

جامعة غرداية
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



الحماية القانونية للعقار الصناعي في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي
مسار : الحقوق ، تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ :
- الدكتور فروحات السعيد

من إعداد الطالب :
- بن ساحة عبد القادر

السنة الجامعية:

2017-2016/1437-1436

كلمة شكر

أشكر الله تعالى الذي منح لي الصحة والقوة لإنجاز هذا العمل.

أشكر الوالدين الكريمين لوقوفهما بجانبني طوال مشواري الدراسي.

أتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذي المحترم المشرف الدكتور فروحات السعيد

الذي تفضل بالإشراف على هذه المذكرة و ساهم أسهاما كبيرا في تصويب

هذه المذكرة.

أتقدم بالشكر والعرفان لكل الذين قدموا لي يد المساعدة و التسهيلات

و الأفكار و المعلومات لإنجاز هذا العمل

إهداء

إلى والدي حفظهما الله وأطال في عمرهما واللذان أعلى الله مكانتهما وكانا سبب

وجودي

فلهما مني كل التقدير و الاحترام إلى زوجتي العزيزة ورفيقة دربي حفظها الله.

و الى قرّة عيني أبنائي الأعزاء ملاك ومحمد ياسين و سارة وعبد الرحيم

إلى أخوتي الأعزاء كل باسمه وزوجاتهم و ابنائهم

إلى صديقي ورفيق دربي بوجراة مصطفى

إلى كل من له الفضل على و جمعني به صداقة خالصة .

قائمة أهم المختصرات

الاختصار	الكلمة
ص	الصفحة
ط	الطبعة
ج.ر	الجريدة الرسمية
ق.أ.م.أ	قانون الاجراءات المدنية والادارية
ق.م	القانون المدني

ملخص :

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

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

وهنا يظهر دور التشريع سواء تعلق الأمر بالإستثمار العام أو الخاص في القطاع الصناعي، فهو الذي يصنع مختلف الأطر التي تتعلق بالإستثمار في العقار، من تخطيط وترقية وتقييم لحماية العقار الموجه للإستثمار من الاستعمال والاستغلال اللاعقلاني، فالإطار القانوني الذي يضعه المشرع الجزائري لضبط العقار الموجه للإستثمار هو الأساس لنجاح الإستثمارات الواردة عليه، وهو الذي يحدده ويبين المناطق والمواقع التي يمكن الإستثمار فيها، إلى جانب هذا هو الذي ينشأ المؤسسات التي تدير العقار الموجه للإستثمار ويوضح طرق الإستغلال والإستعمال التي تتم عليه، كما أن الإطار القانوني للعقار الموجه للإستثمار يتضمن الحوافز والضمانات المستقطبة للمستثمرين بمختلف أنواعهم، ويحدد الجهات القضائية التي تتولى فض النزاعات التي قد تنشأ بمناسبة الإستثمار العقاري.

Résumé

La succession des différentes organisations et technologies liées à l'immobilier industriel dans notre pays, imposé par les exigences de la réforme économique pour parvenir à un développement national global, est devenu nécessaire de revoir les anciens textes et à évaluer les expériences ; afin de trouver mieux.

L'organisation du processus de propriété industrielle est l'un des problèmes juridiques liés aux limites de cette propriété. Comment exploiter l'une des plus importantes préoccupations soulevées sur la sphère économique et juridique, et les questions pertinentes que rencontrent les pouvoirs publics en 1990, depuis ce jour. En particulier ; en ce qui concerne la nature du droit de propriété de ce genre et des méthodes d'acquisition, avec un changement de l'idée traditionnelle de la pleine propriété de parler basées sur le droit d'utiliser ou ce qu'on appelle aujourd'hui la concession.

De ce fait, le rôle de la législation montre que l'investissement public où privé dans le secteur industriel ; est celui qui fait les différents cadres qui sont liés à l'investissement dans l'immobilier, la planification ; la promotion et la création d'une protection de l'investissement liée à la propriété de l'utilisation de l'exploitation de l'irrationalité. Le cadre juridique est prescrit par le législateur algérien de mettre l'investissement liée à la propriété est la base pour le succès des investissements qu'il contenait, ce qui est déterminé par les zones et les sites qui pouvaient investir en eux, ainsi que c'est celui qui a créé les institutions qui vont réel investissement axé sur immobilier et illustre les méthodes d'exploitation et de l'utilisation, et que le cadre juridique foncier pour les investissements axés sur des incitations et des garanties pour les investisseurs des différents types, détermine aussi les autorités judiciaires chargées de régler les conflits qui peuvent créer l'investissement immobilier.

مقدمة

مقدمة

من آثار العولمة الاقتصادية على الاقتصاد الوطني، بذل الدولة جهودات كبيرة في المجال الاقتصادي عامة وفي مجال الاستثمار خاصة كونه من احد الدعائم الأساسية التي يعتمد عليها اقتصاد الدول، ولمواكبة العصرية الراهنة في مجال الاستثمار جعلت الدولة من الاستثمار إحدى الآليات الإستراتيجية وذلك من خلال سن قوانين وتشريعات من اجل تشجيع المستثمرين المحليين وجلب المستثمرين الأجانب.

إن الحديث عن الاستثمار كأداة لتحقيق تنمية اقتصادية، وانطلاقا من أن الاستثمار والتنمية قوامهما عوامل متكاملة ومتلازمة والاستثمار يعد العامل الأساسي والمحوري لكل مجهود تنموي فيتعين على الدولة أن تقوم في هذا المسعى الاستراتيجي بتقديم الحوافز والضمانات لتشجيع وتحفيز المستثمرين المحليين والأجانب لاستثمار أموالهم والعمل على تهيئة الظروف الملائمة عن طريق توجيه عناية خاصة لتطوير مختلف الشبكات والهياكل القاعدية، لاسيما عن طريق توفير الأسس والأوعية العقارية أو المساحات الأرضية الغير مبنية التي ينجز عليها المستثمرين مختلف مشاريعهم وهو ما يسمى بالعقار الموجه للإستثمار أو العقار الإقتصادي أو العقار الصناعي . والعقار الصناعي هو جزء من العقار الاقتصادي وهو تلك الأراضي أو المساحات العقارية المخصصة لاستقبال المشاريع الصناعية أو الخدمائية أو هو العقار الموجه للإستثمار واستيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات¹.

وبعبارة أخرى فان العقار الصناعي هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير الموجهة لانجاز المشاريع الإستثمارية الصناعية².

عرف العقار الصناعي على غرار العقار بصفة عامة، منذ الاستقلال عدة أنظمة قانونية منظمة له ميزتها اختيارات سياسية خاصة بكل مرحلة زمنية، فقبل التسعينات كان التعامل في العقار محصورا فقط على الدولة وهذا بعد صدور الأمر 26 /74 المتضمن "قانون الاحتياطات العقارية"³ والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة وكان الهدف من ذلك هو تطوير البلديات عن طريق توفير تجهيزات عمومية واجتماعية وكذا مكافحة المضاربة في العقارات

¹ القوانين التي نظمت العقار في الجزائر لم توضع مفهوم واضح ومحدد للعقار الصناعي ولقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المؤرخ في 23 افريل 2007

المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12، المؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الاساسي، ج ر ، عدد 17 ل 25 مارس 2012، بمصطلح العقار الاقتصادي العمومي والذي يقصد به الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة ومؤسساتها.

² المادة 20 من قانون القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ج ر 52 ل 02 ديسمبر 1990، الأراضي العامرة هي كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق او غير مبنية، أو حدائق أو تجمع بنايات.

. الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في اجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير (المادة 21 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم).

³ الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن "تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ". ج ر 19 ل 21 فيفري 1974.

مقدمة

والحفاظ على الأراضي الفلاحية وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة، وكان الأصل أن توجه هذه الأراضي لاستيعاب برامج التجهيزات العمومية، السكنية، والاستثمارية، إلا أن الواقع افرز استهلاك جزء كبير من الأوعية العقارية وتسبب في احتكار العقار ومنازعات عقارية كبيرة¹.

بعد إنتقال البلاد إلى اقتصاد السوق، لاسيما بعد صدور دستور 1989 تم إعادة النظر في القواعد الإيديولوجية والمؤسسية للدولة هذا ما أثر في الملكية بصفة عامة وفي الملكية العمومية بصفة خاصة فبموجب المادة 18 من دستور 1989 تم القضاء على النظرية الموحدة للأمولاك الوطنية وذلك بالتفرقة بين الأملاك العمومية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية (الولاية والبلدية) والأملاك الخاصة التابعة للأفراد أو الخواص².

تكريسا لهذا المبدأ فيما يتعلق بالاستثمار والميدان العقاري اتخذت الدولة عدة تدابير ترمي إلى ظهور سوق عقارية حرة ورفع حجم عقارات القطاع الخاص فصدرت مجموعة من النصوص القانونية ترمي إلى تكييف التشريع العقاري والتشريع الخاص للأمولاك الوطنية بالإصلاحات الاقتصادية لاسيما بدستور 1989³.

جاءت هذه القوانين في وقت ظهرت فيه الحاجة إلى إحداث إصلاحات عميقة فيما يخص الملكية العقارية وكانت منسجمة ومكملة لبعضها البعض وهي في نفس الوقت تستمد أحكامها من دستور 1989 الذي يتضمن أحكاما أحدثت تغييرا في النظام القانوني للأمولاك الوطنية كما سبقت الإشارة إليه⁴ وتأكيدا لهذا المسار فالقانون 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 قضى على الإحتكار المفروض من طرف الجماعات المحلية على العقار والمكرس بموجب الأمر رقم 26/74

¹ قانون الاحتياطات العقارية احدث تغييرات جوهرية في الملكية العقارية حيث اوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات عبر إتباع إجراءات أساسية ثم تقوم مصلحة أملاك الدولة بتقدير مبلغ التعويض عن كل ارض قد تدمج ضمن الاحتياطات العقارية.

² تنص المادة 18 من دستور 1989 المصادق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989 ج ر 09 ل 01 مارس 1989 المعدل والمتمم، على أن "الأموال الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية. يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون".

³ . ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بصدور النصوص المرجعية التالية :

- القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية العدد 50 ل 19 نوفمبر 1990 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 86/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، المتضمن "قانون التوجيه العقاري".

- القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/12/1990 الجريدة الرسمية العدد 52 ل 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04، المؤرخ في 14/08/2004، المتعلق "بالتهيئة والتعمير" (الذي أعطى مفهوما جديدا في مجال البناء والعمران، كما حدد القواعد التي تتم في إطارها عملية التعمير وقد نص على مجموعة من عقود التعمير وهي رخصة البناء، شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة الهدم، شهادة المطابقة).

- القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، الجريدة الرسمية العدد 52 ل 02 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20/07/2008، المتضمن "قانون الأملاك الوطنية".

⁴ . وبالموازاة تم إلغاء:

- الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 20 فبراير 1974، المتعلق "بالاحتياطات العقارية البلدية". مرجع سابق

- القانون رقم 16/84، المؤرخ في 30 جوان 1984، المتعلق "بالأموال الوطنية".

مقدمة

المتضمن "تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات" السالف الذكر وقد وقع على شهادة الميلاد للسوق العقارية الحرة وأطلق حرية التعامل للقطاع الخاص في تهيئة الأراضي الصالحة للتعمير أو القابلة للتعمير.

كما صنف الأملاك العقارية إلى الأملاك الوطنية، والأملاك التابعة للأفراد (الخواص)، والأملاك الوقفية¹.

ما يهمننا في هذه الدراسة هي الأملاك الوطنية، التي يحكمها ويسيرها القانون رقم 30/90، المتضمن "قانون الأملاك الوطنية" المعدل والمتمم المؤرخ في 1990/12/01 والمرسوم التنفيذي له رقم 454/91 "المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك" المعدل والمتمم²، فالأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك المنقولة والعقارية التي تملكها الدولة أو جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، فهي تنقسم إلى نوعين من الأملاك وهما الأملاك الوطنية العامّة والأملاك الوطنية الخاصّة³.

تخضع الأملاك الوطنية العمومية لمبدأ عدم قابليتها للتصرف والتقادم والحجز وهذا عكس الأملاك الوطنية الخاصّة التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية⁴، مثلها مثل الأملاك الوطنية التابعة للخواص.

على هذا الأساس، العقار الصناعي هو جزء من الأملاك الوطنية الخاصّة، لهذا سوف تنصب الدراسة حول العقار الصناعي العمومي التابع للأملاك الخاصّة للدولة، واستبعد العقار الصناعي التابع للخواص أو الأفراد الذي يخضع لقوانين خاصّة.

تجدر الإشارة، أن العقار الصناعي يجب أن يكون محدد في مخططات التهيئة العمرانية لأن لهذه المخططات لها علاقة بالسوق العقارية تتمثل في تعيين المناطق المبرجة للتعمير خلال فترات زمنية محددة كما تبين المواقع المخصصة لتوطين البرامج الصناعية واستقبال المشاريع الاستثمارية من خلال تزويد السوق العقارية بما تحتاجه من مساحات عقارية لتغطية الطلب بالإضافة إلى ذلك فهي تشكل الإطار المرجعي الذي تمارس فيه الدولة سياستها العقارية عن طريق عقلنة استعمال الأراضي باتخاذ إجراءات محفزة في مجال دعم برامج التنمية المتكاملة، وبالمقابل تتخذ إجراءات ردعية اقتصادية وجبائية لغرض تفادي تركز الأنشطة أو إقامة بعض النشاطات التي لا تتماشى مع خصوصيات بعض المناطق.

¹. تنص المادة 23 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: - الأملاك الوطنية - أملاك الخواص - الأملاك الوقفية.

². المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصّة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 60 ل 24 نوفمبر 1991.

³. تنص المادة 02 من القانون رقم 30/90، المعدلة للمادة 02 من القانون رقم 14/08 السالف الذكر "تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصّة. وتتكون هذه الأملاك الوطنية من: - الأملاك العمومية والخاصّة التابعة للدولة - الأملاك العمومية والخاصّة التابعة للولاية - الأملاك العمومية والخاصّة التابعة للبلدية.

⁴. المادة 03 من القانون 30/90 المعدلة بالمادة 04 من القانون رقم 14/08 السالف الذكر.

مقدمة

في هذا الصدد، فإن القانون 25/90 السالف الذكر منح لأدوات التهيئة والتعمير مهمة الضبط وذلك بتحقيق التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة، فقضى وتعد شروط تنظيم سوق العقار الذي يبقى مرتبطاً ارتباطاً وثيقاً بهذه الأدوات¹.

كما تم وضع حافظة عقارية مهمة أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتم توجيهها لاستيعاب مشاريع استثمارية. ومجموع هذه الإمكانيات العقارية تشكل في مجموعها العقار الصناعي هذا العقار الذي يعرف مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية.

على هذا الأساس، فدارستنا سوف تنصب على هذه الإمكانيات العقارية الهامة من حيث النظام القانوني الذي يحكمها ومن ناحية إجراءات التقاضي بشأنها.

فمن حيث التسيير يعرف العقار الصناعي مجموع النصوص التنظيمية والقانونية ومجموع من المتدخلين في تسييره. ومن ناحية الحصول على العقار الصناعي فقد عانى من عملية تحديد كفاءات الحصول عليه في بادئ الأمر أي منذ سنة 1991، أين كان يمكن التنازل المباشر عن قطع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق التراضي.

لكن هذا تسبب في عدم المساواة في الحصول على الموارد العقارية وحدوث ضغط كبير على الدولة كمنشط وحيد لسوق العروض العقارية والتراجع الشبه الكلي للعروض العقارية من قبل الخواص وهذا يعتبر تخلي عن المبادئ التي تم تركيتها في هذا المجال من طرف قانون التوجيه العقاري، وهذا ما أدى إلى ظهور ونمو سوق ثانوي موازي مضاربي ومشكل للربوع العقارية.

هذه الإختلالات أدت لعدم تحقيق سوق عقارية حرة وشفافة التي كان يهدف لها قانون التوجيه العقاري ونتيجة ذلك، قامت الدولة بإلغاء عقد التنازل المباشر وتم استبداله بعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

¹. تتمثل أدوات التهيئة العمرانية في :

*على المستوى الوطني المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المادة: 07 من القانون 20/01، المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية مستدامة ج ر 77 ل 15 ديسمبر 2001.

*المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة: المادة 41 من قانون 20/01. السالف الذكر

*على المستوى الجهوي المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم المادة: 49 و 50 من قانون 20/01. السالف الذكر

*على المستوى الولائي المخطط تهيئة الإقليم الولائي المادة: 54 و 05 من القانون 02/01. السالف الذكر

*على المستوى البلدي: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المادة: 16 إلى 32 من القانون 29/90 المعدل والمتمم نظمه بالتفصيل المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 1991/05/28، المحدد لاجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر 26 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 المتضمن لاجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

*مخطط شغل الأراضي المواد: 31 إلى 36 من القانون 29/90 المعدل والمتمم سنة 2004 وبين أحكامه المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 318/05 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه.

مقدمة

بقيت الوضعية على هذا النحو لغاية سنة 2006 أين تم التأكيد على نظام الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على حافظة العقار الصناعي، لكن في سنة 2008 تم إلغاء التنازل وتم تعميم الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل كإجراء وحيد للحصول على حافظة العقار الصناعي سواء تعلق الأمر بالعقار الصناعي في المناطق الصناعية وفي مناطق النشاط وكذلك الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية والفائضة والمتوفرة.

إن هذه الحماية القانونية للعقار الصناعي العمومي التابع للدولة سيكون أساس هذه المذكرة ومن هنا تبرز أهمية البحث في موضوع كونه موضوع يمس بقطاع جد حساس يستدعى التدخل الدائم من قبل المشرع لتنظيمه وتتحلى هذه الأهمية في:

- اعطاء فكرة واضحة عن النظام القانوني المطبق على العقار الصناعي حالياً
- الوقوف عند بعض النزاعات التي يشهدها العقار الصناعي و كيفية الفصل فيها من طرف القضاء

وبخصوص الأسباب والدوافع التي أدت إلى اختيار هذا الموضوع تعود إلى:

-كون العقار الصناعي أصبح يشكل احد الرهانات الكبرى المرتبطة بتحقيق مختلف المشاريع الوطنية والأجنبية وانشغال مطروح على عدة مستويات خاصة بعد فتح المجال للاستثمار الخاص، لاسيما منذ مطلع سنة 2000.
-قلة البحوث العلمية التي تتناول بالبحث والدراسة الشاملة لموضوع العقار الصناعي.
-التعرف على النظام القانوني والتنظيمي المطبق على العقار الصناعي للوقوف على مدى نجاح النصوص التشريعية في إدارته.

-محاولة وضع حد لحالة الغموض واللبس الذي يسود مجال العقار الصناعي، مما يسهل للمستثمرين و الباحثين عنه مهمة الحصول عليه.

-القيام بدراسة حول العقار الصناعي من خلال توضيح الطبيعة القانونية لعقد منح الامتياز والحقوق الناتجة عن هذا العقد الذي يسمح للمتعامل الاقتصادي باستغلال العقار الصناعي، وبالمقابل الامتيازات التي يتعين التقيد بها كما أن هذه الموضوع يحدد الاطار القانوني الذي يطبق على الامتياز كألية لاستغلال العقار الصناعي في حالة حدوث منازعة.

نظرا لقلة المراجع المتخصصة، وندرة البحوث العلمية ومعوودية المعلومات في هذا المجال فأنه، يتم دراسة هذا الموضوع بالتركيز على تحليل النصوص التشريعية والتنظيمية وما هو جاري العمل به في الميدان وكذا بالاعتماد على المناشير والتعليمات

مقدمة

الصادرة عن الجهات المختصة لاسيما وزارة المالية (المديرية العامة للأموال للدولة) ووزارة الصناعة علاوة على المقالات الصادرة عن بعض المختصين في مجال العقار الصناعي بالإضافة إلى المقابلات التي تم إجرائها مع بعض الأطراف المرتبطة بالموضوع.

كما تطرقت إلى التقارير الصادرة في هذا المجال رغم ندرتها وهذا بغية الوصول لمختلف المعلومات والاحصائيات المتوصل إليها في هذا الموضوع كما تعتمد هذه الدراسة على بعض المواقف القضائية، وما استقر عليه القضاء في هذا المجال رغم قلة المنشور منه، وكذا بعض النزاعات القضائية المطروحة والأحكام الصادرة بصدد تطبيق مختلف النصوص المتعلقة بالعقار الصناعي.

