

جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

محاضرات في العقار الصناعي والسياحي

إعداد الدكتور: محمد ملين سلخ
موجه لطلبة سنة أولى ماستر تخصص قانون عقاري

مقدمة:

من بين وسائل قياس مناخ الاستثمار في بلد ما هو سهولة الحصول على وعاء عقاري مناسب لإنجاز مشروع استثماري مهما كان نوعه أو مجاله، إذ يعتبر ذلك من أبرز وسائل جذب المستثمرين خاصة في مجال الاستثمار الصناعي والسياحي، وقد شكلت هذه المسألة في الجزائر عائقا يحول دون جذب الاستثمار الخاص، إذ يرجع ذلك لعدة أسباب وعلى رأسها المنظومة القانونية التي توطر هذا المجال، لهذا حاول المشرع الجزائري وعلى مر الزمن معالجة هاته المسألة، عبر وضع منظومة قانونية تبين كيفية منح واستغلال العقار التابع لدولة الموجهة لترقية الاستثمار لفائدة المستثمرين، وقد مرت هذه المنظومة بعدة مراحل من خلال تعديل وتغيير آليات منح العقار الاستثماري عبر الزمن لعدة أسباب وعوامل سياسية واقتصادية

إذ تشكل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أهم الأوعية العقارية التي يمكنها أن تحتضن المشاريع الاستثمارية المختلفة، سواء منها المتعلقة بالنشاط الصناعي أو السياحي لما تتوفر عليها من مميزات، ونظرا لإمكانية أن تكون محل لتصرفات ناقلة للملكية كعقود التنازل (البيع) أو غير ناقلة للملكية والتي تكسب المتصرف إليه (المستثمر) حقوقا عينية عقارية على تلك الأملاك الممنوح استغلالها، وفي نفس الوقت تبقى هذه الأخيرة تابعا للدولة، حيث أن أهم عقد صاغه المشرع في هذا المجال هو عقد الامتياز لاستعمال واستغلال تلك الأملاك.

وبما أن أهم عقد وضعه المشرع الجزائري لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لتوطين الاستثمار الصناعي والسياحي هو عقد الامتياز، الذي يعتبر من العقود الزمنية، ويخول صاحبه سلطي استغلال واستعمال عقار تابع للدولة من أجل إنجاز مشروع استثماري، يمكن أن يتحول لاحقا إلى عقد تنازل، وهو ما يعطي أهمية كبيرة لدراسة حق الامتياز من حيث شروط وكيفيات منح هذا الحق، في ظل قابلية هذا النوع من الأملاك للتصرف الناقل للملكية من جهة، ومن حيث استغلال الوعاء العقاري الممنوح لمدة طويلة وضمان عدم تحويل المشروع الاستثماري الواقع عليه إلى وجهة أخرى، ونظرا لتنوع الأطر القانونية المنظمة لمنح الامتياز في الجزائر، تظهر بعض الخصوصيات التي تميز حق الامتياز الممنوح في إطار قانوني مُعَيَّن عن الآخر في بعض الجزئيات والتفاصيل المهمة، وكذا الآثار القانونية الناتجة عنه. وكما تعددت الصيغ القانونية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، تعددت أغراض استغلاله أيضا، وما يهمننا في هذا المقام هما غرضين فقط، الأول عبارة عن غرض صناعي ولذلك يطلق على العقار الذي يستغل لهذا الغرض اسم العقار الصناعي، الذي يعرف بأنه: مجموعة الأملاك العقارية المخصصة لاستقبال مشاريع صناعية مهما كانت طبيعة ملكيتها وأسلوب استغلالها، أما الغرض الثاني فهو عبارة عن غرض سياحي ويطلق على هذا النوع تسمية العقار السياحي، والذي يعرف بأنه: مجموعة الأملاك العقارية القابلة للبناء ذات الخصائص السياحية بشكل طبيعي أو بفعل الإنسان والمخصصة لاستقبال مشاريع سياحية مهما كانت طبيعة ملكيتها وأسلوب استغلالها.

وللوقوف على النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي والسياحي في الجزائر من حيث مراحل تطوره ومدى نجاعته، ونظرا لكون هذا الصنف من العقار مملوك للدولة في الأصل ويتم منحه

للمستثمرين كوعاء لاستقبال المشاريع الصناعية والسياحية، نتناول من خلال هاته المحاضرات أساليب منح واستغلال تلك الأصناف وذلك بتقسيم هاته المحاضرات إلى محورين رئيسيين، نتناول في المحور الأول النظم القانونية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر وتطورها عبر الزمن، من خلال تسليط الضوء على مختلف الأنظمة القانونية المعتمدة من المشرع في منح العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية الخاصة لفائدة المستثمرين، بما فيها شروط وإجراءات الاستفادة والآثار المترتبة عنها.

أما المحور الثاني فنتناول فيه أهم أصناف العقار الصناعي والسياحي المحددة من طرف المشرع، عن طريق تسليط الضوء على النظام القانوني لإنشاء واستغلال كل صنف على حدى، وكيف تطور هذا النظام وأثر ذلك على ترقية الاستثمار الصناعي والسياحي من عدمه.

في الأخير نشير إلى أن هاته المحاضرات لا تغني الطالب عن البحث وبشكل أكثر تعمقا في النظام القانون للعقار الصناعي والسياحي على ضوء النصوص التي صاغها المشرع الجزائري في هذا المجال.

المحور الأول: تطور النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي والسياحي.

منذ استشعار المشرع الجزائري لأهمية وضع نظام قانوني يؤطر عملية منح العقار المملوك للدولة والموجه لترقية الاستثمار لا سيما العقار الصناعي والسياحي لصالح المستثمرين الخواص، ما فتئ يصدر لنا الإطار التشريعي تلو الآخر من أجل تنظيم عملية المنح وفق قواعد وأساليب مختلفة ومتغيرة حسب ما تقتضيه كل مرحلة، لذلك نجد أن هناك تطور وتغير مستمر للمنظومة القانونية التي تبين أساليب منح واستغلال العقار الصناعي والسياحي التابع للأموال الوطنية لفائدة المستثمرين، وما يترتب عن ذلك من عدم استقرار للمنظومة القانونية في هذا المجال، وكذا تغير مستمر في شروط وإجراءات المنح والاستغلال والجهات المخول لها التصرف في هذا النوع من العقار، بالإضافة إلى الآثار التي تنجم عن كل نظام وما تخلفه من منازعات في تناقض صارخ مع أهم مبادئ الأمن القانوني.

فقد مر النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي والسياحي في الجزائر بعدت مراحل منذ ثمانينات القرن الماضي، أين سعى المشرع في كل مرة إلى تلافي الأخطاء والهفوات التي وقع فيها، عن طريق محاولة تطوير وتحسين النصوص القانونية في محاولة الوصول إلى تحقيق جودة النصوص وتقليل المنازعات وتوفير أكثر ضمانات لطرفي العلاقة وهما الدولة مالكة العقار والمستثمر المستفيد من ذلك العقار، أين كانت البداية بعقود التنازل المباشر التي قام فيها المشرع ببيع العقار التابع للدولة لفائدة المستثمرين قبل انطلاق أشغال الاستثمار بشروط الإنجاز الفعلي للمشروع.

تلى هاته المرحلة اعتماد المشرع على حق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، أين يمنح المستثمر في البداية حق عيني عقاري يخوله استعمال واستغلال العقار التابع للدولة وبمجرد الانتهاء من إنجاز الأشغال ودخول المشروع حيز الاستغلال يمكن أن يتحول عقد الامتياز إلى تنازل عن الملكية بطلب من المستثمر وبشروط الوفاء بالتزاماته، حيث انقسمت هاته المرحلة بدورها إلى مرحلتين.

ثم تلى ذلك مرحلة جديدة تقوم على فكرة الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، عندما رأى المشرع أن الأوعية العقارية المملوكة للدولة والموجهة للاستثمار الصناعي والسياحي شحيحة وغير مستدامة، عندها قرر أن لا يقوم بالتنازل عنها لصالح المستثمرين وإنما يمنحهم حق استغلالها لفترة طويلة ثم تعود تلك الأوعية للدولة من أجل منحها لمستثمرين جدد.

أخيرا وبعد أن لاحظ المشرع عزوف عن الاستثمار الصناعي والسياحي الخاص في الجزائر بسبب قلة الضمانات الممنوحة لا سيما في مجال منح العقار، قرر المشرع العودة لفكرة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مع إضفاء مزيد من الشفافية في عملية منح العقار عن طريق اعتماد الرقمنة في هذا المجال بالإضافة توفير مزيد من الضمانات.

هذا ما سنتناوله في هذا المحور من عناصر على ضوء النصوص القانونية المعتمدة.

الفصل الأول: عقود التنازل المباشر.

لقد بدأ الاهتمام فعليا بوضع منظومة قانونية تتعلق بالعقار الصناعي في الجزائر من حيث كيفية وشروط وإجراءات منحه لفائدة المستثمرين الخواص خاصة، بعد صدور القانون رقم: 82-11، المؤرخ في: 1982/08/21، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني،⁽¹⁾ حيث أنه وقبل هذا القانون ونظرا للتوجه الاشتراكي للدولة الذي يقوم على مبدأ ملكية الدولة لوسائل الإنتاج، أين كانت الدولة هي المستثمر الصناعي الوحيد لذلك لم تبرز الحاجة إلى وضع منظومة قانونية تبين كيفية استفادة الخواص من هذا النوع من العقار وكيفية استغلالهم له، فالدولة هي مالكة العقار وهي المستثمر في نفس الوقت، لكن وبصدور القانون رقم: 82-11 الذي سمح بالاستثمار الخاص في المجال الصناعي، أصبح من الضروري وضع نظام قانوني يتعلق بالعقار الصناعي من أجل تنظيم العلاقة بين طرفيه (الدولة مالكة الأرض والمستثمر الخاص) من خلال إبراز الآليات القانونية لاستفادة هذا الأخير من العقار الصناعي والآثار المترتبة عن ذلك والحماية المقررة للجانبين في هذا المجال.

حيث إن أول صيغة اعتمدها المشرع في منح العقار الصناعي لفائدة المستثمرين هي صيغة عقود التنازل المباشر، ويقصد به العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار بمقابل مالي (البيع) من الدولة مالكة العقار إلى المستثمر صاحب المشروع من أجل استغلال ذلك العقار كوعاء لإنشاء مشروع صناعي، أين تتم عملية نقل الملكية بصفة كلية ومباشرة، وينصب هذا العقد على الأملاك الوطنية العقارية التي تكون موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إذ يشترط في هذا التنازل أن يتم على أملاك متوفرة أي غير مخصصة أو ضرورية لعمل الهيئات العمومية،⁽²⁾ حيث يشبه هذا العقد إلى حد كبير عقد البيع المنصوص عليه في القانون المدني، إلا أنه يتميز باحتوائه على بنود وشروط لصالح الدولة وضعت هاته الشروط المعدة سلفا من طرف الإدارة والتي تبدو تعسفية أو تعطي للعقد صفة الإذعان مراعاة للمصلحة العامة التي تمثلها الدولة من أجل الحفاظ على الأملاك الوطنية العقارية.

وقد اعتمد المشرع الجزائري في مجال العقار الصناعي على عقدين للتنازل المباشر أولهما هو عقد التنازل بناء على شرط فاسخ أما الثاني فهو عقد التنازل بناء على دفتر شروط، حيث سنتناول بالدراسة كلى العقدين من خلال إبراز شروط وإجراءات منح العقار الصناعي على ضوء هذين النوعين والآثار المترتبة عن كل عقد.

المبحث الأول: عقد التنازل بناء على شرط فاسخ.

لقد كانت البداية بصدور المادة: 24 من القانون رقم: 82-11 المتعلق بالاستثمار الخاص الوطني والتي سمحت باستفادة المستثمر الخاص من قطعة أرض داخل المناطق المهيئة لتوطين مشروعه عليها، وتلى ذلك صدور المادة: 151 من قانون المالية لسنة 1985،⁽³⁾ التي نصت على أنه: "يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات أن تتنازل بالمقابل ولفائدة المبادرين المعنيين عن الأراضي العارية التابعة

⁽¹⁾ القانون رقم: 82-11، المؤرخ في: 1982/08/21، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 34، المؤرخة في: 1982/08/24.

⁽²⁾ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 62.

⁽³⁾ القانون رقم: 84-21، المؤرخ في: 1984/12/24، يتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد: 72، المؤرخة في: 1984/12/31.

للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانوناً، لا يمكن أن يتم التنازل إلا بعد أخذ الرأي المطابق لوزير الفلاحة أو ممثليه المؤهلين قانوناً، وتحدد كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم".

حيث أن هاته المادة مثلت الإطار التشريعي الذي سمح بعملية التنازل كفكرة وأحال تفاصيل في ذلك إلى النص التنظيمي الذي صدر بعد سنة من ذلك بموجب المرسوم رقم: 05-86،⁽¹⁾ حيث سنتناول فيما يلي: شروط وإجراءات الاستفادة من هذا العقد (أولاً)، ثم ننتقل إلى الآثار المترتبة عنه (ثانياً).

أولاً: شروط وإجراءات الاستفادة من عقد التنازل بناء على شرط فاسخ.

لقد بين هذا المرسوم شروط وإجراءات الاستفادة من هذا العقد، لكن وقبل التطرق للشروط والإجراءات ينبغي أولاً تبيان العقار محل هذا العقد، حيث نلاحظ أنه ورغم ما ورد في نص المادة: 24 من القانون رقم: 82-11 على أن الاستفادة من الأراضي لصالح المستثمرين يكون في المناطق المهيئة وهي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، لكن الحقيقة وبالرجوع إلى نص المادة: 151 من قانون المالية لسنة 1985، نجدها تنص على الاستفادة من الأراضي العارية والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير، وهو ما أكدته المادة الأولى من المرسوم رقم: 05-86، التي نصت على أن مجال تطبيق هذا النص هو الأراضي التي لا يمكن جعلها في مساحات التعمير أو في المناطق المهيئة، بما يفيد أن المستثمر الصناعي المستفيد من عقار واقع داخل منطقة مهيئة (منطقة صناعية أو منطقة نشاطات) لا يطبق عليه هذا النص وإنما تطبق عليه نصوص أخرى، وأن هذا العقد -عقد التنازل المباشر بناء على شرط فاسخ- يطبق على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية والمناطق المهيئة، وبذلك فإن مجال تطبيق هذا النص هو الأراضي التابعة للأموال الوطنية الواقعة خارج مساحات التعمير والمناطق المهيئة فقط.

حيث أنه يشترط للاستفادة من عقار صناعي وفقاً لهذا النص أن يكون المترشح عبارة عن مستثمر وطني خاص، أي شخص خاضع للقانون الخاص ذو جنسية جزائرية متحصل على الاعتماد من أجل إنشاء مشروع استثماري من طرف الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص الوطني.⁽²⁾

أما عن إجراءات الاستفادة فإنه ينبغي للمستثمر تقديم طلب الاستفادة من تخصيص أرض في حدود المساحة اللازمة لإنجاز مشروعه على أن تقع تلك الأرض خارج مساحات التعمير أو المناطق المهيئة، أين يقدم الطلب إلى لجنة تدعى لجنة اختيار القطعة الأرضية، وهي لجان نص عليها ونظمها المرسوم رقم: 82-304، المؤرخ في: 1982/10/09،⁽³⁾ لا سيما المادة: 44 منه وما يليها، مهمتها دراسة طلبات تخصيص

⁽¹⁾ المرسوم رقم: 05-86، المؤرخ في: 1986/01/07، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونياً، كما يحدد كفاءات هذا البيع (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 01، المؤرخة في: 1986/01/08.

⁽²⁾ المنشأ بموجب المرسوم رقم: 83-98، المؤرخ في: 1983/01/29، يتضمن إنشاء الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص الوطني ومتابعته وتنسيقه (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 05، المؤرخة في: 1983/02/01.

⁽³⁾ المرسوم رقم: 82-304، المؤرخ في: 1982/10/09، يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 82-02 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 41، المؤرخة في: 1982/10/12.

القطع الأرضية لصالح المستثمرين،⁽¹⁾ وتختلف تشكيلة اللجنة وفقا لصلاحيات إصدار رخصة البناء أو التجزئة، فعندما تكون صلاحية إصدار رخصة البناء أو التجزئة من اختصاص رئيس البلدية تكون تشكيلة هاته اللجنة مختلفة عنها عندما تكون صلاحية إصدار الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير. ويجب أن يتضمن ملف الترشيح للاستفادة من قطعة أرض نوع وبرنامج البناءات والتهيئة المقررة وكذا مواصفاتها الرئيسية، بالإضافة إلى مساحة القطعة الأرضية الضرورية بما فيها القطعة المخصصة للتوسعة المحتملة لاحقا، احتياجات المشروع من شبكات الربط المختلفة (ماء، كهرباء...)، نوع المرافق والأضرار المحتملة، وكذا مخططات البناء،⁽²⁾ بالإضافة إلى وصل إيداع ملف الاعتماد النهائية الخاص بالموافقة على إنجاز المشروع الاستثماري الذي يصدر من طرف الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص الوطني.⁽³⁾

يرسل طلب الترشيح إلى مصالح الولاية التي تتولى أمانة هاته اللجان، حيث تقوم مصالح التعمير في الولاية بإرسال الملف بعد استلامه إلى رئيس اللجنة المختصة في أجل 06 أيام من تاريخ استلامه،⁽⁴⁾ أين يقوم رئيس اللجنة بدعوة أعضاء اللجنة للاجتماع في أجل 15 يوم التي تلي إحالة الملف له،⁽⁵⁾ لتقوم اللجنة المختصة وبعد دراسة الطلب بإبداء الرأي بالموافقة في حال كان المشروع يستوفي جميع الشروط المطلوبة قانونا ويتوافق مع القطعة الأرضية المستهدفة من حيث قابليتها لاستيعاب ذلك المشروع وكذا كل الشروط المحددة في المرسوم رقم: 304-82،⁽⁶⁾ ليتم إعداد محضر بذلك يبين من خلاله رأي اللجنة بما فيها الآراء المتباينة في حال لم يحصل الإجماع على رأي من الآراء، كما يذكر في المحضر التحفظات التي يبديها أعضاء اللجنة،⁽⁷⁾ فإذا كانت اللجنة برئاسة رئيس البلدية ولم يحصل إجماع على قرار المنح من عدمه يرسل المحضر إلى الوالي الذي يتخذ قرارا بالموافقة أو الرفض في أجل 15 يوم، أما إذا كانت رئاسة اللجنة من طرف الوالي ولم يحصل إجماع حول الموافقة أو الرفض، يقوم الوالي بإرسال الملف إلى وزير السكن والتعمير للبحث فيه، وعلى الوزير أن يصدر قراره في أجل 15 يوم.⁽⁸⁾

بعد الموافقة على المنح يقوم رئيس اللجنة المختصة بإرسال محضر اجتماع اللجنة المتضمن الموافقة على المنح إلى مصالح أملاك الدولة مرفقا بمخطط يتضمن موقع القطعة الممنوحة وكل وثيقة مفيدة لهذا الغرض، لتقوم مصالح أملاك الدولة بتحديد ثمن البيع وفقا للقيمة التجارية لها، ثم تقوم بإرسال الملف إلى الوالي المختص إقليميا قصد البث في طلب تخصيص القطعة لفائدة المستثمر المترشح،

(1) المهمة الأساسية لهاته اللجان المنصوص عليها في المادة: 44 من المرسوم رقم: 304-82، هو اختيار قطع أرضية مخصصة للبناء أو تهيئة التي تقوم بها المصالح التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية وغيرها من المؤسسات العمومية، وقد أضاف لها المشرع صلاحية دراسة واختيار القطع الأرضية التي تمنح للمستثمرين الخواص وذلك بموجب المادة: 03 من المرسوم رقم: 05-86.

