سكوت و صمت الإدارة، ولا يهم في ذلك أن تصبح هذه السلوكيات إحدى القيم السائدة في مجتمع الدولة.

وأمام تعدد منازعات استغلال العقار الصناعي وتنوعها، من المفيد تحديد طبيعة هذه المنازعات، وبيان كيفية الفصل فيها.

المبحث الأول : طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي

يمكن تصنيف منازعات استغلال العقار الصناعي إلى منازعات مرتبطة بتسوية الوضعية القانونية لهذا العقار والتي حالت دون استفادة المتعاملين الاقتصاديين بالحفاظة العقارية الموجهة للاستثمار، حيث يرجع النصيب الأكبر لهذه الحالات إلى توجهات السياسة العقارية المتبعة منذ الاستقلال. ومنازعات تتعلق بتنفيذ العقود الواردة على العقار الصناعي التي تركز أساسا على مدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته الواردة في هذه العقود، وكذا سلطة الإدارة في متابعة ومراقبة المتخلفين عن التزاماتهم. ولنعرض فيما يلي، المنازعات المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي، ومنازعات تنفيذ العقود الواردة على العقار الصناعي، كل في مطلب مستقل.

المطلب الأول: منازعات تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي

على الرغم من أن العديد من القطع الأرضية للاستغلال الصناعي مشغولة ومبنية من طرف المستثمرين إلا أن وضعيتها القانونية لم يتم تسويتها بعقود رسمية، مما أدى لعلاقات متوترة وأحيانا منازعات بين المتعاملين و المسيرين.

ويعود السبب في ذلك لعوامل مختلفة، أهمها صعوبة تحويل ملكية العقار الصناعي لعدم تطهير وضعيته القانونية ، وصعوبة تحديد أصل ملكية العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية، و بالتالي عدم إمكانية تفعيله كمفهوم آخر للعقار الصناعي.

على هذا الأساس، سنعرض منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي، ومنازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية، كل في فرع مستقل.

الفرع الأول: منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي

من المفيد التذكير أن السلطات العمومية اتخذت تدابير جذرية لتطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي، سواء على مستوى المناطق الصناعية أو فيما يتعلق بالأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، أو الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط، من خلال استرجاع هذه الأصول و الأراضي تدريجيا و إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

وتطهير الوضعية القانونية لحفاظة العقار الصناعي لم يكن دائما بهذه السهولة، حيث عُرفت إشكالات و منازعات لعدم وجود سندات تُبرر ملكية التراث العقاري.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

ولتوضيح هذه الصعوبة، تجدر الإشارة إلى أن منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي تطرح على مستويين، منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية ، أما المستوى الثاني منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي من الهيآت المختصة إلى المتعاملين الاقتصاديين، غير أن نصيب من منازعات تطهير ملكية التراث العقاري سببه تجاوزات بعض الممثلين المحليين، لا سيما التعليمات السابقة الصادرة عن المصالح المركزية، مما يستدعي تناول منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي على هذين المستويين.

أولاً: منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية

يتعلق الأمر ببيع قطع عارية منزوع ملكيتها لفائدة الأجهزة المكلفة بالترقية لتجهيزها، وتجهيزها وتجزئتها، و في الأخير بيعها للمتعاملين.

وإن تسوية التحويل الأولي للقطع العارية إلى وكالات الترقية في المناطق الصناعية عرف بعض المنازعات، فعلى سبيل المثال¹: صدر قرارين إداريين بتاريخ 12 ديسمبر 1972، و 28 فيفري 1976 من الوالي موضوعهما نزع الملكية للمنفعة العامة لإنشاء منطقة صناعية.

القرار الأول يخص مساحة قدرها 1 هكتار و 34 آر و 72 سنتيآر، أما القرار الثاني يخص مساحة قدرها 78 آر و 10 سنتيآر.

وتبعاً للقرار الأول، ملكية المدعى عليه (ع ح) داخله ضمن نطاق محيط المنطقة الصناعية، الذي أقدم على تشييد وحدة بلاط، و عندئذ أقام الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية دعوى ضد السيد (ع ح) طالبا بإصدار أمر هدم هذه الوحدة، لأن القطعة الأرضية واقعة في نطاق نزع الملكية، وخلافا لطلب الصندوق الجزائري والوالي أصدرت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى القرار المؤرخ في 27/11/1982 تحت رقم 28303 لصالح المدعى عليه (ع ح)، الذي أيد القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة الإدارية) في 29 أبريل 1981 م، القاضي برفض الدعوى المرفوعة من الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية والوالي الهادفة إلى تدمير وحدة البلاط المشيدة من المدعى (ع ح).

كذلك في المنطقة الصناعية بعين مليلة- ولاية أم الأبواقي لم يعوض ورثة خليفتي توهامي في ظل السياسة العقارية السابقة، فأدى لرفع النزاع أمام القضاء وتعطيل مئات المشاريع التنموية، كذلك الحال بالنسبة للمنطقة

¹ القرار رقم 28303 المؤرخ في 27/11/1981 الصادر عن الغرفة الإدارية (المجلس الأعلى)، المجلة القضائية عدد رقم 03 لسنة 1989، مطبعة أمزيان، الجزائر، ص 169 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

الصناعية بسيدي خالد المتربعة على 358 هكتار - ولاية البويرة¹، والمنطقة الصناعية بزعرور - ولاية تيبازة - المتربعة على 120 هكتار التي شهدت عدم تسوية قانونية للأراضي لتباطؤ في تحويل ملكيتها أما مناطق النشاط المنشأة بمبادرة الجماعات المحلية على رصيد الاحتياطات العقارية البلدية، عرفت منازعات معتبرة، على سبيل المثال² : منطقة النشاط بوشطاطة ولاية سكيكدة المتربعة على 5.5 هكتار لم يتم تحويل ملكيتها لصالح البلدية لأن أصل ملكيتها عمومية (أراضي غابية) وبالتالي تعطيل العديد من المشاريع الاستثمارية. ونفس الملاحظة بالنسبة لمنطقة النشاط بتمالوس ولاية سكيكدة المتربعة على 11 هكتار، حيث اعترضت مصالح الغابات والزراعة عن التحويل، ومنطقة النشاط بالقصور- ولاية بجاية - مساحتها 15.9 هكتار، أصل ملكيتها غابية وهي في طور التحويل.

ثانيا: منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي من الهيآت المختصة إلى المستثمرين

لقد وجد تباطؤ في منح عقود الملكية من الهيآت المكلفة بالترقية البائعة (URB) إلى المستفيدين، حيث بقي المستوى دون الأهداف المرجوة (24 % من المناطق الصناعية في نهاية أبريل 1998، و 35% في نهاية سنة 1999³).

والوضع أكثر خطورة في مناطق النشاط، حيث إلى غاية سنة 2004 م متعامل تحصلوا على سندات ملكية، و 13.000 لديهم قرار تخصيص ITRE D'OCCUPATION والتي لا ترقى حسب الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا إلى مرتبة العقد، الرسمي حتى و إن كان سابق التاريخ. وقد شهدت عدّة مناطق نشاط تباطؤ لإعداد عقود ملكية لصالح المتعاملين الاقتصاديين الممنوح لهم قرارات تخصيص مثل: مناطق النشاط الواقعة في عين الذهب، بروقية، وقصر البخاري لولاية المدية. وهذه الوضعية، تحصيل حاصل للأسباب السالف ذكرها (صعوبات تحويل الملكية إلى الأجهزة المعنية) إلى جانب ذلك، التأخر المسجل من طرف وكالات الترقية و البلديات في تجهيز المناطق بسبب نقص الموارد المالية والبشرية، وهو ما حال دون إعداد سندات الملكية لصالح المستفيدين.

¹ التقرير المتضمن إحصاء قائمة المناطق الصناعية حسب الولايات الصادر عن وزارة الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار، ص 03.

² تقرير إحصاء قائمة مناطق النشاط حسب الولايات الصادر عن وزارة الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار، ص 18 - 19.

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة، برنامج تأهيل المناطق الصناعية و مناطق النشاط، الإشكالية، الحوصلة والآفاق، ماي 2000، ص 11.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

ولا يتوقف الأمر عند هذه الصعوبات، بل جانب آخر من المنازعات في استغلال العقار الصناعي، سببه تجاوز ممثلين محليين صلاحياتهم في توزيع الأراضي الموجهة للاستثمار، فعلى سبيل المثال العديد من القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالرغم من تواجدها خارج محيطات التعمير تم منحه بطريقة مخالفة للتنظيم الذي كان معمولاً به¹، إذ السلطات المحلية (الولاية، الدائرة، والبلدية) لم تكن مؤهلة للتنازل عن هذا النوع من الأراضي التابعة للدولة، حيث منحها يخضع لشكليات وإجراءات محددة متمثلة في اختيار الأرضية من طرف اللجنة الولائية، قرار الحجز من الوالي، ومنح اعتماد من الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص الوطني. وفي هذا السياق، طالب مديري أملاك الدولة والمتعاملين تسوية وضعية هذه الأراضي الممنوحة قبل صدور قانون التوجيه العقاري 90 - 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990، ولأجل تصفية شاملة و نهائية لهذه المنازعات، صدرت مذكرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية (وزارة المالية) رقم 2584 المؤرخة في 23 مارس 2008 ، تتضمن إجراءات و شروط التسوية على النحو الآتي بيانه².

حالة منح الأراضي للاستثمار من طرف اللجان الولائية في إطار المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 والتي لم تستكمل إجراءاتها كلياً:

سابقاً يستلزم تشكيل ملفات الاستثمار رأي موافقة من قبل لجنة اختيار الأرض، وقرار احتجاز يتخذه الوالي، واعتماد مُسلم من الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص الوطني، لكن بعض المستثمرين لم يتحصلوا على كل الوثائق المشار إليها أعلاه، ولا يمكنهم استصدارها لأن الجهاز القانوني المعني تم إلغاؤه، الشيء الذي نتج عنه نزاعات عديدة.

وللتكفل بما حثت المصلحة المركزية في المذكرة رقم 2584 المؤرخة في 23 مارس 2008³ على تسوية الملفات العالقة، وذلك بإعداد عقود تنازل للمتعاملين المعنيين بشرط حصولهم في تلك الفترة على رأي الموافقة من قبل

¹ المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985، و المرسوم 86-05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي و العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتدة قانونياً، كما يحدد كفيات هذا البيع، (ج. ر عدد 01 مؤرخة في 08 جانفي 1986).

² المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 2548 المؤرخة في 23 مارس 2008 المتضمنة تسوية القطع الأرضية الواقعة خارج محيطات التعمير الممنوحة في إطار الاستثمار الخاص الوطني وعمليات التعمير، والبناء منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري)، سنة 2008، ص ص 44 - 45 .

³ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 2548 المؤرخة في 23 مارس 2008، مرجع سابق، ص 44.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

لجنة اختيار الأرض، وفيما يخص محطات الخدمات ينبغي اعتبار الاعتماد الممنوح من طرف شركة نפטال بمثابة رأي بالموافقة، ومتابعة التسوية على أساس هذه الإعتمادات.

حالة منح السلطات المحلية الأراضي الواقعة خارج محيطات التعمير من أجل إنجاز مشاريع استثمارية:
من أجل التكفل بالحالات المماثلة، ينبغي على مديري أملاك الدولة أخذ بعين الاعتبار مقررات منح الأراضي من السلطات المحلية، والقيام بعملية تسوية الأوعية العقارية، وتسليم عقود ملكية لفائدة المعنيين. وتسوية هذه العمليات يستلزم أن يكون على أساس القيمة التجارية المحددة وقت المعاملة، بمعنى آخر تسوية وضعيتهم على أساس أسعار الاحتياطات العقارية البلدية وقت المنح، لأنه من غير المعقول مطالبة المستفيدين بتسديد القيمة التجارية الحالية.

وأكد المنشور رقم 02 المؤرخ في 20 / 09 / 1986 على أنه في حالة شساعة القطعة الأرضية المدرجة ضمن محيط التعمير بحيث تفوق مساحتها 5000 م² تطبق على هذه المساحة أسعار الاحتياطات العقارية البلدية، والفائض يستوجب تقييمه كأرض فلاحية، أي بالهكتار.

تبعاً لذلك، الأراضي الواقعة خارج محيطات التعمير التي تم منحها في إطار الاستثمار، يتم التنازل عنها لما تكون مساحتها تفوق 5000 م² على أساس القيمة التجارية وقت تطبيق أسعار الاحتياطات العقارية و الفائض تقييمه كأرض فلاحية أي بالهكتار.

ودائماً في سياق منازعات تحويل الملكية للمستثمرين بسبب تجاوز ممثلين محلين صلاحياتهم، صدر عن مجلس الدولة القرار رقم 6110 المؤرخ في 11/03/2002¹، متضمناً إلغاء القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو، الذي يلزم بلدية أولاد هداج ممثلة في شخص رئيسها بتسوية وضعية المدعي (ب م)، فيما يخص القطعة الأرضية الواقعة ضمن منطقة النشاط، لأن رئيس المندوبية التنفيذية بموجب القرار رقم 97 / 10 المؤرخ في 16/02/1997 منح قرارات استفادة لعدد من المستفيدين يفوق عددهم الخمسون (50) بما فيهم المستأنف عليه (ب م)، وهو ما يخالف المادة 73 من القانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري، وبالتالي القرار الصادر لفائدة المستأنف عليه بتخصيص القطعة الأرضية مخالفاً للقوانين السارية.

¹ القرار مجلس الدولة رقم 6110 المؤرخ في 11/03/2002، قضية المجلس الشعبي البلدي لبلدية أولاد هداج ضد (ب م)، منشور في جبال سايس الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ط 1 كليك للنشر، سنة 2009، ص ص 607 - 608.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

وبما يماثل القرار السابق، صدر عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة) القرار رقم 024778 المؤرخ في 28/60/2006¹ يقضي بأن الشهادات الإدارية المحررة من طرف رؤساء البلديات لا تعد سندات قانونية للملكية.

وما ثبتت تشعب المنازعات المرتبطة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي، صدور عن مجلس الدولة القرار رقم 10355 المؤرخ في 16/09/2003² في حيثياته التماس المتضمن الترخيص بمنح الامتياز على قطعة أرض في إطار تدعيم الاستثمار كاتنة ببلدية المسيلة، حيث والي ولاية المسيلة اتخذ القرار الإداري المطعون فيه لأن القطعة الأرضية موضوع الامتياز الممنوحة لـ (ب م) ملك البلدية، ومديرية أملاك الدولة تصرفت في ملك غير ملكها، وعلى هذا الأساس قضى مجلس الدولة برفض دعوى الطعن بالنقض لعدم التأسيس.

وللوقوف عند المنازعات المرتبطة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي لتجاوز بعض الممثلين صلاحياتهم، مما يجعل المستثمرين يدخلون في متاهات ساحة القضاء سنتتبع قضية السيد (س ع و) ضد الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة، حيث تلخص وقائع النزاع، أنه بمقتضى مداولة صادرة عن المندوبية التنفيذية لبلدية ديدوش مراد المؤرخة في 13/08/1995، تحت رقم 95/46 المصادق عليها من طرف رئيس دائرة الحامة بوزيان، مُنح السيد (س ع و) ثلاث قطع أرضية تقع بالمنطقة الصناعية ديدوش مراد تبلغ مساحتها 3309 م².

وتبعاً لعدم حصوله على عقد ملكية، قام السيد (س ع و) برفع دعوى ضد الوكالة الولائية لإتمام إجراءات نقل ملكية القطع الأرضية الواقعة بالمنطقة الصناعية عيسى بن حميدة، ببلدية ديدوش مراد.

وإثر ذلك، أصدرت محكمة زيغود يوسف (القسم العقاري) الحكم المؤرخ في 05/05/2004 تحت رقم 03/89³ يقضي برفض الدعوى، لأننا لووكالة لم تكن المتعامل مع السيد (س ع و)، ولم تَبع له أي قطعة أرض، وبتاريخ 24/04/2005، أيد مجلس قضاء قسنطينة في قراره رقم 04/1416 الحكم المستأنف.

¹ القرار رقم 024778 المؤرخ في 28/06/2006 الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 08، لسنة 2006، منشورات الساحل للطبع و النشر، عين بن بيان، الجزائر، ص 229 .

² جمال سايس، مرجع سابق، ص 595 - 596 .

³ قرار مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة العقارية) رقم 179 / 07 المؤرخ في 20/10/2007 (غير منشور)، مصدره أمانة مجلس قضاء قسنطينة، نفس المرجع، ص 03 - 04 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

وبتاريخ 2006/05/22، عاود السيد (س ع و) بموجب عريضة افتتاح دعوى مسجلة بكتابة ضبط محكمة زيغود يوسف إقامة دعوى بواسطة محامية ضد الوكالة لإلزامها بإتمام إجراءات نقل ملكية العقارات Q40، Q41، Q42 الكائنة بالمنطقة الصناعية عيسى بن حميدة، بلدية ديدوش مراد الممنوحة له بموجب عقد تخصيص منذ 1995 م.

وبالرغم من الدفع المقدمة من الوكالة، أصدرت محكمة زيغود يوسف (القسم العقاري) الحكم المؤرخ في 2007/01/31¹ يقضي بإلزام الوكالة لإتمام إجراءات نقل ملكية العقارات، فقامت الوكالة باستئناف هذا الحكم أمام مجلس قسنطينة، الذي أيّد بدوره الحكم المستأنف في قراره تحت رقم 179 / 07 المؤرخ في 2007/10/20.

وتبعاً لذلك، قامت الوكالة بتسجيل طعن بالنقض أمام المحكمة العليا التي أصدرت القرار المؤرخ في 2009/10/15 تحت رقم 545816²، يقضي بقبول الطعن شكلاً وموضوعاً، وبنقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2007/10/20، وهذا بدون إحالة مع تمديد النقض للحكم المستأنف.