وإنطلاقا من العناصر الأساسية المبينة فيما سبق فان هذه الدراسة تتمحور حول تحليل الإشكالية التالية:

ما هو الإطار القانوني الذي وضعه المشرع لتنظيم العقار الصناعي العمومي ؟ و ما مدى فعالية الحماية القانونية المقررة له ؟ وما هي الوسائل المعتمدة لردع كل التصرفات الغير قانونية الماسة به ؟ و ما موقف القضاء من ذلك ؟

لقد اتبعت المنهج الوصفي والتحليلي في معالجة الإشكالية لكونهما يفيان بالغرض لاسيما وصف وتحليل مختلف النصوص القانونية وما تضمنته من أفكار والمقارنة فيما بينهما.

قد يتخلل حال التعرض لبعض الموضوعات المنهج التاريخي ضمن مسار لأفكار معينة فيما يخص نشأة وبلورة الأنظمة المرظمة للعقار الصناعي عبر مختلف مراحل الاستثمار وعليه تم دراسة الإشكالية ضمن فصلين:

تناولت في الفصل الأول الإطار القانوني لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري (المبحث الأول)

وسائل حماية العقار الصناعي في الجزائر (المبحث الثاني)

وتناولت في الفصل الثاني الحماية القضائية للعقار الصناعي، تطرقت فيه إلى طبيعة منازعات إستغلال العقار الصناعي (المبحث الأول) كيفية الفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي قضائياً (المبحث الثاني).

وتضمنت الخاتمة تقييما لهذا الإطار القانوني و القضائي ومدى نجاعته في تنظيم العقار الصناعي و توفير الحماية

القانونية له في بلادنا سواء تعلق الأمر بجانب التسيير أو من ناحية شروط واجراءات الحصول عليه مع تقديم بعض الاقتراحات في هذا الصدد.

الفصل الأول

الإطار القانوني لاستقلال العقار الصناعي ووسائل

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، بما أمام هذه العوائق اتخذت السلطات العمومية على عاتقها مسؤولية معالجة هذا الملف والتكفل الجدي به لوضع حد لما يمثل حاجز في بلد شاسع كالجزائر¹.

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"² والمراسيم التنفيذية له الصادرة سنة 1984 كما سبق ذكره، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة وذلك بموجب عقود تنازل إدارية ومشهرة وبعد أن تقوم هذه الأجهزة باكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين.

كما تكرر هذا النوع من العقود عبر قوانين الاستثمارات الاقتصادية الوطنية الخاصة، حيث تموضع جهاز تشريعي يسمح بالتنازل عن الأراضي التابعة للدولة لانجاز مشاريع استثمارية في إطار الاستثمار الوطني الخاص³.

ولقد 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 سنة 1993 تعتبر مناطق خاصة.

وفي قوانين المالية للسنة إعتد المشرع الجزائري في الفترة ما بين سنة 1990 وسنة 1994 على طريقة التنازل عن طريق صيغة التراضي لفائدة المستثمرين والمرقنين 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

¹ - بشير محمد التجاني تنظيم الاقليم و توطن الصناعة ديوان مطبوعات جامعية الجزائر سنة 1987 ص 130.

² . المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية ل 20 ل 09 مارس 1973.

³ . القانون رقم 11/82، المؤرخ في 21 اوت 1982، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني . الجريدة الرسمية ل 34 ل 24 اوت 1982.

بعقد "المنح بالامتياز او عقد الامتياز"، وبموجب قانون المالية لسنة 1994 تم اعتماد صيغة الامتياز للحصول على العقار العمومي في اطار الاستثمار¹.

غير أن عقد الامتياز لم يبقى في شكله الذي ظهر به لأول مرة حيث عرف عدة تطورات منذ ظهوره² 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 واجراءات جديدة وهذا تطبيقا للمرسوم 11/06³. لكن في سنة 2008 وبموجب الأمر رقم 04/08⁴، فقد تم تعميم الامتياز عن طريق المزاد العلني كاجراء حصري للحصول على كل حافطة العقار الصناعي مع استبعاد تحويل الامتياز إلى تنازل، بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم الغاء المزاد العلني فتم تكريس التراضي كصيغة وحيدة لمنح حافطة العقار الصناعي مع منح تخفيضات جد معتبرة على مبلغ إتاوة الامتياز.

من خلال ذلك يظهر جليا أن حافطة العقار الصناعي مرت بمرحلتين أساسيتين مرحلة ما قبل صدور الامر 04/08 التي عرفت نوعين من العقود لاستغلال العقار الصناعي بدءا بعقد التنازل المباشر ثم ظهور عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل لغاية سنة 2006، و مرحلة ما بعد صدور الأمر 04/08.

اذن لا يختلف اثنان أن العقار من أهم الثروات التي يقوم عليها الاستثمار، لذا نوعت الجزائر في نظم الحماية القانونية التي اولتها لحماية الملكية العقارية، وذلك لتبديد مخاوف وشكوك المستثمر فكرس المشرع الحماية القانونية في اطار الدستور والقوانين التشريعية لكن ذلك مع ابقاء حق الدولة في استرجاع ممتلكاتها كلما استدعت المصلحة العامة ذلك بشرط التعويض العادل والمنصف.

على هذا الأساس، سنتاول هذا الفصل الاطار القانوني لاستغلال العقار الصناعي حاليا، والمتمثل في الأمر 04/08 الذي اعتبر عقد الامتياز هو الاسلوب الوحيد للحصول على حافطة العقار الصناعي والقواعد الجديدة التي جاء بها قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

وكذا وسائل حماية العقار الصناعي وهو موضوع دراستنا في هذا الفصل.

¹ . بالموازاة تم إلغاء المادة 161 من القانون رقم 25/91، المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر 65، ل 18 ديسمبر 1991، وذلك بموجب المادة 118 من المرسوم التشريعي رقم 01/93، المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993 ج ر 04 ل 18 ديسمبر 1991.

² - احمد محيو، محاضرات في المؤسسة الادارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 1979، ص 440.

³ . الأمر 11/06، المؤرخ في 30 أوت سنة 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز عن الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية. الجريدة الرسمية العدد 53 ل 30 اوت سنة 2006 (الملغى).

⁴ . الأمر 04/08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية . الجريدة الرسمية العدد 49 ل 03/09/2008، والملغى للأمر 11/06.

المبحث الأول: الإطار القانوني لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري

إن منح حق الامتياز على الأوعية العقارية التابعة للأمولاك 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 أقل 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 وهو الأمر 04/08، المؤرخ في أول سبتمبر لسنة 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية¹.

وتطبيقا لهذا الأمر صدر مرسومين تنفيذيين له ويتعلق الأمر الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 02 مايو سنة 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية² والذي يشرح بالتفصيل الأحكام والقواعد التي جاء بها الأمر رقم 04/08.

والثاني يتعلق الأمر بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09، المؤرخ في 02 مايو سنة 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها³، هذا الأمر نص على تسخير حافظة 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، كما نص الأمر رقم 04/08⁴ على قواعد واجراءات جديدة لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وفي سنة 2011 تم اعتماد قواعد واجراءات جديدة تم النص عليها في قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁵.

وسوف أتطرق في هذا المبحث إلى أحكام عقد الامتياز في إطار الأمر 04/08 (المطلب الأول)، كما أتطرق

¹. الأمر 11/06، المؤرخ في 30 أوت سنة 2006 السالف الذكر.

². الجريدة الرسمية العدد 27 ل 06 مايو سنة 2009، والذي ألغى احكام المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 والمتضمن تطبيق احكام الامر 11/06 المؤرخ في 30 أوت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

³. الجريدة الرسمية العدد 27 ل 06 مايو سنة 2009، الذي ألغى احكام المرسوم التنفيذي رقم 122/07، المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية .

⁴. الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المراجع السالف الذكر.

⁵. القانون رقم 11/11، المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الجريدة الرسمية العدد 40 ل 20/07/2011.

تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون المالية التكملي لسنة 2011 (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أحكام عقد الامتياز في إطار الأمر 08 / 04

بعد صدور الأمر 04/08 السالف الذكر، تم تعميم نظام الامتياز واعتباره كإجراء حصري للحصول على العقار مع استبعاد إمكانية تحويله إلى تنازل¹، بالإضافة إلى اعتماد صيغة المزداد العلني كإجراء رئيسي في عملية منح حق الامتياز وهذا على كل محافظة العقار الصناعي باعتبار أن عقد الامتياز هو أهم وأخر عقد للحصول على العقار الصناعي وسوف أتعرض إليه بشكل من التفصيل وهذا من خلال تحديد مفهومه والشروط المتعلقة بإبرامه والى إجراءات إبرامه في إطار الأمر السالف الذكر.

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز وشروط إبرامه

سأعالج كمسألة أولى تعريف عقد الامتياز وخصائصه (الفقرة الأولى) وشروط إبرامه (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تعريف عقد الامتياز وخصائصه بالرجوع إلى نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09²، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزداد العلني للقطع الأرضية التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية منح الامتياز، "هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأماكنها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري". إذا 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 بالمحافظة العقارية.

وبإجراء 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 وتنص المادة 10 من الأمر 04/08³ يكرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، "إذا حق الامتياز عقد إداري يتولى المدير الولائي للأماكن الوطنية تحريره حسب الكيفيات المحددة في دفتر الشروط، حيث يقوم المدير الفرعي لأماكن الدولة بتسجيل قرار المنح بالامتياز وبذلك يكون عقد إداري موثق أي في شكله الرسمي حسب المادة 324

¹. عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، الطبعة 3، دار هومة الجزائر، 2006، صفحتي 118 . 119

². المرسوم التنفيذي رقم 09. 152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.

³. الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المرجع السالف الذكر.

مكرر من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني¹ 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 المستفيد².

● **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 لأملاك الدولة بتسجيل قرار المنح بالامتياز الصادر عن الوكالة، وبذلك يكون عقد إداري موثق أي في شكله الرسمي حسب المادة 324 مكرر 01 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 وفي نفس المصلحة تتم إجراءات شهره باعتباره عقد وارد على عقار و بالتالي فهو يخضع لقوانين الشهر العقاري أي للأمر 74/75 و المراسيم التنفيذية له وفي جانب الجبائي يسري عليه قانون التسجيل فعقد الامتياز في قراره بتاريخ 25 / 03 / 2005.

● **عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع:** أي يخول لشخص معين منفعة شيء وهو بذلك يتمتع بنفس خصائص حق الانتفاع، بحيث انه حق عيني، مؤقت أي محدد المدة والشخص محل اعتبار في العقد، وتجدر الإشارة لنقطة مهمة في حق الانتفاع انه بإمكان المستثمر نقل حق الامتياز عن طريق البيع لحق الانتفاع أو عن طريق التوريث³.

الفقرة الثانية: شروط إبرام عقد الامتياز

أولاً: الشروط المتعلقة بتقديم الطلب ودراسته

يتم الحصول على وعاء عقاري صناعي من خلال التوجه إلى هيئات مختلفة بحسب طبيعة المشروع الاستثماري وحجمه و ذلك بالتوجه إلى⁴:

¹ . المادة 324 من الامر 75 . 58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، ج ر العدد 78 سنة 1975.

² . بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الاولى، 2001، الديوان الوطني للاشغال التربوية، ص 151 . 152.

³ . سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، دون ذكر رقم الطبعة، 2003، ص 88.

⁴ . WWW.ANIREF.DZ . الموقع الالكتروني الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

أ. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري¹: يقدم الطلب إلى هذه الوكالة إذا كان الأصل العقاري المرغوب فيه يدخل في حافظتها العقارية وتمثل هذه الأملاك:

- الأصول المتبقية الناتجة عن للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة.
- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط والتي هي ليست ضرورية أو زائدة لنشاط هذه المؤسسات.
- الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية لعدم تخصيصها أو منحها أو بسبب عدم استخدامها رغم انه تم منحها.

- كذا جميع الأملاك التي اوكلت مهمة تسييرها إلى وكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري².

- الأملاك الخاصة بالوكالة التي اكتسبتها من أموالها الخاصة من اجل إعادة بيعها للمستثمرين بعد تهيئتها وتجزئتها.

ب. 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 أو تلك العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة (التي لا تنتمي إلى الحافظة العقارية الموكلة تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وكذلك العقارات الموجودة داخل محيط المدن الجديدة).

ج. المجلس الوطني للاستثمار: يكون ذلك في المشاريع التي تمثل منفعة خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني وذلك طبقا للأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 اوت 2001³ والمتعلق بتطوير الاستثمار.

ثانيا: الشروط الواجب توافرها في القطعة الأرضية

بالرجوع إلى المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09، الأوعية العقارية التي يجب أن تكون محل حق امتياز يشترط فيها أن تتوفر على مجموعة من الشروط وهي:

- أن تكون هذه الأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة⁴.
- أن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها⁵.

¹ . المادة 01 من المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23 افريل 2007 والمتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و تحديد قانونها الاساسي، ج ر، العدد 27، سنة 2007، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، ج ر، العدد 17 سنة 2012 .

² . جهوري احمد : استغلال الاملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البلدية 2011 ص 88 .

³ . الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 اوت 2001، المتضمن تطوير الاستثمار، ج ر، عدد 47، الصادرة بتاريخ 22 اوت 2001. المصادق عليه بموجب القانون رقم 16/01 المؤرخ في 21 اكتوبر 2001 جريدة رسمية ل 24 /10/2001 المعدل و المتمم بموجب الامر 08/06 ل 15/07/2006 الجريدة الرسمية رقم 47 ل 19 /07/2006.

⁴ . فيصل الوافي، السندات الاداية في التشريع الجزائري، الطبعة الاولى، سنة 2010، دار الخلدونية، ص 88.

⁵ . بن رقية يوسف، المرجع السابق، ص 122.

- أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.
- وتضيف المادة الأولى من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أن القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز يجب أن تكون موجهة للاستيعاب مشروع استثماري وكل تغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في الدفتر الشروط ينجر عنه فسخ منح الامتياز.
- يجب أن تكون الأراضي التابعة للدولة والمعنية بهذا الجهاز تابعة للأملاك الخاصة للدولة و غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية للدولة¹ ويجب أن تكون أيضا واقعة داخل القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير ثم تحديدها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والقابلة لاحتضان بنايات طبقا لمخططات شغل الأراضي².

إلا أنه استثناء، يمكن منح امتيازات على الأراضي الواقعة خارج القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير لصالح المشاريع الاستثمارية التي حسب طبيعتها لا يمكن إنجازها في هذه القطاعات³.

ولقد تم استثناء في هذا الإطار الأراضي التالية والتي تبقى خاضعة للنصوص الخاصة بها وهي الأراضي الفلاحية الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية، الأراضي الموجهة للتربية العقارية، والتي تستفيد من إعانات الدولة أي ذات الطابع الاجتماعي، الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية.

الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد الامتياز

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"، وبالتالي القاعدة يمنح الامتياز بالمزاد العلني (الفقرة الأولى) واستثناء عن طريق التراضي (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: 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

¹. . بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفا تر السياسة و القانون، العدد السابع، جوان 2012، ص 235.

². . المادة 07 من المرسوم التنفيذي 09-152. المرجع السالف الذكر.

³. . المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 09/152. المرجع السالف الذكر.

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.

أولاً: أنواع المزاد العلني

أ. **المزاد العلني المفتوح**: هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفقاً لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة¹.

ب. **المزاد العلني المحدود**: عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقاً والذي لا يشارك فيه إلا المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل²، و يمكن أن يشارك في عملية المزاد العلني كل شخص طبيعي أو معنوي من جنسية جزائرية أو أجنبية.

ثانياً: الترخيص بمنح الامتياز بالمزاد العلني

لقد كرس الأمر 04/08 والمرسوم التنفيذي رقم 152/09 قاعدة تدخل وزراء مختلف القطاعات أو الوالي للتخصيص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني³، فيرخص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من:

- وزير المكلف بالسياحة و باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل منطقة التوسع السياحي.
- الوزير المكلف بترقية الاستثمارات و باقتراح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هذه الوكالة.
- الوزير المكلف بتهيئة الإقليم و باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط مدينة جديدة.
- الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁴.

¹. المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09.

². المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09.

³. نعيمى فوزي، اشكالية العقار الصناعي في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، الجزء 37، رقم 04، سنة 1999، ص 154 و 155.

⁴. المادة 05 من الأمر 04/08. المرجع السالف الذكر.

ثالثا: إجراءات منح الامتياز بالمزاد العلني

يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني¹ ويكون ذلك عن طريق المزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة وذلك بإتباع

الإجراءات التالية:

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

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

- مكان إجراء المزاد.

- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر اجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك 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 املاك الدولة الموجود في دائرة اختصاصها الأصل العقاري.

- دفع كفالة مالية تمثل 10 من مبلغ السعر الافتتاحي على مستوى متفشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ويخصم مبلغ الكفالة الذي يدفعه الشخص الذي رسي عليه المزاد من ثمن المزايدة، إما المزايدون الآخريين يرد لهم المحاسب الكفالة بناء على تقلص قسيمة الدفع او وصله.

- إيداع الملف المكتمل على مستوى المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المختصة إقليميا².

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

- إدراج ضمن الإعلانات العمومية التي ستنتشر ووفقا لأحكام دفتر الشروط (إعلانات واسعة، احترام الآجال... الخ).

- إن منح الامتياز يكون حسب الطريقة المشتركة والمنسقة للتعهدات المختومة والمزايدة الشفوية.

¹- الباقوت اكرون، الامر 08 . 04 المتعلق بالامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة اداة لترقية الاستثمار، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الغرفة العقارية، الجزء الثالث. قسم الوثائق، طبعة 2010 ص 56 .

². 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. المرجع السالف الذكر.

- أثناء حصة المزايدة، يتم قبل كل شئ القيام بالمزايدة الشفوية مع إعلام كل الحاضرين أن صاحب أحسن عرض سوف يكون له إمكانية اقتراح عرض أخير عند الانتهاء من فتح الاظرفة.
- 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 المحتملة.
- عند الانتهاء من المزايدة الشفوية، تنطلق اللجنة في فتح الاظرفة المحتملة (التعهدات المحتملة).
- في حالة ما كان أحسن عرض ناتج عن المزايدة الشفوية، يتعين التمسك بها وان أصحاب التعهدات المحتملة لا يحق لهم الاحتجاج ما دام انه كانت لهم الفرصة لاقتراح عروض شفوية في الإطار التنافسي.
- وفي حالة ما إذا تبين أن أحسن عرض ناجم عن التعهدات المحتملة، فيستلزم إعطاء لصاحب التعهد الأحسن ولأحسن عارض شفوي المعنيين وبصفة محدودة إمكانية اقتراح عروض جديدة ولكن دائما ضمن الحصة العامة .
- إن الشخص الذي سوف يتم اختياره هو ذلك الشخص ما بين الاثنين، الذي يقدم أكبر عرض¹.

الفقرة الثانية: منح الامتياز بالتراضي

أولا: مفهوم التراضي وشروطه

اعتبر الأمر 04/08 والمراسيم التنفيذية اللاحقة له، التراضي كإجراء استثنائي لمنح الامتياز وذلك في المشاريع ذات الأهمية والمصلحة الوطنية، مع العلم أن 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 للاستثمار².

¹ . تعليمية وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، رقم 01258، المؤرخة في 08 مارس 2010، تتضمن منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

² . المادة 7 من الامر 04/08. المرجع السالف الذكر.

ثانيا: 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.

المطلب الثاني: تنظيم العقار الصناعي في اطار 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 (المطلب الأول)، كما انه جعل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار الجهة الوحيدة لتلقي طلبات الأراضي المخصصة لاحتضان مشاريع الاستثمارات الصناعية (المطلب الثاني).

الفرع الأول: منح الامتياز بالتراضي و تخفيض الأتاوى

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 (الفرع الأول) والترخيص به (الفرع الثاني) وتخفيضات على الأتاوى الإيجارية (الفرع الثالث).

اولا: 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 التعير المعمول بها².

¹ القانون رقم 11/11، المؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011. مرجع سابق ذكره.

² المادة 03 من الأمر 04/08 السالف الذكر، المعدلة والمتممة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 السالف الذكر.

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 ألا وهي منح الامتياز عن طريق صيغة التراضي¹.

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 الجديدة².
 - 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 أوصل 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 سياحي.

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

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

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 كما سبق دراسته.

². - فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، ص 45.

تموقع المشروع الصناعي، تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً إيتاوة الايجارية السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز، وتقرر تخفيض في مبلغ الاتاوة السنوية المحددة في الأمر 04/08 وهذه التخفيضات الجديدة تتغير نسبتها حسب تموقع المشروع الصناعي¹.

- 90% خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة (1) واحدة إلى ثلاث (3) سنوات.
- 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة (1) واحدة إلى ثلاث (3) سنوات.
- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة خمسة عشر (10) سنة وترتفع بعد هذه المدة إلى 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 تطبيق نسبة التخفيض يكون حسب موقع العقار موضوع منح الامتياز (الهضاب العليا، الجنوب، الجنوب الكبير) ووفق التقسيم المحدد لقابلية الاستفادة من الصندوقين المخصصين لتنمية مناطق الجنوب والهضاب العليا².