(2) المادة: 47 من المرسوم رقم: 304-82.

(3) المادة: 30 فقرة أخيرة من المرسوم رقم: 05-86.

(4) المادة: 49 من المرسوم رقم: 304-82.

(5) المادة: 50 من المرسوم رقم: 304-82.

(6) المادة: 52 من المرسوم رقم: 304-82.

(7) المادة: 55 من المرسوم رقم: 304-82.

(8) المادة: 57 من المرسوم رقم: 304-82.

والذي يحيله إلى مصالح الفلاحة من أجل إبداء الرأي، حول مدى توفر الطابع الفلاحي للقطعة من عدمه، وفي حال عدم اعتراض مصالح الفلاحة وموافقة الوالي يقوم هذا الأخير بإصدار قرار يسمح بالتنازل، أين يسلم نسخة منه للطالب المترشح.⁽¹⁾

تقوم مصالح أملاك الدولة وبناء على قرار الوالي بتحرير عقد البيع بشرط حصول المستثمر على وثيقة الاعتماد النهائي التي تسمح له بمزاولة النشاط،⁽²⁾ حيث يتم تحرير عقد البيع المشفوع بشرط فاسخ يتمثل في إنجاز المشروع الاستثماري وفقا للبرنامج المقترح والمصادق عليه وفي المدة المحددة بناء على مقرر الاعتماد.⁽³⁾

حيث يتميز أسلوب الاستفادة هذا بكونه يعتمد على التراضي كأسلوب وحيد، بالإضافة إلى أن عقد التنازل هذا يتميز بكونه عقد إداري باعتبار الدولة طرف فيه وهي البائع، فوفقا للمعيار العضوي يعتبر أي تصرف تكون الدولة طرفا فيه ذو طبيعة إدارية بما فيها العقود الرضائية التي تتم بعوض، وهو عقد رضائي رغم ما يتوفر عليه من بنود خاصة تفرضها ضرورة المحافظة على المصلحة العامة مثل الشرط الفاسخ، كما أن هذا العقد يتسم بالشكلية لأنه ينصب على عقار حتى ولو كان ملك للدولة لأن المشرع لم يستثني العقارات المملوكة للدولة من قاعدة الشكلية وهي الرسمية والإشهار، حيث يحرر العقد من طرف مصالح أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة ويشهر بالمحافظة العقارية طبقا لقواعد الشهر المنصوص عليها في الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

فبعد إعداد عقد البيع بناء على شرط فاسخ وتسجيله وشهره تنشأ حقوق والتزامات لطرفي هذا العقد وهما الدولة (البائع) والمستثمر (المشتري) وهي ما تعرف بالآثار، حيث سنتناول فيما يلي آثار عقد التنازل بناء على شرط فاسخ.

ثانيا: آثار عقد التنازل بناء على شرط فاسخ.

بعد شهر العقد في المحافظة العقارية يرتب آثاره فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير، وهو ما يتطلب وفاء كل طرف بالتزاماته في مواجهة الطرف الآخر، حيث نجد أن هذا العقد يرتب مجموعة من الالتزامات في مواجهة المستثمر المستفيد من الأراض تحت طائلة فسخ العقد جراء عدم الوفاء بها نظرا لكون عقد البيع الذي تم بينه وبين الدولة غير بات وهو معرض للفسخ في حال تحقق الشرط الفاسخ المتمثل في إنجاز المشروع الاستثماري وفق المخطط وفي الوقت المحدد.

وعليه فإن المستثمر ملزم باستغلال القطعة الممنوحة له وفق الغرض الذي منحت من أجله وهو إنجاز مشروع صناعي مصادق عليه وأن يشرع في إنجاز المشروع في أجل لا يتجاوز سنة واحدة، وإلا اعتبر مخالفا لشروط المنح، كما أنه ملزم بتقديم طلب تمديد أجل الإنجاز في حال انقضاء الأجل الأصلي على أن لا يتجاوز الأجل الإضافي 3 أشهر بأي حال من الأحوال ويجب أن يكون طلب التمديد مصحوبا بتقرير مفصل يبرره.⁽⁴⁾

(1) المادة: 04 من المرسوم رقم: 05-86.

(2) المادة: 05 من المرسوم رقم: 05-86.

(3) المادة: 06 من المرسوم رقم: 05-86.

(4) المادة: 56 من المرسوم رقم: 304-82.

بالإضافة إلى عدة التزامات أخرى وهي المحافظة على القطعة الممنوحة وعدم التصرف فيها قبل رفع الشرط الفاسخ وعدم تغيير وجهتها أو استغلالها لأغراض تتنافى والغرض الذي منحت من أجله وعدم تأجيرها من الباطن وغيرها من الالتزامات.

وبعد وفاء المستثمر بالتزاماته لا سيما إنجاز المشروع في الأجل المحدد ووفقا للمخطط والبرنامج المعتمد، يحق له تقديم طلب رفع الشرط الفاسخ،⁽¹⁾ لكن وقبل إصدار قرار رفع الشرط الفاسخ ينبغي على المستثمر إتباع مجموعة من الإجراءات والحصول على وثائق تبين وفاءه بالتزاماته وتمنح الحق في الحصول على هذا القرار.

حيث أنه وبمجرد انتهاء أشغال البناء والتهيئة وفقا للمخططات المعتمدة بموجب رخصة البناء، يقدم المستثمر تصريحاً بانتهاء الأشغال لدى رئيس البلدية، أين تقوم مصالح التعمير بالبلدية بمراقبة مدى مطابقة البناءات لرخصة البناء المسلمة، وفي حالة المطابقة تسلم للمستثمر شهادة المطابقة، إذ تعد هذه الشهادة بمثابة رخصة استغلال.⁽²⁾

وبعد الحصول على شهادة المطابقة يقدم المستثمر طلب رفع الشرط الفاسخ، فرغم أن المشرع لم يبين الجهة التي تصدر قرار رفع الشرط الفاسخ لكن واعتمادا على قاعدة توازي الأشكال وقياسا على ما كان معمول به بالنسبة للعقار الفلاحي الممنوح في إطار القانون رقم: 83-18 المتعلق بالاستصلاح، فإن قرار رفع الشرط الفاسخ يتم إصداره من طرف الوالي المختص إقليميا والذي يشهر في المحافظة العقارية.

أما إذا لم يفي المستثمر بالتزاماته المتمثلة في إنجاز المشروع في الآجال المحددة ووفقا للمخطط المعتمد ورخصة البناء المسلمة وعدم حصوله على شهادة المطابقة، يتم تطبيق الشرط الفاسخ، إذ يتم معاينة عدم وفاء المستثمر بالتزاماته من طرف الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص الوطني، الذي منح صلاحية الرقابة على المستثمرين في هذا المجال، حيث يتم تحرير محضر بذلك ويتم إرساله إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، التي خولها المشرع مباشرة إجراءات فسخ العقد قضائيا،⁽³⁾ حيث أن الفسخ القضائي لمثل هذا العقد أمر منطقي لأنه يتضمن حق عيني أصلي وهو حق الملكية والذي تم إشهاره، ونظرا للحقوق التي رتبها فلا يمكن فسخه إلا عن طريق القضاء طبقا للقواعد العامة.

حيث نلاحظ أن المشرع لم ينص على توجيه إغذارات للمستثمر قبل مباشرة إجراءات فسخ العقد، كما نلاحظ أنه ورغم أهمية وخطورة هذا العقد نظرا لما يمنحه من تنازل مباشر على الأملاك الوطنية لفائدة المستثمرين الخواص، إلا أن النصوص المنظمة له جاءت مقتضبة إلى حد كبير ولم تحتوي على ضمانات كافية لحماية العقارات التابعة للدولة من التلاعب بها بعد منحها للمستثمرين، وهو ما حصل بالفعل بعد ذلك، وهو ما ينم عن سذاجة المشرع في تلك الفترة وتعامله مع المستثمرين بحسن نية مفرطة الأمر الذي أدى إلى عواقب لا تحمد عقباه فيما يخص تسيير واستغلال العقار الصناعي امتدت آثارها لفترات طويلة.

(1) المادة: 06 فقرة 02 من المرسوم رقم: 86-05.

(2) المادة: 46 من القانون رقم: 82-02، المؤرخ في: 1982/02/06، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 06، المؤرخة في: 1982/02/09.

(3) المادة: 06 فقرة أخيرة من المرسوم رقم: 86-05.

كما يلاحظ حول هذا العقد أن المشرع لم يبين مآل المنشآت والمباني المقامة من طرف المستثمر بعد فسخ العقد، فهل يتم تعويض المستثمر عن تلك المباني نظير القيمة المضافة التي أتى بها على الأرض أم لا، وكذا العديد من المسائل الجوهرية التي لم يتم النص عليها نظرا لاختصار النصوص مما طرح العديد من النزاعات في هذا المجال وحتم العودة إلى القواعد العامة للفصل فيها.

في الأخير نشير إلى أن المرسوم رقم: 05-86 المتضمن كيفية التنازل عن الأراضي التابعة للدولة على أساس شرط فاسخ قد ألغي بصفة رسمية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 90-405.⁽¹⁾

المبحث الثاني: عقد التنازل بناء على دفتر شروط.

لم يكن عقد التنازل بناء على شرط فاسخ العقد الوحيد المتضمن التنازل المباشر عن أراض تابعة للدولة لفائدة المستثمرين الخواص في تلك الفترة، بل نص المشرع كذلك على عقد آخر يقوم على فكرة التنازل المباشر بالبيع على أراض تابعة للدولة موجبة لإنجاز مشاريع استثمارية ولكن هذه المرة بناء على دفتر شروط، وذلك من خلال المادة: 161 لقانون المالية لسنة 1992،⁽²⁾ التي نصت على أنه: "مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير، يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة، التابعة لأمالك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون أو غير المقيمين بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط انجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته.

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

-80% عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب تنميتها.

-25% عندما تكون الاستثمارات خارج المناطق المشار إليها أعلاه.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم".

حيث أن هاته المادة مثلت الإطار التشريعي الذي سمح بعملية التنازل كفكرة وأحال تفاصيل في ذلك إلى النص التنظيمي المتمثل في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992،⁽³⁾ حيث سنتناول فيما يلي: طبيعة العقار محل التنازل وأسلوب ومزايا المنح (أولا)، ثم شروط وإجراءات الاستفادة من هذا العقد (ثانيا)، ثم ننتقل إلى الآثار المترتبة عنه (ثالثا).

أولا: طبيعة العقار محل عقد التنازل وأسلوب ومزايا المنح.

قبل التطرق لشروط وإجراءات الاستفادة ينبغي أن نبين نوع العقارات المعنية بهذا النص وكذا طبيعة العقد وأسلوب منحه، حيث نصت المادة: 161 المذكورة أعلاه على أن الاستفادة من هذا العقد

⁽¹⁾ المادة: 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-405، المؤرخ في: 22/12/1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 56، المؤرخة في: 26/12/1990.

⁽²⁾ الصادر بمقتضى القانون رقم: 91-25، المؤرخ في: 18/12/1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد: 65، المؤرخة في: 18/12/1991.

⁽³⁾ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، يتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وكيفيات ذلك ومضمون دفتر الشروط النموذجي، الجريدة الرسمية عدد: 25، المؤرخة في: 01/04/1992.

يخص الأراضي العارية المتوفرة ويقصد بذلك الأراضي الجرداء أو الفضاء الغير مخصصة لفائدة هيئة عمومية من أجل القيام بمهامها، كما يجب أن تكون تلك الأرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة.

حيث نلاحظ أن عقد التنازل بناء على شرط فاسخ السابق تناوله آنفا لم يبين فيما إذا كان العقار الممنوح تابع للأمالك الخاصة أو العمومية للدولة لأنه اكتفى بالقول أن العقار الممنوح يكون تابع للأمالك الوطنية، ويرجع السبب في ذلك إلى أمر منطقي كون أنه وقت صدور المادة: 151 من قانون المالية لسنة 1985، لم يكن المشرع الجزائري يميز بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة في ظل القانون رقم: 84-16 المتعلق بالأملاك الوطنية،⁽¹⁾ بينما عند صدور المادة: 161 من قانون المالية لسنة 1992، كان قد صدر قانون الأملاك الوطنية الجديد رقم: 90-30،⁽²⁾ والذي يميز بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، ومن المنطقي أن يقتصر تنفيذ هذا العقد (عقد التنازل المباشر) على الأملاك الوطنية الخاصة دون العمومية كون هاته الأخيرة غير قابلة للتصرف فيها عن طريق التنازل.

كما تضمنت المادة: 161 المذكورة أعلاه أسلوب الاستفادة وهو التراضي كأسلوب وحيد والذي كان معتمدا أيضا في عقد التنازل بناء على شرط فاسخ ولكن بشكل ضمني إذ لم ينص المشرع على ذلك صراحة في المادة: 151 من قانون المالية لسنة 1985، على عكس ما جاء في قانون المالية لسنة 1992، بالإضافة إلى ما سبق فإنه يمكن لكل مستثمر خاص سواء كان مقيم بالجزائر أو غير مقيم الاستفادة من هذا التنازل ولم يحدد المشرع فيما إذا كان يشترط في المستثمر الجنسية الجزائرية للاستفادة من عقد التنازل هذا، لكن وبالرجوع إلى القانون رقم: 88-25، بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية،⁽³⁾ الذي صدرت في ظل سريانه المادة: 161، لا سيما المادة: 04 منه التي تنص على أن الاستثمار الخاص في تلك الفترة لا يكون إلا من قبل ذوو الجنسية الجزائرية وإن كان شخص معنوي فيجب أن يكون جميع المساهمين فيه جزائريون، وهو ما كان معمول به في ظل عقد التنازل بناء على شرط فاسخ بأن الاستفادة منه مقتصرة على المستثمر الجزائري الجنسية دون غيره لأن قانون الاستثمار في ذلك الوقت أيضا يمنح الحق في الاستفادة للمستثمر الوطني الخاص فقط،⁽⁴⁾ وهو ما يفسر لجوء المشرع إلى اعتماد عقود التنازل المباشر عن الملكية لصالح المستثمرين الخواص نظرا لتمتعهم بالجنسية الجزائرية ولو كان المشرع في تلك الفترة يسمح بالاستثمار الأجنبي الخاص لما سمح بالتنازل المباشر عن أملاك الدولة لفائدتهم، وكما لاحظنا نجد أن نص المادة: 161 المذكورة أعلاه جاء أكثر وضوحا وشمولا من الصيغة التي جاءت بها المادة: 151 في هذا المجال.

كما نصت المادة: 161 على عقد التنازل كوسيلة للتنفيذ على أن التنازل يكون بمقابل وهو ما أكدت عليه المادة بنصها على أن التنازل يكون بمقابل مالي لفائدة المستثمرين، ولكن يمكن أن يطبق

⁽¹⁾ القانون رقم: 84-16، المؤرخ في: 30/06/1984، يتعلق بالأملاك الوطنية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 03/07/1984.

⁽²⁾ القانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 52، المؤرخة في: 02/12/1990.

⁽³⁾ القانون رقم: 88-25، المؤرخ في: 12/07/1988، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 28، المؤرخة في: 13/07/1988.

⁽⁴⁾ المادة: 02 من القانون رقم: 82-11.

تخفيض على مبلغ التنازل المتمثل في القيمة التجارية للأرض بنسبة كبيرة تصل إلى 80% إذا المشروع الاستثماري يتعلق بالأنشطة المعترف بأولويتها أو يؤدي إلى زيادة الصادرات وكانت القطعة الأرضية المتنازل عنها واقعة في منطقة واجب تنميتها، فماذا يقصد بالمناطق الواجب تنميتها؟.

لقد نص المشرع على المناطق الواجب تنميتها في المادة: 51 من القانون رقم: 87-03، المتعلق بالتهيئة العمرانية،⁽¹⁾ وهي مناطق محرومة من التنمية نظرا لعدة اعتبارات أهمها الموقع الجغرافي، حددها المشرع ونص على وجوب اتخاذ إجراءات تشجيعية وتحفيزية لأي مستثمر يقوم بإنجاز مشروعه في تلك المناطق وذلك سعيا لضمان تنميتها، حيث تحدد تلك الإجراءات التحفيزية والتشجيعية عن طريق قوانين المالية وهو ما حصل بموجب المادة: 161 والتي تضمنت تخفيضات كبيرة على قيمة بيع الأراضي لفائدة المستثمرين في تلك المناطق، وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم: 98-09،⁽²⁾ المعدل والمتمم لبيين كفاءات تحديد هاته المناطق، غد نص على أن تحديدها يكون بموجب قرار وزاري مشترك، أين صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1991/10/09، الذي يحدد قائمة البلديات الواجب ترقيتها،⁽³⁾ وقد تضمن هذا القرار أكثر من نصف عدد بلديات الوطن المقدرة بـ 1531 بلدية، حيث أن أي مستثمر يحصل على قطعة أرض في إطار الاستثمار تدخل ضمن إقليم إحدى البلديات المحددة في القرار يستفيد من تخفيض على قيمة التنازل بنسبة 80% أي أنه لا يدفع إلا نسبة 20% من القيمة التجارية للأرض، كما أن الاستفادة التي تقع خارج إقليم البلديات المصنفة أنها واجب ترقيتها يستفيد من تخفيض قدره 25% أي أنه يدفع نسبة 75% من القيمة التجارية للأرض المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة.

بعد أن حددنا طبيعة العقار محل عقد التنازل وكذا أسلوب المنح ونوع التنازل ومزاياه، نتناول فيما يلي شروط وإجراءات التنازل.

ثانيا: شروط وإجراءات الاستفادة من عقد التنازل بناء على شرط فاسخ.

بالرجوع إلى المادة: 161 من قانون المالية لسنة 1992، نجدها لم تحدد لنا كل شروط وإجراءات الاستفادة من عقد التنازل بناء على دفتر شروط، واكتفت بالقول أن المستفيد يكون عبارة عن مستثمر خاص مقيم أو غير مقيم،⁽⁴⁾ وأن تلك الأرض متوفرة وأن تعتبر ضرورية لإنجاز مشروعه الاستثماري، على أن تبين باقي الشروط وكذا إجراءات التنازل بموجب دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، وهو ما حصل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1992/02/19، الذي يحدد شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وكفاءات ذلك ومضمون دفتر الشروط النموذجي.

(1) القانون رقم: 87-03، المؤرخ في: 1987/01/27، يتعلق بالتهيئة العمرانية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 05، المؤرخة في: 1987/01/28.

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 89-09، المؤرخ في: 1989/02/07، يتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 06، المؤرخة في: 1989/02/08.

(3) قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 1991/10/09، يحدد قائمة البلديات الواجب ترقيتها، الجريدة الرسمية عدد: 07، المؤرخة في: 1992/01/29.

(4) لقد بينا آنفا أنه يشترط الجنسية الجزائرية للاستفادة من هذا العقد، حيث لم تنص المادة: 161 على هذا الشرط ولكن قانون الاستثمار الساري في تلك الفترة كان يشترط ذلك لقبول ملف الاستثمار ومنح التراخيص والمزايا اللازمة.