وتوجّه بعد ذلك السيد (س ع و) بواسطة محاميه أمام القضاء الإداري، ورفع دعوى قضائية ضد نفس أطراف الدعوى أي الوكالة والبلدية، وبنفس موضوع الدعوى، حيث أصدر مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة الإدارية) القرار المؤرخ في 2010 / 04 / 01 تحت رقم 1822 / 2009³ يقضي بإخراج البلدية من الخصام والتصريح بعدم الاختصاص النوعي، كون الوكالة مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC).

وفي مرحلة أخرى عرض الملف على محكمة التنازع التي أصدرت القرار المؤرخ في 2011/01/31 تحت رقم 97 يقضي باختصاص القاضي العادي في النزاع، وإلغاء القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، وإحالة القضية والأطراف أمام هذه الأخيرة للفصل فيها طبقاً للقانون.

¹ المرجع السابق ص 05.

² القرار رقم 545816 المؤرخ في 2009/10/15 الصادر عن المحكمة العليا (الغرفة العقارية، القسم الأول)، (غير منشور)، مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا الكائن مقرها بشارع 11 ديسمبر 1960م، الأبيار الجزائر العاصمة، ص 03 .

³ قرار محكمة التنازع تحت رقم 97 ، الذي نص على القرار النهائي الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة رقم 1822 / 2009 المؤرخ في 2011/01/31، (غير منشور)، مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا الكائن مقرها بشارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار الجزائر العاصمة، ص 02.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

وبالفعل صدر عن المحكمة العليا القرار رقم 806309 المؤرخ في 2012/10/11¹ يقضي بإبطال ونقض القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 20/10/2007 لأن المدعي الأصلي (س ع و) لم يقدم أمام القضاء أي عقد رسمي مشهر يثبت المعاملة مع الوكالة العقارية، وبذلك لا يجوز للقضاة إجبار الأطراف على تحرير العقد والتدخل في سلطان الإرادة ومخالفتهم أحكام المادتين 324 مكرر، 793 من القانون المدني.

كذلك صدر قرار عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة) المؤرخ في 08/04/2002 تحت رقم 003808² يثبت تجاوز بعض الممثلين المحليين سلطاتهم، حيث تتلخص وقائع النزاع في استفادة بن الشيخ الخير بن الحبيزي بقطعة أرض تحمل رقم 13 توسيع التجزئة رقم 12 بموجب عقد إداري صادر عن بلدية خليل، و تسديد جزءا من ثمن البيع، وكانت الاستفادة محل تحرير عقد إداري محرر من طرف رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية الخليل. وبناء على ذلك، قضاة مجلس الدولة قضوا بأن العقد الإداري المتمسك به المستأنف عليه غير نظامي و لا يُرتب أي حق مهما كان نوعه اتجاه الوكالة العقارية المحلية، و إنما يرتب للمستفيد منه حقا شخصيا تجاه البلدية لأن العقد الإداري المتضمن الاستفادة من القطعة الأرضية يحرر وجوبا من الوكالة دون سواها، تطبيقا لمقتضيات المادة 73 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري .

ومن المفيد الإشارة ، النزاعات السالفة طالت أيضا العقار السياحي، فعلى سبيل المثال: صدر عن مجلس الدولة القرار رقم 6426 المؤرخ في 08/04/2002 يتمحور حول عدم نظامية التنازل الذي تم لفائدة المستأنف عليه من طرف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين عن قطعة أرض ملك للدولة من أجل الاستثمار السياحي، إذ التنازل تم بموجب عقد توثيقي مشهر بالمحافظة العقارية، في حين هذا الإجراء مخالفا للقانون لأنه ليس من صلاحيات الوكالة³.

¹ القرار رقم 806309 المؤرخ في 2012/10/11 الصادر عن المحكمة العليا (الغرفة العقارية، القسم الثالث)، (غير منشور)، مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا. الكائن مقرها بشوارع 11 ديسمبر 1960 م الأبيار، الجزائر العاصمة، ص 03 .

² القرار الصادر عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة) المؤرخ في 08/04/2002 تحت رقم 003808 منشور في : مجلة مجلس الدولة، العدد 02، منشورات الساحل للطباعة والنشر، الجزائر سنة 2002 ، ص 206 .

³ القرار رقم 6426 المؤرخ في 08/04/2002 الصادر عن مجلس الدولة، قضية (ت ن) ضد (م ر) ، منشور في مجلة مجلس الدولة العدد 02، سنة 2002، منشورات الساحل للطبع و النشر، الجزائر، ص 202.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

ونظرا للصعوبات التي يشهدها المتعاملين في مجال سندات الملكية، يتبادر لنا سؤال بالغ الأهمية كالاتي : هل يمكن للمتعاملين الممنوح لهم قرارات تخصيص أو شهادات إدارية طلب فتح تحقيق لمعينة حق ملكيتهم، وتسليمهم سند ملكية تطبيقا للقانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 ؟.

إن المادة 02 من القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007¹ أكدت أن إجراء معينة حق الملكية يطبق على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، و يشمل العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية، أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1 مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية. وتضيف المادة 03 من القانون 07-02 المشار إليه أعلاه : >> لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية، بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية<<، وبهذا المعنى أحكام القانون 07-02 لا تعني العقار الصناعي العمومي الذي يوجد في المناطق المهيأة أو خارجها لأنه عقار تابع في الأساس للأملاك الوطنية، يمنح فيها للمتعاملين حق امتياز، أما العقارات التي كانت محل تنازل للمتعاملين الاقتصاديين عادة ما يتم تسويتها من الإدارات المعنية بعقود رسمية مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية.

ودائما في سياق منازعات تطهير الملكية لصالح المستثمرين جانب من المنازعات سببه التعليمات والمذكرات الصادرة عن المصالح المركزية، حيث يمكن ذكر حالتين:

الحالة الأولى، تتمثل في تجميد منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للدولة بموجب البرقية رقم 247 المؤرخة في 23 جويلية 2000² الصادرة عن الإدارة المركزية لحصول تلاعبات عديدة سببها عدم وجود نصوص قانونية واضحة.

ولغرض التطهر النهائي لعمليات منح الامتياز بالتراضي صدرت مذكرة عن مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 2037 المؤرخة في 18 أبريل 2005 م³ تحث مديري أملاك الدولة القيام بالتسوية كالاتي :

¹ ج. ر عدد 15 المؤرخة في 28 فيفري 2007 م.

² نصت على البرقية 247 المذكورة الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 2037 مؤرخة في 18 أبريل 2005 م المتعلقة بالتنازل و / أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، منشورة في مجموعة النصوص تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري، سنة 2005 م ، ص 07 .

³ المذكرة الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 2037 مؤرخة في 18 أبريل 2005 م مرجع سابق، ص 07.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

الامتيازات بالتراضي الممنوحة قبل صدور البرقية رقم 247 مؤرخة في 23 جويلية 2000، يتم تسويتها عن طريق إعداد عقود منح الامتياز لفائدة المتعاملين المعنيين مقابل تسديد المبلغ المحين للإتاوة، و الامتيازات الممنوحة بعد صدور البرقية السالفة يستلزم الاعتراض عن تسويتها بصفة قطعية، واتخاذ الإجراءات القانونية قصد الحفاظ على الأوعية العقارية المعنية.

الحالة الثانية، تتمثل في تعليق ملفات التنازل عن قطع أرضية واقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط من طرف الهيئات المكلفة بالترقية¹ لفترة طويلة، بسبب رفض مصالح المحافظة العقارية شهر العقود الخاصة بها، مُبررة ذلك بتعليمات سابقة صادرة عن المصلحة المركزية التي نصت على وجوب إخضاع تسيير العقار العمومي للتنظيم الجديد المكرس بالأمر 04/08 الذي كرس صيغة الامتياز غير قابل للتنازل.

وفي هذا الصدد، صدرت مذكرة من المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 4390 المؤرخة في 20/04/2011 م، توضح إجراءات التسوية كالاتي² :

مواصلة التنازل عن الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط لفائدة المستفيدين إذا اتخذ بشأنها تعهدات من طرف الهيئات المالكة تجاه المستفيدين قبل الفاتح من سبتمبر 2008 م، بمعنى آخر وجود قرارات التخصيص، مقررات التنازل، تسديد جزئي أو كلي لسعر التنازل.

ولتمكين مصالح المحافظة العقارية من شهر العقود التوثيقية المعدة في هذا الشأن، يتعين على الهيئة البائعة إعداد لكل قطعة أرضية شهادة تصرح بالتعهد المبرم تجاه المستفيدين قبل الفاتح من سبتمبر 2008 م، مع إبراز في هذه الشهادة طبيعة التعهد (قرار تخصيص، تسديد كلي أو جزئي لسعر التنازل...)، ويتوجب على الموثق المحرر لعقد البيع تحت طائلة رفض الإشهار ذكر في محتواه الشهادة المعدة من طرف الهيئة البائعة علاوة على إرفاقها بذات العقد.

¹ (المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية. في العمران CNERU ، المؤسسات العمومية الاقتصادية URB ، الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (AGERFU).)

² المذكورة رقم 4390 المؤرخة في 20/04/2011 موضوعها القطع الأرضية الواقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط محل التصرف قبل الفاتح سبتمبر 2008، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأموال الدولة و الحفظ العقاري)، سنة 2011، ص 85 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

الفرع الثاني : منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية
شهد العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية سواء كانت مُحلّة (Dissoute)، أو في حالة نشاط (En Activité)، نزاعات متعددة.

السبب الرئيسي لهذه المنازعات هو عدم تحويل حق ملكية التراث العقاري لهذه المؤسسات خلال مراحل الإصلاحات الاقتصادية، حيث غالبا تحوز عقارات بموجب سندات ليست لها أي قيمة قانونية (قرار تخصيص)، أو تدخل في أملاك الدولة مما يعقد تدابير تطهير الوضعية القانونية لهذا العقار، بل ثبت إنشاء مؤسسات عمومية على أراضي وأملاك شاغرة تركها المعمرون بعد الاستقلال، دون شهر قرارات الإعلان عن شغورها بالمحافظة العقارية، لذلك هي تزال باسم الملاك السابقين.

على هذا الأساس، سنتناول منازعات العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلّة، ثم منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط.

أولاً: منازعات العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلّة

الغموض في أصل ملكية العقار التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية (EPE) والمحلية (EPL)، حال دون إمكانية إقفال عمليات تصفية الكثير من المؤسسات، حيث استمر بعضها عدد من السنوات وفتح المجال للعديد من الانحرافات من قبل بعض المصفيين.

ويتعين التمييز في منازعات العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلّة بين أنواع ثلاثة من هذه المنازعات :

الحالة الأولى: منازعات العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلّة الممنوح لفائدة العمال

أقام¹ عمال مؤسسة أسواق الفلاح بغيليزان دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية غليزان ومن معه، موضوعها إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخلاء المحل الرئيسي لمؤسسة أسواق الفلاح لصالحهم، إلا أن المجلس القضائي لمستغانم أصدر قرارا بانتفاء الصفة للمطالبة بالعقار الذي تتكون منه المؤسسة، وهو ما جعل عمال المؤسسة يلتمسون إلغاء القرار والتصدي من جديد بإلزام المستأنف عليه (رئيس المجلس الشعبي البلدي و كل شاغل باسمه) بإخلاء الأماكن، مؤسسين استئنافهم على عدم أخذ قضاة المجلس بعين الاعتبار النصوص

¹ القرار رقم 008547 المؤرخ في 2003/05/26 الصادر عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة)، قضية عمال مؤسسة أسواق الفلاح بغيليزان ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 03، جانفي - جوان 2003، ص ص 164 - 166 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

التشريعية المتعلقة بعملية حل وتصفية المؤسسات العمومية، لأن هذه النصوص تعطي الحق للعمال تكوين شركات عمالية والاستفادة من حق شراء أصول المؤسسة المحلة، و أنه عملا بهذه النصوص شكّل المستأنفون (العمال) ملف لاقتناء العقار المكون لذمة سوق الفلاح، وتحصلوا على وعد بالبيع من طرف مديرية أملاك الدولة.

وأيد مجلس الدولة¹ قرار المجلس القضائي لولاية مستغانم (الغرفة الإدارية) الصادر بتاريخ 2000/12/11، لأنه بعد حل المؤسسة بموجب القانون 94/ 294 المؤرخ في 1994/09/25، و صدور قرار حل مؤسسة أسواق الفلاح بغليزان و إحالة عماله على البطالة.

التقنية بتاريخ 1994/12/18 استفاد العمال من تعويضات التأمين عن البطالة، وبذلك اختاروا إحالتهم على صندوق تأمين البطالة عوض الانتظام في شركة يتم تكوينها حسب الأشكال التي ينص عليها القانون التجاري، و بهذا المعنى، المستأنفين عمال مؤسسة أسواق الفلاح المحلة تنتفي عنهم الصفة للمطالبة بالأصل العقاري المتبقي الذي تتكون منه المؤسسة.

وحتى في حالة ثبوت الصفة للعمال للمطالبة بالأصول العقارية المتبقية، كثيرا من الأحيان ظهرت منازعات مرتبطة برفض شركات العمال سعر تقييم العقارات المتبقية، وهو ما حصل إثر حل مؤسسة (ENAL)، أين أدمجت أصولها العقارية المتبقية ضمن الأملاك الخاصة للدولة طبقا للمادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994، ثم منحها بصيغة الامتياز غير قابل للتنازل لفائدة شركة العمال المسماة " المكتبة السعيدة " المنبثقة من المؤسسة المحلة.

وترتب عن تحديد المبلغ السنوي لإتاوة الامتياز منازعات بين مديرية أملاك الدولة لولاية سعيدة و شركة العمال المنبثقة، لأن مبلغ الإتاوة أخذ بعين الاعتبار سعر ملكية الجدران زائد (+) القيمة التجارية لحق الإيجار. وبالنظر إلى خصوصية الأملاك محل الامتياز، حثت المذكرة رقم 08693² على تسوية مبلغ الإتاوة السنوية

¹ المرجع السابق، ص 166 .

² المذكرة رقم 08693 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية - وزارة المالية و المؤرخة في 05 سبتمبر 2011 المتعلقة بنزاع بين مديرية أملاك الدولة لولاية سعيدة وشركة العمال المنبثقة حول مبلغ الإتاوة السنوية، منشور في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري)، سنة 2011، ص 128 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

بإتباع نفس المنهج المحدد بموجب المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 2009/08/12 الذي تم توضيحه بالمذكرة الصادرة عن المصلحة المركزية رقم 10646 المؤرخة في 2009/10/07¹.

ويتضمن منهج حساب الإتاوة السنوية، التقييد فقط بالقيمة التجارية للجدران تماشياً مع السوق العقارية الحرة يضاف (+) إليها نسبة (10%) على قيمة العقار تأخذ بعين الاعتبار النشاط التجاري الصناعي الممارس سابقاً في هذا الأصل المتبقي، ومن ثمة تحديد الإتاوة السنوية يُستخرج على أساس مجمل القيمة التجارية للجدران يضاف إليه (10%) على قيمة العقار، تمثل نسبة تأخذ بعين الاعتبار النشاط التجاري أو الصناعي الممارس .

ودائماً ضمن منازعات تسديد شركة العمال مبلغ الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ثبت صعوبات في إعداد وتسليم عقود البيع بسبب غياب الوثائق التي تثبت تسديد العمال مبلغ الدفع الأولي المقدّر بـ 80% من مبلغ المساهمات المخولة لحقوقهم وتعويضات التسريح، لذلك صدرت المذكرة رقم 4091 المؤرخة في 21 جويلية 2003 عن المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية، تُقرّر دفع للعمال 20%، والاحتفاظ بـ 80% كإقطاع من طرف الخزينة العمومية².

الحالة الثانية: منازعات مرتبطة بالعقار الصناعي المتبقي المشغول من طرف الغير

وُجدت حالات شغل العديد من الأصول المتبقية من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين على أساس سندات مختلفة، دون تسوية وضعية شغل الأماكن، وبالتالي صدرت عن المصلحة المركزية المذكرة رقم 09755 م/م ع أ و/م ت أ د/ المؤرخة في 13 سبتمبر 2009، للتكفل الملائم لتطهير هذه الوضعيات وفق ما يلي³ :

لما تكون الأصول العقارية المتبقية مُستغلة من طرف متعاملين على أساس ترخيص سابق لتاريخ نشر قانون المالية التكميلي لسنة 2006 (الذي نص في المادة 28 على تحويل أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية

¹ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية - وزارة المالية رقم 10646 المؤرخة في 2009/10/07 المتعلقة بتسوية الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأموال الدولة و الحفظ العقاري)، سنة 2009م، ص198.

² المذكرة رقم 4091 المؤرخة في 21 جويلية 2003 عن المديرية العامة للأموال الوطنية- وزارة المالية موضوعها إعداد عقود الملكية لفائدة شركات العمال المنبثقة عن المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة ، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأموال الدولة و الحفظ العقاري)، سنة 2003 ، ص49

³ المذكرة رقم 09755 المؤرخة في 13 سبتمبر 2009 موضوعها التكفل بالأصول المتبقية المشغولة من طرف الغير، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأموال الدولة و الحفظ العقاري)، ص180.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

المحجلة لفائدة الدولة مقابل تكفل الخزينة العمومية بمجمل خصومها)، ينبغي تسوية حالات الشغل عن طريق منح الامتياز غير قابل التحويل و لو كان الترخيص إلى تنازل وفقا لأحكام الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، بالشغل سابقا لقانون المالية التكميلي لسنة 2006 م.