تجدر الإشارة إلى أن الولايات التي تمثل الجنوب الكبير هي ادار، تندوف، اليزي وتمنراست. إن المزايا السالفة الذكر (التخفيضات) تطبق أيضاً 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 التجارية 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، وتخفيف الضغط على مناطق الشمال وإحداث مناصب الشغل وخلق الثروات في هذه المساحات التي تعاني من مشاكل طبيعية مختلفة

¹ المادة 09 من الأمر 04/08، السالف الذكر، المعدلة والمتممة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 السالف الذكر.

² ويتعلق الأمر بـ : المرسوم التنفيذي رقم 485/06، المؤرخ في 23 ديسمبر 2006 الذي يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/089 الذي عنوانه الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب. ج ر عدد 36 ل 2006/12/24.

- المرسوم التنفيذي رقم 486/06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2006 يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/116 الذي عنوانه " الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا " (الولايات والبلديات المعنية). ج ر عدد 36 ل 2006/12/24.

من جهة أخرى، وهذا ما يسمح أيضا باستقرار السكان المحليين وإعادة هيكلة المناطق الساحلية والتلية التي تعرفان اكتضاضا كبيرا.

ومن جهة أخرى يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار من مجلس الوزراء من تخفيض إضافي على مبلغ الأتاوى الإيجارية السنوية التي سبقت الإشارة إليه في المادة 09 السابق ذكرها¹.

وبغية مرافقة المستثمر وتخفيف العبء المالي المرتبط بعملية منح الامتياز، نص قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على إمكانية تقسيم دفع حقوق التسجيل وكذا رسم الإشهار العقاري بمناسبة إعداد عقد منح الامتياز لأمالك الدولة.

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 المعدل والمتمم المتعلقة بترقية الاستثمار (نظام عام ونظام اتفاقية)².

لهذا يتعين على مصالح أمالك 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 وفرة الأملاك المبنية وغير المبنية بكل أصنافها القانونية (أمالك 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.
- اعداد 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 آجال قريبة.
- التحصيل المنتظم للأتاوى المستحقة .

¹ المادة 08 من الامر 04/08 السالف الذكر، المعدلة والمتمة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 السالف الذكر.

² المادة 18 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المعدلة للمادة من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

- متابعة أنجاز الاستثمار.
- متابعة المستثمرين المخلين¹.

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

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

هذه اللجنة تم إنشائها في سنة 1994 تم إعادة تنظيمها في سنة 2006 ثم في سنة 2009 بموجب المرسوم التنفيذي 152/10 وأخيرا في سنة 2011 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

أولا: لجنة المساعدة في إطار التعلية رقم 1994/028

في سنة 1994 صدرت التعلية الوزارية المشتركة رقم 028 المؤرخة في 15 ماي 1994، تتضمن كفاءات مساعدة وتسهيل منح الأراضي للمستثمرين وتهدف هذه التعلية 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 اعلام واستعلام حيث يتمثل دورها الأساسي في الإجابة والرد عن كل التساؤلات وطلب المعلومات المتعلقة بما هو متوفر من أراضي الأساس لأنجاز 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 التعلية 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 لأن تكون أساسا للاستثمارات.
- وضع تحت تصرف المستثمر كل المعلومات المتعلقة بالعرض العقاري وتحديد المميزات الأساسية ونوعية النشاطات التي يمكن إقامتها على هذه الأراضي.

¹. تعلية وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، رقم 07982 بتاريخ 08 أوت 2011.

- تحديد مختلف القواعد والإجراءات الإدارية في مجال الحصول على الأراضي أو الرخص المطلوبة، لهذا كان من المهام الرئيسية لهذه اللجنة التي أنشئت لفترة انتقالية في تكوين قاعدة للمعطيات حول العقارات المتوفرة تجاه أو لفائدة المستثمرين غير ان الواقع يظهر ان الانحراف عن المهام التي أوكلت لهذه للجان التي تحولت إلى أجهزة لمنح الأراضي العقارية.

ثانيا: لجنة المساعدة في إطار المرسوم التنفيذي 20/10⁽¹⁾

لقد سبقت الإشارة ان 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، فالغي الحكر الذي كان للوالي في النظام السابق (الأمر 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 152/09² والتي تنص: "عندما تكون القطعة الارضية التابعة للدولة موجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للهيئات العمومية المكلفة بالضبط و الوساطة العقارية، يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من اللجنة المنصوص عليها في المادة 05 الفقرة 04 من الامر 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008".

إذن اللجنة المنصوص عليها في المادة 05 (فقرة 04) من الامر 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، المؤرخ في 12 جانفي 2010. المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيورها. ج ر عدد 04 ل 17 يناير 2010.

². المرسوم التنفيذي رقم 152/09. المرجع السالف الذكر..

إذا اقترحت هذه اللجنة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود يتخذ الوالي قراراً 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 طلباً إلى هذه اللجنة للحصول على قطعة أرضية و الذي يجب أن يرفق بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع، تفصل هذه اللجنة في الطلب، وإذا اعتبرته قابل للمنع بامتياز بالتراضي يرسل الوالي التوصية إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات لتقديمها للدراسة على مستوى المجلس الوطني للاستثمار¹.

وتنفيذاً للمادة 5 (الفقرة 04) من الأمر 04/08 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 152/09 صدر المرسوم التنفيذي رقم المتضمن تنظيم هذه اللجنة والذي ألقى المرسوم التنفيذي.

فبالإضافة إلى مهام هذه اللجنة المحددة في المادة 05 (الفقرة 05) والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر حدد المرسوم التنفيذي 10/20 المهام الأخرى لهذه اللجنة وحدد تنظيمها وأساسها القانوني التي لم تغيير كثيراً عما كانت عليه سابقاً وأهم تعديل يجدر الإشارة إليه أنه تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر بعد أن كان تجتمع مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة لذلك فصل اللجنة في الطلبات في أجل أقصاه ثلاثون يوماً.

أمانة اللجنة في ظل المرسوم التنفيذي 122/07 كانت ملحقة بالأمين العام للولاية والتي أصبحت في هذا النظام تسير من طرف المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تحت سلطة الوالي².

ثالثاً : لجنة المساعدة في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011

تنص المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011³ التي عدلت المادة 05 من الأمر 04/08 (يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي الخ) فتطبيقاً لنص هذه المادة يمنح الامتياز على أساس قرار من الوالي المختص إقليمياً وباقتراح من:

- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار عندما يكون الملك المبني أو غير المبني تابع 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 لترقية السياحة وبعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لمنطقة توسع سياحي.

¹ . بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الثانية، 2006، ص 30.

² . بوجردة مخلوف، العقار الصناعي مرجع سابق، ص 31 .

³ . الجريدة الرسمية العدد 40 الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2001.

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 .

حيث انه لحصول على وعاء عقاري أو أصل :

- يجب إيداع الطلب لدى أمانة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري (لجنة يرأسها الوالي او 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.
- إذا تمت الموافقة على المشروع الاستثماري يعد الوالي امرا قرارا يسمح بمنح من خلاله حق الامتياز بالتراضي على العقار
- بناء على قرار من الوالي يعد مدير أملاك الدولة عقد حق الامتياز لمدة 33 سنة على أساس دفترالشروط الذي يحدد بنود وشروط منح الامتياز.
- يسلم للمستثمر عقد منح الامتياز بعد إشهاره في المحافظة العقارية.
- يجب على المستثمر الحصول على الترخيصات الأزمة لبدء المشروع الاستثماري.

المبحث الثاني: وسائل حماية العقار الصناعي في الجزائر

يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي اهتمت به كل التشريعات، خاصة فيما يتعلق بتنظيمه وضبط كيفية استعماله وحمايته من كل الاجراءات التي تمسه، وخاصة تلك التي يقصد منها أخذ ملكية المستثمر وحرمانه منها. فرغم تبني مبدأ قدسية الملكية الخاصة وحمايتها على مستوى التشريع الداخلي، إلا أن الدول أصبحت واعية بأن سيادتها مرتبطة بالملكية الوطنية الكاملة لاقليمها¹.

ومن أجل فرض سيادتها الاقتصادية وحققها في الرقابة على النشاط الاقتصادي، أي على الاستثمارات وتوجيهها لخدمة أهدافها ومصالحها الاقتصادية بصفة كاملة وشاملة، نجد أن معظم القوانين تقر مبدأ نزع الملكية الخاصة للمستثمرين، ويتسجد هذا الحق بموجب عدة اجراءات تهدف الى استرجاع الملكية من يد المستثمر بعدة اساليب وصور وهذا ما سنتناوله في (المطلب الأول)، وتتناول القيود الواردة على حق المستثمر في استغلال العقار الصناعي (مطلب ثان).

المطلب الاول : حق الدولة في نزع ملكية المستثمر

لقد أقرت معظم التشريعات اجراء نزع الملكية و اعتبرته حقا مقرررا للدولة مساوية بين المستثمر الاجنبي و الوطني الذي يتعرض في اقليم دولته لمثل هاته الاجراءات، دون أن يكون في ذلك اي اجحاف بحق الاجنبي مادام أنه يتعرض لنفس ما يتعرض له المستثمر الوطني إذا كانا في الوضعية نفسها²، بل حتى الافكار الرأسمالية لم تتصدى لهذا الحق، تكريسا لسيادة الدولة مقابل التعويض³. و يعتبر إجراء نزع الملكية اجراء انفرادي من طرف السلطة العامة للدولة بحيث تقوم بنزع الملكية واسترجاعها وطرد المستثمر من أراضيها رغم كل التطور الذي عرفه قانون الاستثمار في مجال المعاملة والحماية و الضمانات على كل المستويات تحفيزا للاستثمارات الوطنية والأجنبية، بحيث يبقى للمستثمر حق اقامة دعوى المطالبة بالتعويض لا دعوى الغاء القرار الذي يقضي بأخذ الملكية لأنه من صميم مظاهر السيادة . فحق الملكية بهذه الصورة يصبح نسبيا يحرم منه صاحبه إما جزئيا أو كليا حسب متطلبات الحالة، وقد تم اقرار مبدأ حق الدولة في نزع الملكية العقارية للمستثمر في كل من الدستور والتشريع و حتى في الاتفاقيات الدولية بل حتى في القانون الدولي، وبالتالي فالحماية المضمونة تكون في عدم نزع الملكية في الحالات التي لا تقتضيها المصلحة العامة أو في حسن تقدير التعويض ودفعه في الاجال القانونية بصفة عاجلة

¹ . . خيرت احمد سعيد: " التأميم و ملكية الاجانب "، المجلة المصرية للقانون الدولي، المجلد 19، مصر، 1963 ص 24.

² . . العربي منور ص 93 و ما بعدها

³ . . اعمر بجاوي : الوجيز في الاموال الخاصة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، 2001 ص 68 . 69 .

ومنصفة متى توفرت المنفعة العامة، فالدولة رغم انسحابها من المجال الاقتصادي تحتفظ بدورها الرقابي من أجل ضمان اهدافها في مختلف المجالات.

الفرع الاول : صور نزع ملكية المستثمر

أصبح قرار الاستثمار في أي دولة مرهونا بقدر الحماية التي تتعهد بها للمستثمر بما في ذلك التي تتعلق بحماية الملكية العقارية ومن الاجراءات التي تتخذها الدولة بهدف حرمان ملاكها منها بصفة نهائية ولدواعي الصالح العام، وهو من أخطر أعمال الادارة التي تمس بالملكية الفردية الخاصة، وتحرم المالك من ملكيته، فما هي هذه الصور.

اولا - التأميم: يعتبر التأميم من أخطر الإجراءات السياسية التي تتعرض لها الاستثمارات الاجنبية في إقليم الدول المضيفة للاستثمارات الاجنبية لانه يمس بالحقوق الاكثر أهمية والمكرسة بصفة مطلقة في العالم، والتي تتمثل في حق الانسان في الملكية الخاصة بصفة عامة وحق المستثمر الاجنبي بصفة خاصة¹.

ويمكن تعريفه أنه الأجراء الذي بموجبه يتم تحويل ملكية مؤسسة خاصة استثمارية تابعة لشخص طبيعي أو معنوي إلى الدولة، مقابل تعويض مناسب وعادل، وذلك بهدف القضاء الشامل على كافة مظاهر الملكية الفردية لوسائل الانتاج قصد الاستغلال الكامل لموارد الدولة، وهو ما يسمى بالتأميم الايديولوجي، أو بقصد القضاء على سيطرة على رؤوس الاموال الاجنبية على الاقتصاد الوطني، وهو ما يسمى بالتأميم العلاجي أو الاصلاحية². والتأميم يتم بموجب قرارات عمدية مقصودة وقانونية مدروسة مسبقا تنتج عنه نتائج تمس بحق المستثمر الاجنبي في ملكيته بحرمانه منها، وذلك دون ان يكون للمستثمر الحق في التدخل لأنها غير قابلة للمناقشة او إعادة النظر لأنها من أعمال السيادة، ولقد تخلت عنه الجزائر بعد تبني قواعد السوق ومبادئ الاقتصاد الليبرالي.

ثانيا - نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة: تتمتع السلطات الادارية للدولة بعدة امتيازات تمكنها من تحقيق المنفعة العامة للدولة، حيث منحها المشرع جانبا من هذه الامتيازات، وأقر الفقه والقضاء بالجانب الاخر، إذ تملك سلطة تقديرية في ممارسة اختصاصاتها، لتتم على أفضل وجه و بأحسن أسلوب، وهي تتمتع بحق التنفيذ المباشر في مواجهة الأفراد وأشخاص القانون الخاص، إذ أنها تتعامل معهم كسلطة عامة لها امتياز الاستيلاء المؤقت على العقارات أو الاستيلاء النهائي لدواعي الصالح العام³.

¹ . علي كريمي ص 19.

² - هشام على صادق: النظام العربي لضمان الاستثمار ضد المخاطر الغير التجارية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1977. ص 19.

³ . عبد الغني بسيوني عبد الله : القانون الاداري، الدار الجامعية للطباعة و النشر و التوزيع، بيروت، 1993 ص 259

ويمكن تعريفه بمايلي: اجراءات نزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة امتياز ممنوحا للإدارة لحرمان مالك العقار من ملكه جبرا من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض، وهو اعتداء صارخ وصريح على الملكية الخاصة للمستثمرين، والسبب الذي يجعله استثناء، يجد أساسه في تحقيق المنفعة العامة¹، وهو يرد على العقارات المادية فقط، مما يجعل العقارات الحكومية كالحقوق العينية التبعية مثل حقوق الارتفاق غير قابلة لأن تكون موضوع نزع الملكية بهذا المفهوم².

وقد تم تعريف نزع الملكية على أنه: (تملك الدولة لأموال عقارية مملوكة لأشخاص خاصة تحقيقا لدواعي الصالح العام بموجب قرار اداري يصدر عن الجهة المختصة).

عرفته أيضا محكمة النقض المصرية على انه: (حرمان مالك العقار من ملكه جبرا عنه لمنفعة العامة مقابل تعويضه عما ناله من الضرر بسبب هذا الحرمان...)³.

فنزاع ملكية إجراء يهدف إلى تملك الدولة بموجب قرار اداري لدواعي الصالح العام، فيمنع القانون اللجوء لمثل هذه الاجراءات بهدف المضاربة أو لمنع انجاز مشروع معين أو اتمامه من طرف المستثمر الاجنبي⁴، فلا يكون نزع الملكية بهذا المفهوم ممكنا، إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق اجراءات نظامية مثل تهيئة العمرانية، والتخطيط وانشاء تجهيزات جماعية و منشآت للأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية⁵.

وهو إجراء يدخل في الاختصاصات الإقليمية التي تمارسها الدولة على ملكيات الأجانب و الوطنيين على حد سواء⁶. وتلتزم الإدارة النازعة للملكية مقابل ذلك بأداء تعويض في كل الحالات.

وقد نص الدستور الجزائري على إجراءات نزع الملكية ونظمها القانون، لتمكين الإدارة من اللجوء إليها بصفة استثنائية لتلبية احتياجات المرافق العامة، وذلك بموجب القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة تكريسا للمبادئ التي تبناها دستور 1989 في المادتين 20 و 49 منه، ودستور 1996 في المادتين 20 و 52، وقد جاء بأحكام تضمن حماية أشمل للأفراد وممتلكاتهم بتقييد سلطة الإدارة في استعمال الطرق الجبرية لإرغامهم على التنازل عن ممتلكاتهم خارج نطاق المنفعة العامة، بمفهومها الضيق و التقليدي طبقا لمبادئ النظرية الليبرالية بموجب مجموعة الإجراءات، التي نص عليها القانون تحت طائلة البطلان

1. عبد الغني بسيوني عبد الله مرجع السابق ص 258.

2. سعد محمد خليل : نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة و القانون، دار السلامة للطباعة و النشر و التوزيع، مصر، 1993، ص 89، 88.

3. هشام خالد: عقد ضمان الاستثمار، القانون الواجب التطبيق عليه و تسوية منازعات التي قد تثور بشأنه دار الفكر الجامعي الاسكندرية، 2000، ص 173.

4. كروغلي مقداد، "نزع الملكية من اجل المنفعة العامة"، المجلة القضائية،الصادرة عن قسم الوثائق للمحكمة العليا، العدد الثاني، الجزائر، 1998، ص 34.

5. المادة 2/2 من القانون رقم 91-11، مرجع سابق.

6- هشام علي صادق، مرجع سابق، ص 21.

ثالثا . المصادرة: تعتبر المصادرة من بين المخاطر التي ترمي الى حرمان المالك من ملكيته دون ان يكون مقابل ذلك اي تعويض¹ وقد تبني المشرع الجزائري في قانون الاستثمار المصادرة كإجراء تلجأ اليه الدولة فنص على ذلك في المادة 16 من الامر رقم 31 - 03 المؤرخ في اوت 2003 ((لا يمكن أن تكون الاستثمارات موضوع مصادرة إدارية إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به))² ، لكن ما المقصود بالمصادرة، وماهي الطبيعة القانونية للمصادرة التي تبناها المشرع الجزائري عندما أقر إلزامية التعويض عنها؟

ويمكن تعريف المصادرة: من أنها تعتبر الإجراء الذي تمارسه الدولة أو تتخذه عن طريق سلطاتها العامة، لتستولي بمقتضاه على ملكية كل أو الحقوق العينية المملوكة لأحد الاشخاص، وذلك دون أداء اي مقابل³ .

وقد عرفتها كذلك المادة 15 من قانون العقوبات، المؤرخ في 8 جوان 1966، كما يلي: (المصادرة هي الأيلولة النهائية الى الدولة لمال او مجموعة أموال معينة،...)⁴ .

فالمصادرة هي إجراء تمارسه الدولة بموجب السلطة في الحالات التي يتعدى فيها المستثمر، سواء كان وطنيا او أجنبيا على القانون بموجب جنائية، حيث تم حرمانه من ملكيته لعقار أو منقول بصفة جبرية لإتمام العقوبة المفروضة عليه⁵ ، فالمصادرة تكون عقوبة تكميلية في كل الحالات التي يرتكب فيها صاحب المشروع جنائية في المجال الجبائي أو المصرفي تكيف على أنها مخالفات لقواعد القانون الاقتصادي، إذ يؤول كل المال المملوك له أو جزء منه وحتى الاشياء المستعملة في تنفيذ تلك الجريمة الى الدولة⁶ .

رابعا- الاستيلاء: تسمح التشريعات والقوانين للسلطة العامة للدولة وفي الحالات الضرورية لضمان حاجات البلاد الحصول على الأموال والخدمات الضرورية أو لضمان استمرارية المرافق العامة⁷ ، بطريق الاستيلاء إن لم يتسنى لها الحصول عليها بالطرق الرضائية، لذا يتعرض المستثمر الاجنبي مثله المستثمر الوطني في كل مرحلة من مراحل استثماره لمخاطر الاستيلاء على مشروعه. فما هو المقصود بالاستيلاء.

¹. هشام على صادق، مرجع سابق ص 21.

². امر رقم 01 - 03 المتعلق بقانون الاستثمار، مرجع سابق.

³. هشام علي صادق، مرجع سابق، ص 22.

⁴. أمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، ج ر عدد 49، مؤرخة 11 يونيو 1966.

⁵. أعمار بجاوي، مرجع سابق، ص 79،80.

⁶. بوسقيعة أحسن، الوجيز في القانون الجزائري العام، الديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر، 2002، ص 237.

⁷. أعمار بجاوي، مرجع سابق، ص 77.

نصت المادة 676 من القانون المدني على أنه: (يجوز الحصول على الاموال والخدمات الضرورية لضمان حاجات البلاد إما باتفاق رضائي أو عن طريق الاستيلاء وفقا للحالات والشروط المنصوص عليها في القانون...)¹.