حيث اشترط القرار المذكور أعلاه أن لا تكون الأرض المعنية بالتنازل مخصصة أو محتملة التخصيص لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية، وألا تتجاوز مساحتها المقاييس المطلوبة لإقامة المشروع المزمع إنجازه،⁽¹⁾ كما حدد الأشخاص الذين لهم الحق في الاستفادة وهم الأشخاص الطبيعيون والمعنويون المقيمون وغير المقيمون، لم ينص القرار على شرط الجنسية ولكن كما سبق توضيحه، في تلك الفترة وبمقتضى قانون الاستثمار الساري لم يكن يسمح بالاستثمار الأجنبي في الجزائر، وبالتالي فإنه لا يمكن للأجانب الاستفادة من عقد التنازل هذا، كما اشترط المشرع من خلال هذا القرار أن لا يملك المستثمر الذين يحق له الاستفادة من البيع قطعة أرض قابلة لاستعمالها كوعاء لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية في المنطقة المقصودة،⁽²⁾ هذا عن شروط الاستفادة فماذا عن إجراءات الترشح للاستفادة؟

للاستفادة من عقد التنازل على قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الاستثمار بناء على شرط فاسخ، ينبغي أن يقوم المستثمر بتقديم طلب مدعم بملف في 08 نسخ يودع لدى المدير الولائي المكلف بالتعمير،⁽³⁾ والذي يحيله إلى اللجنة التقنية الولائية المنشأة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992،⁽⁴⁾ المؤهلة قانوناً لوحدها بالدراسة والبحث في طلبات البيع للأراضي لفائدة المستثمرين على أساس التنازل بناء على دفتر شروط،⁽⁵⁾ إذ تشكل هاته اللجنة من الأمين العام للولاية ممثل عن الوالي رئيساً، وعضوية مدير أملاك الدولة والمدير المكلف بالتعمير والبناء والمدير المكلف بالتهيئة العمرانية والتخطيط ومدير الفلاحة ومدير التنظيم،⁽⁶⁾ المدير المكلف بالصناعة وممثل غرفة التجارة المختص.⁽⁷⁾

يجب أن يتضمن الملف المودع لدى اللجنة التقنية الولائية بالإضافة إلى طلب يبين طبيعة البنايات والتهيئات المقرر إنجازها وبرنامج الإنجاز ومساحة القطعة اللازمة وموقعها وكذا الاحتياجات التي يقتضيها المشروع من مختلف الشبكات العمومية (الكهرباء، الغاز، الماء، الصرف الصحي...)، كما يتضمن الملف مشروع تمهيدي للبناء المزمع إنشاؤه يشمل على كشف كمي ووصفي وتقديري ومخططات الأشغال أو التصاميم الإجمالية، بالإضافة إلى خطة تمويل تبين مبلغ المساهمة الشخصية للمستثمر ومبلغ القروض التي يمكن أن تمنح له، وإذا كان المستثمر المترشح عبارة عن شخص معنوي فيجب أن يتضمن الملف نسخة من القانون الأساسي.⁽⁸⁾

(1) المادة: 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(2) المادة: 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(3) المادة: 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(4) المادة: 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء ومضمون دفتري الشروط النموذجين (1 و 2) (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 23، المؤرخة في: 1992/03/25.

(5) المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(6) المادة: 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة...

(7) المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(8) المادة: 05 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة...

بعد تقديم الملف تتولى اللجنة دراسته والبت فيه،⁽¹⁾ فإذا قدم أكثر من طلب على نفس القطعة تقوم اللجنة بترتيبها حسب أهمية المشروع من حيث إنشاء مناصب الشغل وتكامل الاقتصاد الوطني والتقليل من الواردات وترقية أنشطة المقاولات الثانوية والصيانة،⁽²⁾ حيث تمنح الأولوية في الاستفادة للمشروع الذي تتوفر فيه هاته المعايير، وللجنة صلاحية تقليص المساحة الممنوحة بالنظر إلى المساحة المطلوبة وذلك في إطار الاستعمال المحكم للعقار واحترام قواعد التعمير،⁽³⁾ ومن أجل منح العقار للمستثمر ينبغي على اللجنة الحصول على رأي صريح بالموافقة من المدير المكلف بالتعمير والبناء بالنسبة لنوع المشروع المقترح وكذا الرأي الصريح بالموافقة من مدير أملاك الدولة فيما يخص قابلية العقار المطلوب للتنازل،⁽⁴⁾ وينبغي على اللجنة البت في الطلبات المودعة في أجل 60 يوم على الأكثر من تاريخ إيداعها، ويكون قرار اللجنة إما القبول أو القبول بتحفظ مع تبيان نوع التحفظات إهمال المستثمر أجل تحدده اللجنة من أجل رفع تلك التحفظات، كما يمكن للجنة تأجيل البت في الطلب بسبب أنه يستلزم مدة أطول لدراسته مع تحديد مدة التأجيل، بالإضافة إلى رأي اللجنة بعدم القبول والذي يجب أن يكون معللاً،⁽⁵⁾ ولم ينص المشرع على إمكانية الطعن في قرار اللجنة ولا الجهة التي يمكن الطعن أمامها.

فإذا حاز طلب المستثمر على موافقة اللجنة، يتم تحرير محضر اجتماع بذلك ويرسل إلى مدير أملاك الدولة من أجل تحديد سعر البيع مع الأخذ بعين الاعتبار التخفيض المنصوص عليه في المادة: 161 من قانون المالية لسنة 1992.⁽⁶⁾

على إثر ذلك يرسل الملف إلى الوالي المختص إقليمياً من أجل إصدار قرار التنازل بصفته ممثل للوزير المكلف بالبناء والوزير المكلف بالمالية، وذلك على ضوء المرسوم التنفيذي رقم: 91-485،⁽⁷⁾ كما يمكن لهذا الأخير أن يرجع إلى الوزيرين المذكورين أعلاه لإبداء رأيهما على ضوء الملف المودع وتقرير اللجنة التقنية الولائية قبل اتخاذ القرار النهائي إذا رأى في ذلك فائدة،⁽⁸⁾ حيث أن العودة إلى رأي الوزراء غير ملزم بالنسبة للوالي.

(1) المادة: 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة...

(2) المادة: 05 فقرة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(3) المادة: 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة...

(4) المادة: 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة...

(5) المادة: 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة...

(6) المادة: 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(7) المرسوم التنفيذي رقم: 91-485، المؤرخ في: 15/12/1991، يحدد كفايات تطبيق صلاحيات الوالي في مجال التنسيق بين المصالح والمؤسسات العمومية الموجودة في الولاية، ومراقبة ذلك (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 66، المؤرخة في: 22/12/1991.

(8) المادة: 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة...

بعد صدور قرار الوالي القاضي بالتنازل وقبول سعر البيع من طرف المستثمر تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد البيع الملحق به دفتر الشروط،⁽¹⁾ ليتم تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية، حيث تنشأ حقوق والتزامات لطرفي هذا العقد وهما الدولة (البائع) والمستثمر (المشتري) وهي ما تعرف بالآثار، حيث سنتناول فيما يلي آثار عقد التنازل بناء على دفتر شروط.

ثالثا: آثار عقد التنازل بناء على دفتر شروط.

بعد شهر العقد في المحافظة العقارية يرتب آثاره فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير، وهو ما يتطلب وفاء كل طرف بالتزاماته في مواجهة الطرف الآخر، حيث نجد أن هذا العقد يرتب مجموعة من الالتزامات في مواجهة المستثمر المستفيد من الأرض تحت طائلة فسخ العقد جراء عدم الوفاء بها، نظرا لكون عقد البيع الذي تم بينه وبين الدولة غير بات وهو معرض للفسخ في حال عدم احترام بنود دفتر الشروط الملحق بعقد البيع، المتمثلة أساسا في إنجاز المشروع الاستثماري وفق المخطط وفي الوقت المحدد وغيرها من البنود.

وعليه فإن المستثمر ملزم باستغلال القطعة الممنوحة له وفق الغرض الذي منحت من أجله وهو إنجاز مشروع صناعي مصادق عليه وأن كل تغيير في تخصيص واستعمال العقار بشكل جزئي أو كلي لأغراض غير المحددة في برنامج الاستثمار ودفتر الشروط تؤدي إلى فسخ عقد البيع،⁽²⁾ كما أن المستثمر يجب أن يشرع في إنجاز المشروع في المدة المحددة بدفتر الشروط والتي تسري من تاريخ حيازته للقطعة الأرضية،⁽³⁾ إلا أنه يمكن تمديد آجال انطلاق الأشغال إذا كان سبب التأخير يعود إلى أسباب قاهرة لا يد للمستثمر فيه، ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا،⁽⁴⁾ كما يجب على المستثمر أن يحترم قواعد التعمير المنصوص عليها أثناء إنجاز المشروع وذلك باحترام رخصة البناء المسلمة،⁽⁵⁾ ويجب عليه الانتهاء من أشغال الإنجاز والحصول على شهادة المطابقة في أجل المحدد في دفتر الشروط والذي يبدأ من تاريخ تسليم رخصة البناء.⁽⁶⁾

يمنع على المستثمر تحت طائلة فسخ عقد البيع أن يعيد بيع الأرض المتنازل عنها أو يؤجرها أو يقسمها قبل إتمام الأشغال والانطلاق في الاستغلال،⁽⁷⁾ رغم أن الصيغة الواردة في دفتر الشروط تفيد بأن عدم جواز التصرف مطلقة أي غير محددة بمدة أو بشرط، لا سيما وأن دفتر الشروط ذاته نص على أن المشتري يتمتع بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ إشهار عقد البيع،⁽⁸⁾ لذلك فإن مثل هذا الشرط غير منطقي لأنه يتنافى مع السلطات المخولة للمالك في القواعد العامة والتي من بينها الحق في التصرف، لذلك فإن هذا الشرط يتعلق بمرحلة إنجاز المشروع فقط وبمجرد وضعه حيز الاستغلال تصبح ملكية المستثمر

(1) المادة: 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(2) البند الأول من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(3) البند 05 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(4) البند 06 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(5) البند الثاني من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(6) البند 04 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(7) البند 07 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(8) البند 16 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

للعقارات ونهائية وتخوله بذلك إجراء أي تصرف لا يتنافى وطبيعة العقار، لأن المشرع فرض من خلال دفتر الشروط على المستثمر أن لا يغير في تخصيص المباني المنجزة بعد الانتهاء من إنجازها.⁽¹⁾

كما يلزم المستثمر بالإبلاغ عن الأملاك الثقافية والآثار التي يمكن أن يعثر عليها في الأرض لأنها تعتبر ملك للدولة.⁽²⁾

يترتب عن إخلال المستثمر بالالتزامات الواردة في دفتر الشروط، فسخ عقد البيع بعد إعداره مرتين بموجب رسالة مضمونة الوصول وعدم جدوى الإعدارين، حيث لم يبين دفتر الشروط الجهة المخول لها توجيه الاعتذارات والتي هي مصالح أملاك الدولة باعتبارها الجهة المخولة مباشرة بإجراءات الفسخ، كما لم يبين دفتر الشروط المدة بين توجيه الإعدارين ولا بعد توجيهه وترك الحرية في ذلك لمصالح أملاك الدولة. بعد عدم جدوى الإعدارين تباشر مصالح أملاك الدولة بإجراءات رفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة، حيث أن اللجوء إلى القضاء لفسخ هذا العقد أمر منطقي لأنه عقد يتضمن نقل حق عيني عقاري وهو حق الملكية وهو عقد مشهور ولا يجوز فسخه إلا عن طريق القضاء.

يترتب عن فسخ هذا العقد عودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وبالتالي عودة الأرض إلى الدولة، أما آثار الفسخ بالنسبة للمستثمر فنميز بين حالتين:⁽³⁾

الحالة الأولى: عندما يتم فسخ العقد قبل انطلاق الأشغال، في هذه الحالة يتم إرجاع مبلغ الشراء المدفوع إلى المستثمر مع خصم مبلغ 10% كتعويض عن الأضرار التي أصابت الدولة نتيجة إخلال المستثمر بالتزاماته.

الحالة الثانية: إذا تم الفسخ بعد الانطلاق في الأشغال، يتم منح المستثمر تعويض يمثل بالإضافة إلى مبلغ الشراء المدفوع من طرفه مبلغ يساوي مقدار القيمة المضافة للعقار والناجمة عن الأشغال المنجزة دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة المواد وأجرة اليد العاملة المستخدمة، مع تملك الدولة لتلك المباني، إذ تحدد إدارة أملاك الدولة قيمة التعويض، ولم يميز المشرع بين حالة المباني المقامة بصفة نظامية وفقا لرخصة البناء المسلمة وتلك المخالفة للرخصة، وهي مسألة مهمة لأنه كان يتعين التمييز بين هاتين الحالتين فإذا كانت المباني المنجزة غير نظامية تعين هدمها على نفقة المستثمر ودون تعويض.

في كل الأحوال تخصم مبالغ الرهون والامتيازات التي تثقل العقار من مبلغ التعويض.

لقد تم التخلي عن هاته الصيغة في منح العقار الصناعي سنة 1994، والتي لم تستمر طويلا (مدة سنتين فقط) وذلك من خلال إلغاء المادة: 161 من قانون المالية لسنة 1992، التي استحدثت هاته الصيغة في منح العقار الصناعي وذلك بموجب قانون المالية لسنة 1994.⁽⁴⁾

من خلال ما سبق نستنتج أن صيغة التنازل بناء على دفتر شروط كانت منظمة بشكل أفضل من صيغة التنازل بناء على شرط فاسخ، وذلك بالنص بشكل مفصل أكثر وأحسن في شروط وإجراءات وآثار العقد، كما يرجح أن السبب في اعتماد المشرع لصيغة التنازل المباشر سواء بناء على شرط فاسخ أو دفتر

(1) البند 08 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(2) البند 10 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(3) البند 12 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/02/1992، المتضمن شروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة...

(4) بموجب المادة: 118 من المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

شروط آنذاك كون المشرع لم يسمح في تلك الفترة إلا بالاستثمار الخاص الوطني، أي أنه لا يمكن للمستثمرين الخواص الأجانب الاستثمار في الجزائر في ذلك العهد، وأنه بمجرد السماح للمستثمرين الأجانب إنجاز مشاريع استثمار في الجزائر تولى المشرع عن صيغة التنازل المباشر وعوضها بصيغة الامتياز وهو ما أكدته المرسوم التشريعي رقم: 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار والمادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994 والتي حددت صيغة الاستفادة من الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية التي تكون في شكل امتياز قابل للتحويل إلى تنازل، وهو ما سوف نتناوله تاليا.

الفصل الثاني: الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار قانون المالية وقانون الاستثمار.

بعدما كان المشرع الجزائري يعتمد على أسلوب التنازل المباشر عن العقار الصناعي والتي تسببت في العديد من المشاكل التي من بينها عدم إستغلال الأراضي الممنوحة للمستثمرين نتيجة حصولهم على الملكية وقلت الرقابة الأمر الذي أدى إلى تحويل وجهتها أو المضاربة في العقار الصناعي، لذا قرر المشرع أن يعتمد أسلوب جديد كلياً في منح هذا النوع من العقار وهو منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

تقوم فكرة هذا الأسلوب الجديد على منح المستثمر حق انتفاع على العقار لمدة معينة من خلال منحه حق عيني عقاري يتمثل في سلطتي الاستعمال والاستغلال على ذلك العقار مع احتفاظ الدولة بملكية الرقبة، وبمجرد إبداء المستثمر لحسن النية من خلال قيامه بإنجاز المشروع والانطلاق في الاستغلال يحق له عند إذا طلب تحويل الامتياز إلى تنازل عن الملكية لتجتمع كل عناصر الملكية في يده.

لقد تم النص على هذا الأسلوب لأول مرة في المرسوم التشريعي رقم: 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار،⁽¹⁾ وتلاه المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المتضمن قانون المالية لسنة 1994،⁽²⁾ وقد عُرِفَ عقد الامتياز ضمن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 94-322 المتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار،⁽³⁾ على أنه "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملأها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأراضي أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم: 93-12، المتعلق بترقية الاستثمار.

وللوقوف على أحكام منح الامتياز آثاره وفقا لهذا النص سنتناول فيما يلي: أسلوب المنح وشروطه وإجراءاته والهيئات المتدخلة فيه، وكذا آثاره وطرق انقضائه.

المبحث الأول: شروط وإجراءات منح الامتياز.

للاستفادة من عقد الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل ينبغي في البداية تحديد مجال تطبيق هذا النص، كما ينبغي توفر بعض الشروط في المستفيد بالإضافة إلى ضرورة احترام أساليب وإجراءات المنح، هذا ما سوف نبينه من خلال هذا المبحث.

أولا: مجال تطبيق وشروط الاستفادة من الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

نتناول في البداية مجال تطبيق الامتياز الوارد في قانون الاستثمار وقانون المالية، ثم ننتقل إلى شروط الاستفادة من أحكامه.

⁽¹⁾ المرسوم التشريعي رقم: 93-12، المؤرخ في: 02/10/1993، المتعلق بترقية الاستثمار (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 64، المؤرخة في: 10/10/1993.

⁽²⁾ المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المؤرخ في: 29/12/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 88، المؤرخة في: 30/12/1993.

⁽³⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 94-322، المؤرخ في: 17/10/1994، المتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 67، المؤرخة في: 19/10/1994.

1/ نطاق تطبيق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

بما أن هذا الأسلوب الجديد تم اعتماده في نصين مختلفين هما قانون المالية وقانون الاستثمار، فإنه ينبغي تبيان مجال تطبيقه من خلال الرجوع لكلى النصين والنظر في مدى تكاملهما أو تناقضهما، فبالرجوع إلى أحكام المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994 التي استحدثت هذا الأسلوب، نجد أن نصها الأصلي تضمن منح أراض تابعة للأمالك الخاصة للدولة دون ذكر أسلوب المنح وهو الامتياز، وقد حافظ المشرع على نفس النهج في أول تعديل لهاته المادة الذي ورد في قانون المالية لسنة 1996،⁽¹⁾ مع إضافة فقرة تربط بين ما ورد في هاته المادة وأسلوب المنح المذكور في نص المادة: 23 من قانون الاستثمار لسنة 1993، بما يفيد أن هناك ترابط بين أسلوب المنح المنصوص عليه في قانون المالية والأسلوب المنصوص عليه في قانون الاستثمار.

بموجب قانون المالية لسنة 1998،⁽²⁾ تم تعديل المادة: 117 مرة أخرى أين نص المشرع على أنه يمكن منح أراض تابعة للأمالك الخاصة للدولة تكون موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أساس الامتياز، كما نص أيضا على أن أسلوب الامتياز هذا يطبق وأحكامه تسري على المستفيدين في إطار المادة: 23 من قانون الاستثمار لسنة 1993، وذلك بما يفيد أن هناك ترابط بين النصين لا سيما في مجال التطبيق وبأنهما وجهان لعملة واحدة، أما بموجب قانون المالية لسنة 2006، والذي تضمن التعديل الأخير لنص المادة: 117 قبل إلغائها، فقد أبقى على نفس الأسلوب والذي يطبق على نفس الأراضي مع حذف الفقرة التي كانت تنص على الترابط بين ما ورد في هذه المادة والمادة: 23 من قانون الاستثمار لسنة 1993، ويرجع السبب في ذلك إلى أنه قد تم إلغاء المرسوم التشريعي رقم: 93-12 المتضمن ترقية الاستثمار سنة 2001 وذلك بموجب الأمر رقم: 01-03، المتضمن تطوير الاستثمار.⁽³⁾

يستفاد مما سبق أن هناك ترابط وثيق بين ما ورد في نص المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994، وبين ما ورد في نص المادة: 23 من قانون الاستثمار لسنة 1993، من حيث مجال التطبيق وأحكام وإجراءات وشروط منح الامتياز المنصوص عليه في كلى النصين وكأن نص المادتين المذكورتين أعلاه وردى في نص واحد بما يفيد أن إحداها تكمل الأخرى.

وبالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم: 93-12، المتضمن ترقية الاستثمار لا سيما المادة: 23 منه والتي تنص على منح أراض تابعة للأمالك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة هذه الأخيرة

⁽¹⁾ المادة: 148 من الأمر رقم: 95-27، المؤرخ في: 30/12/1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد: 82، المؤرخة في: 31/12/1995.