لما تكون الأصول العقارية المتبقية مستغلة من طرف متعاملين على أساس ترخيص بعد تاريخ نشر قانون المالية التكميلي لسنة 2006، يتعلق الأمر بمنح غير شرعي، و من ثمة يتعين على مصالح أملاك الدولة استعمال كل الوسائل القانونية من أجل استرجاع الأملاك خالية من أي شغل قبل تسليمها إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، لأنه ابتداء من تاريخ نشر قانون المالية التكميلي لسنة 2006 أي 19 جويلية 2006 م أصبحت أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية ملكا للدولة، وبالتالي الدولة فقط ممثلة من طرف إدارة أملاك الدولة مخول لها التصرف فيها.

الحالة الثالثة: منازعات مرتبطة بالعقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلية

بموجب أحكام المادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994¹ تم التحويل بالجمان لفائدة الدولة كل الأصول العقارية التابعة للجماعات المحلية المحجلة (EPL)، غير أن هذه الأحكام لم يكن يمثل لها في بعض الأحيان، حيث صدر القرار رقم 18977² عن مجلس الدولة المؤرخ في 04/10/2005، يلغي مُقرر صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لعين توتة - ولاية باتنة، مضمونه الاعتراض على شغل عقار متبقي كان في حيازة مؤسسة عمومية محلية تمتلكها الجماعات المحلية، وبموجب قرار مجلس الدولة تم التأكيد على أحقية تصرف مديرية أملاك الدولة للولاية في العقار استنادا إلى أحكام المادة 23 من قانون المالية لسنة 1994.

وفي السياق ذاته، عرفت شركة دنيا تضامن (شركة عمال منبثقة) صعوبات عند تسوية الوضعية القانونية للعقار الكائن بالسوق البلدي - لبلدية بئر خادم - و التي استفادت به في إطار عملية تنازل مؤسسة الرياض الجزائر (مطاحن مزغنة) عن أصول الشركة المتبقية لفائدة شركة دنيا تضامن.

وقد أبلغت مصالح أملاك الدولة شركة دنيا تضامن (شركة العمال المنبثقة) عدم إمكانية التكفل بهذا الملف لأن العقار المعني تابع للبلدية، لكن المدير العام للأملاك الوطنية تدخّل بالمذكرة رقم 126 و م / م ع أ و / م ع أ د

¹ قانون المالية التكميلي 1994 الصادر بموجب المرسوم التشريعي 94-80 المؤرخ في 06/05/1994، (ج. ر عدد 33 لسنة 1994).

² جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 639 - 641.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

ع المؤرخة في 08 جانفي 2007 ، يُذكر بمحتوى نص المادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994 ، وبالتالي هذا النزاع ليس في محله¹.

ثانيا : منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية في حالة نشاط

أغلب المؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية، وجدت صعوبات في تبرير ملكيتها للتراث العقاري، وهو ما ترتب عليه عدة منازعات، فعلى سبيل المثال: الديوان الجزائري المهني للحبوب (OAIC) ، وهو مؤسسة عمومية اقتصادية، متربع على مساحة 51700 م² في منطقة النشاط بولاية أم بواقي دخل في نزاع مع خواص أمام القضاء لإدعائهم بملكية أصل الأرض.

كذلك وحدة إنتاج الأحذية التابعة للدولة (ANP) الممتدة على مساحة 627030 م² في المنطقة الصناعية بشلغوم العيد - ولاية ميلة - لا يمكن تبرير ملكيتها للتراث العقاري بسند ملكية .

وتسويةً للأموال التابعة للدولة المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية، صدر المنشور رقم 002 المؤرخ في 12 أوت 2009 يهدف إلى تحديد الكيفيات والإجراءات الجديدة التي يجب وضعها حيز التنفيذ من أجل التكفل بعملية التسوية وفق ما يلي² :

الحالة الأولى : في حالة قيام المؤسسة الاقتصادية بتسديد السعر الكلي للتنازل وإمضاء عقد الملكية، يتعين متابعة التنازل عن طريق شهر العقد ، الذي يلزم أن يتضمن بند إضافي يمنع المؤسسة مستقبلا من القيام بأي تنازل عن هذه الأملاك والأراضي، لاسيما بند خضوع كل صفقة لاحقة لأحكام الأمر 04/08، بمعنى آخر صيغة الامتياز غير قابل للتنازل، وفي حالة رفض المؤسسة المعنية توقيع العقد الجديد المتضمن بند منع التنازل، يتعين إعلام هذه الأخيرة في شكل إنذار أن المبلغ المدفوع لن يُسترد و يُعتبر كتسبيق لإتاوة الشغل.

الحالة الثانية : المؤسسات التي باشرت الدفع الجزئي لمبلغ التنازل، يتم إعادة النظر في مثل هذه الملفات حسب صيغة منح الامتياز غير قابل للتنازل، والمبلغ المسدد جزئيا من طرف المؤسسة المعنية يعتبر تسبيق لإتاوة منح

¹ المذكرة رقم 126 مؤرخة في 08/01/2007 من المدير العام للأملاك الوطنية إلى السيد مدير أملاك الدولة لولاية الجزائر موضوعها تسوية وضعية المحلات المستغلة من قبل عمال سابقون لمؤسسات عمومية اقتصادية في حالة نشاط ، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري)، سنة 2007، ص 25 .

² المنشور رقم 02 مؤرخ في 12 أوت 2009 الصادر عن وزير المالية المتضمن تسوية الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية و المؤسسات العمومية ذات طابع الصناعي و التجاري، منشور في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري)، سنة 2009، ص ص 204 - 205 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

الامتياز، أما المؤسسات التي سدّدت مبلغ التنازل كلياً أو جزئياً، ولم يتم إعداد عقود البيع بشأنها، يتعين التكفل بها في إطار صيغة منح الامتياز غير قابل للتنازل تطبيقاً لأحكام الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ولم تسلم المؤسسات العمومية المحلية من المنازعات، لأن أغلبه أنشئ على رصيد الاحتياطات العقارية البلدية، لذلك وضعت التعليمات الوزارية المشتركة (وزارة الداخلية والجماعات المحلية - وزارة المالية) رقم 6127 المؤرخة في 1995/12/25 الخطوط العريضة لتسوية الوضعية القانونية للأصول العقارية التي حازتها المؤسسات العمومية المحلية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية تحسباً لعوائق الخصوصية، على النحو الآتي بيانه :

- لما تكون الأراضي أصل ملكيته أملاك عمومية ، لا يمكن أن تكون الأراضي محل تحويل للمؤسسة العمومية المحلية نظراً لطبيعة الأملاك العمومية، وعدم قابليتها للتنازل والحجز، لكن يمكنها أن تكون محل امتياز.

- لما تكون الأراضي أصل ملكيتها أملاك خاصة للدولة، يتعين التمييز بين حالتين :

الحالة الأولى: إذا وقعت أراضي الأملاك الخاصة للدولة في الحدود العمرانية المحددة سابقاً ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، يتعين تطبيق أحكام التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 31 جويلية 1994، المتعلقة بإعداد عقود الملكية للمتعاملين الخواص والعموميين.

وطبقاً للتعليمات السابقة، مادامت الأراضي مُنحت للمؤسسات العمومية المحلية قبل صدور قانون التوجيه العقاري 90-25، يتم تحويل الملكية للمؤسسات على أساس سعر التنازل عن الأراضي الاحتياطات العقارية المحدد في المرسوم 86-02 المؤرخ في 01/01/1986¹، دون الحاجة لطلب وثائق إدارية، لكن يجب التأكد أن الأرض تتناسب مع النشاطات الحقيقية للمؤسسة.

الحالة الثانية : إذا وقعت أراضي الأملاك الخاصة للدولة خارج الحدود العمرانية المحددة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، معناه أنها قد مُنحت في إطار أحكام المرسوم 86-05 المؤرخ في 07/01/1986²، يتم

¹ المرسوم 86/02 المؤرخ 07 يناير 1986 الذي يضبط كفاءات تحديد أسعار شراء البلديات الأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية أو أسعار بيعها، (ج. ر عدد 01 الموافق لـ 8 يناير 1986) .

² المرسوم 86-05 المؤرخ في 05/01/1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتدة قانونياً، كما يحدد كفاءات هذا البيع.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

تحويل ملكية الأراضي للمؤسسات المحلية على أساس السعر الحقيقي، ومراعاة للصعوبات المالية التي تعانيها الجماعات الإقليمية ، يتم التسديد على مراحل دون تجاوز مدة خمسة (05) سنوات، ويتم تكريس التحويل على أساس عقد محرر من إدارة الأملاك الوطنية ، بعد تحرير الجماعات الإقليمية وثيقة تتضمن الالتزام بتسديد السعر الحقيقي.

لما تكون الأراضي أصل ملكيتها تابع للخواص، يتعين التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا وقعت الأراضي التي أصل ملكيتها تابع للخواص في الحدود العمرانية المحددة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية سابقا، تتم التسوية على أساس المنشور الوزاري المشترك رقم 0130 المؤرخ في 13 جانفي 1980، حيث ولو بدون موافقة المالك لإمضاء عقد التنازل، يتم التحويل القانوني لملكية الأراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المجلس الشعبي البلدي، باعتبار أن هذه الأراضي أُدمجت بحكم القانون ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.

الحالة الثانية: إذا وقعت الأراضي التي أصل ملكيتها تابع للخواص خارج الحدود العمرانية المحددة سابقا ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، يتعين للجماعات الإقليمية القيام بالإجراءات اللازمة لأجل تسوية الوضعية مع المالك أو الملاك المعنيين بالتراضي.

المطلب الثاني: منازعات تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي

عرف العقار الصناعي تطورا من حيث استغلاله، فظهر أولا عقد التنازل أو عقد البيع، لكن نظرا لمختلف المشاكل التي عرفه تطبيق هذا العقد من حيث عدم التزام بعض المستثمرين بدفاتر الشروط، بل تحويل استغلال الحافظة العقارية عن المسار الحقيقي، قررت مديرية الأملاك الوطنية سنة 1997 م توقيف التنازل المباشر، ومنح امتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية مع إمكانية التنازل لما ينجز المشروع الاستثماري.

وحسب دراسة المركز الوطني للدراسات والتحليل الخاصة بالسكان والتنمية (LE CENEAP)، 85% من الممنوح لهم عقد الامتياز لم يحترموا التزاماتهم فيما، يتعلق بالانطلاق في إنجاز المشاريع المصرح بها. إزاء هذه الوضعيات المضرة بالاقتصاد الوطني، وحماية للعقار العمومي الموجه للاستثمار، أُخضع العقار لعقد امتياز غير قابل التنازل، وبذلك يمكن حصر المنازعات المرتبطة بتنفيذ العقود في منازعات تنفيذ عقد التنازل ومنازعات تنفيذ عقد الامتياز، كل في فرع مستقل .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

الفرع الأول: منازعات تنفيذ عقد التنازل

إن عقد التنازل الذي أبرمته الإدارة مع المتعامل الاقتصادي لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، أثار في الواقع العملي عدة منازعات مرتبطة بعدم الاتفاق على سعر التنازل عن القطع الأرضية الموجهة للاستثمار، وأخرى مرتبطة بعدم استكمال إجراءات التنازل من قبل الإدارة، كما ارتبطت النزاعات بفسخ عقد التنازل، أبرز صورها مطالبة العديد من المستثمرين بإلغاء الشرط الفاسخ.

أولاً: عدم الاتفاق على سعر التنازل عن القطع الأرضية الموجهة للاستثمار

سبب هذه الصورة من النزاع، يكمن في السعر المطبق للقطع التي بيعت و شغلت بموجب قرار تخصيص¹ ولم تُسو وضعيتها القانونية، لأن السعر ينظر إليه من وجهات نظر مختلفة في غالب الأحيان

متناقضة من طرف المؤسسات المكلفة بالترقية (URB)²، والمستفيدين من القطع الأرضية .

وقد طالب المستثمرين داخل المناطق الصناعية بأن يكون إعادة التنازل على أساس سعر الاقتناء أو الشراء المحدد من 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 المرودية التجارية، وهي مجبرة على تحقيق أرباح، وبالتالي تمنح الطابع التجاري للقطع الموجودة في حوزتها لتحقيق الربح الأوفر.

وبهدف الحد من هذه المنازعات، صدرت تعليمة وزارية مشتركة بين وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة والمنتدبة المكلفة بالميزانية سنة 1999 م مُشكّلة المرجع الأساسي لكل عملية تخص العقار الصناعي، وأعطت الخطوط العريضة الواجب إتباعها.

وتتجلى الخطوط العريضة في ثلاثة محاور أساسية، يخص المحور الأول القطع الأرضية المدفوع ثمنها، يستوجب فوراً إعداد بشأها عقد التنازل وإفراغه في شكله الرسمي واستيفاء إجراءات الشهر.

¹ نصت المادة 02 من المرسوم 02/86 المؤرخ 07 يناير 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً، على ما يلي >> : إذا تطلب مشروع استثمار خاص وطني خاص بالنظر لنوعه أو لأهدافه أو لخصائصه وأبدت اللجان المذكورة في المادة 03 أدناه رأيها فيه، إنشاء خارج المساحات التعمير أو المناطق المهياة، أمكن القيام ببناء على طلب المترشح بتخصيص قطعة ارض له في حدود المساحات اللازمة << .

² بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 2007/04/23 رفعت يد المؤسسات المكلفة بترقية المناطق الصناعية عن تسييرها.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

ويخص المحور الثاني القطع الأرضية التي لم تكن موضوع دفع الثمن، حيث حسب المبدأ القانوني المعروف في القواعد العامة، ثمن البيع يحدد وقت إبرام العقد¹، والمستثمر ملزم بدفع ثمن العقار موضوع المشروع الاستثماري وقت إبرام العقد، وذلك حتى لو كان تقييم ثمن التنازل في مدة سابقة.

لكن هذا الحل تم تجاوزه لتجنب تعسف الإدارة في تقدير الثمن دون الاستناد إلى معايير قانونية واضحة و عادلة، فتكون عملية إعادة التنازل عن الأراضي لفائدة المتعاملين على أساس سعر الاقتناء الذي تحصلت عليه المؤسسة المكلفة الترقية، مضافا له تكاليف التهيئة و التجهيز و الدراسة و همش معقول من الربح .

ويخص المحور الثالث القطع الأرضية المدفوع ثمنها جزئيا، يستوجب فيها المستفيد دفع سعر التنازل المحدد حسب الفقرة الثانية مع خصم دفع الثمن جزئيا.

ثانيا: منازعات مرتبطة بعدم استكمال إجراءات التنازل من قبل الإدارة

في بعض الأحيان مصدر المنازعات تقاعس الإدارة عن استكمال إجراءات التنازل، حيث في قضية الحال استفاد السيد (حمداني حبيب) بموجب القرار الصادر عن السيد الوالي معدل بتاريخ 15/10/1989 تحت رقم 1110 من ترخيص تنازل في إطار الاستثمار عن قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة مساحتها 4000م² متواجدة خارج المحيط العمراني.

ورغم طلبات السيد حمداني المتكررة لاستكمال الإجراءات لصالحه، رفضت مصالح أملاك الدولة لولاية تيبازة الطلب بحجة انقضاء المدة القانونية المحددة، وهو ما دفعه بإيداع طعن لدى السيدة والي ولاية تيبازة التي طلبت بإعادة دراسة الملف لأن مسؤولية التأخير تُلقى على عاتق الإدارة سيما فيما يخص إعداد المخطط الطوبوغرافي وكذا التقييم.

وأستمر الرفض من قبل المفتش الجهوي الذي ذكر أنه كان يستلزم إلغاء الاستفادة لأن المعني لم يتقدم في الوقت المناسب، أو التسوية على أساس أحكام المرسوم التنفيذي 94-322 الذي يكرس منح الامتياز قابل للتنازل، إلى غاية تدخل الإدارة المركزية بموجب المذكرة رقم 148 المؤرخة في 11 جانفي 2003²، تحث على متابعة التنازل عن القطعة الأرضية المعنية لفائدة المتعامل طبقا للجهز القانوني والتنظيمي المعمول به آنذاك

¹ المادة 351 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1995 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

² المذكرة رقم 148 المؤرخة في 11/01/2003 الموجهة من المدير العام للأملاك الوطنية إلى مدير أملاك الدولة لولاية تيبازة، موضوعها الاستثمار الوطني الخاص - قضية السيد (حمداني حبيب)، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري)، سنة 2003، ص ص 31 - 32.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

المتمثل في أحكام المرسوم 86 - 05 المؤرخ في 07 جانفي 1986 ونصوصه التطبيقية، شريطة أن يستوفي المتعامل الشروط المنصوص عليها ضمن هذا الجهاز القانوني، وأن تتم عملية التنازل على أساس القيمة التجارية الحالية.

ثالثا: منازعات فسخ عقد التنازل

كان عقد التنازل مرتبطا بشرط فاسخ يتعلق بمدى انجاز المشروع الاستثماري المعتمد في المواعيد المقررة له، حيث يُرفع من خلال تقديم المستثمر شهادة مطابقة¹ منصوص عليها في القوانين السارية آنذاك. وفي الحالة العكسية تتم معاينة عدم انجاز المشروع من طرف الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة الذي يقوم بتحرير محضر عدم الانجاز، وترسل نسخة منه إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة بالولاية، ليباشر إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

وقصد وضع سوق عقاري حر يتماشى واقتصاد السوق، أُلغى² الشرط الفاسخ المتعلق بعدم إمكانية إعادة بيع هذه العقارات تحت طائلة فسخ عقد التنازل، لأنه أثار احتجاجات الكثير من المتعاملين الاقتصاديين. ورغم أن بعضهم لم ينجزوا مشاريعهم الاستثمارية، إلا أنهم استفادوا من أحكام إلغاء الشرط الفاسخ، وقد صدرت التعليمات الوزارية رقم / 219 و م م / 99 مؤرخة في 04 أفريل 1999 تنفيذ عدم الاعتراض على الصفقات محل نقل ملكية الأراضي المعينة بالأمر والامتناع عن ذكر البند المتعلق بالشرط الفاسخ ضمن العقود المحتمل إعدادها³.