فالاستيلاء اجراء مشروع تمارسه السلطات العامة المختصة في الحالات استعجالية استثنائية وبصفة جبرية لضمان حاجات البلاد لضمان سير المرافق العامة، أو في حالات الحروب والفتن الاهلية و غيرها. بحيث يصبح الاجراء غير مشروع في الحالات المخالفة التي لا تكون فيها ظروف اضطرارية أو استعجالية، لان المشرع في مثل هذه الحالة يفرض على الادارة اللجوء الى الاسلوب الرضائي، الذي يتم بمحاولة اقتناء الاملاك عن طريق ابرام العقود كعقد البيع أو الايجار مع الاشخاص المالكين أو بتقديم عروض لتبادل هذه الاملاك بأملك اخرى مشابهة أو ذات نفس القيمة. وهو الشرط نفسه الموضوع للادارة في حالة محاولة اقتناء الاموال عند اللجوء الى نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

خامسا - الحراسة: تعتبر الحراسة بكل أنواعها اجراء خطيرا تلجأ اليه الادارة في الحالات معينة حددها القانون وهي ذات طابع سياسي غير تجاري، يتعرض لها المستثمر الأجنبي في الدولة المضيفة للاستثمار الأجنبي لداوعي حفظ الأمن و المصالح الوطنية للبلاد لأسباب ترجع لإخلال المستثمر بالتزامه المتعلقة بالتسيير والادارة السليمين للمشروع الاستثماري.

ويمكن تعريف الحراسة : إنها نزع الشيء من يد مالكة أو حائزه ووضعه في حيازة الغير لادارته لمصلحة من يفرض الحراسة² ورد بفوائده الى من يثبت له الحق فيه³ نظمها المشرع الجزائري في القواعد العامة بموجب المواد 602 الى 611 من القانون المدني، على انها ايداع الشيء المتنازع فيه من طرف شخص أو عدة اشخاص بين أيدي شخص آخر مختص في مجال ادارته يلتزم بأعادته بعد فض المنازعة أو بعد انتهاء الظرف الذي أدى الى وضعه تحت الحراسة الى الشخص الذي يثبت له الحق فيه. وتقع على المنقولات والعقارات، لذا تمس الحراسة كل موجودات المشروع الاستثماري المنقولة منها والعقارية، وذلك في الحالات التي تخشى فيها السلطات المختصة بتوقيع الحراسة خطرا عاجلا عند بقاء المال تحت يد حائزه، وتلتزم الإدارة الحراسة برده بعد انتهاء المدة المقررة للحراسة.

الفرع الثاني: القيود الواردة على حق الدولة في نزع الملكية

المشرع منح بموجب القانون للإدارة أو السلطات العامة المختصة مراكز متميزة تستخدم من خلالها امتيازات السلطة وخولها سلطة تقديرية في اللجوء الى إجراءات نزع الملكية أو مصادرتها أو تأميمها لتحقيق المنفعة العمومية مقابل تعويض وفي اطار القانون حماية للمستثمر وتجسيدها مبدأ قدسية الملكية الخاصة، وذلك تحت طائلة بطلان هذه الاجراءات

¹- أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

²- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مجلد الاول، بيروت، 1964، ص781.

³- رضا محمد عبد السلام، النظرية العامة للحراسة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007، ص119.

متى تجاوزتها أو أهملت احترامها¹، أو كانت تعفسية وتحكيمية. أما الفقه فيرى بان القيود الواردة على حق الدولة في نزع ملكية هي مجموعة كاملة من الشروط غير القابلة للتجزئة تتمحور في احترام الاجراءات الشكلية القانونية المتبعة عند اتخاذ اجراءات نزع الملكية² وتحقيق المنفعة العمومية، دفع التعويض الملائم للمستثمر والتقييد بعدم مخالفة اي التزام تعاقدى سابق اذا وجد، وعدم مخالفة مبدأ عدم التمييز و المساواة.

اولا - المنفعة العمومية: تعتبر المنفعة العمومية مجموع العمليات التي تستجيب لحاجات البلاد التي تتعلق بالصالح العام وبالاقتصاد الوطني بصفة عامة³، بغرض تنفيذ المخططات الوطنية والمحلية المسطرة من الدولة او احدى سلطاتها العمومية، فلا تكون ممكنة إلا إذا كانت أهدافها لتنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق اجراءات النظامية.

والمرجع الجزائري لم يضع ضوابط محددة لحصر مفهوم المنفعة العمومية وتحديد المقصود منها، بل ترك رسالة تقديرها للإدارة في اطار السلطة التقديرية للدولة، عند تقديرها للأراضي القابلة للنزع ومساحتها وتحديد المشروع الذي تنطبق عليه عمليات التأميم أو التسخير أو المصادرة استعمالا لامتيازاتها حسب مصلحتها أي المصلحة العمومية⁴، الأمر الذي يفتح المجال لتعسف في استعمال السلطة⁵.

ثانيا - التعويض:

تلتزم الدولة المضيفة للاستثمارات اذا قامت بانتهاء اتفاقية الاستثمار بسبب التأميم الذي تجرته على المشروع الاقتصادي الاستثماري أو بسبب نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية أو بسبب اي اجراء آخر ذي نفس النتائج بالتعويض المادي للمستثمر الاجنبي لاضفاء الشرعية على اجراءاتها، باعتبارها اجراءات تدخل في صميم اختصاصتها تستمدتها من صلب سيادتها الاقتصادية والسياسية، حيث تصبح كل القرارات التي تقضي بحرمان صاحب الملكية من ملكيته بغض النظر عن جنسيته صاحبها باطلة - الا التأميم منها لانه يفلت من رقابة لصدوره بموجب القانون - وعدم الأثر لأنه تجاوز صريح عن حق الملكية الذي تركزه معظم الدساتير و كل مواثيق الدولية اذا لم يتم دفع التعويض.

¹ - جمال وعلي: نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة العمومية بين التشريع واجتهاد القضاء الاداري الجزائري، دراسات قانونية، مجلة سداسية تلمسان، العدد 2، 2005 ص 89.

² - نصت المادة 33 من القانون 91-11 على انه: (كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها القانون، يكون باطلا و عدم الأثر)، مرجع سابق.

³ - احمد عبد الحميد عشوش: التحكيم كوسيلة لفض المنازعات في مجال الاستثمار، دراسة مقارنة، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 1990، ص 360.

⁴ - جمال وعلي، مرجع سابق، ص 72.

⁵ - عبد الغني بسيوني عبد الله، مرجع سابق، ص 572.

وعليه يصبح التعويض بالمفهوم التقليدي الصورة العادية لإصلاح الضرر بحيث يجب بقدر الامكان أن يكون قادرا على أن يزيل كل النتائج المترتبة عنه باعتباره فعلا غير مشروع اذا باشرت به الدولة بعيدا عن القيود الواردة على حقها في اللجوء اليه باعتباره من الحقوق المقر بها دوليا.

فلا يعتبر التعويض التزاما جديدا من الالتزامات التابعة للمشروع الاستثماري الذي نشأ على اقليمها بل هو تنفيذ لالتزام أصلي¹، هو الالتزام بعدم اللجوء الى اجراءات التأميم او نزع الملكية².

المطلب الثاني: حقوق و التزامات طرفي عقد الامتياز

عقد الامتياز باعتباره عقدا، تترتب عليه مجموعة من الحقوق والالتزامات تقع على طرفا العقد، سواء على المستثمر صاحب حق الامتياز (الفرع الأول) أو على الدولة باعتبارها مانحة لحق الامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول: 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.

أولاً: 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 لانجاز المشروع الإستثماري 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 الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

و اذا كانت القطعة الأرضية محل الامتياز غير قابلة للتنازل إلا انه 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 إجباريا ملكية البنيات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة هذا الأخير وبعقد موثق "وكذا المادة 14 التي تنص في هذا الصدد "تكون ملكية البنيات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع

¹ محمد عبد الظاهر حسين: رؤية جديدة للتعويض القانوني في التقنين المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994، ص 15.

² محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص 18.

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 الثلاث.¹

فالدولة تبقى مالكة للقطعة الأرضية، حيث تم إلغاء التنازل عن القطعة الأرضية الممنوح الامتياز عليها، فالمستثمر يمنحه حق الامتياز الحق في الحصول على حق الانتفاع في الملك إلا انه يمكنه التنازل عن البنائيات والمنشآت عن طريق البيع أو التوريث.

بعد حصول المستثمر على عقد الامتياز وتسليمه له من الجهات المختصة (مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً تجسيد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة فور إبرام عقد الامتياز.

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. 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) سنة².
- إذا كان الأصل الممنوح عبارة عن أرض شاغرة، فإن الوضع القانوني للمستثمر صاحب الامتياز يتغير ليصبح مستأجراً.
- إذا كان الأصل الممنوح عبارة عن مجمع عقاري فتقوم الدولة باسترجاعه.

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

الحقوق المتجزئة عن حق الملكية: ان المالك قد يستعمل ويستغل حق الملكية بنفسه وقد يتصرف للغير في هذين الحقين معا ويسمى هذا بحق الانتفاع، كما قد يتصرف في حق الاستعمال فقط وقد يحد المالك من منفعة عقاره لمصلحة عقار آخر ويسمى حق الارتفاق، ويبقى للمالك في جميع هذه الحالات حق التصرف في العين لهذا يسمى بمالك الرقبة.

² . المادة 34 من الامر 03/041 المصادق عليه بموجب القانون 16/01 المؤرخ في 2001/10/21.

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 المطللة على الساحات العمومية أو عند انجاز جدار صلب للتدعيم أو للتسييح.

الحصول على رخصة مسبقة تسمى برخصة البناء وهذه الرخصة تشترط أيضا على مستغل المواقع العقارية فلا تجوز القيام بشغل من الأشغال المذكورة دون الحصول على رخصة البناء¹.

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

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 الأمر 04/08 والتي تنص "يحول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء" وحتى على رخصة الهدم² إذا أراد إزالة البناءات المقامة على القطعة الأرضية والتي لا تتلائم مع مشروعه على حسابه الخاصة، وبذلك فالمشروع بمنحه للمستثمر صاحب حق الامتياز وصاحب حق الانتفاع حق

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

². رخصة الهدم: المادة 60 من القانون 29/90 المعدل والمتمم والمواد 74 الى 61 من قرار إداري (موقف) بموجب رئيس البلدية من موقع البناء التي تخضع للهدم الكلي أو الجزئي، مصرح، من طرف مصالح التعمير للولاية.

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 والتعمير¹.

الحق في تكوين رهن رسمي: يخول منح الامتياز للمستفيد، حق إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك اضمنا القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط وذلك طبقا للمادة 2/11 من الأمر 04/08 التي تنص "... بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط ".

ثانيا: 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 جزءا 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 اتاوة الإيجار: يدفع المستثمر للمالك (للدولة) مقابل حصوله على حق الامتياز إيجارا يعرف بالإتاوة الايجارية وهذا ما نصت عليه المادة 09 من الأمر 04/08 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 152/09 إلا أنه لا بد من التفرقة بين حالتين:

الحالة الأولى: في حالة منح الامتياز بالمزاد العلني

يمنح الامتياز مقابل تسديد الإتاوة الايجارية 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 الحق بكل الطرق القانونية، ويتم 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

¹ بالرجوع للنصوص المنظمة لرخصة البناء تمنح لحامل شهادة الملكية او لحامل لشهادة الحيازة المواد 34 و 35 من المرسوم التنفيذي، رقم 176/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، المعدل و المتمم، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر عدد، 26 ل 01 يونيو 1991. إلا ان المشرع خرج عن هذه القاعدة وسمح من خلال الأمر لصاحب حقا الامتياز الحصول عليها لتشييد مشروعه الاستثماري.

الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطعة الأرضية التابعة للأماكن الخاصة بالدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الملحق بالعقد نذكر منها¹:

- تحمل كل أنواع الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي تمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز ويجب ان تستوفي ابتداء من يوم انتفاعه.
- كل الأعباء المتعلقة بالمدينة ومصلحة الطرق، الحراسة... 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 أنه 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 لمحضر 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 الاقتضاء².

الحالة الثانية: في حالة منح الامتياز بالتراضي

يمنح الامتياز مقابل دفع اتاوة سنوية تمثل 20/1 اي 4 % من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة .

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

¹ . المادة 13 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي، 153/09، المؤرخ في 2009/05/02، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الاصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، ج ر، عدد 27، المؤرخة في 06 / 2009 / 05.

² . المادة 14 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي، 153/09، المؤرخ في 2009/05/02، المرجع السالف الذكر.

أملك الدولة استنادا إلى السوق العقاري ويدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز أجر 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 أعباء المتعلقة بالمدينة ومصلحة الطرق الشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقر بدون أي استثناء وأي تحفظ¹.

تجدر الإشارة أنه وفي حالة عدم تجديد الامتياز، يتعين على مالك البنايات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري، فعقد الامتياز يرتب حق انتفاع، ويدفع المستغل أتاوى مقابل هذا.

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. وعليه، فإن 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 بأجرة 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 المعنيين².

¹. المادة 7 و 8 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق التراضي للقطعة الأرضية التابعة للاملاك الخاصة بالدولة

والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

². تعليمية وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميمين الاملاك التابعة للدولة، رقم 0372 بتاريخ 14 جانفي 2010. تتضمن التكاليف الناجمة تتضمن التكاليف الناجمة عن اعداد عقد الامتياز.

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 الآجال المحددة كذلك في دفتر الشروط من تاريخ تسليم رخصة البناء وتمدد 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.

وعلى هذا الأساس يجب على المستثمر انجاز المشروع الاستثماري في الآجال المحددة في العقد، فإذا لم يتم انجازه 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 انجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير ومعاييرها، والهندسة المعمارية والبيئية الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها.

ج. الالتزام بعدم تغيير الوجهة المحددة : فيمنع على المستثمر كل استعمال غير مصرح به، و هذا ما جاء في نص المادة 17 من المرسوم رقم 09 - 152 (يكرس الامتياز الممنوح في اطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 08 . 04 ... ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشرط منح الامتياز)، و المادة 22 تنص على الوصف الدقيق للمشروع الاستثماري المزمع انجازه، و في حالة لمخالفة يفسخ العقد.

ح. الالتزامات الواردة على التصرف القانوني:

تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الموجهة لاستغلال العقار الصناعي على شكل عقد اداري تعده إدارة تعده ادارة املاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد، طبقا للنماذج الملحقة بالمرسوم رقم 09 - 152، و يحدد بدقة برنامج الاستثمار ، وكذا بنود وشروط منح الامتياز، و يجب أن يتضمن عقد الامتياز، تحت طائلة البطلان شروط منع التنازل أو الايجار من الباطن للامتياز قبل اتمام المشروع انظر المادة 17 من المرسوم رقم 09 - 152²، وبعد إتمام البناءات المقررة في المشروع الاستثماري المعايينة قانونا بناءا على شهادة المطابقة تكرر اجباريا ملكية البناءات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الاخير بعقد موثق.

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

² . . المرسوم رقم 09 - 152 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية. مرجع سابق.

خ . الالتزام بقواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الاحكام التنظيمية المعمول بها: يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية للمشروع الاستثماري ، من هذا المطلق قيد المشروع حق البناء على الأرض المخصصة لا إنجاز مشروع استثماري الى شرط الحصول على رخصة صريحة للقيام بالبناء، وتنص المادة 22 من المرسوم رقم 09 - 152 (عند إنجاز البناءات في الاجال المحددة و بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء فإن اسقاط الحق يتم بدون اي تعويض)، فعلى المستثمر الالتزام بقواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها وهذا ما جاءت به المادة 102¹.

وهذا باسخراج جميع الرخصة المطلوبة من رخصة بناء وشهادة مطابقة ورخصة هدم... الخ .

الفرع الثاني : 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 :

أولاً: حقوق مانح الامتياز

أ. الاحتفاظ بملكية العقار : النظام القانوني الجديد المنظم للعقار الصناعي (04/08) فرق بين سلطات الملكية الثلاث² 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 01 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

¹. دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. ج عدد 27 الصادرة بتاريخ 2009/05/06

². حق الملكية منظم بموجب المادة 674 من القانون المدني المعدل والمتمم. المرجع السالف الذكر.

• بدء النشاط المعين قانوناً من الجهات المختصة وهي التنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات، المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 20/10 المتضمن كذلك قانوناً من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع التسريح بالاستثمار.

• وتجدد 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 وفقاً للمادة 12 لجرائين:

- فسخ العقد لعدم احترام بنود دفتر الشروط، ويعاد المتعاقدين إلى حالة التي كانا عليها قبل عقد الامتياز¹.
- سقوط حق الامتياز في حالة عدم احترام القوانين السارية المفعول والالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط وذلك بعد اعدار المعني مرتين دون جدوى، وللجهات المانحة حق الامتياز إلغائه أو فسخه، سواء تم منحه عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي وذلك طبقاً للمادة 01/12 من الأمر 04/08 والمادة 20 من المرسوم التنفيذي 152/09 حيث يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

إذن في حالة عدم احترام صاحب الامتياز لبنود دفتر الشروط والقوانين المعمول بها يفسخ الامتياز بمبادرة الإدارة

مديرية أملاك الدولة، بعد توجيه اعتذارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام بدون جدوى، وهو الحل الذي استقر عليه القضاء، 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 أجل إضافي من سنة إلى ثلاث سنوات، وعند 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 المختصة إقليمياً.

¹ - عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان

الحالة الثانية: في حالة انجاز المشروع الاستثماري في الآجال المحددة لكن دون المطابقة للبرنامج المحدد أو رخصة فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض وعليه عند الحكم بهدم البناءات عليه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية وعلى حسابه الخاص. تحول الامتيازات والرهون التي يحتل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز محل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن اسقاط الحق¹.

ثانيا: 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 أثناء 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 يخل المستثمر بالتزاماته².

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

² المادة 12 ف 01 من المرسوم التنفيذي 09. 152 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

خاتمة الفصل الأول:

لقد خالصنا في هذا الفصل إلى أنه كان يتم استغلال الحافظة العقارية بموجب عقود التنازل أو منح الامتياز إما عن طريق التراضي أو المزاد العلني وفقا للأمر 11/06 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمرسوم التنفيذي له 122/06، إلا أنه بصدر الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تم إلغاء التنازل نظرا لعدم نجاعة سياسة العمل به وأبقى على الامتياز كمنط وحيد لاستغلال العقار الصناعي بصفة عامة وفقا لأسلوب التراضي بعد استبعاد المزاد العلني بموجب قانون المالية التكميلي 11/11.

كما تبين لنا أن عقد الامتياز يتم في شكل عقد إداري تعدده مديرية الأملاك الوطنية مرفقا بدفتر الشروط وهو العقد الذي من خلاله تخول الدولة مدة معينة حق الانتفاع لقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملاكها الخاصة وهذا لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد استخدامها لإنجاز مشروع استثماري مقابل إتاحة، ويمنح حق الامتياز إما عن طريق المزاد العلني أو طريق التراضي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية وعلى مترشح لحق الامتياز أن يبادر بتكوين ملف يرسل إلى الوكالة الوطنية للاستثمار إذا تم الامتياز عن طريق المزاد و إلى المجلس الوطني للاستثمار إذا تم عن طريق التراضي.

من بين الآثار المترتبة على عقد الامتياز حصول المستثمر على رخصة البناء من أجل إنجاز مشروعه، وينتهي عقد الامتياز إما بانتهاء المدة المحددة في العقد أو بالفسخ الذي استبدل بإسقاط حق المستفيد في استغلال العقار.

الفصل الثاني
منازعات العقار الصناعي
وطرق الفصل

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

السبب الرئيسي لهذه المنازعات، خضوع النظام القانوني لهذا العقار لسياسة غير واضحة، حيث لم يتم ملائمة ودراسته طيلة عشرية مما لم يجعله أكثر مرونة وانفتاحا¹.

يضاف الى ذلك السياسات التي صاحبت هذا العقار وترتب عنها صعوبات حقيقة عاشها المتعاملين الاقتصادي ومسيري المناطق الصناعية على سواء، حتى اصبح 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 والمستثمرين) للعمل وفق مبادئ الحرية الاقتصادية

وعليه فان المنازعات العقارية للعقار الصناعي تتشكل من جميع المسائل القانونية العالقة من انشاء واستغلال² ويتم الفصل فيها من طرف القضاء المختص (الاداري او العادي) فتعدد هذه المنازعات التي يكون صاحب الامتياز طرفا فيها.

وأمام تعدد منازعات استغلال العقار الصناعي وتنوعها، وغموضها وصعوبة إيجاد حل لها، يجعل من المفيد تحديد طبيعة هذه المنازعات، وتصنيفها بطريقة تسمح بإيجاد حل قانوني وعادل لها، عن طريق طريق القضاء، وبالتالي يتعين بيان كيفية الفصل فيها، وهذا ما سنبحثه في مبحثين، نخصص في المبحث الأول طبيعة منازعات إستغلال العقار الصناعي ونخصص المبحث الثاني لدراسة كيفية الفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي قضائيا.