⁽²⁾ المادة: 51 من القانون رقم: 97-02، المؤرخ في: 31/12/1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد: 89، المؤرخة في: 31/12/1997.

⁽³⁾ المادة: 35 من الأمر رقم: 01-03، المؤرخ في: 20/08/2001، يتعلق بتطوير الاستثمار (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 47، المؤرخة في: 22/08/2001.

التي تحدد عن طريق التنظيم،⁽¹⁾ حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم: 94-321، يتضمن تحديد المناطق الخاصة.⁽²⁾

وبذلك نستشف أن أسلوب الامتياز المذكور أعلاه يطبق عموماً وفقاً لقانون المالية على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لترقية الاستثمار على أن تكون متوفرة أي غير مخصصة ولا محتملة التخصيص لأغراض احتياجات سير المصالح العمومية أو لإنجاز مشاريع التجهيزات العمومية، كما يطبق خصوصاً على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتواجدة ضمن المناطق الخاصة، وهذا ما يدفعنا إلى تحديد المناطق الخاصة.

في سبيل تحديد هاتئ المناطق صدر المرسوم التنفيذي رقم: 94-321 المذكور أعلاه، والذي قسمها إلى مناطق مطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي،⁽³⁾

أ/ المناطق المطلوب ترقيتها: لم يعرفها المرسوم التنفيذي رقم: 94-321، واكتفى بالإحالة إلى نص المادة: 51 من القانون رقم: 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية⁽⁴⁾ والتي عرفت المناطق الواجب ترقيتها بأنها: "تلك الوحدات الترابية التي تحتاج إلى تنمية وتقتضي منح تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي واجتماعي وضريبي في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية للتنمية"، كما تم الإحالة إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 91-321، المتضمن كلفيات تطبيق المادة: 51 المذكورة أعلاه،⁽⁵⁾ الذي أحال بدوره إلى قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1991/10/29، يتضمن قائمة البلديات التي تعتبر مناطق مطلوب ترقيتها.⁽⁶⁾

وقد تم تحديد المناطق الواجب ترقيتها على المستوى الوطني بناءً على عدة معايير منها على وجه الخصوص المناطق المحرومة والفقيرة والمناطق المهيأة للتنمية التي تتمتع بإمكانيات طبيعية وبشرية تؤهلها لتحقيق التنمية، حيث بلغت أكثر من نصف بلديات الوطن، وقد أعطى قانون تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة رقم: 01-20،⁽⁷⁾ مفهوماً للمناطق المطلوب ترقيتها من خلال نص المادة: 80 منه وهي:

- الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.
- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.
- المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وتشهد اختلال في التوازن الحاد بين السن والشغل.

(1) المادة: 24 من المرسوم التشريعي رقم: 93-12.

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 94-321، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد: 67، المؤرخة في: 1994/10/19.

(3) المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-321.

(4) القانون رقم: 87-03، المؤرخ في: 1987/01/27، المتعلق بالتهيئة العمرانية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 05، المؤرخة في: 1987/01/28.

(5) المرسوم التنفيذي رقم: 91-321، المؤرخ في: 1991/09/14، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1989 والمتضمن كلفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير سنة 1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد: 44، المؤرخة في: 1991/09/25.

(6) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1991/10/29، الذي يحدد قائمة البلديات الواجب ترقيتها، الجريدة الرسمية عدد: 07، المؤرخة في: 1992/01/29.

(7) القانون رقم: 01-20، المؤرخ في: 2001/12/12، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد: 77، المؤرخة في: 2001/12/15.

- كل إقليم يتطلب أعمالاً ترقية خاصة من طرف الدولة.

ب/ مناطق التوسع الاقتصادي: تُعرّف مناطق التوسع الاقتصادي على أنها " فضاءات جيو اقتصادية تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع شأنها، أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها"،⁽¹⁾ كما أن تحديد مناطق التوسع الاقتصادي ينبغي على نتائج الدراسات التي تعتمد على⁽²⁾:

- توفر المرافق والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات، وتوفير مختلف الشبكات اللازمة.

- آلية اختيار مواقع الاستثمارات ذات الطابع الصناعي وكيفية إنجازها وتوفير شروط المردودية التي تكون بناء على الدراسات الأولية.

وقد حدد المرسوم المذكور هذه المناطق على أساس معيار سلبي من خلال استقراء نص المادة السادسة منه التي تنص على أنه لا تعتبر مناطق التوسع الاقتصادي المناطق التالية:

- المناطق المطلوب ترقيتها، الاقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى، مساحات الارتفاع أو الخدمة العمومية وخاصة المساحات التي تشتمل عليها الموانئ والمطارات، مواقع المركبات السياحية والاستجمامية الكبرى الموجودة عند تاريخ نشر هذا المرسوم، وبالتالي فكل ما يخرج من هاته الأماكن يمكن اعتباره مناطق توسع اقتصادي.

والحكمة من هذا الاستثناء هو تفادي استفادة المستثمرين من ضمانات ومزايا مزدوجة، لأن الهدف الأساسي من استحداث مناطق التوسع الاقتصادي هو الاستجابة لحاجات الاستثمار في هذه المناطق، وخلق بعض الفضاءات للمستثمرين في المناطق التي تعاني التخلف.

أما عن تحديد هذه المناطق فقد نصت المادة التاسعة من المرسوم المذكور على أنه تُعَيَّن كمنطقة توسع اقتصادي، الولاية أو جزء منها أو مجموعة من البلديات طبقاً لمخطط التهيئة العمرانية للولاية، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أن يكون ذلك بناءً على قرار وزاري مشترك بين وزارات المالية، الجماعات المحلية والتخطيط، وذلك باقتراح من الجماعات المحلية.

غير أن ذلك لم يتم ولم يصدر القرار الوزاري المذكور أعلاه، وربما يعود ذلك إلى عدم اهتمام الجماعات المحلية وعدم اقتراحها لمناطق التوسع الاقتصادي، أو ربما يعود إلى رغبة المشرع في التراجع عن هذا النمط من المناطق لا سيما وأن المزايا التي تضمنتها قوانين ترقية وتطوير الاستثمار شملت كل مناطق الوطن بدون استثناء.

في الأخير نشير إلى أن نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الوارد في قانون المالية لسنة 1994 وقانون الاستثمار لسنة 1993، يشمل أساساً الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لترقية الاستثمار المتوفرة بما فيها تلك الواقعة في المناطق الخاصة وهي المناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي، ضمن نفس الشروط والإجراءات.

⁽¹⁾ المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 321-94.

⁽²⁾ المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 321-94.

2/ شروط الاستفادة:

بالنسبة لشروط تطبيق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل من حيث الأشخاص فقد حددتها المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة، وكذا المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-322، بالإضافة إلى دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم، فبالرجوع لقانون المالية نجده ينص على أن المنح يكون لفائدة الشركات والمؤسسات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص،⁽¹⁾ أما بالنسبة للمادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-322 فقد نصت على أنه: يمكن أن يترشح للانتفاع بامتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية ... الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعون للقانون الخاص وكذلك المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي"، وقد أضاف دفتر الشروط المرفق بذات المرسوم أنه قد يكون الشخص الخاضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم، ولم توضح المواد المذكورة أعلاه إمكانية استفادة الشخص الأجنبي من عدمه، غير أن المرسوم التشريعي رقم: 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار يتيح للشخص الأجنبي الاستفادة أيضا وذلك من خلال نص المادة الأولى منه.⁽²⁾

يستنتج مما سبق أن الامتياز وفق لهذه النصوص يمنح لفائدة الشركات والمؤسسات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص سواء كانوا جزائريين أو أجانب مقيمين أو غير مقيمين، كما يجب أن لا يكون المترشح للامتياز حائزا بصفته مالكا في نفس المنطقة المقصودة قطعة أرض يمكن أن تستعمل أساسا لإقامة المشروع.⁽³⁾

ثانيا: أسلوب وإجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

لقد بينت المادة: 117 المعدلة والمتممة من قانون المالية لسنة 1994 أسلوب منح العقار الصناعي وقد أحالت إلى التنظيم الذي يبين إجراءات المنح لكن لم يصدر النص التنظيمي إلى غاية إلغاء هاته المادة، لذا يتم الاعتماد في هذا المجال على المرسوم التنفيذي رقم: 94-322 ودفتر الشروط الملحق به، حيث سنتطرق إلى أسلوب وإجراءات المنح والجهة المانحة وفقا لنفس النص.

يتم منح الامتياز في هاته المرحلة على أساس التراضي فقط رغم أن المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة بموجب المادة: 51 من قانون المالية لسنة 1998 نصت على أن الامتياز يمنح على أساس المزايدة العلنية كقاعدة عامة والتراضي كإستثناء بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المستفيدة من المزايا المحددة في قانون الاستثمار، وذلك من أجل إضفاء الشفافية على عملية المنح، وهو يعتبر تناقض وتراجع عن ما جاء به المرسوم التشريعي رقم: 93-12 الذي وضع أسلوب وحيد لمنح الامتياز وهو التراضي، وقد كرس هذا التراجع بصدور التعليمات الصادرة عن وزير المالية تحت رقم: 2001/1316 والتعليمات رقم:

⁽¹⁾ هذه الصيغة النهائية من نص المادة: 117 لقانون المالية لسنة 1994، بعد تعديلها بموجب قانون المالية لسنة 2006، أما الصيغة الأصلية فكانت تنص على منح الأراضي لفائدة هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية وجمعيات ليس لها طابع سياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وأشخاص طبيعيون أو معنويون خاضعون للقانون الخاص، حيث أن هاته الصيغة تطورت عبر التعديلات إلى أن وصلت إلى الصيغة النهائية المذكورة أعلاه.

⁽²⁾ تنص المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم: 93-12، على ما يلي: "يحدد هذه المرسوم التشريعي النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية الخاصة، وعلى الاستثمارات الأجنبية التي تنجز ضمن الأنشطة الاقتصادية الخاصة ..."

⁽³⁾ المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-322.

2001/1873،⁽¹⁾ المتضمنتان تجميد منح الامتياز بالتراضي، مع إعطاء توجيه لمديري أملاك الدولة لعدم تنفيذ قرارات المنح بالتراضي.

لكن وبموجب المادة: 54 من قانون المالية لسنة 2006، المتضمنة تعديل المادة: 117 المذكورة أعلاه تم التراجع على أسلوب المزاد العلني والاحتفاظ بأسلوب التراضي فقط لمنح العقار الصناعي، ويعود السبب في اعتماد التراضي فقط دون المزاد في منح الامتياز إلى سببين: الأول هو عدم صدور النصوص التنظيمية لتبين كيفية تطبيق المادة: 117، وهو ما دفع بالمديرية العامة للأملاك الوطنية للتدخل عن طريق تعليمات ومناشير، ومن ذلك التعليم رقم: 2037، المتعلقة بالتنازل و/أو منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي توضح كيفية الاستفادة من الامتيازات المالية في إطار تحويل حق الامتياز إلى تنازل.⁽²⁾

أما السبب الثاني فهو أن النص التنظيمي الخاص بقانون الاستثمار لسنة 1993 تضمن طريقة واحدة فقط للمنح وهي التراضي، لذلك سوف نتناول إجراءات المنح على أساس التراضي فقط. حيث يتم الترشح للاستفادة من قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة على أساس الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، بتقديم طلب لدى وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته المؤهلة قانونا لتسلم هاته الطلبات، بشرط أن لا تتجاوز مساحة الأرض المطلوبة المقاييس المعتمدة لإنجاز المشروع الاستثماري،⁽³⁾ كما يجب أن يبين المترشح في طلبه مساحة الأرض المقصودة وموقعها ويقدم تصريح شرقي بأنه لا يملك قطعة أرضية في نفس المنطقة تصلح أن تكون وعاء لمشروعه، حيث يقدم الطلب الحصول على الامتياز في نفس الوقت الذي يقدم فيه التصريح بالاستثمار من أجل الحصول على الرخص والمزايا وأمام نفس الجهة، لتقوم الوكالة بتحويل الملف الخاص بمنح الامتياز مباشرة إلى الوالي المختص إقليميا مرفقا بكل الوثائق والمعلومات المفيدة المتعلقة بمشروع الاستثمار المصرح به،⁽⁴⁾ وفي هذا الصدد صدرت التعليم الوزارية رقم: 28 المؤرخة في: 15/05/1994، تتضمن استحداث لجنة ترقية ودعم ومتابعة الاستثمار CALPI،⁽⁵⁾ وهي عبارة عن لجنة استشارية لدى الوالي تساعد في دراسة طلبات الحصول على العقار الصناعي في إطار الاستثمار، حيث تبدي رأيها في منح الامتياز للمترشحين من عدمه.

ينبغي على الوالي أن يبدي رأيه ويبلغه إلى الوكالة في أجل شهر واحد فقط من أجل تبليغه للطالب،⁽⁶⁾ ولم يتم النص على طبيعة الرد الذي يقدمه الوالي ولا على حالة سكوته ومرور المدة المحددة،

⁽¹⁾ التعليم رقم: 1326، المؤرخة في: 14/03/2001، التعليم رقم: 1873، المؤرخة في: 14/04/2001، الصادرتين عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة تجميد منح الامتياز بالتراضي تطبيقا لنص المادة (51) من قانون المالية لسنة 1998، مجموعة النصوص (تعليمات، منشورات، مذكرات) الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 2001، ص 38، 39.

⁽²⁾ التعليم رقم: 2037، المؤرخة في: 18/04/2005، المتعلقة بالتنازل ومنح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجموعة النصوص (مذكرات، تعليمات، مناشير)، لسنة 2005، ص 04.

⁽³⁾ المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-322.

⁽⁴⁾ المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-322.

⁽⁵⁾ عيساوي عبد القادر، دور جهاز الكبراف في مجال الاستثمار في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 10، العدد 03، 2021، ص 609.

⁽⁶⁾ دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 94-322.

حيث يمكن للوالي أن يبدي رأي بالموافقة أو الموافقة بتحفظ أو الرفض، كما لم يتم النص على حالة رفض الوالي هل يمكن تقديم طعن ضد هذا القرار أم لا وأمام أي جهة يقدم؟ حيث نلاحظ أن هذا النص جاء مقتضبا ولم يضع إجابة لكثير من الأسئلة.

في حالة قبول الوالي منح الامتياز يصدر قرار بذلك ليرسل الملف إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا من أجل إعداد عقد الامتياز بعد توقيع المستفيد لدفتر الشروط الذي يبين برنامج وأجال الاستثمار وكذا شروطه، على أن ترخص إدارة أملاك الدولة للمستفيد للشروع في حيازة الأرض بمجرد تبليغ وكالة ترقية الاستثمار بقرار الوالي المتضمن منح الامتياز، ويتم ذلك بموجب محضر.⁽¹⁾

المبحث الثاني: الآثار القانونية لعقد الامتياز وانقضائه.

بعد منح الامتياز وإصدار العقد الإداري الذي يكرسه من طرف إدارة أملاك الدولة والمرفق بدفتر شروط يحدد برنامج الاستثمار،⁽²⁾ ومن ثم تسجيله وشهره ينشأ لنا حق عيني عقاري لصالح المستثمر على عقار تابع للأموال الخاصة للدولة، كما ينشئ عقد الامتياز حقوق ويحمل التزامات لطرفيه المستثمر صاحب الامتياز من جهة والسلطة المانحة (الدولة) من جهة أخرى، وكذا الأمر في حالة انقضاء العقد سواء بالطرق العادية أو غير العادية، وهو ما سيُخَلَّف آثاراً قانونية في العلاقة العقدية وما يترتب عنها من حقوق لاسيما مآل المنشآت المقامة بمناسبة تنفيذ المشروع الاستثماري.

أولاً: حقوق صاحب الامتياز.

ينتج عن منح الامتياز حقوقاً متبادلة بين صاحب الامتياز والدولة، حيث تنطبق في البداية إلى حقوق المستثمر صاحب الامتياز وهي:

1/ الحق في الامتياز: وهو عبارة عن حق عيني عقاري⁽³⁾ يخول صاحبه سلطتي الاستغلال والاستعمال لعقار تابع للأموال الخاصة للدولة لمدة تتراوح بين 20 و40 سنة قابلة للتجديد وقابلة للتحويل إلى تنازل،⁽⁴⁾ من أجل إقامة مشروع استثمارية على ذلك العقار، حيث يلاحظ أن المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994، نصت فقط على المدة الدنيا وهي 20 سنة وهي المدة المعمول بها فعلياً في إعداد عقود الامتياز.

2/ الحق في الحصول على التراخيص المرتبطة بالبناء: من أجل مباشرة المستثمر إنجاز مشروعه الاستثماري لا بد له من الحصول على رخصة البناء التي تُمنَح له من طرف السلطة المختصة حسب الحالة، وبما أنا المستثمر صاحب الامتياز يُعتبر مالكا للحق العيني الأصلي (الامتياز)، فإن له الحق في الحصول على رخصة بناء وفقاً للمادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994.

(1) دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 322-94.

(2) البند 13 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 322-94.

(3) هذا ما أكدته المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة.

(4) المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 322-94.

وبعد إتمام إنجاز المشروع يتوجب على صاحب الامتياز الحصول على شهادة المطابقة⁽¹⁾ التي تثبت بأن البناء كان مطابقا لما هو محدد بالملف المُقدّم أولا للحصول على رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة الوثيقة الإدارية المُرخّصة لدخول البناء حيز الخدمة ومنه يكون المشروع الاستثماري بذلك في حالة الإنطلاق الفعلي في الإنتاج.

3/ الحق في تأسيس رهن رسمي: من خلال نص المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة، فإنه يمكن لصاحب الامتياز تأسيس حقوق عينية تبعية متمثلة في الرهن الرسمي كضمان لدى هيئات القرض، وينصب الضمان على الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز وكذا على البنايات المقرر إنجازها على قطعة الأرض الممنوحة، وهذا كضمان للقروض الممنوحة فقط لتمويل المشروع قيد المباشرة والمتابعة.

وفي حالة عجز المستثمر عن الوفاء بتلك القروض يتم الحجز على حق الامتياز والمباني المقامة فوق القطعة الأرضية الممنوحة ومن ثم بيعها عن طريق المزاد العلني ولكن بشروط تنسجم مع ما تنص عليه القوانين المتعلقة بالاستثمار، ومن ذلك أن يكون التصرف في حدود المدة المتبقية للامتياز وأن يكون الراسي عليه المزاد ممن تتوفر فيهم شروط المنح الأولي للامتياز.

4/ الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل عن الملكية: إن من أهم حقوق المستثمر في هذا العقد هو الحق في طلب تحويل الأمتياز إلى تنازل بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري ووضعه حيز الخدمة وفقا لدفتر الشروط،⁽²⁾ إذ يعرض طلب التنازل على وكالة ترقية الاستثمار وبعد التثبيت من أن المستثمر قد وفى بكل التزاماته بما فيها الإنجاز الفعلي للمشروع وفقا لدفتر الشروط والرخص المسلمة.⁽³⁾

كما يستفيد صاحب الامتياز الذي أنجز المشروع ضمن الشروط وفي أجل المحدد في عقد الامتياز من التنازل عن ملكية الأرض التي استعملت كوعاء لمشروع على أساس السعر الحقيقي الذي حددته إدارة أملاك الدولة عند إبرام عقد الامتياز بدون أي زيادة مع خصم الأتاوى المدفوعة.⁽⁴⁾

حيث أراد المشرع بذلك تشجيع المستثمرين على الانتهاء من إنجاز المشاريع في الأجل المحددة، كما يمكن لصاحب الامتياز الانتظار إلى غاية انقضاء مدة الامتياز وطلب التنازل.⁽⁵⁾

كما أن هناك مسألة مهمة جدا لم يتطرق لها المشرع عند حديثه عن مسألة التنازل وهي كون المستفيد أجنبي وليس له الجنسية الجزائرية، خاصة أن الاستفادة من هذا النظام لم تستثنى الأجانب وهو ما يحيلنا إلى القواعد العامة في هاته المسألة.