وفي إطار منازعات فسخ عقد التنازل، نص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات⁴، على الفسخ القضائي لعقد التنازل في البند 12 من دفتر الشروط النموذجي

¹ المادة 06 من المرسوم 86 - 05 المؤرخ في 07 يناير 1986 المحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة و تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا.

² التعليمات رقم 219 المؤرخة في 04 أفريل 1999 موضوعها الأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية وترقية الاستثمار موضوعها ، تضمنت إلغاء الشرط الفاسخ بالنسبة للأراضي المتنازل عنها لفائدة المستثمرين قبل 1990 في إطار النصوص المتعلقة بالاحتياجات العقارية في تنمية الاستثمار، منشورة في : مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري)، سنة 1999، ص ص 41-43.

³ المرجع السابق، ص 42 .

⁴ ج. ر عدد 25 لسنة 1992، ص 768 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

الملحق بالقرار بما يلي : >> إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط، وبعد توجيه إنذارين له برسالة مسجلة، مع إشعار بالاستلام، و لكن دون جدوى فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في الولاية يباشر إجراءات الفسخ عن طريق القضاء << .

و يكون للمشتري الحق في طلب تعويض عن الفسخ تحدده إدارة أملاك الدولة تبعا لتقدم الأشغال¹ .

وقبل تبني صيغة الامتياز غير قابل للتنازل كصيغة وحيدة على الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار، استمر لعهد قريب تبني في ظل المرسوم التنفيذي 07 - 122 المؤرخ 23 أبريل 2007² عقد التنازل عن الأصول العقارية المتبقية المبنية (Actif) Immobilier Bâti dissout، حيث يترتب على عدم احترام المستفيد بنود دفتر الشروط فسخ عقد التنازل بقوة القانون وفقا لأحكام المادة 120 من القانون المدني، بعد توجيه إنذارين له برسالة موصى عليه مع إشعار بالاستلام³ .

وإن الإحالة لأحكام المادة 20 من القانون المدني في غير محلها، لأنها تخص الفسخ بحكم الاتفاق و التي يتدرج فيها المتعاقدان على فسخ العقد عند إخلال أحدهما بالتزاماته، فأدنى مراتب التدرج هو الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا إذا لم يتم أحدهما بتنفيذ هذا العقد، و قد يزيدان قوة في هذا الشرط ليتفقا على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه، بل يتدرجان في القوة إلى حد الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم، في حين في عقد التنازل المشار إليه إذا لم يحترم المتنازل له بنود دفتر الشروط، الفسخ يتم بمبادرة من الإدارة، إلا إذا كان المقصود بالإحالة أن العقد يعتبر مفسوخا، بحيث يكون الحكم القضائي كاشفا لا مقررًا.

وتدفع الدولة نتيجة الفسخ تعويضا إذا كان سبب الإخلال ناتجا عن قوة قاهرة بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستفيد و التي يقصد بها كل أشغال البناء التي ينجزها بموجب رخصة بناء، دون أن يفوق مبلغ

¹ البند 12 فقرة 01 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

² المرسوم التنفيذي 07 - 122 المؤرخ في 23/04/2007 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية و تسييرها، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 09 - 153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

³ المادتين 08 و 16 من دفتر الشروط الملحق الثاني و الثالث بالمرسوم التنفيذي 07 - 122 المؤرخ في 23 فيفري 2007 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

التعويض المحدد من مصالح أملاك الدولة اليد العاملة ومواد البناء المستعملة، وتُحول الامتيازات و رهون المحتملة المثقلة للأصل العقاري المتبقي المبني بسبب المستفيد من التنازل على التعويض الناجم عن الفسخ. و بمفهوم المخالفة، إذا كان سبب الإخلال راجعا لحدث طارئ يجعل التنفيذ مرهقا فحسب لا مستحيلا، كما هو الحال بالنسبة للقوة القاهرة، الدولة لا تدفع نتيجة الفسخ تعويضا، و نفس الاستنتاج إذا كان المستفيد من التنازل عن الأصل العقاري المتبقي المبني، أقدم على تحسينات لا تشكل قيمة مضافة أو تكون آلية للهدم.

وفي صدد المنازعات التي أثارها عقد التنازل، صدر قرار رقم 15871 عن مجلس الدولة مؤرخ في 2005/06/07¹ حول النزاع القائم بين ورثة المرحوم (ب م) و (ع ح) و من معهم ضد بلدية ذراع السمار، يتمحور حول إدراج السيد (ب م) (المتنازل له) ضمن العقد الإداري الصادر عن البلدية بتاريخ 1999/08/02 المتضمن منح قطعة أرض مساحتها 7403 م² لفائدة (ع ح) من أجل بناء مصنع بلاط.

علما أنه بموجب عقد توثيقي سابق محرر في 1997/05/21 تنازل (ع ح) بالبيع عن حصته لفائدة السيد (ب م)، ولذلك ورثته رفعوا طلبا قضائيا من أجل تعديل العقد الإداري المحرر في 1999/08/02 على ضوء العناصر المنوه عليها، بمعنى تعديل العقد الإداري باسم المتنازل الثاني.

ولفت انتباهنا هذا القرار من حيث عدم مناقشة القضية مسألة عدم احترام المستفيد (ع ح) لبنود دفتر الشروط من حيث أحقيته في التنازل عن القطعة الأرضية المكتسبة لإنجاز المشروع، مصنع البلاط و مدى التزامه بالأشغال المزمع إنجازها.

وفي ذات السياق، صدر حكم عن محكمة بركة مجلس قضاء باتنة بتاريخ 30 أكتوبر 2008² بشأن النزاع القائم بين الوكالة الولائية العقارية لولاية باتنة ضد المدعي عليهما (أ و ب)، ومن خلال حيثيات الحكم السالف، يتبين أن الوكالة أبرمت عقد بيع لفائدة المدعي عليهما لقطعة أرضية بمساحة 1600 م² كائنة بمنطقة النشاط ببركة لاحتواء مشروع استثماري يتمثل في إقامة وحدة لصناعة مواد البناء، والعقد أبرم بتاريخ 2004/09/11 وتم شهره بالمحافظة العقارية بتاريخ 2004/09/26، و كان على المستفيدين البدء في

¹ جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 656 .

² جمال سايس، نفس المرجع ، ص 674.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

الأشغال بعد سنة (01) من تملكهما للعقار، إلا أن المدعي عليهما لم يقوموا بأي مشروع بحجة عدم توفر السيولة اللازمة، وعليه تم فسخ عقد التنازل المبرم بين الطرفين مع إرجاع الوكالة الثمن المدفوع من طرف المدعي عليهما مع اقتطاع مبلغ 10000 دج كتعويض للوكالة.

ومثل القانون الجزائري، لم يخلُ القانون التونسي من المنازعات المتعلقة بفسخ عقود التنازل عن ملك الدولة الخاص غير الفلاحي، فصدر قرار عن محكمة الاستئناف عدد 33622 المؤرخ في 20 نوفمبر 1996¹ (غير منشور) تضمنت وقائعه بيع ديوان إحياء أراضي وادي مجردة عقارا للمشتري، حيث اقتضى البند الخامس من العقد منع بيع العقار لمدة عشرين (20) سنة بداية من تاريخ العقد، باستثناء حصوله على رخصة من الوزير المختص.

إلا أن المشتري خالف ذلك و باع الأرض لوكالة عقارية قامت بتقسيم العقار و التنازل عنه مجددا للخوادم، و إثر ذلك أسقط حق المشتري الأول في الملكية، ورجعت ملكية العقار للدولة، و قضت محكمة الاستئناف ببطالان عقد البيع لفائدة الوكالة رغم تغيير الحالة المادية للعقار.

كذلك الحكم الابتدائي الإداري الصادر في 07 جوان 2000²، قضى برفض دعوى تجاوز السلطة ضد القرار الإداري المتضمن إسقاط حق الملكية لعدم احترام بند منع البيع، سواء قام المشتري بدفع ثمن المبيع كاملا أو دفع أقساط منه، أو تحصل على شهادة رفع اليد منها، أو حتى صورة قيام المشتري بإعادة بيع العقار موضوع التنازل لمؤسسة عمومية.

وجاء الحكم الابتدائي الإداري التونسي في القضية رقم 17189 المؤرخ في 26 جانفي 2001 في نفس الاتجاه تضمنت حيثياته عدم إعفاء المتعاقد مع الإدارة الذي دفع الثمن من واجب الحصول على ترخيص كتابي من الوزير المختص إذا ما أراد بيع كامل عقاره أو جزء منه، كما أن تغيير طبيعة الأرض بعد انتهاء مدة المنع من التنازل لا ينال من شرعية قرار إسقاط حق الملكية المشتري³.

ويترتب على هذه المخالفات إسقاط حق الملكية للمتنازل له، وإرجاع العقار إلى الملك الخاص للدولة بمقتضى قرار من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية مع إرجاع الأقساط الحالة والمدفوعة للمشتري المسقط حقه بعد

¹ عماد فرحات، التفويت في ملك الدولة الخاص العقاري غير فلاحي، المرجع السابق، ص 138 .

² المرجع سابق، ص 139 .

³ عماد فرحات، نفس المرجع، ص 140 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

خصم (5%) بعنوان الفائض و الغرامات، و في صورة قيام المشتري بإحداثيات أو بناءات فإنها تبقى ملكا للدولة بحكم الالتصاق و يُعوّض المشتري عن ثمن مواد البناء و اليد العاملة و يعاد التنازل عن العقار¹.

الفرع الثاني: منازعات تنفيذ عقد الامتياز

يمكن تقسيم منازعات عقد الامتياز لانجاز مشروع الاستثمار الصناعي على الأملاك الوطنية الخاصة، حسب مراحل العقد إلى ثلاثة أنواع من المنازعات ، منازعات مرتبطة برفض طلب منح الامتياز، ومنازعات مرتبطة بالشروط القانونية لمنح الامتياز، ومنازعات فسخ عقد الامتياز.

أولاً: منازعات رفض طلب منح الامتياز

لتحديد البدائل المتاحة للمترشح للمنازعة في طلب رفض منح الامتياز، يتعين التمييز بين طلبات المستثمرين الأجانب، وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات طبقاً للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، وطلبات المستثمرين المباشرة دون الاستفادة من الامتيازات.

بالنسبة لطلبات المستثمرين الأجانب وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات، يستلزم الأمر تصريحاً للاستثمار² صادراً عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)، دون إهمال الدراسة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار كإجراء مسبق يخول له إمكانية الترشح لطلب منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي أمام اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.

ويمكن تصور عدم رد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الموضوعة تحت وصاية وزير ترقية الاستثمار، أو ردها بالرفض لمنح التصريح الذي بدونه لا يمكن الاستفادة من القطعة الأرضية المزمع إنجاز عليها المشروع الاستثماري.

وتطبيقاً للمادة 07 مكرر 1 من الأمر 03/01، يجوز للمستثمر الذي يرى أنه عُبن بسبب رفض الاستفادة من التصريح أو المزاي من ممارسة طعن إداري خلال الخمسة عشرة (15)³ يوماً الموالية لتاريخ تبليغ القرار محل الاحتجاج لدى لجنة استحدثت بموجب الأمر 03/01 تحدد تشكيلتها و سيرها عن طريق التنظيم⁴، وذلك

¹ المرجع سابق، ص 136.

² المادة 04 مكرر من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم.

³ أما في حالة تظلم المترشح لدى الوكالة، أجل الطعن أمام اللجنة لا يمكن أن يقل عن شهرين (2) ابتداء من تاريخ الإخطار.

⁴ المرسوم التنفيذي 06-357 المؤرخ في 09/10/2006 المتضمن تشكيل لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها، ج. ر عدد 64 المؤرخة في 11 أكتوبر 2006 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

من خلال إيداع ملف على مستواها يسميه المرسوم التنفيذي 06-357 العريضة، وتتضمن هذه العريضة بعض البيانات الجوهرية أكد عليها المرسوم التنفيذي المشار إليه سابقا باستعمال مصطلح على الخصوص¹، وهي :

- اسم مقدم العريضة وعنوانه وصفته.
- مذكرة تعرض الوقائع والوسائل.
- كما يجب أن ترفق العريضة بمختلف المستندات والوثائق التبوتية.

ومهما اختلفت وجهات النظر حول طبيعة الطعن الإداري الموجه إلى اللجنة، والذي يعد حسبا تظلما إداريا لعدم إتباع الإجراءات المعروفة في مثل هذه التسويات، والتي مفادها أن يتم استئناف قرار اللجنة أمام القضاء، تبت اللجنة في الطعن المقدم لها في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الطعن الذي يوقف القرار المطعون فيه بقوة القانون² في شكل اجتماع تقوم به في التداول، والذي يصح بحضور ثلاثة من أعضائها، وعند تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، ويُتخذ قرار يتم تبليغه للأطراف المعنية، يأخذ صورتين:

الصورة الأولى : رفض طعن المستثمر بسبب القيام به خارج الآجال، أو لعدم تأسيسه.

الصورة الثانية : قبول طعن المستثمر، وقرارها يكون ملزما للوكالة بصريح نص الفقرة الأخيرة من المادة 07 مكرر¹ من قانون تطوير الاستثمار التي جاء فيها: >> ويكون لقرارها الحجية أمام الإدارة أو الهيئة المعنية بالطعن<<، وكذلك بصريح نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 06-357 المؤرخ في 2006/10/09 المتضمن تشكيل لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار.

ومثل هذه الأحكام في قوانين الاستثمار، تطرح مشاكل إجرائية لتكريس حرية المستثمر في حالة اختياره اللجوء إلى طعنين في آن واحد، الطعن الأول يوجه إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمار وهو السلطة الوصية على الوكالة للإجابة على التظلم الرئاسي، أما الطعن الثاني يوجه إلى اللجنة، والذي يعد فيها الوزير عضوا، وبالتالي إمكانية صدور في الطعنين قرارين متناقضين، واحد يعطي الحق للمستثمر والآخر يرفضه.

ونرى أن مثل هذه الأحكام في النصوص المتعلقة بالاستثمار يسعى من خلالها المشرع زرع الطمأنينة في نفوس المستثمرين، في حين أن التوجه الجديد لقانون الإجراءات المدنية والإدارية تحلى عن شرط التظلم المسبق لا

¹ المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

² غير أن ذلك لا يمنع الإدارة من اتخاذ تدابير تحفظية حسب المادة 07 مكرر 1 فقرة 02 من الأمر 01-03.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

سيما بالنسبة للدعوى المرفوعة أمام مجلس الدولة، فلم يعد شرط التظلم شرطا لقبول الدعوى كما هو وارد في المادة 275¹ من قانون الإجراءات المدنية السابق وإنما جوازيا.

في كل الحالات، لا يمنع الطعن المذكور المستثمر من تقديم طعنا قضائيا أمام الجهات القضائية المختصة للمنازعة في القرار الإداري للوكالة، ويظهر الإشكال في حالة رفع المستثمر أولا الدعوى أمام القضاء للفصل في النزاع، ويتبع الإجراءات القضائية تكون المواعيد أمام اللجنة قد فاتت المستثمر، حيث أن المشرع لم يوضح نقطة توقف المواعيد أمام اللجنة أو انقطاع الآجال.

وفي سياق متصل للمنازعات المرتبطة برفض طلب منح الامتياز، بالنسبة لطلبات المستثمرين المباشرة، يُرسل المترشح للامتياز² مباشرة طلبا إلى اللجنة، مرفقا بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع تتضمن³ :

- هوية و اسم الشركة التي تحمل المشروع ونسخة من القانون الأساسي .
- طبيعة النشاط، هياكل الاستثمار من مباني و تجهيزات، عدد مناصب الشغل .
- خطة تمويل تبين مبلغ التمويل للمترشح لحق الامتياز ومبلغ القروض التي يمكن أن تمنح له أو المتوفرة لديه، الأرض المطلوبة و مساحتها وموقعها، دراسة التأثير على البيئة، احتياجات المشروع من غاز، كهرباء وماء.

ويجب على اللجنة أن تفصل في الطلبات في أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما⁴ بعد دراسة الملف التقني و الاقتصادي للمشروع، فإذا رآته مُهمًا، تقوم اللجنة حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 10 - 20 بتدوين اقتراحات منح الامتياز عن طريق التراضي في محاضر يوقعها الأعضاء الحاضرون، ليتخذ الوالي في مرحلة ثانية قرار منح الامتياز بالتراضي⁵ .

¹ تنص المادة 275 من قانون الإجراءات المدنية الملغى الصادر بموجب الأمر 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966: << لا تكون الطعون بالبطلان مقبولة ما لم يسبقها الطعن الإداري التدرجي الذي يرفع أمام السلطة الإدارية التي تعلق مباشرة الجهة التي أصدرت القرار، فإن لم توجد أمام من أصدرت القرار نفسه >> .

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12 يناير 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات و ضبط العقار.

³ فوزي نعيمي، إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، عدد رقم 04، ج 37، سنة 1999، ص 156 .

⁴ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-20 .

⁵ المادة 05 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

ولم يلحق المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 مواد تتعلق بالردود الخاصة بمنح الامتياز التي لم تحض بالموافقة أو الرد.

واستئناسا لأصول القانون الإداري¹، العمل الصادر بترخيص منح الامتياز بالتراضي يشارك في تكوينه عضوان إداريان : لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIREF والوالي، ومع ذلك تدخّل اللجنة يأخذ هياً، اقتراح يكون للوالي سلطة رفضه.

وفي هذه الحالة، القرار الإداري الوحيد بترخيص منح الامتياز هو الصادر من الوالي وحده، وهو ما أكدته المادة 05 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل و المتمم، التي جاء فيها : " يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار ".

وبهذا المفهوم، تدوين اللجنة اقتراحات بعدم الموافقة على منح الامتياز على طلب المترشح في محاضر يوقعها الأعضاء، لا يُشكل قرار إداريا، لأن الاقتراحات ومحاضر المناقشات هي أعمال تمهيدية لصناعة القرار الإداري، والقرار الوحيد القابل للطعن بدعوى الإلغاء هو القرار الإداري النهائي الصادر عن الوالي المتضمن رفض منح الامتياز.