¹ . الجليلي عجه، قانون المؤسسات العمومية من اشتراكية التسيير الى الخوصصة، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2006 ص 245 .

² . بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، مرجع سابق، ص 88.

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.

ونعرض 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 والمسيرين 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، 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 كثيرة 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 نشاط¹، من خلال استرجاع هذه الأصول والأراضي تدريجيا وإدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة. وتطهير الوضعية القانونية لحفاظة العقار الصناعي لم يكن دائما بهذه السهولة، حيث عرف إشكالات ومنازعات لعدم وجود سندات تُبرر ملكية التراث العقاري.

¹ - المرسوم التنفيذي 122/07، المؤرخ في 2007/04/23 المحدد لشروط وكيفية تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية (ج رعدد 27 المؤرخة في 2007/04/25).

ولتوضيح هذه، الصعوبة تجدر الإشارة إلى أن منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي تُطرح على مستويين منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية، أما المستوى الثاني منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي من الهيئات المختصة إلى المتعاملين الاقتصاديين، غير أن نصيب من منازعات تطهير ملكية التراث العقاري سببه تجاوزات بعض الممثلين المحليين، لاسيما 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 لتهيئتها، وتجهيزها وتجزئتها، وفي الأخير بيعها للمتعاملين.

إن تسوية التحويل الأولي للقطع العارية إلى وكالات الترقية في المناطق الصناعية عرف بعض المنازعات، فعلى سبيل المثال¹ صدر قرارين إداريين بتاريخ 12 ديسمبر 1972، و28 فيفري 1976 من الوالي موضوعهما نزع الملكية للمنفعة العامة لإنشاء منطقة صناعية.

وتبعاً للقرار الأول، ملكية المدعى عليه (ع ح) داخلية ضمن نطاق محيط المنطقة الصناعية، الذي أقدم على تشييد وحدة بلاط، وعندئذ 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 1982/11/27 تحت رقم 28303 لصالح المدعى عليه (ع ح)، الذي أيد القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة الإدارية) في 29 أفريل 1981، القاضي برفض الدعوى المرفوعة من الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية والوالي الهادفة إلى تهديم وحدة البلاط المشيدة من المدعى عليه. والسبب الرئيسي لهذه المنازعات خاصة في مناطق النشاط التي أصل ملكيتها أراضي الخواص، استيلاء البلدية في ظل الاحتياطات العقارية على الأراضي دون مآل واضح ولا يستجيب لمعيار نزع الملكية للمنفعة العامة ودون تعويض أحيانا.

والدليل على ذلك صدور بتاريخ 10 أفريل 2004 منشور من وزارة المالية تحت رقم 001582² موجه إلى

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

² المنشور الصادر عن وزارة المالية، رقم 001582، المؤرخ في 10 أفريل 2004، موضوعه تعويض الممتلكات العقارية الخواص المدججة في الاحتياطات العقارية منشور في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأمالك الدولة و الحفظ العقاري)، سنة 2004.

مديري أملاك الدولة كل الولايات ومديري الحفظ العقاري، بحث على تعويض الخواص عن ممتلكاتهم العقارية المدججة في الاحتياطات العقارية للبلديات في ظل الأمر 74-26، لوجود خروقات تتعلق أساسا بهذا الموضوع واستمرار هذه الوضعية من المنازعات بين حقوق الملاك القدامى والجدد يعيق الخوصصة والاستثمار بجميع أنواعه.

ولقد صدرت العديد من القرارات القضائية التي تقضي بتعويض الخواص مثلما يتجسد في القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 24719 المؤرخ في 2006/07/28¹، والذي ألزم البلدية وحملها مسؤولية تعويض مالكي الأرض، متى كان القرار الولائي بإدماج أرض الخواص في الاحتياطات العقارية صادر لفائدتها.

ومصدر هذه المنازعات أيضا، عدم إحترام في كثير الأحيان إجراءات إدماج الأراضي الموجودة في المحيط العمراني ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، وبالتالي عدم تجسيد تحويل الملكية لصالح البلديات، وما زاد الطين بلة، العشرية السوداء المتميزة بظاهرة عدم الاستقرار السياسي، حيث بادرت الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين ببيع القطع الأرضية الموجهة للاستثمار في ظل افتقاد السلطة لمؤسساتها وانتشار الفوضى.

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

لقد وجد تباطؤ في منح عقود الملكية من الهيآت المكلفة بالترقية البائعة إلى المستفيدين، حيث بقي المستوى دون الأهداف المرجوة (24 % من المناطق الصناعية في نهاية أبريل 1998، و 35 % في نهاية 1999)².

والوضع أكثر خطورة في مناطق النشاط، حيث إلى غاية سنة 2004، 10.000 متعامل تحصلوا على سندات ملكية، و 13.000 لديهم قرار تخصيص والتي لا ترقى حسب الإجتهد القضائي للمحكمة العليا³ إلى مرتبة العقد الرسمي حتى و إن كانت سابقة في التاريخ.

وهذه الوضعية، تحصيل حاصل للأسباب السالف ذكرها إلى جانب ذلك التأخر المسجل من طرف وكالات الترقية والبلديات في تجهيز المناطق بسبب نقص الموارد المالية والبشرية، وهو ما حال دون إعداد سندات الملكية لصالح المستفيدين.

¹. القرار رقم 24719، المؤرخ في 2006/07/28، الصادر عن مجلس الدولة، (الغرفة الرابعة)، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 08، منشورات الساحل للطبع و النشر، عين بن بيان، الجزائر، سنة 2006، ص 225. 228.

². الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة، برنامج تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط، الإشكالية، الحوصلة والآفاق، ماي 2000 ص 11.

³. القرار رقم 18236، المؤرخ في 1998/10/28، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، قضية (ش ب) ضد ورثة (ت ح)، منشور في المجلة القضائية، لعدد 01، لسنة 1999، ص 81.

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 للأمولاك الخاصة للدولة بالرغم من تواجدها خارج محيطات التعمير تم منحها بطريقة مخالفة للتنظيم الذي كان معمولاً به إذ أن السلطات المحلية 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 الإستثمار 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 ونهائية لهذه المنازعات، صدرت مذكرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية (وزارة المالية) رقم 2584 المؤرخة في 23 مارس 2008، تتضمن اجراءات وشروط التسوية على النحو الآتي بيانه¹:

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

سابقاً كان يستلزم تشكيل ملفات الإستثمار، رأي وموافقة 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 2008² على تسوية الملفات العالقة، وذلك بإعداد عقود تنازل للمتعاملين المعنيين بشرط حصولهم في تلك الفترة على رأي والموافقة من قبل لجنة اختيار الأرض، وفيما يخص محطات الخدمات ينبغي اعتبار الاعتماد الممنوح من طرف شركة نפטال بمثابة رأي بالموافقة، ومتابعة التسوية على أساس هذه الإعتمادات.

¹ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 2584 المؤرخة في 23 مارس 2008 المتضمنة تسوية القطع الأرضية الواقعة خارج محيطات التعمير الممنوحة في إطار الإستثمار الخاص الوطني وعمليات التعمير والبناء منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات . منشورات . مذكرات خاصة بأمولاك الدولة و الحفظ العقاري) سنة 2008 ، ص 44 و ص 45.

² المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 2548 المؤرخة في 23 مارس 2008 ، مرجع سابق ، ص 44.

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 تسوى 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.

وما يثبت تشعب المنازعات المرتبطة بتسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي، صدور عن مجلس الدولة القرار رقم 10355 المؤرخ في 16/09/2003¹، جاء في حيثياته التماس (ب م) إلغاء القرار الولائي رقم 1594 الصادر عن والي ولاية المسيلة بتاريخ 16/11/1997 المتضمن إلغاء القرار رقم 1050 المؤرخ في 11/12/1995 المتضمن الترخيص بمنح الإمتياز على قطعة أرض في إطار تدعيم الإستثمار كائنة ببلدية المسيلة، حيث والي ولاية المسيلة اتخذ القرار الإداري المطعون فيه لأن القطعة الأرضية موضوع الإمتياز الممنوحة ل (ب م) ملك للبلدية، ومديرية أملاك الدولة تصرفت في ملك غير ملكها، وعلى هذا الأساس قضى مجلس الدولة برفض دعوى لعدم التأسيس.

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 المدعو بن الشيخ الخير بن الخبيزي بقطعة أرض تحمل رقم 13 بموجب عقد إداري صادر عن بلدية خليل، وقام بتسديد جزءا من ثمن البيع، وكانت الاستفادة محل تحرير عقد إداري محرر من طرف رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية الخليل.

¹. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الاولى، كليك للنشر الجزائر، سنة 2009. ص 595 . 596.

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 و النشر، الجزائر سنة 2002، ص 206.

وبناء على ذلك قضاة مجلس الدولة قضوا بأن العقد الإداري المتمسك به المستأنف عليه غير نظامي ولا يُرتب أي حق مهما كان نوعه اتجاه الوكالة العقارية المحلية، وإنما 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 العقاري¹.

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 لمعاينة، حق ملكيتهم و تسليمهم سند ملكية تطبيقا للقانون 07 . 02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 .؟

إن المادة 02 من القانون 07 . 02 المؤرخ في 27 فيفري 2007² أكدت أن إجراء معاينة حق الملكية يطبق على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام، ويشمل العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية، أو التي حررت بشأها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961، والتي لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

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 الاساس للاملاك الوطنية، يمنح فيها للمتعاملين حق إمتياز، أما العقارات التي كانت محل تنازل للمتعاملين الاقتصاديين عادة يتم تسويتها من الادارات 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 الإمتياز بالتراضي على الاراضي التابعة للدولة، بموجب البرقية رقم 247 المؤرخة في 23 جويلية 2000³، الصادرة عن الادارة المركزية لحصول تلاعبات عديدة سببها عدم وجود نصوص قانونية

¹ . القانون 25/90، المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم (ج ر عدد 49 لسنة 1990).

² . ج ر، عدد 15، المؤرخة في 28 فيفري 2007.

³ . نصت على البرقية 247، المذكرة الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية، رقم 2037، مؤرخة في 18 أبريل 2005، المتعلقة بالتنازل و/ أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملك الدولة و الحفظ العقاري سنة 2005 - ص 07.

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

- الامتيازات بالتراضي الممنوحة قبل صدور البرقية رقم 247 مؤرخة في 23 جويلية 2000، يتم تسويتها عن طريق إعداد عقود منح الإمتياز لفائدة المتعاملين المعنيين مقابل تسديد المبلغ المحين للإتاوة.
- الإمتيازات الممنوحة بعد صدور البرقية السالفة يستلزم الاعتراض عن تسويتها بصفة قطعية، وإتخاذ 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 بالترقية 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 08 . 04، الذي كرس صيغة الامتياز غير قابل للتنازل، وفي هذا الصدد صدرت مذكرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 4390 المؤرخة في 20/04/2011، توضح إجراءات التسوية كالاتي:¹

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

الفرع الثاني: منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية و المحلية

شهد العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية سواء كانت مُحلّة أو في حالة نشاط، نزاعات متعددة، والسبب الرئيسي لهذه المنازعات هو عدم تحويل حق ملكية التراث العقاري لهذه المؤسسات خلال مراحل الإصلاحات الاقتصادية بموجب عقود لها قيمة قانونية على هذا الأساس، سنتناول منازعات العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلة، ثم منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط.

¹ المذكرة 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 بأملك الدولة و الحفظ العقاري) سنة 2011، ص 85.

أولاً : منازعات العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلة

الغموض في أصل ملكية العقار التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية، حال دون إمكانية إقفال عمليات تصفية الكثير من المؤسسات، حيث استمر بعضها عدد من السنوات وفتح المجال للعديد من الانحرافات من قبل بعض المصنفين، ويتعين التمييز في منازعات العقار الصناعي المتبقي التابع للمؤسسات العمومية المحلة بين أنواع ثلاثة من هذه المنازعات:

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

بالنظر إلى خصوصية الأملاك محل الإمتياز، حثت المذكرة رقم 08693، على تسوية مبلغ الإتاوة السنوية باتباع نفس المنهج المحدد بموجب المنشور الوزاري رقم 02، المؤرخ في 2009/08/12، الذي تم توضيحه بالمذكرة الصادرة عن المصلحة المركزية، تحت رقم 10646، المؤرخة في 2009/10/07¹.

ويتضمن منهج حساب الإتاوة السنوية، التقيد 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.

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 المقدر ب 80% من مبلغ المساهمات المخولة لحقوقهم وتعويضات التسريح، لذلك صدرت المذكرة رقم 4091 المؤرخة في 21 جويلية 2003، عن المديرية العامة للأموال الوطنية، تقرر دفع للعمال 20%، والاحتفاظ ب 80 % كإقطاع من طرف الخزينة العمومية².

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 والحفظ العقاري) سنة 2009، ص 198.

² المذكرة رقم 4091 المؤرخة في 21 جويلية 2003 عن المديرية العامة للأموال الوطنية - وزارة المالية موضوعها إعداد عقود الملكية لفائدة شركات العمال المبنية عن المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة و الحفظ العقاري)، سنة 2003 ص 49.

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

وجدت 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/ع أ و/ م ت أ د / المؤرخة في 13 سبتمبر 2009، للتكفل الملائم لتطهير هذه الوضعيات وفق ما يلي¹:

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

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، ومن ثمة يتعين على مصالح أملاك الدولة استعمال كل الوسائل القانونية من أجل استرجاع الأملاك خالية من أي شغل قبل تسليمها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، لأنه ابتداء من تاريخ نشر قانون المالية التكميلي لسنة 2006 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 1994²، تم التحويل بالجان لفائدة الدولة كل الأصول العقارية التابعة للجماعات المحلية المحلة، غير أن هذه الأحكام لم يكن يمثل لها في بعض الأحيان، حيث صدر القرار رقم 18977³ عن مجلس الدولة المؤرخ في 04/10/2005، يلغي مُقرّر 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

¹ المذكرة رقم 09755 المؤرخة في 13 سبتمبر 2009 موضوعها التكفل بالأصول المتبقية المشغولة من طرف الغير منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات مذكرات خاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري)، ص 180.

² قانون المالية التكميلي 1994 الصادر بموجب المرسوم التشريعي 94-08 المؤرخ في 26/05/1994 (ج ر عدد 33 لسنة 1994)

³ جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 639 إلى 641.

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.

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، وهو مؤسسة عمومية إقتصادية، في منطقة النشاط بولاية أم بواقي دخل في نزاع مع خواص أمام القضاء لإدعائهم بملكية أصل الأرض.

ولتسويةً للأموال التابعة للدولة المحازة على سبيل الإنتفاع 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 يلي¹:

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 يمنح المؤسسة مستقبلا من القيام بأي تنازل عن هذه الأملاك والأراضي، لاسيما بند خضوع كل صفقة لاحقة لأحكام الأمر 08-04.

الحالة الثانية: المؤسسات التي باشرت الدفع الجزئي لمبلغ التنازل، يتم إعادة النظر في مثل هذه الملفات حسب صيغة منح الإمتياز غير قابل للتنازل، والمبلغ المسدد جزئيا من طرف المؤسسة المعنية يعتبر تسبيق لإتاوة منح الإمتياز، أما المؤسسات التي سددت مبلغ التنازل كليا أو جزئيا، ولم يتم إعداد عقود البيع بشأنها، يتعين التكفل بها في إطار صيغة منح الإمتياز غير قابل للتنازل تطبيقا لأحكام الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

ولم تسلم المؤسسات العمومية المحلية من المنازعات، لأن أغلبها أنشئ على رصيد الاحتياطات العقارية البلدية لذلك وضعت التعليمات الوزارية المشتركة (وزارة الداخلية والجماعات المحلية - وزارة المالية) رقم 6127 المؤرخة في 1996/12/25 الخطوط العريضة التسوية الوضعية القانونية للاصول العقارية التي حازتها المؤسسات العمومية المحلية في إطار الاحتياطات العقار البلدية تحسباً لعوائق الخصوصية، على النحو الآتي بيانه:

¹. المنشور رقم 02 مؤرخ في 12 أوت 2009 الصادر عن وزير المالية المتضمن تسوية الأملاك المحازة على سبيل الإنتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات طابع الصناعي والتجاري، منشور في مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري) سنة 2009، ص 204 و 205

- لما تكون الأراضي أصل ملكيتها أملاك عمومية، لا يمكن أن تكون الأراضي محل تحويل للمؤسسة العمومية المحلية نظرا لطبيعة الاملاك العمومية، وعدم قابليتها للتنازل والحجز، لكن يمكنها أن تكون محل إمتياز.
- لما تكون الأراضي أصل ملكيتها أملاك خاصة للدولة، يتعين التمييز بين حالتين:

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

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 07/01/1986¹ يتم تحويل ملكية الاراضي للمؤسسات المحلية على أساس السعر الحقيقي، ومراعاة للصعوبات المالية التي تعانيها الجماعات الاقليمية، يتم التسديد على مراحل دون تجاوز مدة خمسة سنوات، ويتم تكريس التحويل على أساس عقد محرر من إدارة الاملاك الوطنية، بعد تحرير الجماعات الاقليمية وثيقة تتضمن الإلتزام بتسديد السعر الحقيقي.

— ولما 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 الاراضي بقرار من الوالي بناء على إقتراح من المجلس الشعبي البلدي، باعتبار أن هذه الاراضي 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 على الجماعات الاقليمية القيام بالاجراءات اللازمة لأجل تسوية الوضعية مع المالك أو الملاك المعنيين بالتراضي.

¹ المرسوم 86-05 المؤرخ في 01/01/1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتدة قانونيا، كما يحدد كفيات هذا البيع. ج ر عدد 01 مؤرخة 08 جانفي 1986.

المطلب الثاني: منازعات تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي

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

وحسب دراسة المركز الوطني للدراسات والتحليل الخاصة بالسكان والتنمية (85%) من الممنوح لهم عقد الامتياز لم يجتروا التزامهم فيما يتعلق بالانطلاق في إنجاز المشاريع المصرح بها، إزاء هذه الوضعيات المضرة بالاقتصاد الوطني، وحماية للعقار العمومي الموجه للاستثمار، أخضع 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.

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 إستكمال إجراءات التنازل من قبل الإدارة كما ارتبطت النزاعات بفسخ عقد التنازل، مطالبة العديد من المستثمرين بإلغاء الشرط الفاسخ، وأبرز صورها.

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

سبب هذه الصورة من التنازع، يكمن في السعر المطبق للقطع التي بيعت وشغلت موجب قرار تخصيص¹ ولم تُسو وضعيتها القانونية، لأن السعر ينظر إليه من وجهات نظر مختلفة في غالب الأحيان متناقضة من طرف المؤسسات المكلفة بالترقية² والمستفيدين من القطع الأرضية، وقد طالب المستثمرين داخل المناطق الصناعية بأن يكون إعادة التنازل على أساس

¹. نصت المادة 02 من المرسوم 86-05 المؤرخ في 07 يناير 1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة على ما المعتمدة قانوناً، على ما يلي : ((إذا تطلب مشروع استثمار خاص وطني خاص بالنظر لنوعه أو لأهدافه أو لخصائصه وأبدت للجان المذكورة في المادة 03 أدناه رأياً فيها، إنشاء خارج المساحات التعمير أو المناطق المهيأة، أمكن القيام ببناء على طلب المترشح بتخصيص قطعة أرض في حدود المساحات اللازمة)).

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

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 إقتصادية تعمل وفق آليات المرودية التجارية، وهي مجبرة على تحقيق أرباح، وبالتالي تمنح الطابع التجاري للقطع الموجودة في حوزتها لتحقيق الربح الأوفر.

ويهدف الحد من هذه المنازعات، صدرت تعليمية وزارية مشتركة بين وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة والمنتدبة المكلفة بالميزانية سنة 1999 مشكلة المرجع الأساسي لكل عملية تخص العقار الصناعي، وأعطت الخطوط العريضة الواجب اتباعها، وتتجلى الخطوط العريضة في ثلاثة محاور أساسية، يخص المحور الأول القطع الأرضية المدفوع ثمنها، يستوجب فوراً إعداد بشأنها عقد التنازل وإفراغه في شكله الرسمي واستيفاء إجراءات الشهر.

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.