5/ الحق في توريث حق الإمتياز: لقد أغفل المشرع التطرق إلى هذه النقطة في المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994 وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 94-322، وبالتالي فإن الكثير من حالات منح الامتياز التي

⁽¹⁾ وفقا لنص المادة: 75 من قانون التوجيه العقاري، فإن شهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وتثبت هذه الشهادة بأن أشغال البناء تمت مطابقة لما تقضي به رخصة البناء.

⁽²⁾ المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة.

⁽³⁾ المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-322، والبند 5 من دفتر الشروط الملحق به.

⁽⁴⁾ المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة.

⁽⁵⁾ البند 5 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 94-322.

يُتَوَقَّعُ المستفيدون منها إذا كانوا أشخاص طبيعيين تبقى عالقة للفراغ التشريعي المذكور، غير أنه بالرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم عقود الامتياز سواء الواردة منها على الأملاك الوطنية العمومية أو الواردة منها على الأملاك الوطنية الخاصة، فإننا نجد أنها تنص دائما على أن الحق العيني العقاري ينتقل إلى الورثة باعتباره حق امتياز يخول لصاحبه سلطتي الاستعمال والاستغلال وتأتي هذه الأحكام مخالفة للقواعد العامة التي تقضي بانتهاء حق الانتفاع بوفاء المنتفع.⁽¹⁾

ومن هذه النصوص نجد أن المادة: 69 مكرر2 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على أن حق الانتفاع الممنوح في ظل الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية ينتقل للورثة بشرط أن يقدموا شخصا من بينهم متفق عليه ليحل محل مورثهم في علاقته بالدولة مانحة الرخصة أو الامتياز.

6/ الحق في طلب أجل إضافي لإتمام المشروع: لقد سمح المشرع للمستثمر الذي لم يتمكن من إنجاز المشروع في الأجل المحدد بسبب قوة القاهرة الحق في طلب أجل إضافي يساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته.⁽²⁾

7/ الحق في طلب تجديد عقد الامتياز: بما أن مدة الامتياز هي بين 20 و 40 سنة قابلة للتجديد، فإن صاحب الامتياز له الحق في طلب تجديد العقد عند انتهاء مدته، بشرط الوفاء بالتزامات، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يجدد الامتياز تجديدا ضمنيا، على أن يودع الطلب قبل ستة أشهر على الأقل من تاريخ الانقضاء، حيث يعرض طلب التجديد على وكالة ترقية الاستثمار للموافقة عليه، ويجب أن تبين بدقة ما إذا كان صاحب الامتياز قد وفى بكل التزاماته لا سيما الإنجاز الفعلي للمشروع وفق لدفتر الشروط والرخص المسلمة.⁽³⁾

8/ الحق في الحصول على المزايا: لتشجيع عمليات الاستثمار الوطني والأجنبي على حد سواء لا سيما في المناطق الخاصة، أقر المشرع الجزائري بعض المزايا لصالح المستثمرين تتعلق بعضها بالعقار الممنوح، حيث تتمثل هاته المزايا في:⁽⁴⁾

- الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية على أي شراء للعقارات والأراضي لحاجات الاستثمار.

- تخفيض رسوم التسجيل للعقود التأسيسية إلى 5 على الألف.

- إعفاء الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار من الرسم العقاري ابتداء من تاريخ الحصول عليها.

- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة بالنسبة للسلع والخدمات عندما تكون هذه الأخيرة ضرورية لإنجاز المشروع الاستثماري.

- تكفل الدولة كليا أو جزئيا بكل النفقات الناتجة عن أشغال الهياكل القاعدية اللازمة لإنجاز الاستثمار بعد تحديد قيمتها من طرف وكالة ترقية الاستثمار، وقد صدر في هذا الإطار المرسوم التنفيذي

⁽¹⁾ تنص المادة: 852 من القانون المدني، على انقضاء حق الانتفاع بموت المنتفع حتى قبل انقضاء مدة الانتفاع.

⁽²⁾ البند 4 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 94-322.

⁽³⁾ المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتمة، والمادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-322، والبند 5 من دفتر الشروط الملحق به.

⁽⁴⁾ المادة: 17 و 21 و 22 من المرسوم التشريعي رقم: 93-12.

رقم: 321-97 الذي يبين كيفيات ذلك،⁽¹⁾ إذ تتمثل تلك الأشغال في إنجاز طرق تربط المشروع بالشبكة الوطنية والولائية والبلدية للطرق، توصيل الشبكات العمومية للمياه والصرف الصحي أو إنجاز وسائل التصريف والتنقيب عن المياه في حال تعذر الربط بالشبكة، التوصيل بالطاقة.⁽²⁾

- دفع إتاوة إيجارية سنوية تقدر بدينار رمزي طيلة فترة إنجاز المشروع، ويتم دفع دينار رمزي كإتاوة طيلة مدة الامتياز أو طيلة مدة الاتفاقية إذا كان المستثمر خاضع لنظام الاتفاقية المحددة في المادة: 15 من المرسوم التشريعي رقم: 12-93.⁽³⁾

9/ الحق في التنازل عن الامتياز والتأجير من الباطن: يمكن لصاحب الامتياز أن يقوم بالتأجير الثانوي (من الباطن) أو التنازل عن حق الامتياز لصالح الغير بشرط الحصول على الموافقة المسبقة والصريحة من وكالة ترقية الاستثمار، وإدارة الأملاك الوطنية،⁽⁴⁾ ويلاحظ هنا أن المشرع لم يشترط الانتهاء الفعلي من إنجاز المشروع ودخوله حيز الاستغلال، وهو أمر مستغرب إذ كان ينبغي إشتراط ذلك منعا للتلاعب والمضاربة في العقار الصناعي.

10/ الحق في طلب فسخ الامتياز: يحق للمستثمر صاحب الامتياز تقديم طلب فسخ الامتياز في أي وقت ويتم الفسخ باتفاق الطرفين المستثمر ووكالة ترقية الاستثمار، أو بمبادرة من المستثمر صاحب الامتياز شريطة أن يوجه اشعار مقدما قبل 06 أشهر من التاريخ المحدد.⁽⁵⁾

ثانيا: التزامات صاحب الامتياز.

بمقابل الحقوق التي يستفيد منها المستثمر من عقد الامتياز هناك التزامات على عاتقه لصالح الدولة مالكة الرقبة وهي تتمثل في:

1/ الانطلاق في إنجاز المشروع وفي الاستغلال: من أولى الالتزامات التي رتبها المشرع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز هي الشروع في إنجاز المشروع بعد الحصول على عقد الامتياز وتجسيد حيازته للعقار والحصول على رخصة البناء وذلك في أجل المحدد قانونا، حيث نصت المادة: 14 من المرسوم التشريعي رقم: 12-93، على أجل أقصى لإنجاز المشروع وهو 03 سنوات من تاريخ منح قرار الامتياز، ويمكن لوكالة ترقية الاستثمار تحديد أجل أطول من ذلك.⁽⁶⁾

2/ الإبلاغ عن الممتلكات الثقافية: إن المستثمر صاحب الامتياز ملزم بالإبلاغ عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية التي قد يجدها في القطعة الممنوحة له، ويتم التبليغ إلى السلطات المختصة، لأن تلك الممتلكات ملك للدولة.⁽⁷⁾

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 321-97، المؤرخ في: 1997/08/24، يحدد كيفيات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية عدد: 57، المؤرخة في: 1997/08/27.

(2) المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 321-97.

(3) المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 322-94.

(4) البند 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 322-94.

(5) البند 12 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 322-94.

(6) البند 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 322-94.

(7) البند 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 322-94.

3/ دفع الاتاوة السنوية: من بين التزامات المستثمر دفع الاتاوة السنوية مقابل حق الامتياز والمحددة بموجب المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-322، والتي تحددها إدارة أملاك الدولة، وهي تقدر بدينار رمزي طيلة فترة إنجاز المشروع، وبعد إنجاز المشروع والانطلاق في الاستغلال تحدد إتاوة إيجارية وفقا لمقتضيات السوق، أما إذا كان المشروع الاستثماري خاضع لنظام الاتفاقية المحددة في المادة: 15 من المرسوم التشريعي رقم: 93-12، فإن الإتاوة السنوية التي يتم دفعها طيلة مدة الامتياز أو طيلة مدة الاتفاقية هي الدينار الرمزي.⁽¹⁾

4/ عدم استخدام العقار الممنوح لأغراض أخرى: إذ يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بعدم تغيير وجهة الأرض الممنوحة من خلال استعمالها كليا أو جزئيا لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط ويترب عن الاخلال بهذا الالتزام الفسخ الفوري لعقد الامتياز.⁽²⁾

5/ الالتزام بدفع مصاريف منح الامتياز وكل الأعباء العمومية: يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بأن يدفع مصاريف منح الامتياز، كما يلزم بدفع مصاريف التسجيل والاشهار وأجر مصلحة أملاك الدولة، بالإضافة إلى كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تثقل القطعة الممنوحة خلال مدة عقد الامتياز، باستثناء التي يعفى من دفعها في إطار الإعفاءات والمزايا التي تمنحها وكالة ترقية الاستثمار.⁽³⁾

ثالثا: انقضاء عقد الامتياز والآثار المترتبة عنه.

إن الطبيعة المؤقتة لعقد الامتياز تجعله آيلا للإنقضاء، غير أنه تتعدد أسبابه فقد يكون بانتهاء مدته وعدم التجديد أو يكون باتفاق الطرفين أو بطلب من صاحب الامتياز أو عن طريق تدخل الإدارة مانحة الامتياز قبل تمام مدته في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية أو القانونية، حيث يترب عن انقضاء الالتزام عدة آثار نتناولها في ما يلي:

1/ أسباب وإجراءات انقضاء عقد الامتياز: يتميز انقضاء عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي بخصوصية من حيث أسبابه وآثاره وفقا للنص القانوني المنظم له، وبما أن عقد الامتياز الممنوح لاستغلال العقار الصناعي محدد المدة بين 20 و40 سنة قابلة للتجديد وقابل للتحويل إلى تنازل فإن ذلك يجعله عقدا مؤقتا ينتهي بانتهاء مدته، كما أنه قد ينتهي قبل انقضاء هذه المدة وذلك ما يوصف بالانقضاء المبكر لأي سبب من الأسباب سواء كانت نهاية عادية أو غير عادية، وفي كل الحالات فإن ذلك يخلف آثار قانونية بين المتعاقدين:

أ/ انقضاء عقد الامتياز بطريقة عادية: يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية المحددة المدة فإن انتهاء مدة العقد التي حددها المشرع في نص المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994، بعشرين سنة قابلة للتجديد وقابلة للتحويل إلى تنازل، كما حدد المرسوم التنفيذي رقم: 94-322، هاته المدة بين 20 و40 سنة،⁽⁴⁾ بمعنى أن بانتهاء هذه المدة ينقضي الامتياز أو ينقضي بتحويله إلى تنازل عن الملكية، ومن

(1) البند: 06 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 94-322.

(2) البند: 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 94-322.

(3) البند: 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 94-322.

(4) المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-322.

البديهي أن انقضاء العلاقة العقدية تجعل من الوعاء العقاري الممنوح إما يرجع إلى الدولة بصفتها مالكة الرقبة في حال انقضاء الامتياز بدون تجديد، أو انتقاله للمستثمر في حال تحويل الامتياز إلى تنازل، والخيار الأول يثير بعض الإشكال حول مآل المنشآت والبنيات التي أنجزها المستثمر على الأرض في ظل تنفيذ الامتياز.

وينقضي الامتياز كذلك بطريقة عادية عن طريق الفسخ الإتفاقي للعقد، وذلك بتطابق الإرادتين أو بطلب من المستثمر صاحب الامتياز على أن يوجه اشعار بذلك قبل 06 أشهر من الموعد المقرر، حيث أقر المشرع هذا الإجراء ضمن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 322-94.⁽¹⁾

غير أن المشرع لم يحدد كيفية تطبيق الفسخ الإتفاقي وهو الأمر الذي أثار الحيرة لدى إدارة أملاك الدولة في كيفية تطبيقه، فهنا نكون أيضا أمام إشكال آخر يمكن أن يؤدي فيه عنصر الإرادة إلى تحقيق الفسخ الإتفاقي مع تحمل الالتزامات التعاقدية الناشئة عن هذا الوضع الجديد حسب المادة: 106 من القانون المدني التي تنص على أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون.

ب/ الفسخ عقد الامتياز بطريقة غير عادية: إذا كانت الطريقة العادية لانقضاء الامتياز تتم إما بتحويله إلى تنازل أو بانقضاء المدة وعدم التجيدي أو بالتراضي عن طريق تطابق الإرادتين أو بطلب من المستثمر، فإن الطريقة غير العادية هي أن ينقضي الامتياز من غير إرادة المستثمر صاحب الامتياز، وفي هذه الحالة قرر المشرع أن يكون ذلك بمبادرة من الإدارة وبقوة القانون، إذ لم ينص صراحة على اللجوء إلى القضاء المختص،⁽²⁾ غير أنه يفهم ذلك من صياغة النصوص.

ولم يتم النص على منح فرصة أخرى للمستثمر صاحب الامتياز عن طريق توجيه إعلانات قبل اللجوء إلى فسخ العقد، حيث يتم اللجوء إلى فسخ الامتياز لعدة أسباب مختلفة منها القوة القاهرة أو الإخلال بالالتزامات التعاقدية أو القانونية المذكورة آنفا، بما فيها عدم الإنجاز الفعلي للمشروع بعد مضي سنتين من إنقضاء أجل إنجاز المشروع،⁽³⁾ وعدم منح المستثمر أجل إضافي من طرف وكالة ترقية الاستثمار.

ولم يتم النص على منح المستثمر أي تعويض عن فائض القيمة المحتمل الذي جاء به المستثمر على قطعة الأرض الممنوحة جراء المباني التي أقامها بصفة نظامية، وهي من بين مواطن القصور في هذا النص.

2/ مآل المنشآت كأثر لانقضاء عقد الامتياز: عندما ينقضي عقد الامتياز سواء بطريقة عادية أو غير عادية نكون أمام حالتين إما أن المستثمر لم يقم بإنجاز المشروع وأن الأرض بقيت بيضاء كما مُنحت له، ففي هذه الحالة لا يكون لانقضاء الامتياز أي أثر قانوني على العقار ما عدى الحقوق العينية التبعية التي يمكن أن تثقل حق الامتياز إذا كان صاحب الامتياز أسسها على هذا الحق.

(1) البند: 12 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 322-94.

(2) المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 322-94، والبند 12 من دفتر الشروط الملحق به.

(3) المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة.

أما إذا كان المستثمر قبل انقضاء الامتياز قد باشر إنجاز المشروع وأقام بذلك بنايات وتجهيزات ذات طابع عقاري، فتثور إشكالية مآل المنشآت المنجزة، وهو ما لم يفصل فيه المشرع. إذ نميز هنا بين حالتين: الحالة الأولى: وهي أن الامتياز انقضى قبل دخول المشروع حيز الاستغلال فإن المنشآت في هاته الحالة تؤول إلى الدولة وبدون أي تعويض لصالح المستثمر سواء كانت المباني المنجزة مطابقة لرخصة البناء أم لا لأنه لم يتم النص على ذلك.

الحالة الثانية: وهي أن ينقضي الامتياز بعد دخول المشروع حيز الاستغلال، وبما أن هذا الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل فإن المستثمر يكتسب الأرض وما فوقها من مباني بتقديم طلب التنازل ودفع قيمة الأرض التي تحددها إدارة أملاك الدولة، على أساس سعرها وقت الاستفادة مع اقتطاع مبالغ الاتاوة السنوية المدفوعة سابقا.

في الأخير نشير إلى أن نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل المنصوص عليه في المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994 المعدلة والمتممة وكذا المرسوم التشريعي رقم: 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وكذا النصوص التنظيمية له جاءت مقتضبة، بحيث أنها لم تتناول عديد النقاط مما جعل هناك فراغات كثيرة ونقاط عدة لم يتم تناولها أدت إلى وجود نزاعات بهذا الخصوص.

كما تجدر الإشارة إلى أن المرسوم التشريعي رقم: 93-12 تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم: 03-01، المتعلق بتطوير الاستثمار،⁽¹⁾ أما المادة: 117 من قانون المالية لسنة 1994، فقد تم إلغاؤها بموجب الأمر رقم: 06-11.⁽²⁾

⁽¹⁾ المادة: 35 من الأمر رقم: 03-01، المؤرخ في: 20/08/2001، يتعلق بتطوير الاستثمار (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 47، المؤرخة في: 2001/08/22.

⁽²⁾ المادة: 13 من الأمر رقم: 06-11.

الفصل الثالث: الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في ظل الأمر رقم: 11-06

إيماننا من المشرع الجزائري بضرورة تنظيم كيفية منح والاستفادة من العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية خاصة في مجال العقار الصناعي وذلك بموجب نص تشريعي خاص وعدم الاكتفاء بمجرد مادة أو اثنين في قانون المالية أو قانون الاستثمار، أصدر الأمر رقم: 11-06، المؤرخ في: 2006/08/30، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،⁽¹⁾ والذي تلاه إصدار عدة مراسيم تنفيذية لتبين كيفية تطبيقه، ومن خلال استقراء نصوص هذا الأمر ونصوصه التطبيقية يمكن أن نقف عند أهم ما جاء به فيما يخص منح العقار الصناعي.

حيث أن ما يلاحظ على هذا النص هو تضمنه أسلوبين للاستفادة وهما الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل كقاعدة عامة والتنازل المباشر كاستثناء عندما يتعلق الأمر بعمليات الترقية العقارية في إطار مشروع مندمج،⁽²⁾ حيث أن تركيزنا سوف ينصب على القاعدة العامة وهي الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على أساس أن العقار الصناعي معني بهاته القاعدة وغير معني بالاستثناء.

وقد عرف الامتياز من خلال دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07، الذي يتضمن كيفية تطبيق أحكام الأمر رقم: 11-06 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،⁽³⁾ بأنه: "العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري".

وللوقوف على أحكام منح الامتياز وفقا لهذا النص سنتناول فيما يلي أسلوب المنح وشروطه وإجراءاته والهيئات المتدخلة فيه، وكذا آثاره وطرق انقضائه.

المبحث الأول: شروط وإجراءات منح الامتياز.

للاستفادة من عقد الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل ينبغي في البداية تحديد مجال تطبيق هذا النص، كما ينبغي توفر بعض الشروط في المستفيد بالإضافة إلى ضرورة احترام أساليب وإجراءات المنح، هذا ما سوف نبينه من خلال هذا المبحث.

أولا: مجال تطبيق وشروط الاستفادة من الأمر رقم: 11-06.

نتناول في البداية مجال تطبيق الأمر رقم: 11-06، ثم ننتقل إلى شروط الاستفادة من أحكامه.

⁽¹⁾ الأمر رقم: 11-06، المؤرخ في: 2006/08/30، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 53، المؤرخة في: 2006/08/30.

⁽²⁾ الفقرة الأخيرة من المادة: 04 للأمر رقم: 11-06.