ثانيا : منازعات مرتبطة بالشروط القانونية لمنح الامتياز²

لم تخلو شروط تجديد عقد الامتياز من المنازعات، فعلى سبيل المثال: صدر عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة القرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004³ يقضي بأن العقد المبرم بين طرفي النزاع يتعلق بعقد امتياز إداري، تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت للعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل محدد

¹ إبراهيم عبد العزيز شيخا، حسن عصمان مُجدّ عصمان، أصول القانون الإداري، ديوان دار النشر، سنة 1986، ص 352.

² مَرَّ منح حق الامتياز وتجديده بمرحلتين بارزتين، المرحلة الأولى تميزت بمنح حق الامتياز قابل للتجديد مع إمكانية تحويله إلى تنازل بعد انجاز المشروع و بدء في النشاط، أما المرحلة الثانية ابتداء من الفاتح من سبتمبر 2008 تاريخ صدور الأمر 08-04 ثم تبني صيغة الامتياز غير قابل للتنازل لمدة أدها ثلاثة و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين، أقصاها تسعة و تسعون (99) سنة، في حالة عدم تجديد عقد الامتياز، باستثناء الأصول العقارية المتبقية يمكن للمالك البنائيات شغل الأرض أو الأصل العقاري مقابل دفع إتاوة سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري.

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

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه متى رأت السلطة المانحة ذلك، حيث أن العقد المذكور أعلاه لا يسمح لصاحبه بالحصول على أي حق شخصي دائم و خاصة الحق في تجديد الامتياز. ويتبين من الوثائق المرفقة بالملف ومنها عقد الامتياز موضوع النزاع الحالي أن مُدّة ثلاث سنوات قد انتهت، والمستأنف ما زال 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. من جانب آخر، خلق الحجز التنفيذي على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز عدة منازعات خاصة في حالة عدم إنجاز المشروع الاستثماري، إذ بوصف حق الامتياز حقا عينيا عقاريا، يجوز للدائن الحجز عليه جزئا تنفيذيا إذا كان بيده سند تنفيذيا، و أثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه (صاحب الامتياز)، أو عدم وجودها¹.

ويتم الحجز على الحق العيني العقاري بموجب الأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها هذا العقار و/أو الحق العيني العقاري في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع الطلب². إلا أن الحجز على حق الامتياز الوارد على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار التابعة للأشخاص العموميين غير جائز طالما أنجاز المشروع لم يتحقق، و بالتبعية حق الامتياز منعدم، ولا يجوز الحجز على شيء منعدم وغير موجود، و هو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 21/07/2011 تحت رقم 708865³.

ثالثا: منازعات فسخ عقد الامتياز

يقوم فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال صاحب الامتياز وعدم احترام التزاماته، لاسيما في حالة وجود خطأ مزدوج في قوام القطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز. في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط، وبعد توجيه بدون جدوى إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تطبيقا للمادة 12 من الأمر

¹ المادة 721 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

² المادة 724 من القانون 08-09 .

³ قرار الغرفة المدنية (القسم الثاني) المؤرخ في 21/07/2001 تحت رقم : 708865 المتعلق بالطعن بالنقض في قرار الغرفة الإستعجالية عن مجلس قضاء قسنطينة القاضي بطلان إجراء الحجز التنفيذي (غير منشور)، مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا الكائن مقرها بشوارع 11 ديسمبر 1960 الأبيار الجزائر العاصمة.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

08- 04 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، باتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة. ويمكن تصور عدة حالات، تمثل إخلالا للالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء:

- حالة إنجاز البناءات المقررة في الأجل المحددة لكنها غير مطابقة للبرنامج المحدد و /أو رخصة البناء، ومعاينة المخالفة من المصالح المختصة بالتعمير¹، يتم إسقاط حق الامتياز بدون تعويض تطبيقاً للمادة 22 من المرسوم التنفيذي 09 - 152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المشار إليه أدناه، لأن صاحب الامتياز في إنجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري، لم يتقيد برخصة البناء المسلمة، وعند نطق الجهة القضائية بهدم البناءات، يتعين على المستفيد من الامتياز، وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية².
- ولفظ " و/أو " في المادة 22 يفيد ترتيب الجزاء سواء توفرت المخالفتين مجتمعتين أو إحداها دون الأخرى.
- وفي حالة عدم إنجاز البناءات المقررة، يتم إسقاط حق الامتياز تطبيقاً لأحكام المادة 12 من الأمر 08- 04 أمام الجهات القضائية المختصة لأن المستفيد من الامتياز أخل بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط.

وتجسيدا لهذه الحالة، أذاعت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة ممثلة بمديرها عريضة افتتاح دعوى لدى أمانة ضبط محكمة زيغود يوسف (القسم العقاري) بتاريخ 07/ 11/ 2010 المسجلة تحت رقم 707/ 10 والمشهرة لدى المحافظة العقارية للحامة بوزيان ضد المدعي (دح)، تلتبس فيها فسخ عقد الامتياز المؤرخ 15/ 11/ 2000 المشهر بتاريخ 06/ 12/ 2000 حجم 37 رقم 67، وتبعا لذلك القضاء على المدعي عليه و كل من يحل محله أو تحت إشرافه، الخروج من القطعة الأرضية الكائنة بالمنطقة الصناعية ديدوش مراد، لعدم إنجاز المشروع رغم مرور عشرة سنوات.

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09 - 152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

² المادة 22 ف 2 من نفس المرسوم التنفيذي.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

وقد أجاب المدعي عليه بواسطة محاميه بمذكرة مؤرخة في 27/12/2010، أن المدعية لا تملك صفة التقاضي، والقطعة الأرضية محل عقد الامتياز ما زالت تابعة لبلدية ديدوش مراد، وأنه باشر الإجراءات الأولية من أجل تحقيق مشروعه، لكن نتيجة حصول نزاع بين المستثمر(ب هـ) و بين بلدية ديدوش مراد، صدر قرار قضائي يقضي بإضافة مساحة له تُستقطع من المساحة الأرضية الممنوحة للمدعى عليه (دح)، وردّت المدعية بموجب مذكرة إضافية مؤرخة في 10/01/2011، بثبوت صفتها في الدعوى لأن مهمتها تتمثل في تسيير الوعاء العقاري الذي كان تابعا للبلديات.

وبعد اكتفاء الطرفين من تبادل العرائض، أُدرجت القضية للنظر فيها، والنطق بالحكم في الجلسة المؤرخة في 24/01/2011¹ يقضي بعدم ثبوت صفة الوكالة في الدعوى لأنها لم تكن طرفا في العقد المراد فسخه، حيث طلب الفسخ يكون في حالة العقود الملزمة للجانبين، ويقدم من أحد المتعاقدين عملا بنص المادة 119 من القانون المدني، وهو ما يثبت تجاهل قضاة الموضوع أحكام المادة 73 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، التي أكدت على بطلان أي معاملة من الجماعات الإقليمية في تسيير وعائها الترابي لصالح الخواص وإسناد هذه المهمة للوكالات المحلية.

ونصت المادة 09 من دفتر الأعباء المحددة لبنود و شروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009² ما يلي : >> لا يمكن للمستفيد من الامتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله، و يمنع المستفيد صراحة أيضا استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها <<.

ويترتب على التصورين إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، وتدفع الدولة نتيجة إسقاط الحق تعويضا مستحقا بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة (10%) على سبيل التعويض، و تتكفل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا تحديد فائض القيمة المحتملة.

¹ الحكم رقم 707 / 10 المؤرخ في 24/01/2011 الصادر عن محكمة زيغود يوسف (غير منشور)، مصدره أمانة ضبط محكمة زيغود يوسف.
² المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09 - 152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، (ج.ر عدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009) .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

وفيما يخص التصور الثاني، ماهو أثر الفسخ بالنسبة للمتنازل له عن حق الامتياز أو المستأجر من الباطن؟. تطبيقاً للقواعد العامة¹، عقد التنازل عن الحق العيني العقاري أو الإيجار من الباطن ينحلان بأثر رجعي و ترجع الأرض أو الأصل العقاري الموجه للاستثمار للدولة حالياً من هذه الحقوق، لأن تسيير الأملاك الوطنية يجب أن يتوافق مع الأهداف المسطرة لها².

- وفي حالة عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة في عقد الامتياز الذي يبدأ حسابه من تاريخ تسليم رخصة البناء، يمكن منح أجلا إضافيا يتراوح ما بين سنة واحدة إلى ثلاث سنوات كحد أقصى حسب طبيعة و أهمية المشروع بشرط التقيد واحترام طبيعة المشروع المحدد ورخصة البناء، وإذا لم يستكمل المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي يسقط حق الامتياز بمبادرة من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً لدى الجهات القضائية المختصة.

ويترتب على ذلك، دفع الدولة تعويضاً مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة في اقتطاع نسبة (10%) على سبيل التعويض، و تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً فائض القيمة.

- أما في حالة عدم إتمام المشروع في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع عدم مطابقة البناءات البرنامج المحدد و /أو رخصة البناء، تطبيقاً للمادة 22 ف 01 من المرسوم التنفيذي 09 - 152 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من تعويض.

ضف إلى ما سبق، يُفسخ عقد الامتياز استثناءً، بسبب الخطأ المزدوج في قوام القطعة الأرضية، بمعنى إذا وُجد في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود و في المساحة المعلنة، يحق لأي طرف إثارة فسخ العقد، أما إذا توفّر أحد الشرطين دون الآخر، أي وجود خطأ في تعيين الحدود دون وجود خطأ في المساحة، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض .

¹ نصت المادة 122 من الأمر 58/ 75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي " إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض " .

² المادة 05 من القانون 08 - 04 المؤرخ في 22 يوليو 2008 المتضمن تعديل القانون (90 - 30) المؤرخ في 12/11/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

المبحث الثاني: المحاكم المختصة والجهات القضائية في منازعات العقار الصناعي

يعد المجال العقاري من المجالات التي تكثر فيها النزاعات، و يعود ذلك أساسا إلى عدم وجود مسح شامل للأموال العقارية، يُرافقها وجود نصوص قانونية معتبرة، وسياسة عقارية غير مستقرة اختلفت باختلاف التوجهات الاقتصادية.

وفي غياب الاستقرار، يتدخل القضاء في النزاعات المرتبطة بالعقار الصناعي إما لتحديد مسؤولية المتعاقد مع الإدارة في حالة الإخلال بالتزاماته المفروضة عليه، أو لتقدير مشروعية تصرفات الإدارة التي قد تمس مصالح المتعاقد.

وبالمقابل اختصارا لأمد الخصومة، يمكن اللجوء إلى ثلاثة طرق ودية لحل النزاعات المرتبطة بالعقار الصناعي، خصّها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

غير أن الطرق الودية نادرة الحدوث لتمسك الإدارة بموقفها، أو محاولة إرساءها فاشلة لامتناع الإدارة عن حضور جلسة الصلح، وفي حالة حضور الممثل القانوني للإدارة أو محاميها غالبا يرفض الصلح معتمدا في ذلك على مبررات عملية، منها أنه مكلف فقط بمتابعة المنازعات التي تخص الإدارة أمام القضاء وتقديم العرائض والأجوبة أو استلامها باسمها بصفته ممثل قانوني للإدارة، وليس من صلاحياته إجراء اتفاق أو صلح، مهما كان مضمونه أو قيمته لأنه غير مكلف بذلك، ولا يريد أن يتحمل المسؤولية في ذلك، كما أن معظم الجهات الإدارية ليس لها ممثلين قانونيين دائمين، وهي في كل مرة تُكلف أحد

موظفيها لحضور الجلسة وتقديم العرائض أو سحبها، لذلك بقيت محاولة الصلح أمام الغرف الإدارية سابقا مجرد عمل روتيني باعتباره إجراء شكلي مُلزم للقاضي بغض النظر عن نتائجه، وهي من الأسباب التي أدت إلى تغيير طبيعته من إلزامي إلى اختياري، فمن أصل 18212 قضية فصل فيها، 182 تم فيها الصلح¹.

من خلال هذه المقدمة، سنتعرض في المطلب الأول الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي وديا، ثم نتناول في المطلب الثاني الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي قضائيا.

¹ عطاء الله بوحميذة، الصلح والنزاع الإداري من خلال القانون 08 - 09 المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 02، سنة 2012، ص 39 .

المطلب الأول: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي وديا

يمكن إجمال الطرق الودية لحل النزاعات المرتبطة بالعقار الصناعي في الصلح والوساطة والتحكيم والتي نظمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع مراعاة أن الصلح والوساطة لا مجال للحديث عنهما خارج الدعوى القضائية وفقا للقانون الجديد، وبالتالي ارتأينا تسميتها الطرق الودية لأنها لا تمثل بديلا بالمفهوم العام، إنما دعوى قضائية وفق تدابير خاصة، بينما التحكيم إجراء نجده مستقل عن الدعوى القضائية.

الفرع الأول: الصلح والوساطة

يعتبر الصلح والوساطة لتسوية النزاعات وديا، لتقليص المدة وتفادي البطء في حل النزاعات، لنعرض فيما يلي أحكام الصلح، ثم أحكام الوساطة.

أولا: الصلح

إن الصلح أقره التشريع الجزائري قبل صدور القانون الجديد، إذ نجده في الكثير من النصوص، لا سيما القانون المدني فقد عرفته المادة 459 بأنه عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقة باستثناء ما تعلق بالحالة الشخصية أو النظام العام.

والصلح الوارد في القانون المدني ذو طابع موضوعي، لا يُوقَّر أي توضيح لكيفيات مباشرته، و قد تصدى قانون الإجراءات المدنية والإدارية لذلك من خلال توضيح إجراءاته.

حسب المادة 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت، ورغم جواز الصلح في جميع المواد إلا أن بعض إجراءاته تختلف بين، القضاء العادي والقضاء الإداري .

بالنسبة لإجراءات الصلح في القضاء العادي، يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة¹، وقد فتح المشرع المجال واسعا للقاضي وفقا لما يراه مناسبا بشأن المكان والوقت الذي يراه مناسبا، ما لم توجد نصوص خاصة في القانون تقرر خلاف ذلك .

ويثبت الصلح في القضاء العادي في محضر يُوقع عليه الخصوم، والقاضي، وأمين الضبط، ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، فالخصومة التي تنتهي بالصلح لا يصدر في شأنها حكما قضائيا إنما يصبح للصلح القوة التنفيذية .

¹ المادة 990 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

ويتضح بأن الصلح ينطلق اختياريًا وقت اللجوء إليه، لكنه ينتهي في صورة جبرية تلزم تنفيذ ما تم الاتفاق عليه بين الأطراف المتصالحة.

أما إجراءات الصلح في القضاء الإداري، لم تعد تكتسي طابعًا إجباريًا في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إنما جعلها المشرع إجراءً جوازيًا متروكًا لتقدير الجهة القضائية الإدارية، بشرط أن تكون لها الاختصاص الإقليمي والنوعي¹، وذلك عكس القانون 90 - 23 المعدل لقانون الإجراءات المدنية السابق الذي استبعد التظلم الإداري المسبق في مجال الدعوى الإدارية، واستبدلها بمحاولة الصلح كإجراء وجوبي وفقًا لنص المادة 169 من قانون الإجراءات المدنية، يقوم به القاضي من تلقاء نفسه في أجل ثلاثة أشهر.

والصلح في القضاء الإداري يتم في أي مرحلة تكون عليها الخصومة، وبسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم، بعد أن كان يقوم به القاضي في ظل الأمر 66 - 154 المعدل والمتمم، هدفه التوفيق بين الطرفين المتنازعين متى رغبوا في ذلك وليس إلزامًا يقع عليهم من القاضي بل ينصح به الخصوم ويصرهم بمحاسنه ويجريه بمكتبه أو بقاعة المداولات المخصصة عادة لإجراء الصلح بحسب ما يراه مناسبًا، وإذا حصل صلح يحرر رئيس تشكيلة الحكم محضرًا يبين ما تم الاتفاق عليه ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف، ويكون هذا الأخير غير قابل لأي طعن .

ثانيا : الوساطة

الوساطة طريقًا للتواصل يعتمد على مسؤولية واستقلالية المشاركين مع وجود طرف ثالث حيادي ومستقل، ليست له أية سلطة لاتخاذ القرار أو منح الاستشارة، ماعداً أن يساهم في ربط العلاقة الاجتماعية أو الوقاية أو حل النزاع².

ويتعين على القاضي عرض الوساطة على الطرفين في جميع المواد ماعداً، قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل من شأنه أن يمس النظام العام، وإذا قبل الخصوم هذا الإجراء تنشأ الوساطة³، وهو ما يدل على أن الوساطة نابعة من إرادة الطرفين.

¹ نصت المادة 974 من القانون 08 - 09 على ما يلي " لا يجوز للجهات القضائية الإدارية أن تبشر الصلح إلا للنزاعات التي تدخل في اختصاصها " .

² يقاش فراس، الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2012، ص 70.

³ يقاش فراس، المرجع السابق، ص 75 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

وإثر ذلك، يُعين القاضي شخصا محايدا له صفات محددة في المادة 998 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لاسيما المحددة في التنظيم¹، تكون له دراية بالموضوع ولكن دون سلطة للفصل فيه يسمى الوسيط يُكلف بسماع الخصوم ووجهة نظرهم محاولا ربط أوصال الاتصال بينهم و مساعدتهم على إيجاد الحلول المناسبة.

إلى جانب إسناد الوساطة لشخص طبيعي يمكن إسناد الوساطة إلى جمعية، وإذا كان الأمر هينا في الحالة الأولى، إسناد الوساطة إلى الجمعية يتكفل رئيسها بتعيين الوسيط الذي يكون أحد أعضائها ويخطر القاضي بذلك، وهو ما يطرح إشكالا لغياب الشروط الموضوعية لهذا التعيين.