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

ثانياً: منازعات مرتبطة بعدم إستكمال إجراءات التنازل من قبل الادارة

في بعض الأحيان مصدر المنازعات تقاعس الادارة عن إستكمال إجراءات التنازل مثلاً قضية السيد (حمداني حبيب) الذي استفاد بموجب القرار الصادر عن السيد الوالي معد بتاريخ 1989/10/15 تحت رقم 1110 من ترخيص تنازل في إطار الاستثمار عن قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة ورغم طلبات السيد حمداني المتكررة لاستكمال الاجراءات لصالحه، رفضت مصالح أملاك الدولة لولاية تيبازة الطلب بحجة إنقضاء المدة القانونية المحددة وهو مادفعه بإيداع طعن لدى السيدة والي ولاية تيبازة التي طلبت بإعادة دراسة الملف لأن مسؤولية التأخير تُلقى على عاتق الادارة لاسيما فيما يخص إعداد المخطط الطوبوغرافي وكذا التقييم.

¹ المادة 351 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، مرجع سابق الذكر.

ثالثاً: منازعات فسخ عقد التنازل

كان عقد التنازل مرتبطاً 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، ليمارس إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء².

وقصد وضع سوق عقاري حر يتماشى واقتصاد السوق ألغى³ الشرط الفاسخ المتعلق بعدم إمكانية 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 مم /99 مؤرخة في 04 أبريل 1999 تفيد عدم الاعتراض على الصفقات محل نقل ملكية الأراضي المعينة بالأمر والامتناع عن ذكر البند المتعلق بالشرط الفاسخ ضمن العقود المحتمل إعدادها⁴.

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 الاستثمارات⁵، على الفسخ القضائي لعقد التنازل في البند 12 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار بمالي:

((إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط، وبعد توجيه إنذارين له برسالة مسجلة، مع إشعار بلاستلام، ولكن دون جدوى فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً في الولاية يباشِر إجراءات الفسخ عن طريق القضاء))، ويكون للمشتري

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

². المادة 06 فقرة 03 من المرسوم 86-05 المؤرخ في 07 يناير 1986. المرجع السالف الذكر.

³. التعليمات رقم 219، المؤرخة في 04 أبريل 1999، موضوعها الأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية وترقية الاستثمار موضوعها، تضمنت إلغاء الشرط الفاسخ بالنسبة للأراضي المتنازل عنها للفائدة للمستثمرين قبل 1990 في إطار النصوص المتعلقة بالاحتياطات العقارية في تنمية الاستثمار، منشورة في : مجموعة النصوص (منشورات- تعليمات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري) سنة 1999، ص 41-43.

⁴. المرجع السابق ص 42.

⁵. ج ر عدد 25 لسنة 1992 ص 768.

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 في 23 أبريل 2007.²

عقد التنازل عن الأصول العقارية المتبقية المبنية، 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 عليها مع إشعار بالاستلام.³

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.⁴

أولاً: منازعات رفض طلب منح الامتياز.

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

¹. البند 12 فقرة 01 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992 المتعلق بشروط بيع لأراضي 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 والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

³. المادة 04 مكرر من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم. مرجع سابق.

⁴. محمد الصغير بعللي، القانون الإداري النشاط الإداري، كلية الحقوق جامعة عنابة، دار هومة للنشر والتوزيع، ص 66

يستلزم الأمر تصريحا للاستثمار¹ صادرا عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، دون إهمال الدراسة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار²، كإجراء مسبق يخول له إمكانية الترشح لطلب منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي أمام اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.

وتطبيقا 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 يوما الموالية لتاريخ تبليغ القرار محل الاحتجاج لدى لجنة استحدثت بموجب الأمر 03/01 تحدد تشكيبتها و سيرها عن طريق التنظيم.

وذلك 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 الخصوص³ وهي :

اسم مقدم العريضة وعنوانه وصفته، مذكرة تعرض الوقائع والوسائل، كما يجب أن ترفق العريضة بمختلف المستندات والوثائق الثبوتية، وتبت اللجنة في الطعن المقدم لها في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الطعن الذي يوقف القرار المطعون فيه بقوة القانون في شكل إجتماع تقوم به في التداول، والذي يصح بحضور ثلاثة من أعضائها، وعند تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، ويتخذ قرار يتم تبليغه للأطراف المعنية، يأخذ صورتين :

الصورة الاولى: 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 مكرر 1 من قانون تطوير الاستثمار، وكذلك بصريح نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 06-357 المؤرخ في 2006/10/09 المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار.

ومثل هذه الأحكام في قوانين الاستثمار، تطرح مشاكل إجرائية لتكريس حرية المستثمر في حالة إختياره 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.

¹. المادة 04 مكرر فقرة 03 من الأمر 03/01 المشار إليه سابقا.

². المرسوم التنفيذي 06-357 المؤرخ في 2006/10/09 المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها (ج ر عدد 64 المؤرخة في 11 أكتوبر 2006).

³. المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

في كل الحالات، لا يمنع الطعن المذكور المستثمر من تقديم طعنا قضائياً¹ أمام الجهات القضائية المختصة للمنازعة في القرار الإداري للوكالة، ويظهر الاشكال في حالة رفع المستثمر أولاً الدعوى أمام القضاء للفصل في النزاع واتباع الاجراءات القضائية تكون المواعيد أمام اللجنة قد فاتت المستثمر، حيث أن المشرع لم يوضح نقطة توقف المواعيد أمام اللجنة أو إنقطاع الآجال.

وفي سياق متصل للمنازعات المرتبطة برفض طلب منح الامتياز، بالنسبة لطلبات المستثمرين المباشرة، يُرسل المترشح للامتياز مباشرة طلباً إلى اللجنة مرفقاً بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع تتضمن: هوية واسم الشركة التي تحمل المشروع ونسخة من القانون الأساسي، طبيعة النشاط، هياكل الاستثمار.

من مباني و تجهيزات، عدد مناصب الشغل، خطة تمويل، الأرض المطلوبة ومساحتها وموقعها، دراسة التأثير على البيئة، احتياجات المشروع من غاز، كهرباء وماء.

ويجب على اللجنة أن تفصل في الطلبات في أجل أقصاه ثلاثون يوماً² بعد دراسة الملف التقني و الاقتصادي للمشروع فإذا رأته مهما، 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 بالتراضي³.

ولم يلحق المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 مواد تتعلق بالردود الخاصة بمنح الامتياز التي لم تحض بالموافقة أو الرد، وبالتالي تدوين اللجنة اقتراحات بعدم الموافقة على منح الامتياز على طلب المترشح في محاضر يوقعها الأعضاء، لايشكل قرار إدارياً، لأن الاقتراحات ومحاضر المناقشات هي أعمال تمهيدية لصناعة القرار الإداري والقرار الوحيد القابل للطعن بدعوى الالغاء هو القرار الإداري النهائي الصادر عن الوالي المتضمن رفض منح الامتياز.

ثانياً: منازعات مرتبطة بالشروط القانونية لمنح الامتياز :

لم تخلو شروط تجديد عقد الامتياز من المنازعات، فعلى سبيل المثال: صدر عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة القرار رقم 11950 المؤرخ في 09/03/2004⁴ يقضي بأن العقد المبرم بين طرفي النزاع يتعلق بعقد امتياز إداري، تمنح بموجبه

¹. المادة 07 مكرر فقرة 02 من الأمر 01-03.

². المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-20. مرجع سابق.

³. المادة 05 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 محدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم. مرجع سابق.

⁴. القرار رقم 11950 الصادر عن مجلس الدولة، منشور في مجلة مجلس الدولة منشورات الساحل عين بن بيان، الجزائر سنة 2004، ص 212.

السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت للعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل محدد متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه متى رأت السلطة المانحة ذلك، حيث أن العقد المذكور أعلاه لا يسمح لصاحبه بالحصول على أي حق شخصي دائم وخاصة الحق في تجديد الامتياز ويتبين من الوثائق المرفقة بالملف ومنها عقد الامتياز موضوع النزاع الحالي أن مُدَّة 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 حجرا تنفيذيا إذا كان بيده سندا تنفيذيا، وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه (صاحب الامتياز)، أو عدم وجودها.

إلا أن الحجز على حق الامتياز الوارد على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار التابعة للأشخاص العموميين غير جائز طالما أنجاز المشروع لم يتحقق، وبالتبعية حق الامتياز منعدم، ولا يجوز الحجز على شيء منعدم وغير موجود وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2011/07/21 م تحت رقم 708865.¹

ثالثا: منازعات فسخ عقد الامتياز

يقوم فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال صاحب الامتياز وعدم إحترام 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 توجيهه بدون جدوى² إعدارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام، يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تطبيقا للمادة 12 من الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك 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:

¹. قرار الغرفة المدنية (القسم الثاني) المؤرخ في 2011/07/21 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 بشارع 11 ديسمبر 1960 الأبيار الجزائر العاصمة.
². المادة 10 من دفتر الشروط المحدد للبنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، (ج عدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009 ص 14).

- حالة إنجاز البناءات المقررة في الآجال المحددة لكنها غير مطابقة للبرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء، ومعاينة المخالفة من المصالح المختصة بالتعمير¹، ويتم إسقاط حق الامتياز بدون تعويض تطبيقاً للمادة 22 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009.
- 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 أحل بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط.
- حالة إنجاز المشروع في الأجل المحدد وتشغيله ثم الانحراف عن الغرض المخصص له، أو حالة التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل إتمام المشروع الاستثماري وتشغيله و/ أو بدون رخصة من إدارة أملاك الدولة². وتدفع الدولة نتيجة إسقاط الحق تعويضاً مستحقاً بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة (10%)³ على سبيل التعويض، وتتكفل مصالح أملاك الدولة إقليمياً بتحديد فائض القيمة المحتملة⁴
- حالة عدم إتمام المشروع في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع عدم مطابقة البناءات البرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء تطبق للمادة 2 ف 01 من المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المشار إليه أدناه ولا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من تعويض. ضف إلى ما سبق، يُفسخ عقد الامتياز إستثناء⁵ 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 التعويض⁶.

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. (ج عدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009).

² نصت المادة 09 من دفتر الأعباء المحددة لبنود وشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009.

³ المادة 05 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

⁴ المادة 12 ف 03 من نفس الأمر.

⁵ المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 ، والمادة 04 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 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.

⁶ المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي المحدد لبنود و شروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق التراضي للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، (ج ر عدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009 ، ص 13).

وأضاف المشرع الجزائري حالة أخرى يُطلب فيها فسخ العقد، تتمثل في ضم الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز.

وفي حالة نطق الجهة القضائية بهدم البناءات، يتعين على صاحب الامتياز وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز إلى حالته الأصلية على نفقته الخاصة، وتُحوّل الامتيازات والرهون التي يحتلها أنها أثقلت القطعة الأرضية أو الأصل العقاري بسبب صاحب الامتياز المحل بالتزاماته إلى التعويض التي تدفعه الدولة.

المبحث الثاني: كيفية الفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي قضائيا

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

المطلب الأول: اختصاص القضاء الإداري للفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي

كّرّس المشرّع العمل بالمعيار السائد عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية¹، في هذه الجهة المختصة بالفصل في النزاع كأول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصفة الإدارية طرفا فيها عملا بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² التي تنص (المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في اول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة او الولاية أو البلدية او احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها)، والتي تتطابق مع مضمون المادة الأولى من القانون 98 . 02 المتضمن صلاحيات المحاكم الإدارية وعملها وسيورها وأنطلاقا من المعيار العضوي، يقوم اختصاص القاضي الإداري بالنظر إلى أطراف النزاع، وتقدير العمل الإداري الذي يمس بمصالح المتعاقد.

وفي الحالتين وبما أن النزاع يتعلق بأمالك تابعة للأمالك الوطنية الخاصة، يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه بالمشول أمام القضاء بصفته مُدعيا أو مُدعى عليه³.

¹ . مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية . نظرية الاختصاص . الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1999، ص 375

² . القانون 08 . 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، (ج ر عدد 21 لسنة 2008).

³ . المادة 125 من القانون 90 . 30 المتضمن الاملاك الوطنية المعدل و المتمم. مرجع سابق

الفرع الاول: إختصاص القاضي الإداري يقوم بالنظر إلى أطراف النزاع.

يقوم إختصاص القاضي الإداري بالنظر إلى مالك الرقبة، حيث في حالة إدعاء الغير بملكية الأرض الموجهة للإستثمار الصناعي وجب على صاحب الامتياز إبلاغ الإدارة لإتباع الاجراءات القضائية أمام القضاء الإداري، وهو ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09 . 152 أين جاء فيها : ((لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان ولا حتى أن تكون طرفا لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع وجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الادارة بالاشكال)) زد على ذلك، الاختصاص النوعي حول طلبات إلغاء العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفا فيها أوجدت تنازعا إيجابيا وسلبيا بين مجلس الدولة والمحكمة العليا، إذ كل جهة تقضي باختصاصها أو بعدم اختصاصها.

وقد أنهت محكمة النزاع الجدل الإجرائي القائم بين مجلس الدولة والمحكمة العليا في مسألة الاختصاص النوعي بشأن العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفا فيها، بموجب القرار رقم 73 المؤرخ في 21 ديسمبر 2008¹ لما صرّحت أن القضاء الإداري هو المختص نوعيا بالفصل في دعاوى العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفا فيها وفقا لمبدأ المعيار العضوي وهو الإجتهد المكس وفق أحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالنتيجة، يقوم اختصاص القاضي الإداري بشأن العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفا فيها إذا كان محلها منح قطعة أرضية موجهة للإستثمار الصناعي تابعة للدولة أو جماعاتها الإقليمية أمام المحكمة الإدارية.

ويتحدد الاختصاص الإقليمي² بشأن العقود التوثيقية التي تكون الإدارة فيها والواردة على قطعة أرضية أو أصل عقاري موجه للإستثمار تابع للدولة أو جماعاتها الإقليمية إلى الجهة القضائية الادارية 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 لاستعاب مشاريع صناعية، تجعل الاختصاص النوعي كقاعدة عامة من اختصاص القاضي الإداري مع شمولها بعض الاستثناءات منها إن عقود التنازل والامتياز التي كانت محررة سابقا من قبل مركز الدراسات والأبحاث التطبيقية

¹ 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 النزاع، قسم الوثائق، الجزائر سنة 2009، ص 32.

² المادة 803 من القانون 08 . 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، مرجع سابق.

في التعمير في المناطق الصناعية ، لاسيما العقود المحررة من قبل الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم بشأن مناطق النشاط، يعود اختصاص الفصل في منازعاتها للقضاء العادي، بالنظر إلى الطبيعة القانونية للمؤسسات.

ويعتبر الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام¹ ومتى كان كذلك يجوز للقاضي إثارته تلقائيا، كما للخصوم إثارة الدفع بعدم الاختصاص في أي مرحلة كانت عليها الدعوى².

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.

الفرع الثاني: اختصاص القاضي الإداري يقوم لتقدير العمل الإداري الذي يمس بمصالح المتعاقد

إن الاستثمارات المستفيدة من مزايا³ الامر رقم 01 . 03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم والاستثمارات الأجنبية⁴ الخاضعة أيضا للدراسة المسبقة من طرف المجلس الوطني للاستثمار⁵، ملزمة قبل إنجازها استصدار تصريح لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، 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 للاستثمار، ممارسة طعن إداري أمام لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار، والطعن أمام اللجنة اختياري، كما أنه يغني عن الطعن القضائي

وهو ما يفهم من الفقرة الثانية المادة 07 مكرر 01، لما جاء فيها ((و يمارس هذا الطعن دون المساس بالطعن القضائي الذي يستفيد منه المستثمر)).

ولأن الوكالة الوطنية للاستثمار كطرف في النزاع، مؤسسة عمومية وطنية مكلفة بممارسة نشاط معين تلبية لحاجيات المجموعة الوطنية في مختلف مجالات حياة الدولة⁶، فهي شخص إداري مركزي، ذلك أن الشبايبك الموجودة على مستوى

¹ المادة 807 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، مرجع سابق.

² عمر بجياوي، منازعات املاك الدولة، دار هومة الطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الخامسة، الجزائر، سنة 2009، ص 76.

³ المادة 04 فقرة 01 من الأمر 01 - 03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁴ المادة 04 مكرر من نفس المرسوم .

⁵ المادة 04 مكرر 01 من نفس المرسوم.

⁶ نادبة حسان، دور لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار، عدد 02 المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، سنة 2008، ص 103.

الولايات لا تتمتع بالشخصية المعنوية ولا على حق التقاضي، وبالتالي يُعرض النزاع ضدها في الأجل المحددة¹ على مجلس الدولة لأن النزاع الذي يتعلق بتصريح قرارا إداريا، ولأن في المادة 801 من قانون الاجراءات المدنية والادارية قصر المشرع إختصاص المحاكم الادارية على الفصل في منازعات المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية المحلية دون الوطنية الامر الذي يستفاد منه بمفهوم المخالفة أن منازعات المؤسسات العمومية الوطنية تكون أمام مجلس الدولة.

ويتعين على المستثمر المعني رفع دعوى مباشرة أمام مجلس الدولة خلال أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري محل النزاع، من جانب آخر يجوز للمستثمر المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إداري خلال أربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي، للمطالبة بمراجعة قرارها قبل اللجوء إلى مجلس الدولة، و يختلف أثر رفع الدعوى باختلاف موقف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من التظلم².

ففي حالة رد الوكالة يبدأ سريان أجل شهرين من تاريخ تبليغ الرفض لتقديم الطعن القضائي أمام مجلس الدولة وفي حالة سكوت الوكالة المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين، يعد بمثابة قرار بالرفض، و للمتظلم أجل شهرين من تاريخ انهاء أجل شهرين السابقين لتقديم طعنه القضائي، ويثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة ويرفق مع العريضة.

ويقوم إختصاص القاضي الاداري لفحص مدى مشروعية تصرف الإدارة الذي يمس بمصالح المتعاقد، وذلك 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 الناجم³.

وبذلك يدخل في هذا النطاق دعوى إلزام الإدارة بإشهار عقد استغلال العقار، كذلك يدخل في نطاق إختصاص القاضي الإداري، الدعوى التي يرفعها المستثمر للنظر في تعويض القيمة المضافة⁴ التي أتى بها على القطعة الارضية المدفوعة من قبل الدولة مقابل إسقاط حق الامتياز.

¹ المادة 907 من القانون 08 - 09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية أحالت صراحة إلى الاجراءات المتبعة أمام المحكمة الادارية، وبالرجوع إلى المادة 829 من نفس القانون " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر ، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخه من القرار الإداري الفردي ، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي.

² المادة 830 من القانون 08 - 09. مرجع سابق.

³ براءة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية، الجزائر سنة 2009.

⁴ حسب المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09 . 152 المؤرخ في 02 ماي 2009 القيمة المضافة لا يمكن أن تتجاوز قيمة المواد على سبيل التعويض وسعر اليد العاملة المستعملة مع إقتطاع نسبة 10%.

المطلب 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 إختصاصه في بعض المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز باعتباره يمنح للمستفيد حقا عينيا عقاريا¹. ومع ذلك انحسر إختصاص القاضي العادي بشأن المنازعات المرتبطة بتنفيذ أو فسخ أو إبطال عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008²، لأن التصرف القانوني يُجرى في عقد إداري، وهو ما يجعل منازعات إبرام عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008، لاسيما تنفيذها أو فسخها من اختصاص القاضي الإداري، تطبيقا للمعيار العضوي.

الفرع الاول: قيام إختصاص القاضي العادي بالنظر لأطراف النزاع

تطبيقا للمعيار العضوي المكرس في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية، تتحدد المنازعة الادارية بناء على صفة الشخص الإداري المراد مخصصته، وبمفهوم المخالفة، يقوم إختصاص القاضي العادي للنظر في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية، التي تمكنها من مباشرة إجراءات الحجز على الحق لعيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز، في حالة عدم إمتثال صاحب الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول الأجل الدين.

ويقوم اختصاص القاضي العادي عند إلزام الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية، باعتبار المؤسسة العمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع في معاملاتها 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 والإدارية، وهو نفس ما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 4841 المؤرخ في 15/04/2003³ الذي أكد أن قضاة الدرجة الأولى لما تمسكوا باختصاصهم في النزاع المتعلق بتنفيذ العقد المؤرخ في 1994/3101 الذي أبرمته الوكالة المحلية مع (أ ح)، خالفوا أحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية السارية نذاك، لأنه حسب مقتضيات المادة 24

¹. عمار عوابدي النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر سنة 1998 ص 440 .

². الامر 08 . 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل و المتمم.

³. القرار رقم 00481 المؤرخ في 15/04/2003 قضية الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ضد (أ ح) منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 04 منشورات الساحل، عين ببيان، الجزائر، سنة 2004 ص 77.

من المرسوم 09 . 405 المؤرخ 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 التزاماته¹ فيما يخص تسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال صيانة شبكة الطرق، وصيانة الهياكل اللازمة للأساسية للمنطقة الصناعية المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية حاليا شركة التسيير العقاري باعتبارها شركة ذات أسهم.