ويقصد بالمشروع المندمج كل مشروع ذي طابع سياحي أو فندقي أو خدماتي يبادر به نفس المستثمر والمتضمن بالتبعية عمليات الترقية العقارية المزمع إنجازها على 30% كحد أقصى من المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية، ورد هذا التعريف في الفقرة الأخيرة من المادة: 06 للمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

⁽³⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 121-07، المؤرخ في: 2007/04/23، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 2007/04/25.

1/ نطاق تطبيق الأمر رقم: 11-06: يطبق هذا الأمر بصفة عامة على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة،⁽¹⁾ إذ يشترط في كل عقار يراد منحه في إطار هذا النص أن يكون تابع للأمالك الخاصة للدولة، كما يشترط أن يكون هذا العقار متوفراً ويقصد بذلك أن يكون غير مخصص وليس في طور التخصيص لفائدة هيئات عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها، كما يشترط أيضاً أن يقع العقار في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير،⁽²⁾ أن يكون العقار غير مبني.⁽³⁾ وقد أشارت المادة: 04 من الأمر رقم: 11-06 إلى الأصناف التي يطبق عليها هذا الأمر من خلال تحديد أسلوب المنح وهي: كل الأراضي الموجهة للمشاريع ذات الطابع الصناعي أو السياحي أو التجاري أو الخدماتي،⁽⁴⁾ وعليه فإن أي أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة تصلح أن تكون وعاء لمشروع صناعي مثلاً يطبق عليها هذا النظام وهو الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

2/ الأراضي المستثناة من تطبيق الأمر رقم: 11-06 عليها: لقد حددها المشرع على سبيل الحصر من خلال المادة الثانية من الأمر: 11-06 ليس لأنها غير موجهة للاستثمار وإنما يرجع السبب في استبعادها لوجود نصوص خاصة تنظمها بالإضافة إلى خصوصية هاته الأصناف، وهي: الأراضي الفلاحية والأراضي المتواجدة ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية، والأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية ومساحات البحث عن المحروقات واستغلالها، والقطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية بكل أنواعها.⁽⁵⁾

حيث يلاحظ أن المشرع سمح بمنح العقار السياحي وفق للأمر رقم: 11-06 ما عدى الأراضي التي تدخل ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية لأنها منظمة بنص خاص يبين كيفية الاستفادة منها، كما أنه استثنى الأراضي الموجهة للترقية العقارية بكل أنواعها ما عدى تلك التي تكون ضمن مشروع مندمج⁽⁶⁾ أي هي جزء من مشروع سياحي أو خدماتي لا تتجاوز المساحة المخصصة لها ثلث المساحة الإجمالية للعقار الممنوح.

3/ شروط الاستفادة:

أما بالنسبة لنطاق تطبيق الأمر رقم: 11-06 من حيث الأشخاص فقد نصت المادة الثالثة منه على أنه: يمكن للهيئات والمؤسسات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص أن يستفيدوا من عملية منح الامتياز لإنجاز مشروع استثماري، بمعنى يستفيد من منح الامتياز وفق هذا النص كل شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي خاضعاً للقانون العام أو الخاص، وهو ما أكدته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(1) المادة: 03 من الأمر رقم: 11-06.

(2) المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(3) المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(4) المادة: 05 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(5) المادة: 02 من الأمر رقم: 11-06.

(6) أصدرت المديرية العامة للأمالك الوطنية التعليمية رقم: 4420، المؤرخة في: 2007/06/11، المتعلقة بشروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار...، المنشورة في مجموعة النصوص (تعليمات، مناشير، مذكرات خاصة بأمالك الدولة)، وزارة المالية، سنة 2007، ص 66.

رغم أن تعريف الامتياز المذكور في دفتر الشروط الملحق بنفس المرسوم والخاص بأسلوب التراضي نص على أن الامتياز يمنح لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، ولم يتم الإشارة إلى أشخاص القانون العام الذين ذكرتهم صراحة المادة: 03 من الأمر رقم: 11-06 وكذا المادة الأولى والرابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07، بينما عند تعريف الامتياز في الملحق الأول من نفس المرسوم والمتضمن دفتر الشروط الخاص بأسلوب المزاد العلني نص على أن الامتياز يمنح لفائدة شخص طبيعي أو معنوي دون الإشارة فيما إذا كان الشخص المعنوي خاضع للقانون الخاص أو العام وهو تناقض وقع فيه المشرع بدون سبب وجيه.

ثانيا: أسلوب وإجراءات منح الامتياز في إطار الأمر رقم: 11-06.

تضمن هذا النص أسلوبين لمنح العقار الصناعي هما الامتياز كقاعدة عامة والتنازل المباشر كاستثناء، كما حدد جهتين لهما صلاحية منح الامتياز وهما الوالي والمجلس الوطني للاستثمار، كما تضمن طريقتين للمنح وهما المزاد العلني والتراضي حسب موقع العقار الممنوح، حيث سنتطرق إلى أسلوب وإجراءات المنح وفقا للجهة المانحة.

1/ الترخيص بالامتياز من طرف الوالي: لقد أعطى المشرع من خلال الأمر رقم: 11-06 صلاحية منح العقار الصناعي لوالي الولاية كقاعدة عامة وذلك من خلال المادة: 05 من نفس الأمر عن طريق قرار⁽¹⁾ بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 120-07،⁽²⁾ حيث يمنح الوالي الامتياز إما على أساس المزاد العلني ويكون المزاد على شكل مزيدة شفوية أو بالعهدات المختومة، كما يتم منح الامتياز على أساس التراضي وذلك تبعا لموقع العقار المراد منحه وعليه فإن المشرع لم يمنح السلطة التقديرية للوالي في تحديد أسلوب المنح وإنما حدد الأسلوب المعتمد على أساس موقع العقار الممنوح، فإذا كان العقار متواجد في بلديات ولايات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران أو في بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد أو بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا فإن الامتياز يمنح على أساس المزاد العلني.

أما إذا كان العقار متواجد في غير البلديات المذكورة أعلاه فيتم منحه على أساس التراضي،⁽³⁾ حيث أن المشرع يهدف من خلال ذلك إلى ضرب عصافورين بحجر واحد فمن جهة أراد إضفاء مزيد من الشفافية حول عملية منح العقار الصناعي في المناطق التي تشهد طلبا كبيرا على هذا النوع من العقار وعلى هذا الأساس تم اعتماد أسلوب المزاد، بالإضافة إلى استقطاب الاستثمار الصناعي الذي يساهم في تحقيق التنمية في المناطق الداخلية ومناطق الجنوب عن طريق منح تسهيلات في كيفية الاستفادة من العقار الصناعي نتيجة منحه عن طريق التراضي كأسلوب بسيط للمنح.

2/ الترخيص بالامتياز من طرف المجلس الوطني للاستثمار: بالإضافة إلى الوالي أعطى المشرع صلاحية منح العقار الصناعي في ظل الأمر رقم: 06-11 إلى المجلس الوطني للاستثمار وذلك عن طريق لائحة

(1) المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 120-07، المؤرخ في: 2007/04/23، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 2007/04/25.

(3) المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

يصدرها المجلس،⁽¹⁾ ويتم المنح من طرف هذا الأخير إذا كان المشروع المراد إنجازه مستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام قانون الاستثمار الصادر بمقتضى الأمر رقم: 03-01، إذ يمكن للمجلس منح الامتياز في هاته الحالة عن طريق التراضي مهما كان موقع القطعة الأرضية الممنوحة،⁽²⁾ بما فيها القطع الأرضية المتواجدة ضمن الأصناف المستثناة من تطبيق الأمر رقم: 11-06 مثل الأراضي المتواجدة ضمن مناطق التسع السياحي.⁽³⁾

3/ إجراءات منح الامتياز وإعداد العقد في ظل الأمر: 11-06:

قبل الشروع في إجراءات منح الامتياز ينبغي على الوالي المختص إقليميا وضع قائمة بالأراضي التي يمكن أن تشكل عرض عقاري موجه لترقية الاستثمار في كل بلدية وذلك على أساس جرد للعقارات غير المبنية التابعة للأموال الخاصة للدولة يتضمن هذا الجرد خصائص كل قطعة لا سيما موقعها بدقة ومساحتها ووضعيتها بالنسبة لأدوات التعمير، إذ ينبغي أن تنشر قائمة العقارات المتوفرة على مستوى أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وكذا على مستوى كل بلدية بالإضافة إلى الشباك الوحيد اللامركزي التابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار،⁽⁴⁾ وذلك لضمان وصول هاته المعلومات لأكبر عدد من المستثمرين المحتملين.

كما يجب على كل مستثمر يرغب في الحصول على قطعة أرض في إطار الاستثمار أن يُقَدِّم طلبا بذلك إلى أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، على أن يكون الطلب مرفقا بالملف المحدد والمتضمن دراسة تقنية واقتصادية للمشروع المزمع إنجازه يعدها مكتب دراسات متخصص، تبين تشكيلة البنايات وعمليات التهيئة المزمع إنجازها وكذلك خصائصها بالإضافة إلى مساحة القطعة اللازمة للمشروع وموقعها، وكذا الاحتياجات التي يقتضيها المشروع كالربط بمختلف الشبكات ومخطط إجمالي للانجاز يشمل على الخصوص كشف وصفي وكمي وتقديري للعملية وبرنامج الأشغال، كما ينبغي أن يتضمن الملف خطة تمويل تبين مبلغ التمويل الشخصي للمستثمر وكذا مبلغ القروض المالية التي يمكن أن يوفرها وكذا القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية.⁽⁵⁾

وبالنسبة لإجراءات المنح نميز هنا بين حالتين:

الحالة الأولى: تتعلق بالعقارات التي تمنح عن طريق المزاد بموجب قرار من الوالي وذلك حسب موقع العقار والذي يقع في إحدى البلديات المذكورة في المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07، حيث يتم اتباع إجراءات المزاد المحددة في الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم: 121-07 والمتضمن دفتر الشروط النموذجي الخاص بالمنح عن طريق المزاد لا سيما المواد من 03 إلى 08 منه، وبعد رسو المزاد يتم إعداد محضر بذلك يحول إلى الوالي من أجل إصدار قرار منح الامتياز.

(1) المادة: 05 من الأمر رقم: 11-06.

(2) المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(3) المادة: 11 من الأمر رقم: 11-06.

(4) المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(5) المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

الحالة الثانية: تتعلق هاته الحالة بالعقارات التي تمنح على أساس التراضي بقرار من الوالي بسبب موقعها وفق ما حددته المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07، وفي هذه الحالة يتم دراسة الطلب من منح الامتياز من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بعد أخذ الأراء التقنية للمديريات المحلية العاملة على مستوى الولاية، وبعد تجميع الردود تجتمع اللجنة تحت رئاسة الوالي وتبث في الطلبات، سواء بالقبول أو بالرفض أو التأجيل لأي سبب من الأسباب قصد إزالة التحفظات المسجلة.

فإذا ما حظي طلب المستثمر بالقبول يُدَوَّن ذلك في محضر الجلسة، وتكريساً لذلك يُصدِرُ الوالي قرار منح الامتياز.

كما تتعلق هاته الحالة بالامتياز على أساس التراضي الممنوح بموجب لائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة للاستثمارات المستفيدة من نظام الاتفاقية وفقا لقانون الاستثمار، ومهما كان موقع القطعة الممنوحة ولا صنفها.

بعد صدور قرار الوالي المختص القاضي بالترخيص بالامتياز سواء على أساس المزاد أو التراضي أو لائحة المجلس الوطني للاستثمار التي ترخص بمنح الامتياز على أساس التراضي، يُرسل القرار أو اللائحة إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً لاستكمال إجراءات المخالصة وتحرير عقد الامتياز،⁽¹⁾ حيث يخضع عقد الامتياز إلى الشكلية المطلوبة في العقود الإدارية ويشهر بالمحافظة العقارية استناداً للمادة: 14 من الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، باعتباره عقدا منشئاً للحقوق العينية العقارية، ويلحق به دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

ويتجلى الدور المهم لمديرية أملاك الدولة في عملية منح الامتياز في أنها تعتبر موثق الدولة الذي تخول له مهمة إنجاز العقود الإدارية المتعلقة بعمليات الأملاك الوطنية المختلفة، كما أنها تضطلع بدور مهم في إطار سير عمل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار، وذلك من خلال مداها بالمعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للعقارات المطلوبة في إطار الاستثمار، والمعلومات المتعلقة بالحفاظة العقارية المكونة للأملاك الخاصة التابعة للدولة على المستوى المحلي.

لكن الاشكال المطروح هو أن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار تضم عدد كبير من الأعضاء، ما أثر على طريقة عملها لذلك كانت وتيرة دراسة الملفات بطيئة الأمر الذي عرقل عملية تطوير وترقية الاستثمار.

المبحث الثاني: الآثار القانونية لعقد الامتياز وانقضائه.

بعد منح الامتياز وإصدار العقد الإداري الذي يكرسه من طرف إدارة أملاك الدولة والمرفق بدفتر شروط يحدد برنامج الاستثمار،⁽²⁾ ومن ثم تسجيله وشهره ينشأ لنا حق عيني عقاري لصالح المستثمر على عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة،⁽³⁾ كما ينشئ عقد الامتياز حقوق ويحمل التزامات لطرفيه المستثمر صاحب الامتياز من جهة والسلطة المانحة (الدولة) من جهة أخرى، وكذا الأمر في حالة انقضاء العقد

(1) المادة: 07 من الأمر رقم: 11-06، والمادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07..

(2) المادة: 07 من الأمر رقم: 11-06، والمادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(3) المادة: 08 من الأمر رقم: 11-06.

سواء بالطرق العادية أو غير العادية، وهو ما سيُخَلَّف أثاراً قانونية في العلاقة العقدية وما يترتب عنها من حقوق لاسيما مآل المنشآت المقامة بمناسبة تنفيذ المشروع الاستثماري.

أولاً: حقوق صاحب الامتياز.

ينتج عن منح الامتياز حقوقاً متبادلة بين صاحب الامتياز والدولة، حيث تنطرق في البداية إلى حقوق المستثمر صاحب الامتياز وهي:

1/ الحق في الامتياز: وهو عبارة عن حق عيني عقاري يخول صاحبه سلطتي الاستغلال والاستعمال لعقار تابع للأموال الخاصة للدولة لمدة أدناها 20 سنة قابلة للتجديد وقابلة للتحويل إلى تنازل،⁽¹⁾ من أجل إقامة مشروع استثمارية على ذلك العقار.

2/ الحق في الحصول على التراخيص المرتبطة بالبناء: من أجل مباشرة المستثمر إنجاز مشروعه الاستثماري لا بد له من الحصول على رخصة البناء التي تُمنَح له من طرف السلطة المختصة حسب الحالة، وقد نصت المادة: 52 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²⁾ على الحالات التي تشترط فيها رخصة البناء⁽³⁾ والتي يدخل فيها بناء المشروع الاستثماري، وبما أنا المستثمر صاحب الامتياز يُعتبر مالكا للحق العيني الأصلي، فإن له الحق في الحصول على رخصة بناء وفقاً للمادة: 08 من الأمر رقم: 11-06.

وبعد إتمام إنجاز المشروع يتوجب على صاحب الامتياز الحصول على شهادة المطابقة⁽⁴⁾ التي تثبت بأن البناء كان مطابقاً لما هو محدد بالملف المُقدَّم أولاً للحصول على رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة الوثيقة الإدارية المُرخَّصة لدخول البناء حيز الخدمة ومنه يكون المشروع الاستثماري بذلك في حالة الإنطلاق الفعلي في الإنتاج.

3/ الحق في تأسيس رهن رسمي: من خلال نص المادة: 08 من الأمر رقم: 11-06، فإنه يمكن لصاحب الامتياز تأسيس حقوق عينية تبعية متمثلة في الرهن الرسمي كضمان لدى هيئات القرض، وينصب الضمان على الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز وكذا على البنائات المقرر إنجازها على قطعة الأرض الممنوحة، على أن تكون القروض الممنوحة لتمويل المشروع الاستثماري الذي تمت مباشرته فقط.

وفي حالة عجز المستثمر عن الوفاء بتلك القروض يتم الحجز على حق الامتياز والمباني المقامة فوق القطعة الأرضية الممنوحة ومن ثم بيعها عن طريق المزاد العلني ولكن بشروط تنسجم مع ما تنص عليه

(1) المادة: 04 من الأمر رقم: 11-06، والمادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(2) القانون رقم: 90-29، المؤرخ في: 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 52، المؤرخة في: 02/12/1990.

(3) تنص المادة: 52 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 على أنه " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنائات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنائات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه والواجهات المفضية على الساحات العمومية، لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ".

(4) وفقاً لنص المادة: 75 من قانون التوجيه العقاري، فإن شهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وتثبت هذه الشهادة بأن أشغال البناء تمت مطابقة لما تقضي به رخصة البناء.

القوانين المتعلقة بالاستثمار، ومن ذلك أن يكون التصرف في حدود المدة المتبقية للامتياز وأن يكون الراسي عليه المزداد ممن تتوفر فيهم شروط المنح الأولى للامتياز.

4/ الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل عن الملكية: إن من أهم حقوق المستثمر في هذا العقد هو الحق في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري ووضعه حيز الخدمة وفقا لدفتر الشروط وبعد معاينة ذلك من قبل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فيما يخص المشاريع التي كانت محل لائحة من طرف المجلس الوطني للاستثمار، أما المشاريع التي كانت محل قرار من الوالي فيثتنب الانتهاء منها بالحصول على شهادة المطابقة وبعد موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية لاستثمار وضبط العقار.⁽¹⁾

كما يستفيد صاحب الامتياز الذي أنجز المشروع في أجل المحدد في عقد الامتياز وقدم طلب التنازل في ظرف سنتين اللتين تليان أجل إنجاز المشروع يستفيد من الإبقاء على القيمة التجارية للقطعة التي استفاد منها على النحو الذي حددته إدارة أملاك الدولة عند إبرام عقد الامتياز بدون أي زيادة مع خصم الأتاوى المدفوعة إذا منح الامتياز بالتراضي، أما إذا كان منح الامتياز على أساس المزداد فإن سعر التنازل يمثل 20 مرة مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن المزداد مع خصم مبالغ الأتاوى المدفوعة.⁽²⁾

أما إذا قدم المستفيد طلب التنازل بعد إنجاز المشروع وفوات أجل سنتين من تاريخ بداية النشاط، فإن هذا التحويل يتم على أساس القيمة التجارية للأرض التي تحددها إدارة أملاك الدولة وقت تقديم الطلب وبدون خصم الأتاوى المدفوعة،⁽³⁾ حيث أراد المشرع بذلك تشجيع المستثمرين على الانتهاء من إنجاز المشاريع في الأجال المحددة حتى يستفيدوا من هاته المزايا.

كما أن هناك مسألة مهمة جدا لم يتطرق لها المشرع عند حديثه عن مسألة التنازل وهي كون المستفيد أجنبي وليس له الجنسية الجزائرية، خاصة أن الاستفادة من هذا النظام لم تستثنى الأجانب وهو ما يحيلنا إلى القواعد العامة في هاته المسألة.

5/ الحق في توريث حق الإمتياز: لقد أغفل المشرع التطرق إلى هذه النقطة في الأمر رقم: 11-06 وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 121-07، وبالتالي فإن الكثير من حالات منح الامتياز التي يُتَوَقَّع المستفيدون منها إذا كانوا أشخاص طبيعيين تبقى عالقة للفراغ التشريعي المذكور، غير أنه بالرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم عقود الامتياز سواء الواردة منها على الأملاك الوطنية العمومية أو الواردة منها على الأملاك الوطنية الخاصة، فإننا نجدها تنص دائما على أن الحق العيني العقاري ينتقل إلى الورثة باعتباره حق امتياز يخول لصاحبه سلطتي الاستعمال والاستغلال وتأتي هذه الأحكام مخالفة للقواعد العامة التي تقضي بانتهاء حق الانتفاع بوفاة المنتفع.⁽⁴⁾

(1) المادة: 10 من الأمر رقم: 11-06، والمادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(2) المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(3) المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(4) تنص المادة: 852 من القانون المدني، على انقضاء حق الانتفاع بموت المنتفع حتى قبل انقضاء مدة الانتفاع.