وقد حدّد المشرع الجزائري مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة، بطلب من الوسيط عند الاقتضاء وموافقة الخصوم طبقا للمادة 996 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يبقى خلالها القاضي مُتمتعا بجميع سلطاته بحيث يراقب سير الوساطة ويتخذ إن اقتضى الأمر التدابير اللازمة لتسهيل مهمة الوسيط.

والقاضي يمكنه إنهاء الوساطة، إما بطلب من الوسيط أو الخصوم تلقائيا، إذا لا حظ عدم جدواها، على أن المادة 999 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أوجبت أن يتضمن الأمر بتعيين الوسيط الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة.

وفي حالة الاتفاق، يحرر محضر اتفاق مصادق عليه من قبل القاضي بموجب أمر غير قابل للطعن، ويعد محضر الاتفاق سندا تنفيذيا.

الفرع الثاني : التحكيم²

في ظل تضارب المصالح بين الدولة المضيفة التي تسعى إلى تحقيق تنميتها الاقتصادية، والمستثمرين الأجانب الذي يهدفون إلى تحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح، وكذا في ظل المعطيات الدولية الجديدة الرامية لعولمة الاقتصاد، يسعى المستثمرون الأجانب إلى إيجاد نظم قانونية ووسائل تؤدي لسرخ هذه العلاقة من خضوعها

¹ المرسوم التنفيذي 09-100 المؤرخ في 10 مارس 2009 المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي، (ج. ر عدد 16 لسنة 2006)، وقد أضاف بعض الشروط منها أن لا يكون المترشح ضابطا عموميا وقع عزله او محاميا شطب اسمه، أو موظفا عموميا عزل بمقتضى إجراء تأديبي نهائي.

² إن التحكيم قد يكون تحكيما داخليا يجري بين مواطني أو قاطني البلد المعني، نستبعده استنادا للمادة 1006 قانون الإجراءات المدنية والإدارية لوجود الدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة طرفا في نزاع عقود استغلال العقار الصناعي، أو تحكيما دوليا، يرمي إلى تجنب النزاعات الناشئة عن الاستثمار الأجنبي.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

للقانون الوطني للدولة المتعاقدة، بتطبيق قواعد القانون الدولي إما على أساس قانون الإرادة، أو عن طريق التحكيم التجاري الدولي، لاسيما أن المستثمرين الأجانب لا يقبلون وبسهولة اللجوء إلى المحاكم الوطنية، بحجة غياب قضاء وطني متخصص ونقص الخبرة لدى القضاة، وهي كلها حجج جعلت من قانون الإرادة، والتحكيم التجاري الدولي الوسائل المقنعة من وجهة نظر المستثمر الأجنبي لفض منازعاته التعاقدية مع الدولة المضيفة.

غير أن عقود استغلال العقار الصناعي المشتملة على عنصرا أجنبيا والتي تكون محلا لتنازع القوانين لا تخضع لقانون الإرادة¹، وإنما لقانون موقع العقار، وبالتالي اختصاص المحاكم الوطنية.

وما يُدعم فكرة التمسك باختصاص المحاكم الوطنية في نزاع استغلال العقار الصناعي حتى وإن تضمنت العلاقة عنصرا أجنبيا، هي فئات الإسناد التي تكرسها قواعد تنازع القانون الدولي الخاص الجزائري في مسألة تنفيذ العقد و العقار.

وفي مسألة تنفيذ العقد، المادة 18 فقرة 02 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1976 من القانون المدني المعدل والمتمم، جاء فيها: <> .. غير أنه يسري على العقود المتعلقة بالعقار قانون موقعه <<، وهذا يعني أن العلاقات التعاقدية التي تنظمها مثل هذه العقود يحكمها قانون مكان إنعقادها والذي من نتائجه إخضاع النزاع الناشئ عنها إلى اختصاص محكمة مكان انعقاد العقد أي إلى اختصاص المحكمة الوطنية، لأنه في مكان تنفيذ العقد يقع معاناة المشاكل اللصيقة بعملية التنفيذ والتي يجب عرضها على محكمة مكان التنفيذ لحلها.

فضلا عن ذلك، يعتبر معيار موقع العقار الأكثر استجابة لتحديد المحكمة المختصة بفضل ما تتمتع به من روابط مادية ووثيقة بالأرض التي يقع عليها العقار، فضلا عما يتمتع به هذا المعيار من ثبات وديمومة يجعلان منه معيارا ذا قيمة أعلى، ولهذا الغرض، الاختصاص يعود إلى المحاكم أين يقع بها موقع العقار، لارتباط عقود الاستثمار التي تستهدف بناء المنشأة الصناعية بالإقليم الذي يوجد عليه الاستثمار، وكذلك الشأن بالنسبة للاختصاص التشريعي مهما اختلفت جنسية الطرفين المتنازعين وطبيعة الدعوى القضائية، وعلى صعيد آخر،

¹ نصت المادة 18 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي : <> يسري على الالتزامات التعاقدية القانون المختار من المتعاقدين إذا كانت له صلة حقيقية بالمتعاقدين أو بالعقد. وفي حالة عدم إمكان ذلك يطبق قانون الموطن المشترك أو الجنسية المشتركة.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

يتميز مكان موقع العقار بكونه يسهل مهمة القاضي، ويُسهل إجراءات التحقيق والخبرة لتركزها في نفس المكان .

وحتى وإن كان مبدأ إقليمية النزاع وجيه من الناحية الموضوعية والقانونية، إلا أن مثل هذا المبدأ، قد لا يجد طريقه إلى التطبيق بسهولة عندما يعجز البنك أو المؤسسة المالية المقرضة على تنفيذ أمر الحجز على حق الامتياز الصادر عن المحكمة المحلية، لأن الشركة الأجنبية ليس لها أملاك في الجزائر من الممكن حجزها، أو أن الأملاك لا تفي بالغرض نظرا لكون المبالغ المحكوم بها لفائدة الطرف الوطني تتجاوز بكثير قيمة الأملاك المطلوب حجزها.

والتحكيم هو : >> اتفاق بين طرفين أو أكثر على إخراج نزاع أو عدد من النزاعات من اختصاص القضاء العادي، وأن يعهد بها إلى هيئة تتكون من محكم أو أكثر للفصل فيه بقضاء ملزم¹ <<، ويُعرف أيضا، بأنه : >> تقنية تهدف إلى إعطاء حل لمسألة تتعلق بالعلاقات بين شخصين أو عدة أشخاص، من طرف شخص أو عدة أشخاص - المحكم أو المحكمين - يستمدون سلطتهم من اتفاق خاص ويحكمون بناء على ذلك الاتفاق دون أن يكونوا مكلفين بتلك المهمة من طرف الدولة² <<.

والتحكيم في الواقع له خصوصيته، فالتحكيم ذو طابع عقدي أساسه إرادة الأطراف إذ لا يكفي مجرد مصادقة الدولة على معاهدة واشنطن، أو تكون قد وضعت تشريعا داخليا يعترف بالتحكيم، أو أبرمت اتفاقية ثنائية للتشجيع والحماية المتبادلة للاستثمار، بمعنى يجب أن يكون التحكيم مباشرا أكيدا، وكتائيا، ودقيقا يُحيل كل نزاع يتعلق بتفسير أو تنفيذ بنود العقد بما فيه العقار مع المستثمر الأجنبي للتحكيم، لأن مثل هذا القبول لا يمكن أن يتحول إلى مجرد قرينة بمجرد أن الدولة المضيفة قد نصت على التحكيم في تشريعها الداخلي أو هو موجود في صلب اتفاقية ثنائية للتشجيع والحماية المتبادلة للاستثمار، لأن القبول بالتحكيم هو حق من حقوق السيادة الذي تملكه الدولة بدون منازع³، وهو يظل أيضا مبدأ من مبادئ

¹ قمر عبد الوهاب، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دون طبعة، دار المعرفة، الجزائر، سنة 2009، ص 18.

² قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي ضمان الاستثمارات، ط 2، دار هومة، الجزائر، سنة 2006، ص 223 .

³ حسن طالبي، تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمارات، مرجع سابق، ص 340 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

القانون الدولي العام الذي يعتبر رضاء الدولة بالتحكيم تحلّ من جانب هذه الأخيرة على أن يفصل النزاع من قبل محكمها، إلا أن التخلي عن هذه الحصانة القضائية يجب أن يكون واضحا ولا لبس فيه¹، وهو نفس توجه المادة 1040 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : >> ... يجب من حيث الشكل، وتحت طائلة البطلان أن تبرم اتفاقية التحكيم كتابة أو بأي وسيلة اتصال أخرى تجيز الإثبات..... <<، بمعنى يمكن أن يكون في شكل شرط تحكيمي أو أن يدرج في تبادل للرسائل أو التليغراف بين الطرفين، أو أي وسيلة أخرى للاتصال شبيهة بالرضاء المكتوب في صيغته التعاقدية المعهودة، أما عمليا الرضا بالتحكيم غالبا ما يأخذ شكل شرط تحكيمي يكون مدرجا بعد المفاوضات في عقد للاستثمار والذي على أساسه يلتزم الطرفان، الدولة والمستثمر الأجنبي بعرض نزاعهما المتعلق بالاستثمار للتحكيم.

والقبول بالتحكيم لا يمكن زعزحته تحت أي ذريعة حتى إذا انتهى الأمر بالإعلان عن إبطال العقد الأصلي، وهذا الحل يجسد في الحقيقة مبدأ أصبح تقليديا اليوم هو ما يعرف بمبدأ استقلالية اتفاقية التحكيم عن العقد الأصلي²

وللطرفين أن يتفقا على إحالة النزاع على التحكيم، في القوانين الداخلية للدولة المستقبلة للاستثمار، وقد يميلانه على تحكيم أجنبي سواء كان لدولة أجنبية أو تحكيم مؤسسي دولي، ولكن نظرا لتخوف من طرف المستثمرين الأجانب من تحكيم البلد المستقبل، عادة ما يلحون على تضمين عقود الاستثمار شرط تحكيم مؤسسي دولي.

ورغم الحجج السابقة، قام في الجزائر جدل فقهي، امتد إلى ساحة القضاء حول قدرة الأشخاص العامة الاعتبارية الدخول طرفا في اتفاق التحكيم، باعتبار أن الدولة أو الدولة أو توابعها من أشخاص القانون العام يتمتعون بالحصانة القضائية³، والتي تعني عدم جواز إخضاع المنازعات التي تكون الأطراف السابقة لغير قضاء هذه الدولة، وهو ما يعني في المقابل عدم اختصاص أي قضاء آخر سواء كان قضاة رسميا في دولة أجنبية أو قضاء تحكيميا في مثل هذه المنازعات.

¹ حسن طالبي، المرجع السابق، ص 341 .

² المرجع السابق، ص 35 .

³ حسن طالبي، المرجع السابق، ص 110 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

و أهمية هذا الطرح، تكمن في تحديد إمكانية الدولة وجماعاتها الإقليمية والدوائر التابعة لها ذات الطابع الإداري الدخول طرفا في اتفاق التحكيم، باعتبار عقود التنازل أو الامتياز الواردة على العقار الصناعي - بخلاف بعض الاستثناءات - تكون الدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة طرفا فيها.

وجاء في المادة 1039 من قانون 08 - 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: >> يعد التحكيم دوليا بمفهوم هذا القانون التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل << .

ونعتقد من جانبنا أنه حتى مع تنامي ظاهرة استعمال التحكيم التجاري الدولي كوسيلة لتسوية النزاعات بين الدولة والمستثمر الأجنبي في عقود الاستثمار المباشر، لم يرد بشأن التحكيم الدولي أي نزاع متعلق بالعقار، ومثل هذا التدويل في منازعات العقار الصناعي حسبنا لا مجال له ولا يمكن وجوده في الواقع لأنه لا يتعلق بنزاع مرتبط بمصالح اقتصادية لدولتين على الأقل، لا سيما أن عديد العناصر المادية تدعو في الواقع إلى العمل بالقانون الوطني للدولة الجزائرية ، لانجاز الاستثمار الأجنبي على ترابها، إلى جانب صعوبة تنفيذ القرار لوجود العقار والأموال بالجزائر، وبالتالي مسألة المحاكم الوطنية ما زالت وستظل حسبنا جهة الاختصاص الأصلية للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.

المطلب الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي قضائيا

يتوزع الاختصاص في منازعات استغلال العقار الصناعي بين، القضاء الإداري والقضاء العادي، وعلى هذا النحو سنبحث في اختصاص القضاء الإداري للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي، ثم نبحث في اختصاص القضاء العادي للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي، كل ذلك في فرع مستقل.

الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

كترس المشرع العمل بالمعيار السائد عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية، فهذه الجهة هي 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 والإدارية¹، التي تتطابق مع مضمون المادة الأولى من القانون 98 - 02 المتضمن صلاحيات المحاكم الإدارية و عملها و سيرها.

¹ القانون 08 - 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (ج. ر عدد 21 لسنة 2008).

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

وانطلاقاً من المعيار العضوي، يقوم اختصاص القاضي الإداري بالنظر إلى أطراف النزاع، ولتقدير العمل الإداري الذي يمس بمصالح المتعاقد.

وفي الحالتين، بما أن النزاع يتعلق بأموال تابعة للأموال الوطنية الخاصة، يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه، بالمثل أمام القضاء بصفته مُدعياً أو مُدعى عليه¹.

أولاً: اختصاص القاضي الإداري يقوم بالنظر إلى أطراف النزاع

يقوم اختصاص القاضي الإداري بالنظر إلى مالك الرقبة، حيث في حالة ادعاء الغير بملكية الأرض الموجهة للاستثمار الصناعي، وجب على صاحب الامتياز إبلاغ الإدارة لإتباع الإجراءات القضائية أمام القضاء الإداري، وهو ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09 - 152 لما جاء فيها : >> لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان ولا حتى أن تكون طرفاً، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع وجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال << .

زد على ذلك، الاختصاص النوعي حول طلبات إلغاء العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفاً فيها أوجدت تنازعا إيجابيا وسلبيا بين مجلس الدولة و المحكمة العليا، إذ كل جهة تقضي باختصاصها أو بعدم اختصاصها. وقد 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 2008² لما صرّحت أن مجلس الدولة هو المختص نوعياً بالفصل في دعاوى العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفاً فيها وفقاً لمبدأ المعيار العضوي، وهو الاجتهاد المكرس وفقاً لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص بأن : >> المحاكم الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصفة الإدارية طرفاً فيها<< .

¹ المادة 125 من القانون 90 - 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم .

² القرار رقم 73 المؤرخ في 21 / 12 / 2008، قضية بلدية سيدي بلعباس ضد ورثة المرحوم (خ عبد القادر)، مستخرج من مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي لمحكمة التنازع، قسم الوثائق، الجزائر سنة 2009، ص 32 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

وبالنتيجة، يقوم اختصاص القاضي 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 تنصيبها.

ويتحدد الاختصاص الإقليمي¹ بشأن العقود التوثيقية التي تكون الإدارة فيها و الواردة على قطعة أرضية أو أصل عقاري موجه للاستثمار تابع للدولة أو جماعتها الإقليمية إلى الجهة القضائية الإدارية التي تقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف يعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له.

علاوة على ذلك، عقود الاستغلال (التنازل والامتياز) التي أبرمتها الدولة أو جماعاتها الإقليمية في إطار توجيه أملاكها الخاصة لاستعباد مشاريع صناعية، تجعل الاختصاص النوعي كقاعدة عامة من اختصاص القاضي الإداري مع شمولها بعض الاستثناءات .

واستمر تبني عقد التنازل بعد الانفتاح الاقتصادي في ظل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 المحدد لشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، لا سيما في ظل المرسوم التنفيذي - 07 122 المؤرخ في 29/04/2007، بالنسبة للأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة.

والنقطة المشتركة بين مختلف النصوص السابقة بشأن تحديد صيغة عقد التنازل، أنه يتخذ الشكل الإداري، صنف إلى ذلك تكون الإدارة طرفاً فيه.

وإعمالاً بالمعيار العضوي اختصاص القاضي الإداري اختصاصاً مطلقاً في المنازعات المتعلقة بإبرامه و تنفيذه أو فسخه.

بالنسبة لعقد الامتياز، هو أسلوب تعاقدى حديث النشأة تأرجح تنظيمه بين قوانين الاستثمار، وقوانين المالية المتعاقبة، إلى غاية تقرير السلطة التنفيذية أن تنظيم الحفاظة العقارية الموجهة للاستثمار لا يمكن أن يستمر في قوانين المالية، فأصدرت الأمر 06 - 11 المؤرخ في 30 سبتمبر 2006 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الذي لم يعمر طويلاً

¹ المادة 803 من القانون 08 - 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

لأنه في ظرف سنتين ألغي بموجب الأمر 08 - 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأرض التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم . والنقطة المشتركة بين النصوص السابقة، تحرير عقد الامتياز على الصورة الإدارية، ضف إلى ذلك تكون الإدارة طرفا فيه، وهو ما يجعل النزاعات المثارة بشأنه من حيث إبرامه و تنفيذه أو فسخه من اختصاص القاضي الإداري عملا بأحكام المادة 800 من القانون 08 - 09 المؤرخ في 23 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ولقد جاء القانون 08 - 09 المؤرخ في 23 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بأحكام توزيع الاختصاص بين هيكل القضاء الإداري بحيث أرجع ولاية الفصل في كل الدعاوي ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية، دون الإشارة في أي مادة من موادها إلى الغرف الإدارية الجهوية المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي 90 - 407، وأبقى المجال مفتوحا لاستبدالها بغرف استئناف فيتحول وقتها مجلس الدولة إلى جهة نقض فقط، ودرجة أولى بالنسبة للقرارات الصادرة عن الإدارة المركزية.