وفي هذا الاطار صدر قرار عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 351919² المؤرخ في 24/01/2007 قضي بأن المؤسسة المتواجدة بالمنطقة الصناعية ملزمة بدفع مبالغ التكاليف والاشتراكات، وأنه التزم قانوني ناشئ عن شغل قطعة أرضية بها عملا بأحكام المادة 08 من المرسوم 84 . 55 المؤرخ في 03 مارس 1984.

كذلك، يقوم إختصاص القاضي العادي بالنسبة لعقود التنازل أو الامتياز المحررة من مركز الدراسات والانجازات في التعمير التي كانت لها صلاحية بيع الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية للمتعاملين بموجب عقود توثيقية.

ونفس الشيء، بالنسبة للعقود المحررة من الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي أحيل لها بموجب المادة 73 من قانون التوجيه العقاري 25.90 تسيير الحافظة العقارية التابعة للجماعات الإقليمية، حيث يُكلف موثق لإعداد عقود الاستفادة من القطع الأرضية المتوفرة في مناطق النشاط أو خارجها الموجهة للاستثمار لصالح الخواص.

وإختصاص القاضي العادي تحصيل حاصل لطرفي العقد باعتبار المؤسسات المكلفة بالترقية والتسيير مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري والنزاعات المثارة بشأن تنفيذ أو إبطال وفسخ 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.

¹. أن هذا الالتزام مفروض بأحكام المادة 08 من المرسوم 84 - 55، المؤرخ في 03/03/1984، و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية (ج ر عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1984).

². القرار رقم 35919 المؤرخ في 24/01/2007 الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، قضية مؤسسة الانجاز والبناء للجزائر ضد مؤسسة تسيير المناطق الصناعية لولاية الجزائر، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الاول، لسنة 2007 ص 233.

وينعقد الاختصاص الإقليمي وجوبا أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار¹ وفي المحاكم التي لم ينشأ فيها قسم عقاري، يبقى القسم المدني هو الذي ينظر في النزاعات المرتبطة بعقود الاستفادة من القطع الأرضية الموجهة لاستيعاب مشاريع استثمارية.

الفرع الثاني: قيام اختصاص القاضي العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة بالحق العيني الناتج

عن عقد الامتياز

حق الامتياز حقا عينيا عقاريا قابلا للتنازل، والتأجير من الباطن، كما أنه قابل للحجز التنفيذي ويكون القاضي العادي مختصا للنظر في بعض المنازعات المرتبطة به.

والإجتهاد القضائي الذي سنتناوله يُجسد ذلك، حيث تنفيذا² للقرار المهور بالصيغة التنفيذية الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 18 / 01 / 2009 تحت رقم 08 / 366 المؤيد للحكم المستأنف الصادر عن محكمة الخروب بتاريخ 27 / 04 / 2008 تحت رقم 08/0006 الذي قضى بإلزام المدعى عليها (مؤسسة فيلاي لبيع السيارات الخفيفة والثقيلة) بأدائها للمدعية (الشركة ذات المسؤولية المحدودة قرقوري وبن خاوة)، الدين الذي في ذمتها لفائدة الدائن.

وعمقتضى أمر صادر عن رئاسة محكمة الخروب بتاريخ 03 / 11 / 2009 تحت رقم 03 / 917 تم مباشرة الحجز التنفيذي على حق الامتياز (حق الانتفاع) الوارد على قطعة أرض عمرانية موجهة للاستثمار تابعة للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين علما أن مؤسسة فيلاي المستفيدة من حق الامتياز تخلفت 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 قسنطينة المؤرخ في 02 / 04 / 2010 تحت رقم 10 / 1129³ بانعدام حق الامتياز لعدم إنجاز المشروع الاستثماري . والحجز التنفيذي يتم على حق الانتفاع وليس على العقار الموجه لإنجاز مشروع الاستثماري.

¹ المادة 40 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، مرجع سابق.

² محضر إجراء إشهار محضر حجز حق انتفاع وقيده مؤرخ في 17 نوفمبر 2009 رقم 56 حجم 01 مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا الكائن مقرها بشارع 11 ديسمبر 1960 الأبيار الجزائر، العاصمة ص 01.

³ قرار الغرفة الإستعجالية بمجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 21/04/2010 تحت رقم 10/129 المؤيد للأمر الإستعجالي القاضي بإبطال أمر الحجز التنفيذي على حق الإنتفاع (غير منشور) مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا الكائن مقرها بشارع 11 ديسمبر 1960 الأبيار الجزائر العاصمة.

وفي تطور آخر، طعنت الشركة ذات المسؤولية المحدودة قرقوري وبن خاوة لونيس بالنقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة الإستعجالية) القاضي ببطالان 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 منعما لعدم إنجاز المستفيد من الامتياز مشروعه، وعليه فإن قضاة الاستعجال بقضائهم كما فعلوا لم يخالفوا القانون¹.

والثابت 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.

الفرع الثالث : إنحسار اختصاص القاضي العادي بشأن المنازعات المرتبطة بتنفيذ أو فسخ أو

إبطال عقود لامتياز المحررة بعد سنة 2008.

قبل سنة 2008 الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية في ظل المرسوم التنفيذي 122/07 أسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري)، على أساس اتفاقية مبرمة بينها وبين مالك المنطقة، خاضعة حسب المادة 22 من المرسوم 122/07 لنظام الامتياز قابل للتنازل، حيث تكرر عقود الامتياز المتعلقة بالأراضي المتوفرة المناطق الصناعية عملا بأحكام المادة 32 من المرسوم التنفيذي 07 - 122 بعقد توثيقي، وبهذا المفهوم عقود الامتياز المكرسة بعقود توثيقية بين سنتي 2007 و 2008 تخص الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية وتخضع نزاعاتها لاختصاص القاضي العادي، غير أنه لا يشمل وجود تزامم في منازعات العقود التوثيقية الواردة على الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية المكرسة لنظام الامتياز قابل تحويل إلى تنازل بين سنتي 2007، 2008 لأنه بموجب التعليم رقم 03 المؤرخة في 26 جويلية 2008 أعطيت تعليمات إلى مديري أملاك الدولة لكل الولايات ترمي إلى التعليق المؤقت لمنح العقار الموجه للاستثمار، إلى حين صدور الأمر 08 . 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 هذا الأخير الذي أدمج الاراضي المتوفرة في المناطق الصناعية ضمن املاك الدولة الخاصة وهو ما يجعل المنازعات من اختصاص القضاء الاداري.

¹ قرار الغرفة المدنية (القسم الثاني) الصادر عن المحكمة العليا المؤرخ في 21/07/2011 تحت رقم 708865 (غير منشور) مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا الكائن مقرها بشارع الأبيار الجزائر العاصمة.

وطبقاً لأحكام الأمر 08 . 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 تخضع الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط النظام لامتياز غير قابل للتنازل.

وتضيف المادة 10 من الأمر 08 . 04 تكريس الإمتياز يتم بعقد إداري تعده إدارة أملاك مرفقا بدفتر شروط وحرصا على توحيد المعالجة، صدرت المذكرة تحت رقم 08996 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية - وزارة المالية - المؤرخة في 05 سبتمبر 2012¹، 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 2013² لما جاء فيها ((تؤهل إدارة أملاك الدولة بطلب من الهيئات والمؤسسات العمومية المالكة لتحديد مبلغ الاتاوة السنوية للامتياز، والإعداد المجاني لعقود الامتياز غير قابل للتنازل في إطار الامر المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية)) .

إن هذه التدابير والأحكام، تجعل القاضي العادي غير مختص في المنازعات المرتبطة بتنفيذ أو فسخ أو إبطال عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008.

¹ . المذكرة الصادرة عن وزارة المالية رقم 08996 المؤرخة في 05 سبتمبر 2012، موضوعها القطع الارضية الموجهة للاستثمار، منشورة في: مجموعة النصوص (منشورات- تعليمات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري) سنة 2012، ص 02.

² . القانون 12 - 12 المؤرخ في 26 سبتمبر 2012 ج ر، عدد 72 مؤرخة في 2012/12/30، مرجع سابق.

خاتمة الفصل الثاني:

أن عملية استغلال المحافظة العقارية قد تنجر عنها العديد من الخلافات التي تتعدد أسبابها والتي تكون محل نزاعات تطرح أمام القضاء وقد تؤدي إلى تعطيل المشاريع الاستثمارية أو انهائها.

وتجدر الإشارة إلى أن القضاء يتدخل في كل حالة يطرح عليه النزاع يتعلق إما بتحديد مسؤولية الإدارة أو المتعامل في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته، كما يتدخل في غالب الأحيان لتقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة.

والمستفيد في مجال تنفيذ العقود الصادرة عن الإدارة ويعود الاختصاص بالنسبة لعقد الإمتياز الواقع على الأملاك الوطنية إلى القضاء الإداري، وذلك باعتبار أن الدولة طرفا في النزاع ممثلة في إدارة أملاك الدولة.

خاتمة

خاتمة

خلق نظام الامتياز غير قابل للتنازل جدلا في أوساط بعض المستثمرين الذين اعتبروه عائقا أمامهم لعدم تملكهم الأرض أو الأصل العقاري، لأنه يحول 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. ولا يتوقف النقاش على مدى تحفيز النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي القائم على أساس نظام الامتياز غير القابل للتنازل للمستثمرين بل يتجاوزه، لأن إرساء النظام القانوني للعقار الصناعي هو:

أولاً: محصلة تراكم تاريخي وقانوني وعلاج نسبي لهذا الملف حيث تميز لوقت طويل بنصوص قانونية مشتتة ومعتبرة ولا يوجد انسجام في تطبيقها، فعوض إتباع السلطة منهجا مستمرا ودقيقا ظلت تعمل حسب المبادئ الموروثة عن الماضي من خلال تنظيمه في نصوص قانونية مبعثرة تراوحت ما بين قوانين المالية المصادق عليها في فترات متعاقبة، وقوانين الاستثمار، وبين نصوص خاصة، دون صدور إطار تشريعي واضح ومحدد ينظم مسعى إنشاء حافظة هذا العقار، وسبيل استغلاله بصفة دقيقة، مما جعل الأمر يشوبه التناقض، وعموض في منح الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي وبالتالي مضاربة غير مسبوقة.

وحتى عند محاولة إرساء الانسجام تميز الإطار القانوني بعدم الاستمرارية والفراغ القانوني، لعدم صدور نصوص تنظيمية توضح بدقة كيفية منح الحافظة العقارية، والشروط التي يجب على المستفيد الالتزام بها، فكريس ذلك العموض وانعدام الشفافية.

وثانيا: عرف النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي تحبضا تشريعيًا وعدم استقرار، وعدم ثبات القوانين، حيث دون إهمال قوانين المالية وقوانين الاستثمار أصدرت السلطة الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المشار إليه أعلاه 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.

خاتمة

تلاه نصوص تنظيمية، تتضمن إنشاء وكالة وطنية للوساطة والضبط العقاري، وإنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وكيفية تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة في المناطق الصناعية إلا أن الترسنة القانونية المشار إليها، أُعيد النظر فيها بإلغاء الأمر 06-11 بموجب الأمر 08-04 الذي كرس آلية الامتياز غير قابل للتنازل، حيث يمنح لصاحب الامتياز حق إنتفاع دون ملكية الرقبة لتوطين مشروعه الاستثماري مقابل إتاوة سنوية تُحسَّن كل إحدى عشر (11) سنة.

لكن في أول جانفي 2001، أُدخلت تعديلات جديدة على الأمر 08-04 المؤرخ بالفتح من سبتمبر 2008 مضمونها منح الامتياز بالتراضي، كصيغة وحيدة بقرار من الوالي وبناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار مقابل إتاوة إيجارية سنوية تحددها مصالح أملاك الدولة تمثل (20/1) من القيمة التجارية للقطعة الأرضية أو الأصل العقاري، يتم تحيينها كل إحدى عشر سنة، مع تمكين صاحب الامتياز من تخفيضات مهمة خلال فترة إنجاز المشروع وفترة الاستغلال.

ومنح الامتياز بالتراضي بدون ضوابط ومعايير محددة لن يُكرس الشفافية، وسيفتح الأبواب من خلال تسهيل تخصيص الأراضي لأشخاص لا يستحقونها بالضرورة.

وُفرض على المستثمرين الأجانب التقيد بقواعد جديدة فصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ليُدْمج أحكام تعدل الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، مفادها، خضوع الاستثمارات الأجنبية في إطار الشراكة مع المؤسسات العمومية الاقتصادية، أو في حالة خوصصة المؤسسات العمومية لقاعدة 51 %، 49 % ونفس القاعدة تطبق في حالة إنجاز الاستثمارات من قبل المتعاملين الأجانب تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51% على الأقل من رأس المال الاجتماعي.

وفي تطور آخر، صدر قانون المالية التكميلي لسنة 2010، ليتضمن في المادتين 47 و48 منه إحداث حق شفعة لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية الاقتصادية على كل التنازلات عن حصص المساهمين الأجانب أو لفائدة المساهمين الأجانب، وكل تصرفات التنازل عن الحقوق العينية العقارية المتبعة من طرف شركات أجنبية تخضع للتشريع الجزائري سواء أبرم العقد داخل التراب الوطني أو خارجه وتُخالف هذه التعديلات أحكام المادة 14 من الأمر 01-03، التي أكدت المساواة في المعاملة بين الأشخاص الطبيعية والمعنوية الوطنية والأجنبية، لاسيما المادة 15 منه، التي تكرر مبدأ عدم رجعية القوانين

خاتمة

وهو ما يخلق بؤر القلق في نفسية المستثمرين لأن فرص استقطاب وتحفيز الاستثمارات الجديّة تتطلب عدة عوامل، لبناء الثقة منها الاستقرار القانوني.

وثالثا: إرساء النظام القانوني للعقار الصناعي رهين الإرادة، السياسية حيث ثبت مرارا سيطرة السلطة التنفيذية على النشاط التشريعي في مجال العقار الصناعي عن طريق الأوامر، بل ثبت صدور تنظيمات داخلية عن السلطة العامة تمس بالمنظومة القانونية للعقار الصناعي رغم أن دورها يجب أن لا يتعدى تقديم التعليمات، التوجيهات، والتفسيرات التي تساعد الموظفين التابعين لنفس القطاع أو لقطاعات أخرى على تنفيذ النصوص القانونية بمختلف أنواعها، وفي حالة تأثيرها على المراكز القانونية فحينئذ تكون لها مرتبة القرار الإداري ويمكن متابعتها قانونيا.

ورابعا: تبين استمرار الدولة في استعمال الأسلوب الإداري في تسيير العقار الصناعي لأسباب مختلفة إما حيث قبل تعديل الأمر 04-08 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 شهد العقار الصناعي تضخما في الإطار المؤسساتي وتعددا 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 لجهة مركزية واحدة بل إلى تعددية مركزية تجعله في وضع متناقض.

أما على المستوى الإداري شهد العقار الصناعي تضخما في الأجهزة العمومية ذات طبيعة قانونية متعددة، وتنازعا في الصلاحيات، وصعوبات حالت دون تأدية مهامها، واستحداث مؤسسات عمومية دون أن تكون لها صلاحيات فعلية إما لعدم صدور نصوص قانونية توضح كيفية أداء مهامها أو غياب إرادة الدولة في منحها الصلاحيات ذات التأثير

ويبدو أن تحديث الإطار المؤسساتي ونقل إدارة العقار الصناعي من نمط إداري إلى نمط تسيير جديد مازال مغيبا، يُوحى رغبة الدولة في السيطرة والتحكم في العقار، وبالتالي العمل حسب المبادئ السابقة لا التي تمت صلة بالانفتاح الاقتصادي الذي يتطلب المرونة الدقة والوضوح.

وبين عدم استقرار النظام القانوني للعقار الصناعي، ومخالفة التنظيمات الداخلية الصادرة عن السلطات العامة لمبدأ تدرج النظام القانوني، تزيد الأمور تعقيدا :

1. عدم تطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي لأن تحويل القانوني لهذا العقار لم يتم في غالب الأحيان حيث تم الاستيلاء على الأراضي دون مآل واضح ودون مراعاة إجراءات الإدماج المحددة في الأمر 74-26 بالمعلق

خاتمة

الاحتياطات العقارية البلدية ونصوصه التطبيقية مما خلق عدة منازعات تحول دون إمكانية حصول المتعاملين على سندات ملكية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، كذلك عقدت الأمور العشرية السوداء المتميزة بظاهرة عدم الاستقرار السياسي والأمني. ونفس الشيء بالنسبة للأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية، حيث ورثت تراثا عقاريا معتبرا خلال مراحل إعادة الهيكلة، مكونا بصفة أساسية من الأملاك المؤممة والشاغرة دون تطهير وضعيته القانونية وهو ما شكل عائقا أمام الخوصصة، لاسيما عند تفعيل الأصول العقارية المتبقية أو الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

2. عدم ملائمة الحظائر الصناعية القديمة، لأن إنشاء الحظائر الصناعية لم يخضع لمقاييس موضوعية فعلية، الإنشاء خضعت طيلة عشرات لانشغالات سياسية واجتماعية كالتوازن الجهوي، وخلق مناصب الشغل، وبذلك الغالبية العظمى للحظائر القديمة تمت دراستها وإنشاؤها في غياب مخطط وطني للتهيئة العمرانية الذي لم يوليه المشرع الجزائري اهتماما إلا في أواخر الثمانينات بصدور القانون -07 87 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتضمن التهيئة العمرانية فانعكس ذلك باختلالات ونقائص على عدة مستويات.

3. غياب الرؤية الإستراتيجية في إنشاء مناطق تنعت بالجليل الجديد، لأن السلطات العمومية تستنزف العقار الفلاحي والغابي في الوقت الذي تبحث فيه الدول المتقدمة وتعقد المؤتمرات والندوات لأجل ترشيد استعمال العقار، حيث وضعت الآليات القانونية المتمثلة في المرسوم التنفيذي 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 المتضمن استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدججة في القطاع العمراني، وتخصيصها لإنجاز المناطق الصناعية جيل جديد، فضلا عن صدور المرسوم التنفيذي 11-283 المؤرخ في 09 يوليو 2011 المتضمن إلغاء تصنيف قطع الأراضي التابعة لغابات الأملاك الوطنية، لتدمج في الأملاك الخاصة للدولة، وتكون موضوع تشييد مشاريع مختلفة بما فيها إنجاز المناطق الصناعية، وهو ما يدل على قصر رؤية السلطات العمومية.

4. عدم وجود إرادة سياسية لترقية الاستثمار الصناعي، حيث تحول العقار الصناعي إلى مجرد مستودعات للسلع المستوردة من طرف شركات الاستيراد المتخصصة في الصناعات الغذائية والأدوية والتجهيزات الحديدية والملابس والخردوات والخشب... وما يثبت عدم وجود إرادة سياسية لترقية الاستثمار الصناعي، اتخاذ السلطة إجراءات في قانون المالية لسنة 2015 تقضي على المنتج المحلي من خلال رفع الضريبة على الأرباح على الشركات المنتجة من 19 بالمائة إلى 23 بالمائة. وفي نفس الوقت تخفيض الضريبة من 25 إلى 23 بالمائة بالنسبة لشركات الاستيراد والخدمات، وهو ما يتناقض مع ترقية المنتج الوطني ويخدم المصالح الخاصة، ويقضي على المؤسسات المنتجة في البلاد.