ومن هذه النصوص نجد أن المادة: 69 مكرر2 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على أن حق الانتفاع الممنوح في ظل الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية ينتقل للورثة بشرط أن يقدموا شخصا من بينهم متفق عليه ليحل محل مورثهم في علاقته بالدولة مانحة الرخصة أو الامتياز.

6/ الحق في طلب أجل إضافي لإتمام المشروع: لقد سمح المشرع للمستثمر الذي لم يتمكن من إنجاز المشروع في الأجل المحدد بسبب قوة القاهرة الحق في طلب أجل إضافي يساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته ولا يمكن في أي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.⁽¹⁾

7/ الحق في طلب تجديد عقد الامتياز: بما أن مدة الامتياز هي 20 سنة قابلة للتجديد فإن صاحب الامتياز له الحق في طلب تجديد العقد عند انتهاء مدته، بشرط الوفاء بالتزامات.⁽²⁾

8/ الحق في طلب فسخ الامتياز: يحق للمستثمر صاحب الامتياز تقديم طلب فسخ الامتياز في أي وقت ويتم الفسخ باتفاق الطرفين المستثمر وأملاك الدولة.⁽³⁾

ثانيا: التزامات صاحب الامتياز.

بمقابل الحقوق التي يستفيد منها المستثمر من عقد الامتياز هناك التزامات على عاتقه لصالح الدولة مالكة الرقبة وهي تتمثل في:

1/ الانطلاق في إنجاز المشروع وفي الاستغلال: من أولى الالتزامات التي رتبها المشرع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز هي الشروع في إنجاز المشروع بعد الحصول على عقد الامتياز وتجسيد حياته للعقار والحصول على رخصة البناء وذلك في الأجل المحدد في دفتر الشروط كما أنه ملزم بالانتهاء من إنجاز المشروع في الأجل المحدد في دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز والانطلاق في الاستغلال.⁽⁴⁾

2/ عدم تغيير وجهة الأرض الممنوحة: إذ يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بعدم تغيير وجهة الأرض الممنوحة من خلال استعمالها كليا أو جزئيا لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط ويترتب عن الإخلال بهذا الالتزام الفسخ الفوري لعقد الامتياز.⁽⁵⁾

3/ احترام قواعد التعمير عند إنجاز المباني: لقد ألزم المشرع المستثمر من خلال دفتر الشروط باحترام قواعد التعمير ومعاييرها عند قيامه بعمليات التعمير أو البناء.⁽⁶⁾

4/ الإبلاغ عن الممتلكات الثقافية: إن المستثمر صاحب الامتياز ملزم بالإبلاغ عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية التي قد يجدها في القطعة الممنوحة له، ويتم التبليغ إلى السلطات المختصة، لأن تلك الممتلكات ملك للدولة.⁽⁷⁾

(1) المادة: 29 و 21 من دفاتر الشروط الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(2) المادة: 4 من الأمر رقم: 11-06، والمادة: 10 و 12 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(3) المادة: 16 و 10 من دفاتر الشروط المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(4) المادة: 29 و 21 من دفاتر الشروط المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(5) المادة الأولى من دفترتي الشروط المرفقين بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(6) المادة: 02 من دفترتي الشروط المرفقين بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(7) المادة: 11 و 06 من دفترتي الشروط المرفقين بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

5/ دفع الاتاوة السنوية: من بين التزامات المستثمر دفع الاتاوة السنوية مقابل حق الامتياز والمحددة بموجب المادة: 06 من الأمر رقم: 06-11، والتي تمثل قيمة رسو المزاد العلني في حال كون الامتياز منح عن طريق المزاد ويحدد السعر الافتتاحي للمزاد من طرف إدارة أملاك الدولة والذي يمثل 5% من القيمة التجارية للأرض، أما إذا منح الامتياز عن طريق التراضي فإن قيمة الاتاوة السنوية تمثل نسبة 5% من القيمة التجارية للقطعة الممنوحة والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للأرض والتي تحددها إدارة أملاك الدولة،⁽¹⁾ مع العلم أن مبلغ الاتاوة يحين عند انتهاء عقد الامتياز وتجديده ويتم الاستناد في هاته الحالة إلى السوق العقارية.⁽²⁾

تدفع الاتاوة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ تبليغ المعني، وبعد انقضاء هذا الأجل يتم إعدار صاحب الامتياز لدفع الاتاوة في أجل أسبوع مع تسليط غرامة قدرها 02% من المبلغ المستحق.⁽³⁾

6/ الالتزام بدفع مصاريف منح الامتياز وكل الأعباء العمومية: يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بأن يدفع مصاريف منح الامتياز سواء مصاريف المزاد العلني إذا كانت الاستفادة وفقا لهذا الأسلوب كما يلزم بدفع مصاريف التسجيل والاشهار وأجر مصلحة أملاك الدولة،⁽⁴⁾ بالإضافة إلى كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تثقل القطعة الممنوحة خلال مدة عقد الامتياز.⁽⁵⁾

7/ الالتزام بعدم تأجير القطعة أو التنازل عن الامتياز: حيث لا يمكن للمستفيد من الامتياز أن يقوم بالتنازل عن حق الامتياز لصالح الغير أو تأجير من الباطن للقطعة الأرضية الممنوحة طيلة مدة الامتياز، تحت طائلة فسخ الامتياز،⁽⁶⁾ ويرجع السبب في هذا الحرمان إلى كون الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل فإذا أراد المستفيد التنازل أو التأجير فما عليه إلا إنجاز المشروع في الأجل المحدد وطلب تحويل الامتياز إلى تنازل، وبعد انتقال الملكية إليه يستطيع أن يجري أي معاملة على القطعة الممنوحة باعتباره مالكا لا صاحب حق امتياز.

كما يلتزم المستثمر بعدم استعمال جزء أو كل القطعة الممنوحة لأغراض ليس لها علاقة بعقد الامتياز أو المشروع الذي منحت من أجله.⁽⁷⁾

ثالثا: انقضاء عقد الامتياز والآثار المترتبة عنه.

إن الطبيعة المؤقتة لعقد الامتياز تجعله آيلا للإنقضاء، غير أنه تتعدد أسبابه فقد يكون بانتهاء مدته وعدم التجديد أو يكون بطلب من صاحب الامتياز أو عن طريق تدخل الإدارة مانحة الامتياز قبل تمام مدته في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية أو القانونية، حيث يترتب عن انقضاء الالتزام عدة آثار نتناولها في ما يلي:

(1) المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(2) المادة: 12 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07، والمادة: 23 و 16 من دفتري الشروط المرفقين بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(3) المادة: 26 و 17 من دفتري الشروط المرفقين بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(4) المادة: 14 و 08 من دفتري الشروط المرفقين بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(5) المادة: 13 و 07 من دفتري الشروط المرفقين بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(6) المادة: 15 و 09 من دفتري الشروط المرفقين بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(7) المادة: 15 و 09 من دفتري الشروط المرفقين بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

1/ أسباب وإجراءات انقضاء عقد الامتياز: يتميز انقضاء عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي بخصوصية من حيث أسبابه وآثاره وفقا للنص القانوني المنظم له وهو الأمر رقم: 11-06 والمراسيم التنظيمية التابعة له، وبما أن عقد الامتياز الممنوح لاستغلال العقار الصناعي محدد المدة بـ 20 سنة قابلة للتجديد وقابل للتحويل إلى تنازل فإن ذلك يجعله عقدا مؤقتا ينتهي بانتهاء مدته، كما أنه قد ينتهي قبل انقضاء هذه المدة وذلك ما يوصف بالانقضاء المبكر لأي سبب من الأسباب سواء كانت نهاية عادية أو غير عادية، وفي كل الحالات فإن ذلك يخلف آثار قانونية بين المتعاقدين:

أ/ انقضاء عقد الامتياز بطريقة عادية: يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية المحددة المدة فإن انتهاء مدة العقد التي حددها المشرع في نص المادة الرابعة من الأمر رقم: 11-06 بعشرين سنة قابلة للتجديد وقابلة للتحويل إلى تنازل، بمعنى أن بانتهاء هذه المدة ينقضي الامتياز أو بتحويله إلى تنازل عن الملكية، ومن البديهي أن انقضاء العلاقة العقدية تجعل من الوعاء العقاري الممنوح إما يرجع إلى الدولة بصفتها مالكة الرقبة في حال انقضاء الامتياز بدون تجديد، أو انتقاله للمستثمر في حال تحويل الامتياز إلى تنازل، والخيار الأول يثير بعض الإشكال حول مآل المنشآت والبنيات التي أنجزها المستثمر على الأرض في ظل تنفيذ الامتياز.

وينقضي الامتياز كذلك بطريقة عادية عن طريق الفسخ الإتفاقي للعقد، وذلك بتطابق الإرادتين وقد أقر المشرع هذا الإجراء ضمن دفتري الشروط الملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07،⁽¹⁾ وذلك بالتأكيد على أن الامتياز يُفسخ في أي وقت وباتفاق الطرفين، غير أن المشرع لم يحدد كيفية تطبيق الفسخ الإتفاقي وهو الأمر الذي أثار الحيرة لدى إدارة أملاك الدولة في كيفية تطبيقه، فهنا نكون أيضا أمام إشكال آخر يمكن أن يؤدي فيه عنصر الإرادة إلى تحقيق الفسخ الإتفاقي مع تحمل الالتزامات التعاقدية الناشئة عن هذا الوضع الجديد حسب المادة: 106 من القانون المدني التي تنص على أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون.

ب/ الفسخ عقد الامتياز بطريقة غير عادية: إذا كانت الطريقة العادية لانقضاء الامتياز تتم إما بتحويله إلى تنازل أو بانقضاء المدة وعدم التجديدي أو بالتراضي عن طريق تطابق الإرادتين فإن الطريقة غير العادية هي أن ينقضي الامتياز من غير إرادة المستثمر صاحب الامتياز، وفي هذه الحالة قرر المشرع أن يكون ذلك إلا عن طريق القضاء المختص،⁽²⁾ وهو القضاء الإداري بما أن الدعوى ترفع بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا باعتباره ممثل للدولة مالكة الرقبة، فوفقا للمادة: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن أي قضية تكون الدولة أحد أطرافها هي من اختصاص القضاء الإداري.

لكن وبالرجوع إلى نص المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 121-07، نجدها تحيلنا في إجراءات الفسخ إلى المادة: 120 من القانون المدني التي تنص على الفسخ التلقائي بحكم القانون بمجرد تحقق الشرط الفاسخ وهو عدم الوفاء بالالتزامات وبدون الحاجة إلى حكم قضائي، حيث وقع المشرع في تناقض بين ما ورد في الأمر رقم: 11-06 الذي نص صراحة على أن الفسخ يكون عن طريق القضاء وبين ما ورد في

(1) المادة: 16 و 10 من دفتري الشروط المرفقين بالمرسوم التنفيذي رقم: 121-07.

(2) المادة: 09 من الأمر رقم: 11-06.

نص المرسوم الموضح لكيفية تطبيقه والذي حدد أسلوب الفسخ التلقائي بعد تحقق الشرط الفاسخ، وعملا بقاعدة توازي الأشكال فإن النص الذي يسري على إجراءات الفسخ هو نص الأمر المذكور أعلاه لأنه نص تشريعي أعلى مرتبة وقوة من نص المرسوم الذي يعتبر نص تنظيمي، لكن ما كان على الجهاز التنفيذي أن يقع في هذا التناقض أثناء صياغته للمرسوم لا سيما أن النص التشريعي صدر قبل سنة من تاريخ إصدار المرسوم.

وقبل أن يتم اللجوء إلى القضاء ينبغي منح فرصة أخرى للمستثمر صاحب الامتياز من خلال توجيه إعدارين عن طريق رسالة مضمونة الوصول،⁽¹⁾ وفي حالة عدم جدوى الإعدارين يتم اللجوء إلى القضاء لفسخ العقد، حيث يتم اللجوء إلى الفسخ القضائي لعدة أسباب مختلفة منها القوة القاهرة أو الإخلال بالالتزامات التعاقدية أو القانونية المذكورة آنفا.

وعليه فإنه بالرجوع إلى نص المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-121، والمادة 16 و10 من دفتري الشروط الملحقين بنفس المرسوم التنفيذي، فإن عقد الامتياز يُفسخ قضائيا، وبمبادرة من الإدارة، وذلك نتيجة الإخلال بالالتزامات التي حددتها كما يلي:

- في حالة إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته وترتب عنها فسخ العقد، أين قام هذا الأخير بتشديد مباني على القطعة الممنوحة مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، في هذه الحالة تكون الدولة بصفتها مانحة الامتياز ملزمة بتعويض المستثمر صاحب الامتياز مقابل فائض القيمة التي أتى بها على الأرض الممنوحة من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية على أن لا تزيد قيمة التعويض عن قيمة مواد البناء واليد العاملة، التي تقوم إدارة أملاك الدولة بتحديد بناء على دراسة السوق العقارية المحلية.

وفي هذه الحالات تنتقل الرهون والامتيازات المحتملة التي تثقل القطعة الأرضية بسبب الحقوق العينية التبعية التي أسسها صاحب الامتياز بمناسبة تنفيذه الامتياز إلى مبلغ التعويض وتخصم منه.

- في حالة قيام المستثمر بإنجاز البنايات، ولكنها تكون غير مطابقة لقواعد التعمير وملف رخصة البناء أو البرنامج المحدد ولم يتحصل المستثمر على شهادة المطابقة، فإن ذلك يؤدي إلى إسقاط حق الامتياز عن طريق القضاء وبدون أي التعويض لصالح المستثمر، بل وزيادة عن ذلك فإنه إذا نطق القاضي بهدم البنايات فإن ذلك يكون على نفقة وحساب صاحب الامتياز، وعليه أن يعيد العقار إلى حالته التي مُنحَ عليها أو تقوم بذلك الدولة على حسابه.

2/ مآل المنشآت كأثر لانقضاء عقد الامتياز: عندما ينقضي عقد الامتياز سواء بطريقة عادية أو عن طريق القضاء نكون أمام حالتين إما أن المستثمر لم يقم بإنجاز المشروع وأن الأرض بقيت بيضاء كما مُنحت ففي هذه الحالة لا يكون لانقضاء الامتياز أي أثر قانوني على العقار ما عدى الحقوق العينية التبعية التي يمكن أن تثقل حق الامتياز إذا كان صاحب الامتياز أسسها على هذا الحق.

(1) المادة: 16 و10 من دفتري الشروط المرفقين بالمرسوم التنفيذي رقم: 07-121.

أما إذا كان المستثمر قبل انقضاء الامتياز قد باشر إنجاز المشروع وأقام بذلك بنايات وتجهيزات ذات طابع عقاري، فتثور إشكالية مآل المنشآت المنجزة، وهو ما لم يفصل فيه الأمر رقم: 11-06 ولا نصوصه التنظيمية له.

إذ نميز هنا بين حالتين: الحالة الأولى: وهي أن الامتياز انقضى قبل دخول المشروع حيز الاستغلال فإن المنشآت في هاته الحالة تؤول إلى الدولة مالكة الرقبة مقابل تعويض على أساس القيمة المضافة التي قدمها البناء للأرض ويتم تحديده على أساس قيمة المواد وأجرة اليد العاملة، أما إذا كانت المباني غير مطابقة لرخصة البناء فإنه يتقرر هدمها على نفقة المستثمر الذي أقامها.

الحالة الثانية: وهي أن ينقضي الامتياز بعد دخول المشروع حيز الاستغلال، وبما أن هذا الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل فإن المستثمر يكتسب الأرض وما فوقها من مباني بتقديم طلب التنازل ودفع قيمة الأرض التي تحددها إدارة أملاك الدولة.

في الأخير نشير إلى أن الأمر رقم: 11-06 وكذا النصوص التنظيمية له جاءت مقتضبة بحيث أنها لم تتناول عديد النقاط مما جعل هناك فراغات كثيرة وتناقض بين النص التشريعي والنص التنظيمي، كما أن هذا النظام لم يدم طويلا فبعد دخوله حيز التنفيذ الفعلي بمدة ستة أشهر تقريبا حتى صدرت المراسلة رقم: 07 المؤرخة في: 26/07/2008 الصادرة عن الوزير الأول المتضمنة توقيف عمليات التحويل إلى تنازل لحق الامتياز الممنوح سابقا كما تم تعليق العمل بأحكام القوانين السابقة للاستثمار مؤقتا، بالإضافة إلى ما سبق صدرت التعليمات رقم: 921 المؤرخة في: 29/01/2008 التي نصت على الامتناع عن ذكر بند قابلية التحويل إلى تنازل في عقود الامتياز المعدة من طرف مديريات أملاك الدولة، وقد استمر ذلك إلى غاية صدور النظام القانوني الجديد الذي يقوم على الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل، وقد ألغي الأمر رقم: 11-06 بعد سنتين فقط من صدوره بموجب الأمر رقم: 04-08.⁽¹⁾

⁽¹⁾ المادة: 15 من الأمر رقم: 04-08.

الفصل الرابع: حق الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل وفقا للأمر رقم: 04-08.

سنة 2008، أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم: 04-08، المؤرخ في: 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،⁽¹⁾ والذي ألغى الأمر رقم: 11-06 وحل محله، إذ يحدد النص الجديد أسلوب منح واستغلال العقار الصناعي والسياحي والذي يقوم أساسا على منح الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل، كما يأتي النص القانوني الجديد ليضع حدا للتجاوزات التي شهدتها تطبيق النصوص القانونية التي سبقتها حسب تبريرات السلطة التنفيذية.

حيث يُمنَح الامتياز وفقا للنص الجديد بناء على شروط وإجراءات حددتها النصوص التطبيقية له، وكذا قوانين المالية المتعاقبة، إذ يتميز النص المذكور أعلاه والمنظم لكيفية منح العقار الاستثماري في الجزائر بكثرة التعديلات لا سيما عن طريق قوانين المالية المتعاقبة فقد عدل هذا الأمر سبع (07) مرات بموجب قوانين المالية منذ صدوره سنة 2008 إلى غاية إلغائه سنة 2023.

وقد عرف الامتياز من خلال دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152-09، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،⁽²⁾ بأنه: "الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأماكنها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري"، وللوقوف على أحكام منح الامتياز وفقا لهذا النص سنتناول فيما يلي أسلوب المنح وشروطه وإجراءاته والهيئات المتدخلة فيه، وكذا آثاره وطرق انقضائه.

المبحث الأول: شروط وإجراءات منح الامتياز.

للاستفادة من عقد الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل ينبغي في البداية تحديد مجال تطبيق هذا النص، كما ينبغي توفر بعض الشروط في المستفيد بالإضافة إلى ضرورة احترام أساليب وإجراءات المنح، هذا ما سوف نبينه من خلال هذا المبحث.

أولا: مجال تطبيق وشروط الاستفادة من الأمر رقم: 04-08.

نتناول في البداية مجال تطبيق الأمر رقم: 04-08، ثم ننتقل إلى شروط الاستفادة من أحكامه.