وقد أصاب المشرع، حينما أبقى الحكم عاما و مجردا يمكن تطبيقه فيما لو نُصبت محاكم إدارية جديدة، و حسبنا العمل بنظام الغرف الجهوية يتنافى مع فكرة تقريب العدالة من المواطن، خاصة بالنسبة لمتقاضين في المواد العقارية التي تتميز بكثرتها و تنوعها.

ويعتبر الاختصاص النوعي و الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام¹، ومتى كان كذلك يجوز للقاضي إثارته تلقائيا، كما للخصوم إثارة الدفع بعدم الاختصاص في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.

وحسب المادة 804 فقرة 03 من القانون 08 - 09 المؤرخ في 23 فيفري 2008، يتحدد الاختصاص الإقليمي في مادة العقود الإدارية مهما كانت طبيعتها، أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه.

وقد جاء مضمون المادة 17 فقرة 02 من القانون 08 - 09 المشار إليه أعلاه، واضحا فيما يخص وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى، وبالتالي أي دعوى رامية إلى فسخ أو إلغاء أو تنفيذ عقد الامتياز أو التنازل يستلزم شهرها بالمحافظة العقارية لتعلقها بعقار و /أو حق عيني عقاري، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، و تفاديا لأي إجحاف في حق المدعى و تعرضه لرفض عريضته شكلا، يمكن إثبات إيداع العريضة للإشهار.

¹ المادة 807 من القانون 08 - 09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

ثانيا: اختصاص القاضي الإداري يقوم لتقدير العمل الإداري الذي يمس بمصالح المتعاقد

ويمكننا وضع افتراضات بشأن تقدير القاضي الإداري لعمل الإدارة إزاء المتعاقد على النحو التالي:

1) إن الاستثمارات المستفيدة من مزايا¹ الأمر 01 - 03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم،

والاستثمارات الأجنبية² الخاضعة أيضا للدراسة المسبقة من طرف المجلس الوطني.

للاستثمار، مُلزَمة قبل إنجازها استصدار تصريح لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)، والتصريح

يعد إجراء تمهيدي وجوبي لترخيص منح الامتياز، وعدم استصدار تصريح مؤشر من طرف الوكالة، يثبت

الحصول على المزايا أو دراسة الطلب، سيحرم المترشح من الاستفادة من العقار الصناعي.

ويجوز للمستثمر الذي عُيّن بشأن الاستفادة من المزايا أو التصريح لدى الوكالة الوطنية للاستثمار³، ممارسة

طعن إداري أمام لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار، والطعن أمام اللجنة اختياري، كما أنه لا يغني عن

الطعن القضائي، وهو ما يفهم من الفقرة الثانية المادة 07 مكرر 01، لما جاء فيها: >> ويمارس هذا

الطعن دون المساس بالطعن القضائي الذي يستفيد منه المستثمر.....<< .

وبالعودة إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة باختصاص مجلس الدولة، نجد المادة 901 منه

تقضي: >> يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية

في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب

نصوص خاصة <<.

ويتعين على المستثمر المعني رفع دعوى مباشرة أمام مجلس الدولة خلال (04) أشهر من تاريخ التبليغ

الشخصي بنسخة من القرار الإداري محل النزاع، من جانب آخر، يجوز للمستثمر المعني بالقرار الإداري، تقديم

تظلم إداري خلال أربعة (04) أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي، للمطالبة بمراجعة قرارها قبل اللجوء

إلى مجلس الدولة، ويختلف أثر رفع الدعوى باختلاف موقف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من التظلم.

¹ نصت المادة 04 ف 01 من الأمر 01 - 03 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل و المتمم على ما يلي: >> تخضع الاستثمارات التي تستفيد من مزايا هذا الأمر قبل إنجازها إلى تصريح بالاستثمار لدى الوكالة المذكورة في المادة 06 أدناه << .

² نصت المادة 04 مكرر من نفس الأمر: >> تخضع الاستثمارات الأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات قبل إنجازها إلى تصريح بالاستثمارات لدى الوكالة المذكورة في المادة 06 أدناه << .

³ المادة 04 مكرر 01 من الأمر 03 - 01 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

ففي حالة رد الوكالة يبدأ سريان أجل شهرين من تاريخ تبليغ الرضا لتقديم الطعن القضائي أمام مجلس الدولة، وفي حالة سكوت الوكالة المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين، يعد بمثابة قرار بالرفض، وللمتظلم أجل شهرين من تاريخ انتهاء أجل شهرين السابقين لتقديم طعنه القضائي، ويثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة، ويرفق مع العريضة.

(2) ويقوم اختصاص القاضي الإداري لفحص مدى مشروعية القرار الذي يمس بمصلحة المتعاقد، وعلى هذا الأساس تتركز سلطة القاضي الإداري في دعاوى الإلغاء¹، 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 آجال محددة قانوناً، والثابت أن الوالي الذي أصدر قرار بإلغاء عقد الامتياز تحت رقم 129 المؤرخ في 1999/04/14 الممنوح للمستأنف عليها شركة (إ.أ.ع) بموجب قرار اتخذته السيد الوزير المحافظ لمحافظة الجزائر الكبرى بعد انقضاء المدة، يعد تجاوزاً للسلطة. وبالمقابل، تأييداً للقرار الإداري الصادر عن الوالي رقم 1594 المؤرخ في 1997/11/16 المتضمن إلغاء القرار رقم 1050 المؤرخ في 1995/12/11 المتعلق بمنح حق امتياز على قطعة أرضية في إطار تدعيم الاستثمار، قضى مجلس الدولة² بشرعية إبطال قرار منح الامتياز رقم 1050، لأن مقرر منح الامتياز تم على أساس ملكية الدولة للقطعة الأرضية محل الامتياز، بينما هي ملك البلدية. وفي اتجاه مقارن³، القاضي الإداري التونسي رفض دعوى تجاوز السلطة ضد القرارات الإدارية المتضمنة إسقاط حق المشتري في ملكية القطعة الأرضية محل الاستثمار، لمخالفة بند منع التنازل، لأن حصوله على شهادة رفع اليد لا تغني عن طلب رفع المنع بترخيص وزاري.

¹ تطبيقاً للمادة 801 من نفس القانون، تختص المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية و المصالح غير المبركة للدولة على مستوى الولاية، البلدية، لا سيما المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

² القرار رقم 10355 المؤرخ في 16 / 09 / 2003 الصادر عن مجلس الدولة، قضية (ب م) ضد ولاية المسيلة، منشور في جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 596 .

³ عماد فرحات، التفويت في ملك الدولة الخاص العقاري غير فلاحى، المرجع السابق، ص 133 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

3) ويقوم اختصاص القاضي الإداري لفحص مدى مشروعية تصرف الإدارة الذي يمس بمصالح المتعاقد، وبذلك تطبيقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تختص المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى القضاء الكامل، وهي الدعوى التي ترمي إلى فحص مدى شرعية تصرف الإدارة والحكم بإلغائه إذا ثبت عدم شرعيته، ثم التصدي للتعويض المناسب جبرا للضرر الناجم¹.

وبعد التصدي للدعوى، قضى مجلس الدولة² بإلزام البلدية بأن تقوم بإجراءات إشهار العقد الإداري المحرر في 1998/10/10 و المتضمن بيع قطعة أرض ذات مساحة 400 م² لدعم الاستثمار.

كذلك يدخل في نطاق اختصاص القاضي الإداري، الدعوى التي يرفعها المستثمر للنظر في تعويض القيمة المضافة التي أتى بها على القطعة الأرضية، المدفوعة من قبل الدولة مقابل إسقاط حق الامتياز.

الفرع الثاني: اختصاص القاضي العادي للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

يقوم اختصاص القاضي العادي في بعض منازعات استغلال العقار الصناعي بالنظر إلى أطراف النزاع، ويقوم اختصاصه في بعض المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز باعتباره يمنح للمستفيد حقا عينيا عقاريا، ومع ذلك انحسر اختصاص القاضي العادي بشأن المنازعات المرتبطة بتنفيذ أو فسخ أو إبطال عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008³ لأن التصرف القانوني يُحرر في عقد إداري، وهو ما يجعل منازعات إبرام عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008، لا سيما تنفيذها أو فسخها من اختصاص القاضي الإداري، تطبيقا للمعيار العضوي

أولا: قيام اختصاص القاضي العادي بالنظر لأطراف النزاع

تطبيقا للمعيار العضوي المكرس في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تتحدد المنازعة الإدارية بناء على صفة الشخص الإداري المراد مخاطمته.

و بمفهوم المخالفة، يقوم اختصاص القاضي العادي للنظر في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية، الصيغة التنفيذية، التي تمكنها مباشرة إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز، في حالة عدم امتثال صاحب الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول الأجل الدين.

¹ بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ط 1، منشورات بغداددي، الجزائر 2009، ص 485.

² القرار رقم 6110 المؤرخ في 11/03/2002 الصادر عن مجلس الدولة، منشور في جمال سايس، المرجع السابق، ص 607.

³ الأمر 08 - 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل و المتمم.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

ويقوم اختصاص القاضي العادي عند إلزام الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، بإتمام إجراءات البيع و نقل الملكية، باعتبار المؤسسة العمومية ذات طابع معاملاتهما مع الغير إلى أحكام القانون التجاري، وبالتالي اختصاص القاضي العادي.

ويقصد بالغير، كل من يتعامل مع المؤسسة من غير الأشخاص العمومية المذكورة في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وهو نفس ما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 4841 المؤرخ في 15/04/2003¹ الذي أكد أن قضاة الدرجة الأولى لما تمسكوا باختصاصهم في النزاع المتعلق بتنفيذ العقد المؤرخ في 31/01/1994 الذي أبرمته الوكالة المحلية مع (أ ح)، خالفوا أحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية السارية آنذاك، لأنه حسب مقتضيات المادة 24 من المرسوم 90 - 405 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم، الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري.

ويقوم اختصاص القاضي العادي، في حالة عدم تنفيذ المستثمر التزاماته²، فيما يخص تسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال صيانة شبكة الطرق، وصيانة الهياكل اللازمة الأساسية للمنطقة الصناعية، لفائدة المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية حاليا شركة التسيير العقاري (SGI) باعتبارها شركة ذات أسهم . وفي هذا الإطار، صدر قرار عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 351919³ المؤرخ في 24/01/2007، يقضي بأن المؤسسة المتواجدة بالمنطقة الصناعية ملزمة بدفع مبالغ التكاليف و الاشتراكات، و أنه التزام قانوني ناشئ عن شغل قطعة أرضية بما عملا بأحكام المادة 08 من المرسوم 84 - 55 المؤرخ في 03 مارس 1984.

كذلك، يقوم اختصاص القاضي العادي بالنسبة لعقود التنازل أو الامتياز المحررة من مركز الدراسات والانجازات في التعمير (URB) التي كانت لها صلاحية بيع الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية للمتعاملين بموجب عقود توثيقية.

¹ القرار رقم 004841 المؤرخ في 15/04/2003 قضية الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ضد (أ ح)، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 04، منشورات الساحل، عين بنیان، الجزائر، سنة 2004، ص 77.

² إن هذا الالتزام مفروض بأحكام المادة 08 من المرسوم 84 - 55 المؤرخ في 03 مارس 1984، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، (ج. ر عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1984).

³ القرار رقم 351919 المؤرخ في 24/01/2007 الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، قضية مؤسسة الإنجاز و البناء للجزائر، ضد مؤسسة تسيير المناطق الصناعية لولاية الجزائر، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2007، ص 233.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

ونفس الشيء، بالنسبة للعقود المحررة من الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي أحيل لها بموجب المادة 73 من قانون التوجيه العقاري 90 - 25 تسيير الحافطة العقارية التابعة للجماعات الإقليمية، حيث يُكلف موثق لإعداد عقود الاستفادة من القطع الأرضية المتوفرة في مناطق النشاط أو خارجها الموجهة للاستثمار لصالح الخواص.

واختصاص القاضي العادي تحصيل حاصل لطرفي العقد، باعتبار المؤسسات المكلفة بالترقية و التسيير، مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، والنزاعات المثارة بشأن تنفيذ أو إبطال أو فسخ هذه العقود من صميم القضاء المدني، ما دام اختصاص القضاء الإداري ينحصر في النزاعات المتعلقة بالعقود الإدارية، طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وعملا بأحكام المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، القسم العقاري هو المختص بالنظر في الدعاوي المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقص الحقوق المترتبة على عقود الاستغلال الواردة على العقار الموجه للاستثمار المشهورة المحررة من المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

وينعقد الاختصاص الإقليمي وجوبا أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقاري¹، وفي المحاكم التي لم ينشأ فيها قسم عقاري، يبقى القسم المدني هو الذي ينظر في النزاعات المرتبطة بعقود الاستفادة من القطع الأرضية الموجهة لإستعاب مشاريع استثمارية وسردا لنزاع عُرض على القضاء العادي، أقامت المدعية : الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين لولاية قسنطينة ممثلة بمديرها دعوى قضائية ضد المدعى عليه (د ح) بتاريخ 2011/11/07، جاء فيها :

بمقتضى عقد امتياز المؤرخ في 15 / 11 / 2000 صادر عن بلدية ديدوش مراد، تم منح المدعى عليه قطعة أرض تقع بالمنطقة الصناعية ديدوش مراد على سبيل الامتياز من أجل إنجاز مشروع استثماري بموجب عقد امتياز مشهر بالمحافظة العقارية، حيث أن المدعى عليه منذ سنة 2000 ، لم ينجز بعد مشروعه الاستثماري، ولم يجدد عقد امتياز.

فضلا عن ذلك، عقد امتياز المدعى عليه باطل من الناحية القانونية بطلانا مطلقا و لا أثر له طبقا لنص المادة 73 من القانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري، لأن البلدية ليس لها التصرف لفائدة الخواص، و ذلك اعتداء على صلاحيات الوكالة.

¹ المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

وبالرغم من هذه الحجج القانونية، محكمة زيغود يوسف القسم العقاري أصدرت حكماً بتاريخ 2011/01/24 تحت رقم 10/00707¹ يقضي بعدم قبول الدعوى لانتفاء صفة الوكالة، لأنه لا يوجد بملف الدعوى ما يثبت أيلولة ملكية القطعة الممنوحة للمدعى عليه لفائدة الوكالة، مما يفيد تبعيتها لبلدية ديدوش مراد، و هو ما يدل تجاهل المحكمة لأحكام المادة 73 التي تفيد أن الوكالة مخول لها حق التصرف في الوعاء العقاري التابع للجماعات المحلية لصالح الخواص، بقوة القانون.

وبعد استئناف هذا الحكم أمام مجلس قضاء قسنطينة الغرفة العقارية، صدر قراراً مؤرخاً في 2011/05/08 تحت رقم 2001/ 661 ، يقضي بالمصادقة على الحكم المستأنف .

ثانياً : قيام اختصاص القاضي العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة بالحق العيني الناتج عن عقد الامتياز
حق الامتياز حقاً عينياً عقارياً قابلاً للتنازل، والتأجير من الباطن، كما أنه قابل للحجز التنفيذي، ويكون القاضي العادي مختصاً للنظر في بعض المنازعات المرتبطة به.

و الاجتهاد القضائي الذي سنتناوله يُجسّد ذلك، حيث تنفيذاً للقرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2009/01/18 تحت رقم 08 /366 المؤيد للحكم المستأنف الصادر عن محكمة الخروب بتاريخ 2008/04/27 تحت رقم 08/0006 الذي قضى بإلزام المدعى عليها (مؤسسة فيلاي لبيع السيارات الخفيفة و الثقيلة) بأدائها للمدعية (الشركة ذات المسؤولية المحدودة قرقوري و بن خاوة)، الدين الذي في ذمتها لفائدة الدائن.

وبمقتضى أمر صادر عن رئاسة محكمة الخروب بتاريخ 2009/11/ 03 تحت رقم 03/917 تم مباشرة الحجز التنفيذي على حق الامتياز (حق الانتفاع) الوارد على قطعة أرض عمرانية موجهة للاستثمار تابعة للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، علماً أن مؤسسة فيلاي المستفيدة من حق الامتياز تخلّفت عن إنجاز مشروعها الاستثماري.

وإثر ذلك، باشرت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين برفع دعوى استعجالية التمسّت خلالها بإبطال أمر حجز تنفيذي على حق الانتفاع، وقد قضى الأمر المؤيد بقرار الغرفة الإستعجالية في مجلس قضاء

¹ المرجع سابق ، ص 04 .

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

قسنطينة المؤرخ في 2010/04/02 تحت رقم 10/1129¹، بانعدام حق الامتياز لعدم إنجاز المشروع الاستثماري، والحجز التنفيذي يتم على حق الانتفاع وليس على العقار الموجه لانجاز مشروعه الاستثماري. وفي تطور آخر، طعنت الشركة ذات المسؤولية المحدودة قرقوري و بن خاوة لونيس بالنقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة الإستعجالية) القاضي ببطلان إجراء الحجز التنفيذي على حق الانتفاع الواقع على القطعة الأرضية، فقضت المحكمة العليا (الغرفة المدنية القسم الثاني) في تاريخ 21/07/2001 تحت رقم 708865، بعدم جواز الحجز على حق الامتياز لأن هذا الحق ليس حقا عينيا عقاريا وإنما حقا شخصيا، فضلا أن حق الانتفاع محل الحجز التنفيذي المطلوب إبطاله منعدا لعدم إنجاز المستفيد من الامتياز مشروعه، و عليه فإن قضاة الاستعجال بقضائهم كما فعلوا لم يخالفوا القانون.

والنابت في قرار المحكمة العليا المؤرخ في 21/07/2011 تحت رقم 708865، أن تكييف حق الامتياز بالحق الشخصي لا العيني في غير محله، لأن المادة 11 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 أكدت على أنه حق عيني عقاري، لكنه يختلف عن حق الملكية، لأنه يمنح للمستفيد حق الاستعمال والاستغلال دون حق الرقبة الذي يظل في ذمة الأشخاص العمومية فيتجمع في الأرض الموجهة للاستثمار حقان عينيان، حق الرقبة للشخص العمومي ويسمى مالك الرقبة، وحق امتياز للمستثمر صاحب الامتياز.