خاتمة

وانطلاقاً من النتائج السابقة يمكننا وضع جملة من الاقتراحات على النحو التالي:

- تبني إستراتيجية طويلة المدى وواضحة، لأن الانفتاح الاقتصادي يتطلب، النظام، الدقة والاستقرار القانوني، وفي حالة العقار الصناعي ثبت مرارا تعديل منشآت و تعليمات وزارية قوانين صادرة عن المجلس الشعبي الوطني ومثل هذه التعديلات تشكل تعديلات صارخة على القواعد القانونية للدولة، وفي الوقت ذاته تشكل في نوايا السلطات العمومية وتجعل المستثمر يحس بالقلق لما يستثمر أمواله في الساحة العقارية الجزائرية.
- ضرورة الإصلاح من خلال سيادة حكم القانون وخضوع الحكام و المحكومين لمبدأ المشروعية، وتعزيز مفهوم الشفافية والمساءلة، و وضوح رؤية السلطة العامة في تسيير هذا العقار الذي له دور استراتيجي، وكل العناصر السابقة تمثل مقومات أساسية من مقومات الإدارة الرشيدة.
- الإبقاء على آلية منح الامتياز غير قابل للتنازل، لكن الإشكال يقع في تبني الإدارة مواقف سلبية إزاء التجاوزات والدليل التقارير الوزارية التي أكدت عدم تجسيد العديد من المشاريع على أرض الواقع، وتحويل العقار عن طبيعته الأصلية واستغلاله لأغراض أخرى لا تمتد صلة بالصناعة، كالسكنات والعيادات، وقاعات الحفلات.
- جعل آلية الامتياز بالتراضي استثناء، مع اشتراط معايير دقيقة ومحددة لمنحها، حتى لا يكون لذلك انعكاسات خطيرة.
- تسعير تفاعلي للإتاوة التجارية من خلال التوافق بين متغيرات ومستجدات السوق، وهو دافع لاستقطاب المستثمر الجدي.
- جعل عدم استغلال الحق العقار الصناعي تعسفا في استعمال الحق، مما يستتبع نزع الملكية ومنح حق الامتياز على الأرض أو الأصل العقاري لمستثمر آخر.
- تطهير الساحة العقارية الصناعية من المتعاملين غير الملزمين بمشاريع استثمارية والذين حصلوا على ملكيتها قبل تخلي المشرع الجزائري عن إمكانية تحويل منح الامتياز إلى تنازل ويكون الاسترجاع إما بنزع الملكية مقابل تعويض، مسبق عادل ومنصف، أو ممارسة الشفعة الإدارية في حالة بيع الأرضية المخصصة للإستثمار.
- تنصيب لجان ميدانية لمتابعة ومراقبة آجال تنفيذ المشاريع الاستثمارية وتحرير محضر بذلك، ليكون المتخلفين عن آجال الانجاز محل متابعة أمام القضاء.
- إعادة استرجاع العقار وتفعيل العقار الصناعي عند انقضاء مدة الامتياز، وبالمقابل تعويض صاحب المنشآت والبنائيات، حتى لا تستهلك أراضي إضافية، بحجة تلبية الطلبات مما يتعارض مع التنمية المستدامة.

خاتمة

- الحد من تفرد الوالي اتخاذ قرار منح الامتياز، وذلك من خلال إشراك لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات في معظمها ممثلين عن المجتمع المدني بالتساوي مع ممثلي الإدارات العمومية.
- إعطاء صلاحيات أكثر للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في اتخاذ القرار لجعل سير العقار الصناعي أكثر مرونة.
- وضع مخاطب واحد يرافق المستثمر في اختيار الأرضية التي تناسب نشاطه وتبسط له إجراءات الاستثمار.
- تعويض الملاك السابقين ضحايا السياسة العقارية السابقة، أو الذين حصلوا على تعويض قليل الأهمية لأن عدم الفصل في نزاعات حقوق الملكيات السابقة سيدخل المتعاملين الاقتصاديين في متاهات.
- تنظيم وتعاون مختلف القطاعات الفعلة وذلك بتعزيز شروط تكوين القضاة، الذين سيلجأ إليهم أكثر فأكثر الإدارات و المتعاملين الاقتصاديين بمناسبة نزاعات على هذا المستوى من التعقيد.
- وضع كل الموارد المالية والبشرية لأجل إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط وتوفير كل المنشآت القاعدية من ماء ، كهرباء ،غاز..... وغيره.
- إدخال جزء من تكاليف الحصص المالية المتعلقة بالأجزاء المشتركة في المناطق،الصناعية ومناطق النشاط في السعر الذي سيدفعه المستثمر في فواتير الكهرباء والماء، لأجل إجبارهم لدفعها عوض الدخول في نزاعات أمام القضاء.
- التركيز على تبني حكامه شاملة في كل القطاعات، خاصة القطاع العقاري والصناعي دون إهمال قطاع التعليم والبحث العلمي، والاستثمار في العنصر البشري من أجل تحسين الأداء التكويني، وهو ما يستوجب نظاما متكاملًا، مبنيا على حسن التدبير، الإشراف، التشارك، التوافق والرؤية الاستراتيجية.
- تسريع عملية مسح الأراضي،صحيح أنها عملية شاقة ذات نطاق وطني إلا أنها تمثل الدعامة الأساسية العقارية وبطاقة تعريف لكل بلد وذلك بتجنيد الكفاءات المحلية المتمثلة في المساحين المهندسين الطوبوغرافيين العقاريين وهذه الطريقة ستساهم بكيفية محسوسة في إنجاز برنامج المسح وتفيد العقار الصناعي.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: الكتب العامة:

1. احمد محيو، المنازعات الادارية: ترجمة فائز انجق وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، سنة 1993.
2. احمد محيو، محاضرات في المؤسسة الادارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية سنة 1979، ص 440.
3. اعمر يحيواوي: الوجيز في الأموال الخاصة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2001.
4. عمر يحيواوي، منازعات املاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الخامسة الجزائرية، سنة 2009.
5. العربي منور، مبدأ السيادة على الموارد والثروات الطبيعية في اطار الامم المتحدة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1998.
6. بشير محمد التجاني، تنظيم الاقليم وتوطن الصناعة، ديوان مطبوعات جامعية، الجزائر، سنة 1987.
7. بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الاولى، 2001، الديوان الوطني للاشغال التربوية.
8. بوسقيعة أحسن، الوجيز في القانون الجزائري العام، الديوان الوطني للاشغال التربوية، الجزائر 2002.
9. جمال سايه، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الاولى، كليك للنشر، الجزائر سنة 2009.
10. حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
11. رضا محمد عبد السلام، النظرية العامة للحراسة في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية، 2007، ص 119.
12. سعد محمد خليل: نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلامة للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، 1993.

13. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة الجزائر، دون ذكر رقم الطبعة.
14. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام المجلد الثاني الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
15. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مجلد الاول، بيروت، 1964.
16. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، طبعة اولى، منشورات بغدادى الجزائر، سنة 2009.
17. عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الاداري، الدار الجامعية للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت 1993.
18. على كريمي، النظام القانوني لانتقال رؤوس الاموال بين الاقطار العربية، الطبعة الاولى، مركز الدراسات الوحدة العربية، بيروت، 1990.
19. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1998.
20. عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، الطبعة 3، دار هومة الجزائر، 2006.
21. فيصل الوافي، السندات الاداية في التشريع الجزائري، الطبعة الاولى، سنة 2010، دار الخلدونية.
22. محمد الصغير بعلى، القانون الاداري النشاط الاداري، كلية الحقوق، جامعة عنابة، دار هومة للنشر و التوزيع.
23. محمد عبد الظاهر حسين، رؤية جديدة للتعويض القانوني في التقنين المدني، دار النهضة العربية القاهرة، 1994.
24. مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الادارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1999.
25. هشام على صادق، النظام العربي لضمان الاستثمار ضد المخاطر الغير التجارية، منشأة المعارف الاسكندرية، 1977.

1. الجيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشركية التسيير الى الخوصصة، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2006.

2. بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة الطبعة الثانية. 2006.

ثالثا: النصوص التشريعية والتنظيمية:

أ. الدساتير:

1. دستور 1989، المصادق عليه في إستفتاء 23 فيفري 1989، (ج ر المؤرخة في 01 مارس 1989)

ب. النصوص التشريعية:

1. الأمر 26/74، المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الإحتياطات العقارية للبلدية (ج ر عدد 19 لسنة 1974).

2. الأمر 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني. المعدل والمتمم (ج ر عدد 78 لسنة 1975).

3. الأمر 03/01، المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم (ج ر عدد 47 مؤرخة في 22 أوت 2001).

4. الأمر 04/01، المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وخصوصتها المعدل والمتمم (ج ر عدد 47 مؤرخة في 22 أوت 2001).

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

6. الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج ر عدد 53 مؤرخة في 30 أوت 2006).
7. الأمر 04/08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ج ر عدد 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008).
8. القانون 02/82، المؤرخ في 06/02/1982، المتعلق برخصة تجزئة الأراضي للبناء، (ج ر عدد 06 مؤرخة في 09 فيفري 1982).
9. القانون 11/82، المؤرخ في 21 أوت 1982، المتعلق بالإستثمار الإقتصادي الخاص الوطني، (ج ر عدد 34، مؤرخة في 24 أوت 1982م).
10. القانون 03/87، المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتضمن التهيئة العمرانية، (ج ر عدد 05 سنة 1987م).
11. القانون 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، (ج ر عدد 49، لسنة 1990).
12. القانون 29/90، المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم (ج ر عدد 52، لسنة 1990).
13. القانون 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم
14. (ج ر عدد 52، سنة 1990).
15. القانون 25/91، المؤرخ في 18/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، (ج ر عدد 65، مؤرخة في 18 ديسمبر 1991).

16. القانون 20/01، المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنمية مستدامة، (ج ر 77 ل 15 ديسمبر 2001).
17. القانون 09/08، المؤرخ في 2008/02/23، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والأدارية، (ج ر عدد 21، لسنة 2008).
18. القانون 11/11، المؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، (ج ر عدد 40 ، المؤرخة في 20 يوليو 2011).
19. القانون 12/12، المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، (ج ر 72 ، مؤرخة في 30 ديسمبر 2012).
20. - المرسوم التشريعي 01/93، المؤرخ في 19/01/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، (ج ر عدد 04 ، المؤرخة في 20 يناير 1993).
21. - المرسوم التشريعي 94-08 ، المؤرخ في 26/05/1994، (ج ر عدد 33 لسنة 1994) المتضمن قانون المالية التكميلي 1994.
- ج. النصوص التنظيمية:
1. المرسوم رقم 45/73، المؤرخ في 18 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، (ج ر، 20 ل 09 مارس 1973).
2. المرسوم 55/84، المؤرخ في 03/03/1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، (ج ر، عدد 10 المؤرخة في 06/03/1984).
3. المرسوم 05/86، المؤرخ في 07/01/1986، المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونياً كما يحدد كيفيات هذا البيع، (ج ر عدد 01، مؤرخة في 08/ جانفي 1986).

4. المرسوم التنفيذي، رقم 176/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، المعدل والمتمم، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، (ج ر عدد، 26 ل 01 يونيو 1991) .
5. المرسوم التنفيذي 177/91، المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لاجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به (ج ر 26) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
6. المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 1991/05/28، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 318/05 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه.
7. المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 60 ل 24 نوفمبر 1991.
8. المرسوم التنفيذي 06-357، المؤرخ في 2006/10/09، المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيورها، (ج ر عدد 64 المؤرخة في 11 أكتوبر 2006) .
9. المرسوم التنفيذي رقم 485/06، المؤرخ في 23 ديسمبر 2006، الذي يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص، رقم 302/089 الذي عنوانه الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب (ج ر عدد 36، ل 2006/12/24) .
10. المرسوم التنفيذي رقم 486/06، المؤرخ في 23 ديسمبر 2006، يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم، 302/116 الذي عنوانه " الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا " (الولايات والبلديات المعنية). ج ر عدد 36، ل 2006/12/24.
11. المرسوم التنفيذي 119/07، المؤرخ في 23 افريل 2007، والمتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي، (ج ر العدد 27، مؤرخة في 2007) المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 126/12، المؤرخ في 19 مارس 2012، (ج ر العدد 17 سنة 2012) .
12. المرسوم التنفيذي 121/07، المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن تطبيق أحكام الأمر (11/06) المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الأمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج ر عدد 27، المؤرخة في 25 مارس 2007) .
13. المرسوم التنفيذي 122/07، المؤرخ في 2007/04/23، المحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة

- التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، (ج ر عدد 27 المؤرخة في 25/04/2007).
14. المرسوم التنفيذي 152/09، المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، (ج ر عدد 27، مؤرخة في 06/05/2009)
15. المرسوم التنفيذي 153/09، المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز 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).
16. المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 12 جانفي 2010، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها. (ج ر عدد 04، ل 17 يناير 2010).
17. المرسوم التنفيذي رقم 126/12، المؤرخ في 19 مارس 2012، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الاساسي، (ج ر عدد 17، ل 25 مارس 2012).

رابعاً: الإجتهااد القضائي الجزائري

1. المجلة القضائية عدد رقم 03، مطبعة أمزيان، الجزائر، سنة 1989.
2. مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 03، منشورات الساحل، عين بنبيان، الجزائر جانفي - جوان 2003.
3. مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 04، منشورات الساحل، عين بنبيان، الجزائر لسنة 2004.
4. المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، قسم الوثائق، دار القصة للنشر، الجزائر، لسنة 2004.
5. مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 05، منشورات الساحل، عين بنبيان، الجزائر لسنة 2004.
6. مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 08، منشورات الساحل، عين بنبيان، الجزائر، سنة 2006.
7. المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، دار القصة للنشر، الجزائر لسنة 2007.

8. المجلة القضائية للمحكمة العليا، الاجتهاد القضائي لمحكمة التنازع، عدد خاص، قسم الوثائق

دار القصبة للنشر الجزائر، سنة 2009.

9. قرار الغرفة المدنية (القسم الثاني) المؤرخ في 21/07/2011 تحت رقم 708865، (غير

منشور) المتعلق بالطعن بالنقض في قرار الغرفة الإستعجالية عن مجلس قضاء قسنطينة القاضي

بطلان إجراء الحجز التنفيذي، مصدره أمانة ضبط المحكمة العليا الكائن مقرها بشارع 11

ديسمبر 1960م الأبيار الجزائر العاصمة.

10. القرار رقم 18236، المؤرخ في 28/10/1998، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا

منشور في المجلة القضائية لعدد 01، لسنة 1999، ص 81.

11. 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 و النشر

الجزائر سنة 2002، ص 206.

خامسا: التقارير الوزارية:

1. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة برنامج تأهيل وعصرنة

المناطق الصناعية ومناطق النشاط، الإشكالية والأفاق، ماي 2000.

سادسا: الرسائل

1. امال مشتي، العقار كالية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، تخصص قانون اعمال، كلية

الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010.

2. جبوري احمد، استغلال الاملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، كلية

الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011.

3. محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائرية، رسالة ماجستير فرع إدارة ومالية، بن عكنون

الجزائر، سنة 2001/2002.

4. نعيمة فوزي، اشكالية العقار الصناعي في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية

للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، الجزء 37، رقم 04، سنة 1999.

5. فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البلدة، ص 45 .

سابعاً: المقالات :

1. احمد عبد الحميد عشوش، التحكيم كوسيلة لفض المنازعات في مجال الاستثمار، دراسة مقارنة مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 1990.
2. خيرت احمد سعيد، "التأميم وملكية الاجانب"، المجلة المصرية للقانون الدولي، المجلد 19 مصر، 1963.
3. كروغلي مقداد، "نزع الملكية من اجل المنفعة العامة"، المجلة القضائية، الصادرة عن قسم الوثائق للمحكمة العليا، العدد الثاني، الجزائر، 1998.

ثامناً: القرارات المناشير والتعليمات الوزارية

1. دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 19 فيفري 1992، المتعلق بشروط بيع لأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
2. التعليم رقم 219، المؤرخة في 04 أبريل 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 بالاحتياطات العقارية في تنمية الاستثمار، منشورة في: مجموعة النصوص (منشورات- تعليمات - مذكرات خاصة بأمالك الدولة و الحفظ العقاري) سنة 1999.
3. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، برنامج تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط، الإشكالية، الحوصلة والآفاق، ماي 2000.
4. المذكرة رقم 4091 المؤرخة في 21 جويلية 2003 عن المديرية العامة للأمالك الوطنية - وزارة المالية موضوعها إعداد عقود الملكية لفائدة شركات العمال المنيشقة عن المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلّة، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري)، سنة 2003 ص 49.

5. المنشور الصادر عن وزارة المالية، رقم 001582، المؤرخ في 10 أبريل 2004، موضوعه تعويض الممتلكات العقارية الخواص المدمجة في الاحتياطات العقارية منشور في مجموعة النصوص (تعليمات . منشورات . مذكرات خاصة بأمالك الدولة و الحفظ العقاري) سنة 2004.
6. البرقية 247، المذكرة الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية، رقم 2037 مؤرخة في 18 أبريل 2005، المتعلقة بالتنازل و/ أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري سنة 2005).
7. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 2584، المؤرخة في 23 مارس 2008 المتضمنة تسوية القطع الأرضية الواقعة خارج محيطات التعمير الممنوحة في إطار الإستثمار الخاص الوطني وعمليات التعمير والبناء، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات . منشورات . مذكرات خاصة بأمالك الدولة و الحفظ العقاري) سنة 2008.
8. المنشور رقم 02، مؤرخ في 12 أوت 2009، الصادر عن وزير المالية المتضمن تسوية الأملاك المحازة على على سبيل الإنتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات طابع الصناعي والتجاري، منشور في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري) سنة 2009.
9. المذكرة رقم 09755، المؤرخة في 13 سبتمبر 2009، موضوعها التكفل بالأصول المتبقية المشغولة من طرف الغير منشورة في مجموعة النصوص، (تعليمات - منشورات مذكرات خاصة بأمالك الدولة و الحفظ العقاري).
10. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمالك 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 بأمالك الدولة والحفظ العقاري) سنة 2009.
11. تعليمة وزارة المالية، المديرية العامة للأمالك الوطنية، مديرية تميمين الاملاك التابعة للدولة، رقم 0372 بتاريخ 14 جانفي 2010، تتضمن التكاليف الناجمة تتضمن التكاليف الناجمة عن اعداد عقد الامتياز.

12. تعليمة وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، رقم 01258، المؤرخة في 08 مارس 2010، تتضمن منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.
13. تعليمة وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، مديرية تميمين الأملاك التابعة للدولة، رقم 07982 بتاريخ 08 أوت 2011.
14. المذكرة 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 بأملاك الدولة والحفظ العقاري) سنة 2011.
15. المذكرة الصادرة عن وزارة المالية رقم 08996، المؤرخة في 05 سبتمبر 2012، موضوعها القطع الارضية الموجهة للاستثمار، منشورة في : مجموعة النصوص (منشورات- تعليمات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري).

تاسعا: الدوريات

1. الياقوت أكرون، الامر (04-08) المتعلق بالامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة اداة لترقية الاستثمار، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الغرفة العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق، سنة 2010.
2. بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون العدد السابع، جوان 2012.
3. نادية حسان، دور لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار، مجلة العلوم القانونية والأقتصادية والسياسية، عدد 02 سنة 2008.

الملاحق

الفهرس

الفهرس

الصفحة	المحتوى
	الإهداء
	الشكر والعرفان
	ملخص
أ-و	المقدمة
الفصل الاول: الإطار القانوني لاستغلال العقار الصناعي ووسائل حمايته	
10	المبحث الأول: الاطار القانوني لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري
11	المطلب الاول: أحكام عقد الامتياز في اطار الامر 04/08
11	الفرع الأول : مفهوم عقد الامتياز وشروط إبرامه
14	الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد الامتياز
18	المطلب الثاني: تنظيم العقار الصناعي في اطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011
18	الفرع الاول: منح الامتياز بالتراضي و تخفيض الاتاوى
22	الفرع الثاني: لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات
26	المبحث الثاني : وسائل حماية العقار الصناعي
26	المطلب الاول : حق الدولة في نزع ملكية المستثمر
27	الفرع الاول : صور نزع ملكية المستثمر
30	الفرع الثاني : القيود الواردة على حق الدولة في نزع الملكية
32	المطلب الثاني : حقوق والتزامات طرفي عقد الامتياز
32	الفرع الاول : حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز
39	الفرع الثاني : حقوق والتزامات مانح حق الامتياز
42	ملخص الفصل الأول

الفصل الثاني : منازعات العقار الصناعي وطرق الفصل فيها	
45	المبحث الأول: طبيعة منازعات استغلال العقار الصناعي
45	المطلب الاول: منازعات تسوية الوضعية القانونية للعقار الصناعي
45	الفرع الأول : منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي
51	الفرع الثاني: منازعات العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية و المحلية
56	المطلب الثاني منازعات تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي
56	الفرع الاول: منازعات تنفيذ عقد التنازل
59	الفرع الثاني: منازعات تنفيذ عقد الامتياز
64	المبحث الثاني : كيفية الفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي قضائيا
64	المطلب الاول: اختصاص القضاء الإداري للفصل في منازعات إستغلال العقار الصناعي
65	الفرع الاول : إختصاص القاضي الإداري يقوم بالنظر إلى أطراف النزاع
66	الفرع الثاني : اختصاص القاضي الإداري يقوم لتقدير العمل الإداري الذي يمس بمصالح المتعاقد
68	المطلب الثاني : اختصاص القاضي العادي للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي
68	الفرع الاول : قيام إختصاص القاضي العادي بالنظر لأطراف النزاع
70	الفرع الثاني : قيام اختصاص القاضي العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة بالحق العيني الناتج عن عقد الامتياز
71	الفرع الثالث : إنحسار اختصاص القاضي العادي بشأن المنازعات المرتبطة بتنفيذ أو فسخ أو إبطال عقود لامتياز المحررة بعد سنة 2008
73	ملخص الفصل الثاني
75	خاتمة
	قائمة المراجع
	ملاحق
	الفهرس