ثالثا: انحسار اختصاص القاضي العادي بشأن المنازعات المرتبطة بتنفيذ أو فسخ أو إبطال عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008 .

طبقا لأحكام الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، تخضع الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، و الأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاط لنظام الامتياز غير قابل للتنازل.

وتضيف المادة 10 من الأمر 08-04 تكريس الامتياز يتم بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط.

¹ قرار الغرفة الإستعجالية بمجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 21/04/2010 تحت رقم 10/1129 المؤيد للأمر الإستعجالي القاضي بإبطال أمر الحجز التنفيذي على حق الانتفاع (غير منشور)، مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا الكائن مقرها بشارع 11 ديسمبر 1960، الأيبار الجزائر العاصمة.

الفصل الثاني : إجراءات ومنازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها

وحرصا على توحيد معالجة مُوحدة، صدرت المذكرة رقم 08996 عن المديرية العامة للأموال الوطنية - وزارة المالية - المؤرخة في 05 سبتمبر 2012، تفيد أن مصالح أملاك الدولة هي المختصة بإعداد منح الامتياز غير قابل للتنازل على أساس عقود إدارية، ويخص ذلك أيضا القطع الأرضية ملك الهيئات والمؤسسات المكلفة بالعقار المتواجدة بمناطق النشاط (الوكالة الولائية للتسيير التنظيم العقاريين الحضريين)، رغم أنها مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري.

وهو نفس التوجه الذي ذهب إليه المادة 33 من قانون المالية لسنة 2013، لما جاء فيها : >> تؤهل إدارة أملاك الدولة بطلب من الهيئات والمؤسسات العمومية المالكة، لتحديد مبلغ الإتاوة السنوية للامتياز، والإعداد المجاني لعقود الامتياز غير قابل للتنازل في إطار الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية << . وعلى صعيد مقارن، الفصل في منازعات استغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في القانون التونسي، يتوزع بين القضاء العادي، والقضاء الإداري.

ويقوم اختصاص القضاء الإداري في القانون التونسي عند مخالفة المستثمر لمضمون العقد و بنود دفتر الشروط، وبالتالي إسقاط حق المشتري في الملكية بموجب قرار إداري غير قابل للإلغاء عدا الطعن فيه لتجاوز السلطة¹، وإرجاع العقار إلى الملك الخاص للدولة بمقتضى قرار من وزير أملاك الدولة و الشؤون العقارية.

وبخصوص عقود التنازل في ملك الدولة الخاص العقاري غير الفلاحي، لا بد من التفرقة بين الجانب الشكلي والموضوعي، فمن جهة الشكل نص الفصل الثاني من أمر 18 جوان 1918 على وجوب تحرير العقود على الصورة الإدارية، إلا إنه لا يمكن اعتبارها عقودا إدارية بحكم القانون لانعدام النص الصريح القاضي بذلك.

أما من حيث المضمون، المحكمة الإدارية اعتبرت مجرد اختلاف البنود التعاقدية المنصوص عليها في عقود التنازل مع البنود المتعارفة في القانون الخاص لا يكفي وحده لتنزيل العقد منزلة العقد الإداري، ومن ثمة تلك التصرفات تندرج في ولاية محاكم الحق العام ، إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك.

وساندت الآراء الفقهية هذا الموقف لأنه يقوم على تصور تحرري يقيّد مفهوم العقد الإداري و يتمشى مع ضرورات الحياة الاقتصادية، ولا يسوغ للقاضي الإداري ممارسة رقابة إلا على القرارات الإدارية اللاحقة المنفصلة عن عقد التنازل التي تقضي بإسقاط حق التنازل له.

¹ عماد فرحات، التفويت في ملك الدولة الخاص العقاري غير فلاحي، مرجع سابق، ص 136 .

خاتمة

الخاتمة

المتتبع لشأن العقار الصناعي في الجزائر يدرك جليا تلك التجاذبات والتباينات إن صح التعبير التي عرفها هذا الأخير من خلال تراكم وعدم الاستقرار في التشريعات والتنظيمات المنظمة له وقصورها ، مما قد يؤثر بشكل أو بآخر في وقوع اختلالات في عجلة التنمية و بروز نزاعات قد يطول مداها ، صحيح فيه إرادة ملموسة وجادة خاصة في السنوات الأخيرة من قبل السلطات العليا للدولة لغرض تطوير وترقية العقار الصناعي من خلال الاعتماد على صيغة التراضي التي تضمنها عقد الامتياز غير القابل للتنازل ، على اعتبار أن الوعاء المخصص للاستثمار يشكل ثروة ناضبة غير متجددة والعبث فيه خط أحمر لا يمكن تجاوزه بأي حال من الأحوال ، ومن زاوية أخرى المزايا التي أتت بها الإجراءات الجديدة المتلاحقة بشأن تسهيل الحصول على العقار الصناعي فيما بات يعرف بمصطلح تسهيل الإجراءات الإدارية الجاري تطبيقها ، ضف إلى ذلك ما لمسناه من خلال المبالغ الطائلة التي رصدت لإنجاز وتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، كل هذه الأمور نتمناها لكن في نظرنا غير كافية إن لم تكن مشفوعة برؤية موضوعية واستشرافية .

خلق نظام الامتياز غير قابل للتنازل جدلا في أوساط بعض المستثمرين الذين اعتبروه عائقا أمامهم لعدم تملكهم الأرض أو الأصل العقاري، لأنه يخول حق الانتفاع (الاستعمال والاستغلال) دون ملكية الرقبة التي تظل في ذمة الأشخاص العامة.

والتشكيك في تحفيز نظام الامتياز غير قابل للتنازل للمتعاملين الاقتصاديين لا محل له، لأن هذا النظام وُجد تحت تسميات أخرى في العرف الإسلامي، كما أنه لا يوجد في القانون ما يمنع انفصال ملكية سطح الأرض عن علوها.

والعنصر الرئيسي والجوهري بالنسبة للمستثمر هو عنصر الاستغلال يرافقه استقرار المنظومة القانونية، وتيسيد دولة القانون وبالتالي النقاش حول اختيار منح الامتياز أو التنازل لا أساس له، لأن العبرة في المساءلة ومراقبة استخدامات الأرض، ولعل ما يدعم وجهة نظرنا، عدم اتخاذ الإدارة في مراحل سابقة إجراءات ردية ضد المخالفين ويظهر ذلك جليا من خلال المشاريع التي مُنح لها الامتياز قابل للتنازل بعد إنجاز المشروع لم تتجسد على أرض الواقع .

والذي يفرغ حاليا نظام منح الامتياز غير قابل للتنازل من محتواه ، أنه في حالة انقضاء مدة الامتياز يجوز لصاحب البناءات شغل الأرض مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة أو الأشخاص العامة مالكة الأرض، عوض استرجاعه وإعادة تفعيله من جديد، وهو ما أكدته المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09 - 152 المؤرخ في 02 ماي 2009 : >> وفي حالة عدم تجديد الامتياز، يتعين لمالك البناءات دفع لفائدة الدولة إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة مالكة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري << .

الخلاصة

ولا يتوقف النقاش على مدى تحفيز النظام القانوني لاستغلال للعقار الصناعي القائم على أساس نظام الامتياز غير القابل للتنازل للمستثمرين بل يتجاوزه، لأن إرساء النظام القانوني للعقار الصناعي، هو: تم معالجة ملف استغلال العقار الصناعي عبر قوانين المالية، بل الأدهى تعديل قوانين المالية المتتالية قانون الأملاك الوطنية بأحكام خاصة، وهو ما يدل على عدم توفر مقومات الإدارة الراشدة القائمة على الشفافية ودولة القانون، وغياب الإرادة السياسية في تنظيم هذا المسعى هو السبب الأكبر، لأنه ثبت تنظيم مشروع قانون العقار الصناعي سنة 2004 وتمت دراسته خلال عامين ولم يؤخذ بعين الاعتبار من مجلس مساهمات الدولة.

وقد عرف النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي نخباً تشريعياً وعدم استقرار، وعدم ثبات القوانين، حيث دون إهمال قوانين المالية وقوانين الاستثمار أصدرت السلطة الأمر 06 - 11 المؤرخ في 30 أوت 2006، مضمونه منح حق الامتياز بالمزاد العلني أو بالتراضي حسب موقع العقار، لمدة 20 سنة قابلة للتجديد، مع إمكانية جمع شتات عناصر حق الملكية، بطلب المستفيد تحويل حق الامتياز إلى تنازل بشرط إنجاز المشروع والبدء في النشاط.

وقد تبين استمرار المجموعة المهيمنة داخل الدولة في استعمال الأسلوب الإداري في تسيير العقار الصناعي لأسباب مختلفة إما لأنها تريد تحقيق أهداف شعبية، أو تكريس الضبابية والغموض لتحقيق مصالحها الشخصية، حيث قبل تعديل الأمر 08 - 04 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، شهد العقار الصناعي تضخماً في الإطار المؤسسي، وتعدداً في مراكز اتخاذ القرار، وانقسام في المسؤوليات، فعلى المستوى السياسي خضع ملف العقار الصناعي للتداول بين مجلس الحكومة، مجلس الوزراء، مجلس مساهمات الدولة، المجلس الوطني للاستثمار، دون إهمال وزارات متعددة، مما يجعله لا يخضع لجبهة مركزية واحدة بل إلى تعددية مركزية تجعله في وضع متناقض.

لا بأس أن نسدي في الأخير إلى جملة من التوصيات:

1. ضبط المنظومة التشريعية والقانونية المتعلقة بالاستثمار بصفة عامة والعقار الصناعي بشكل خاص وجعلها تتكيف والمستجدات الراهنة مع ضرورة عقد لقاءات تقييمية حقيقية للوقوف عند إيجابيات وسلبيات كل تشريع ومدى نجاعته .
2. الاهتمام بالمجال التحفيزي للمستثمرين ومرافقتهم في مختلف مراحل إنجاز مشاريعهم ، باعتبار هذه التحفيزات تشكل عامل مساعد على تدفق رؤوس الأموال وترقية الاستثمار وتوفير المناخ الملائم بما في ذلك التحفيزات الضريبية والجمركية .

الخاتمة

3. إنشاء المزيد من مناطق الصناعية ومناطق النشاط مع تأهيل وإعادة الاعتبار للمناطق القديمة كون هذه الأوعية تعد حاضنة للعقار الصناعي ، ويتمشى هذا العمل مع ضرورة الإسراع في استخراج رخص التجزئة لهذه المناطق .
4. الإبقاء على استقرار الهيئة أو الجهة المانحة للوعاء العقاري الموجه للاستثمار وتوفير ظروف عمل ملائمة لها بعيدة عن الضغوط .
5. دعم الهيئات المكلفة بتسيير وإدارة العقار الصناعي وجعلها تواكب التطورات الحاصلة في مجال التسيير ، كما يجب تحديد أدوارها بدقة والابتعاد عن الغموض في طريقة العمل .
6. التعجيل في إصدار لائحة من مجلس مساهمات الدولة بخصوص البث في ملف تحويل الأصول الفائضة إلى أملاك الدولة بالرجوع إلى المرسوم الذي صدر في 2009 .
7. وضع معايير واضحة وشفافة وعادلة بخصوص الاشتراكات التي تدفع من طرف المتعاملين المتواجدين بالمناطق الصناعية وذلك لتفادي النزاعات واللجوء إلى المحاكم .
8. العمل على إنشاء مناطق الصناعية ومناطق النشاط و تأهيل المناطق القديمة ، وذلك وفق معايير ومقاييس مدروسة في اختيار تلك المواقع ، وتكون العملية مرفوقة باستخراج رخص التجزئة .

الملاحق

المصادر والمراجع

قائمة المراجع:

أولاً: المصادر و النصوص

أ- النصوص التشريعية :

1. الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم (ج. ر عدد 47 مؤرخة في 22 أوت 2001) .
2. الأمر 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و خصوصتها المعدل و المتمم (ج. ر عدد 47 مؤرخة في 22 أوت 2001).
3. الأمر 08/06 المؤرخ في 20 أوت 2006 المعدل و المتمم للأمر (03/01) المتعلق بتطوير الاستثمار، (ج. ر عدد 47 مؤرخة في 19/07/2006) .
4. الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج. ر عدد 53 مؤرخة في 30 أوت 2006) .
5. الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج. ر عدد 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008) .
6. الأمر 01/10 المؤرخ في 23 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، (ج. ر عدد 49 مؤرخة في 29 أوت 2010) .
7. القانون 82-11 المؤرخ في 21/08/1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، (ج. ر عدد 34 مؤرخة في 24 أوت 1982) .
8. القانون 08-09 المؤرخ في 23/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، (ج. ر عدد 21 لسنة 2008) .
9. القانون 11-11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، (ج. ر عدد 40 مؤرخة في 20 يوليو 2011) .

ب - النصوص التنظيمية :

1. المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في : 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق ، (ج. ر عدد 67 مؤرخة في : 19/01/1994) .

2. المرسوم التنفيذي 09 - 152 المؤرخ في : 02 / 05 / 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، (ج. ر عدد 27 مؤرخة في : 06 / 05 / 2009) .
3. المرسوم التنفيذي 09 - 153 المؤرخ في : 02 / 05 / 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 مؤرخة في : 06 / 05 / 2009) .
4. المرسوم التنفيذي 07 - 122 المؤرخ في 23 / 04 / 2007 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) .

ثانيا : الكتب العامة

1. بوحميده عطاء الله، النصوص القانونية من الإعداد إلى التنفيذ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2008.
2. جمال سايه، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الأولى، كليك للنشر، الجزائر، سنة 2009.
3. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة أولى، منشورات بغداددي، الجزائر سنة 2009 .
4. عبد الرازق أحمد السنهوري، الوسيط الثامن في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1998 .
5. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
6. عبد الوهاب قمر، التحكيم في منازعات العقود الإدارية في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، دون طبعة، دار المعرفة، الجزائر، سنة 2009.

ثالثا: الكتب المتخصصة

1. بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009 .
2. منصور أسماء ، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، فرع قانون عقاري، 2013-2014 .

3. مُجّد بومخلوف، التوطن الصناعي و قضايا التنمية في الجزائر، التجربة و الأفاق، الطبعة الأولى، دار الأمة، الجزائر، سنة 2001 .

4. عبد العزيز صايغي، التشريع العقاري، طبعة جديدة، نوميديا للطباعة والنشر والتوزيع، قسنطينة .

رابعاً: الملتقيات :

1. بن أوزينة المُجّد، محاضرة بعنوان آليات تفعيل العقار الصناعي في الجزائر، الملتقى الدراسي حول واقع

العقار في الجزائر بين الحماية والاستنزاف، بالمركز الجامعي أفلو، يوم : 2016/03/09.

2. بن أوزينة المُجّد، محاضرة بعنوان الوعاء العقاري ودوره الجالب للاستثمار في الجزائر، الملتقى الوطني السادس

حول الحوافز التشريعية للمستثمر في الجزائر بجامعة عمار ثليجي بالأغواط، يوم : 2016/05/03 .

قائمة المحتويات

قائمة المحتويات

	الإهداء
	الشكر
	الملخص
	قائمة المختصرات
أ-هـ	مقدمة.....
الفصل الأول: آليات استغلال العقار الصناعي	
07	تمهيد.....
09	المبحث الأول: استغلال العقار الصناعي.....
10	المطلب الأول: عقد التنازل كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي.....
10	الفرع الأول: مفهوم وخصائص عقد التنازل.....
13	الفرع الثاني: التنظيم القانوني لعقد التنازل.....
20	المطلب الثاني: عقد الامتياز القابل للتحويل إلى عقد تنازل.....
20	الفرع الأول: قابلية التحويل إلى عقد التنازل في إطار قوانين الاستثمار.....
25	الفرع الثاني: قابلية التحويل إلى عقد التنازل في إطار قوانين المالية.....
28	الفرع الثالث: منح الامتياز و التنازل طبقا للأمر 11/06.....
40	المبحث الثاني: متطلبات استغلال العقار الصناعي بعد صدور الأمر 04/08.....
41	المطلب الأول: نظام الامتياز في إطار الأمر 04/08.....

41	الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز وشروط إبرامه في إطار الأمر 04/08.....
45	الفرع الثاني: آثار عقد الامتياز في إطار الأمر 04/08.....
53	الفرع الثالث: مزايا نظام الامتياز في إطار الأمر 04/08.....
56	الفرع الرابع : إجراءات عقد الامتياز في إطار الأمر 04/08.....
59	المطلب الثاني: تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011.....
59	الفرع الأول: القواعد والإجراءات الجديدة المكرسة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011.....
63	الفرع الثاني: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات.....
الفصل الثاني: إجراءات و منازعات استغلال العقار الصناعي والفصل فيها	
72	تمهيد.....
73	المبحث الأول: طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي.....
73	المطلب الأول: منازعات تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي.....
73	الفرع الأول: منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي.....
83	الفرع الثاني: منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية والاقتصادية و المحلية.....
89	المطلب الثاني: منازعات تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي.....
90	الفرع الأول: منازعات تنفيذ عقد التنازل.....
96	الفرع الثاني: منازعات تنفيذ عقد الامتياز.....
104	المبحث الثاني: المحاكم المختصة والجهات القضائية في منازعات العقار الصناعي.....
105	المطلب الأول: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي وديا.....
105	الفرع الأول: الصلح والوساطة.....

107	الفرع الثاني: التحكيم.....
111	المطلب الثاني: الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي قضائيا.....
111	الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.....
117	الفرع الثاني: اختصاص القاضي العادي للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي.....
124	الخاتمة.....
	الملاحق
	قائمة المراجع
	قائمة المحتويات