1/ نطاق تطبيق الأمر رقم: 04-08: يطبق هذا الأمر بصفة عامة على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتوفرة،⁽³⁾ إذ يشترط في كل عقار يراد منحه في إطار هذا النص أن يكون تابع للأماكن الخاصة للدولة، كما يشترط أن يكون هذا العقار متوفرا ويقصد بذلك أن يكون غير مخصص وليس في طور التخصيص لفائدة هيئات عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها، كما يشترط أن يقع في قطاعات

⁽¹⁾ الأمر رقم: 04-08، المؤرخ في: 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 49، المؤرخة في: 2008/09/03.

⁽²⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 152-09، المؤرخ في: 2009/05/02، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 2009/05/06.

⁽³⁾ المادة: 03 من الأمر رقم: 04-08.

معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.⁽¹⁾

وقد أشارت المادة: 05 من الأمر رقم: 04-08 إلى الأصناف التي يطبق عليها هذا الأمر من خلال تحديد الجهات المخولة بمنح كل صنف وهي: الأراضي الجرداء التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة، الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الأراضي الواقعة في محيط المدن الجديدة،⁽²⁾ كما أضاف المشرع صنف جديد بموجب تعديل 2019، وهو الأراضي الواقعة داخل محيط الحظائر التكنولوجية.⁽³⁾

2/ الأراضي المستثناة من تطبيق الأمر رقم: 04-08 عليها: حددها المشرع على سبيل الحصر من خلال المادة الثانية من الأمر: 04-08 ليس لأنها غير موجهة للاستثمار وإنما يرجع السبب في استبعادها لوجود نصوص خاصة تنظمها بالإضافة إلى خصوصية هاته الأصناف، وهي: الأراضي الفلاحية أو الأراضي الداخلة ضمن المساحات المنجمية والأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، والقطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التي تستفيد من إعانة مالية من الدولة، والقطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات والمواقع الأثرية والثقافية.⁽⁴⁾

ويجدر التذكير في هذا الخصوص على أن الأراضي التي تكون موجهة للترقية العقارية التجارية غير المدعومة من طرف الدولة كان يتم منحها في إطار الأمر رقم: 04-08، وذلك عن طريق الامتياز الغير قابل لتحويل إلى تنازل، مما يطرح إشكالا عمليا حول كيفية تكريس عقود الملكية لفائدة المستفيدين في حين يكون المرقى العقاري متحصل على عقد امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، وهو الأمر الذي شكل صعوبات عملية لبعث عجلة الاستثمار في مجال الترقية العقارية التجارية، إلى غاية قيام المشرع بتعديل المادة: 02 من الأمر رقم: 04-08، بموجب قانون المالية لسنة 2015،⁽⁵⁾ أين أدرج هذا الصنف ضمن الأراضي المستثناة من تطبيق هذا النص عليها، والتي تقرر أن تخضع لصيغة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل من أجل حل المشكل المطروح، وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم: 15-281، المتعلق بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الترقية العقارية التجارية تنفيذا لذلك.⁽⁶⁾

(1) المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152.

(2) المادة: 05 من الأمر رقم: 04-08، والمادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152.

(3) المادة: 45 من القانون رقم: 18-18، المؤرخ في: 2018/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية عدد: 79، المؤرخة في: 2018/12/30.

(4) المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152.

(5) المادة: 61 من القانون رقم: 14-10، المؤرخ في: 2014/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد: 78، المؤرخة في: 2014/12/31.

(6) المرسوم التنفيذي رقم: 15-281، المؤرخ في: 2015/10/26، الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية عدد: 58، المؤرخة في: 2015/11/04.

3/ شروط الاستفادة:

أما بالنسبة لنطاق تطبيق الأمر رقم: 04-08 من حيث الأشخاص فقد نصت المادة الثالثة منه على أنه: يمكن للهيئات والمؤسسات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص أن يستفيدوا من عملية منح الامتياز لإنجاز مشروع استثماري، بمعنى يستفيد من منح الامتياز وفق هذا النص كل شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي خاضعا للقانون العام أو الخاص، وهو ما أكدته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152.

رغم أن تعريف الامتياز المذكور في دفتر الشروط الملحق بنفس المرسوم والخاص بأسلوب المزاد العلني نص على أن الامتياز يمنح لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، ولم يتم الإشارة إلى أشخاص القانون العام الذين ذكرتهم صراحة المادة: 03 من الأمر رقم: 04-08 وكذا المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، بينما عند تعريف الامتياز في الملحق الثاني من نفس المرسوم والمتضمن دفتر الشروط الخاص بأسلوب التراضي نص على أن الامتياز يمنح لفائدة شخص طبيعي أو معنوي دون الإشارة فيما إذا كان الشخص المعنوي خاضع للقانون الخاص أو العام ويرجع السبب في ذلك إلى سبب محدد سنوضحه عندما نتناول أسلوب وإجراءات منح الامتياز أدناه.

ثانيا: أسلوب وإجراءات منح الامتياز في إطار الأمر رقم: 04-08.

لقد مر أسلوب وإجراءات منح الامتياز في إطار الأمر رقم: 04-08 بعدة مراحل نظرا للتعديلات الكثيرة عليه لا سيما فيما يتعلق بهاته النقطة، ولكن يمكن أن نقسمها إلى مرحلتين رئيسيتين وفقا لنطاق زمني وهو قبل سنة 2011 وبعد سنة 2011 بسبب أن تعديل الأمر رقم: 04-08، في هاته السنة كان جوهريا بالنسبة لأسلوب وإجراءات منح الامتياز.

أ- أسلوب المنح والجهات المانحة قبل سنة 2011.

في هاته المرحلة وضع المشرع أسلوبين لمنح الامتياز وهما أسلوب المزاد العلني وأسلوب التراضي، وذلك بموجب نص المادة: 03 من الأمر رقم: 04-08 قبل التعديل، فبالرجوع إلى المادة المذكورة نجدها تنص على أنه يُمنَح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي، ويتم منح الامتياز على أساس المزاد كقاعدة عامة⁽¹⁾ إذ يُرَخَّص المنح عن طريق المزاد العلني بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير مناطق التوسع السياحي وهي الوكالة الوطنية لتطوير السياحة بالنسبة للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي وفقا لشروط خاصة يحددها قطاع السياحة.⁽²⁾

كما يرخّص الامتياز بموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار وباقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالنسبة للأراضي التابعة للدولة والتي أسند تسييرها إلى هيئة عمومية

(1) راجع المادة: 03 من الأمر رقم: 04-08 المذكور آنفا.

(2) المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152.

مكلفة بالضبط والوساطة العقارية ويقصد بتلك الأراضي القطعة الأرضية الموجودة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات المتوفرة والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.⁽¹⁾

ويرخص الامتياز بموجب قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة بالنسبة للأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة على أن تتماشى مشاريع الاستثمار مع طبيعة المدينة الجديدة وتتوافق مع مخطط تهيئتها.⁽²⁾

ويرخص الامتياز بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بالنسبة لباقي أصناف الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إذا كانت خارج محيط مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للهيئات العمومية المكلفة بالضبط والوساطة العقارية.⁽³⁾

ويرخص منح الامتياز بموجب قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمار بناء على اقتراح الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بالنسبة للأصول المتبقية والفائضة بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية.⁽⁴⁾

وقد نصت المادة الثالثة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152-09 أن الامتياز يتم منحه عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيّد، ويقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز للمنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من منح الامتياز على القطعة الأرضية المعنية لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التعمير،⁽⁵⁾ أما المزاد العلني المحدود فيقصد به عرض الامتياز عن طريق المنافسة للحصول على الامتياز على القطعة الأرضية المحددة والمختارة لإنجاز المشروع المحدد مسبقا ويشارك فيه من تتوفر فيهم شروط التأهيل المطلوبة فقط،⁽⁶⁾ وقد منح المشرع سلطة تقرير نوع المزاد للجهة المختصة بإصدار قرار المنح.⁽⁷⁾

وبذلك يعتبر المزاد العلني هو القاعدة العامة لمنح الامتياز في ظل الأمر: 04-08 قبل التعديل وندلل على ذلك من خلال استقراء نص المادتين الخامسة والسادسة منه فالمادة: 05 عددت اختصاص الوزراء الثلاثة والوالي بإصدار قرار منح الامتياز عن طريق المزاد العلني فقط، وقد شمل جميع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ويتوزع الاختصاص بينهم حسب طبيعة وموقع العقار الممنوح⁽⁸⁾، في حين نصت المادة السادسة من نفس الأمر على الاستثناء وهو التراضي كأسلوب للمنح الامتياز ويتم بموجب قرار من

(1) المادة: 07 و09 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

(2) المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

(3) المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

(4) المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، المؤرخ في: 2009/05/02، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة

للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها (الملغى)، الجريدة

الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 2009/05/06.

(5) المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

(6) المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

(7) المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

(8) راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 225.

مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار،⁽¹⁾ الذي يتلقى الاقتراح بدوره من الوزير المعني أو الوالي حسب صنف العقار المراد منحه،⁽²⁾ في الحالات التي حددتها المادة: 07 من نفس الأمر فقط،⁽³⁾ مهما كان نوع وموقع العقار محل طلب الامتياز.

يبدو جليا أن أحكام هذا الأمر في هذه النقطة قد ضيققت واسعا كان مسموحا به في ظل النصوص القانونية السابقة له، وهو ما اعتبره الكثير من الباحثين تراجعاً عن المكتسبات في مجال تشجيع الاستثمار، وقد خلق بالفعل تمللاً لدى المستثمرين الذين يجدون أنفسهم مجبرين على انتظار إعلانات المزايدات حتى يفتح لهم بصيص أمل عليهم يتحصلون على عقار ينجزوا عليه مشاريعهم⁽⁴⁾.

بقي أن نشير إلى مسألة مهمة وهي أن أسلوب منح الامتياز على أساس المزايدة العلني لم يكن يطبق في حال كون المترشح عبارة عن هيئة عمومية خاضعة للقانون العام، بدليل أن المشرع عندما عرف الامتياز في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-152، والخاص بأسلوب المزايدة العلني نص على أن الامتياز يمنح لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، ولم يتم الإشارة إلى أشخاص القانون العام الذين ذكرتهم صراحة المادة: 03 من الأمر رقم: 08-04 وكذا المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، بينما عند تعريف الامتياز في الملحق الثاني من نفس المرسوم والمتضمن دفتر الشروط الخاص بأسلوب التراضي نص على أن الامتياز يمنح لفائدة شخص طبيعي أو معنوي دون الإشارة فيما إذا كان الشخص المعنوي خاضع للقانون الخاص أو العام، بما يفيد أنه يشمل كلتي الحالتين، إذ نستنتج من خلال ذلك أن المشرع حدد أسلوب واحد لمنح الامتياز لصالح أشخاص القانون العام وهو أسلوب التراضي فقط، بينما يتم منح الامتياز بالنسبة لأشخاص القانون الخاص على أساس المزايدة كقاعدة والتراضي كاستثناء، قبل أن يتخلى عن أسلوب المزايدة سنة 2011 ويتم اعتماد أسلوب واحد لمنح الامتياز لكافة الأشخاص وهو أسلوب التراضي فقط.

ب- أسلوب المنح والجهات المانحة بعد سنة 2011.

تميز الأمر رقم: 08-04 بكثرة التعديلات من خلال قوانين المالية والتي شملت على الخصوص أسلوب وطريقة منح العقار الموجه للاستثمار وكذا الجهات المخول لها منحه، فأبرز تعديل والذي تم سنة 2011 شمل أسلوب المنح الذي أصبح يتمثل في التراضي كأسلوب وحيد وكما شمل الجهة التي لها صلاحية منح الامتياز والتي أصبحت تتمثل في والي الولاية المختص إقليمياً كجهة وحيدة لها صلاحية منح الامتياز مع

(1) المادة: 06 من الأمر رقم: 08-04.

(2) المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152.

(3) وهي المشاريع التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكنها أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني، أو تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية، أو تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي وتعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي، أو تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار، المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152.

(4) كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص القانون العقاري، جامعة البليدة الجزائر، 2012/2013، ص 121.

اشتراط الموافقة المسبقة لبعض الهيئات المركزية في بعض الأصناف ذلت الأهمية، حيث نعدد فيما يلي التعديلات التي شملت هذا النص وأهم ما جاءت به تلك التعديلات.

1. بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011،⁽¹⁾ حيث شمل التعديل بموجب هذا القانون 04 مواد وألغى مادتين، ويعتبر هذا التعديل جذريا لأنه شمل طريقة المنح والجهات التي يحق لها ذلك، وكذا المزايا الممنوحة بعنوان الامتياز، إذ تم تعديل المادة 03 التي تبين أسلوب المنح أين أصبح الأسلوب الوحيد للمنح هو التراضي بعد أن كان الامتياز يمنح على أساس المزداد كقاعدة عامة والتراضي كاستثناء،⁽²⁾ كما تم تعديل المادة: 05 التي تحدد الجهات المانحة للامتياز أين أصبح منح الامتياز على أساس التراضي بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا فقط، بعد أن كان الامتياز يمنح كذلك بموجب قرار من مجلس الوزراء أو قرار من بعض الوزراء المختصين.

حيث يتم منح الامتياز الخاص بالأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، يمنح على أساس التراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وبعد موافقة وزير القطاع الذي يتبع له نوع النشاط الممارس.

بالنسبة للأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة يمنح الامتياز فيها على أساس التراضي بموجب قرار من الوالي المختص بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة وبعد موافقة وزير القطاع الذي يتبع له نوع النشاط الممارس.

بالنسبة للأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي أصبح المنح يتم على أساس التراضي بموجب قرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة وكذا موافقة الوزير المختص وهو الوزير المكلف بالسياحة.

كما تم إلغاء المادتين 06 و 07 اللتان كانتا تنصان على منح الامتياز بالتراضي بموجب قرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار،⁽³⁾ بالإضافة إلى تعديل المادتين 08 و 09 إذ تم إقرار مجموعة من المزايا فيما يخص قيمة الاتاة السنوية المدفوعة من طرف المستثمر بمناسبة استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

في هذا الصدد أصدرت المديرية العامة للأمالك الوطنية التعليمية رقم: 7982⁽⁴⁾ التي تفيد بأن الأحكام غير المعدلة من الأمر رقم: 04-08 وكذا المرسومين التنفيذي رقم: 152-09 ورقم: 153-09، تبقى

⁽¹⁾ الصادر بمقتضى القانون رقم: 11-11، المؤرخ في: 2011/07/18، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد: 40، بتاريخ: 2011/07/20.

⁽²⁾ راجع المادة: 15 من القانون رقم: 11-11.

⁽³⁾ راجع المادة: 16 من القانون رقم: 11-11.

⁽⁴⁾ التعليم رقم: 7982، المؤرخة في: 2011/08/08 المتعلقة بوضع حيز التنفيذ الكيفيات الجديد لمنح الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية مجموعة النصوص (تعليمات، منشورات، مذكرات)، لسنة 2011، ص 119.

سارية المفعول، على أن يتم إعداد دفتر الشروط لمنح الامتياز بالتراضي الوارد ضمن المرسومين المذكورين حسب طبيعة العقار مع ضرورة تكييفه مع الأحكام الجديدة.

2. بموجب قانون المالية لسنة 2013،⁽¹⁾ حيث شمل هذا التعديل مادة واحدة فقط وهي المادة: 05،⁽²⁾ وهي تتعلق بالجهات التي يحق لها منح الامتياز، حيث أن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، بقيت طريقة منحها كما هي ولم يعد يشترط موافقة وزير القطاع الذي يتبع له نوع النشاط الممارس.

أما بالنسبة للأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة يمنح الامتياز فيها على أساس التراضي بموجب قرار من الوالي المختص بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة وبعد موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، بعد أن كان يشترط موافقة وزير القطاع الذي يتبع له نوع النشاط الممارس. أما بالنسبة للأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي فلم يعد يشترط موافقة الوزير المختص وهو الوزير المكلف بالسياحة، وإنما موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة فقط.

3. بموجب قانون المالية لسنة 2015،⁽³⁾ حيث شمل هذا التعديل مادتين وهي المادة: 02 المتعلقة بالأراضي المستثناة والتي لا يطبق عليها هذا الأمرين تم إضافة صنف جديد للأراضي المستثناة وهي القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية والتي تخضع لصيغة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل علما أن الأمر رقم: 04-08 ينص على منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل فقط،⁽⁴⁾ كما شمل هذا التعديل نص المادة: 09 التي تتناول المزايا الممنوحة في مجال الإتاوة السنوية إذ تم تخفيض مبلغ الإتاوة إلى 33/1 (3.03%) بعد أن كان قبل التعديل يمثل 20/1 (5%) من القيمة التجارية للأرض محل الامتياز.⁽⁵⁾

4. بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015،⁽⁶⁾ حيث شمل هذا التعديل مادة وحيدة وهي المادة: 05 المتعلقة بالجهات المختصة في منح حق الامتياز،⁽⁷⁾ أين أصبح الامتياز الخاصة بالأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، يمنح على أساس التراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار بعد أن كان الامتياز في

(1) الصادر بمقتضى القانون رقم: 12-12، المؤرخ في: 2012/12/26، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية عدد: 72، بتاريخ: 2012/12/30.

(2) راجع المادة: 34 من القانون رقم: 12-12.

(3) الصادر بمقتضى القانون رقم: 10-14، المؤرخ في: 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد: 78، بتاريخ: 2014/12/31.

(4) راجع المادة: 61 من القانون رقم: 10-14.

(5) راجع المادة: 62 من القانون رقم: 10-14.

(6) الصادر بمقتضى الأمر رقم: 01-15، المؤرخ في: 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد: 40، بتاريخ: 2015/07/23.

(7) راجع المادة: 48 من الأمر رقم: 01-15.

هذه الأراضي يمنح بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار أين تم الاستغناء عن دور اللجنة في منح العقار الصناعي.

كما شمل التعديل أيضا الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة والتي أصبح الامتياز فيها يمنح بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة بعد أن كان يشترط موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم. كما شمل التعديل أيضا الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي أين أصبح المنح يتم على أساس موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة وكذا موافقة الوزير المكلف بالسياحة، بعد أن كان يشترط موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة فقط.

وفي هذا الإطار صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 01 المؤرخة في: 2015/08/06، تتضمن الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، حيث أن مجال تطبيق هاته التعليمات هي جميع الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة للمنح في إطار الامتياز ما عدى تلك التابعة للعقار السياحي وكذا الواقعة في محيط المدن الجديدة، أين تضمنت التعليمات تخفيف للإجراءات والآجال المعمولة بها في المنح.

5. بموجب قانون المالية لسنة 2019،⁽¹⁾ حيث شمل هذا التعديل مادة وحيدة وهي المادة: 05 المتعلقة بالجهات المختصة في منح حق الامتياز،⁽²⁾ أين تم إضافة صنف جديد من العقار الاستثماري وهو الحظائر التكنولوجية والتي تنشأ بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بتكنولوجيات الاعلام والاتصال والوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية،⁽³⁾ حيث أن منح الأراضي داخل محيط هاته الحظائر يكون بموجب قرار من الوالي المختص على أساس التراضي وباقتراح من الهيئة المسيرة للحظائر التكنولوجية بعد موافقة الوزير المكلف بتكنولوجيا الاعلام والاتصال.

6. بموجب قانون المالية لسنة 2020،⁽⁴⁾ حيث شمل هذا التعديل مادة وحيدة وهي المادة: 05 المتعلقة بالجهات المختصة في منح حق الامتياز،⁽⁵⁾ أين أصبح الامتياز الخاصة بالأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، يمنح على أساس التراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بعد أن كانت تمنح بمقتضى قانون المالية التكميلي لسنة 2015 باقتراح من المدير الولائي المكلف

(1) الصادر بمقتضى القانون رقم: 18-18، المؤرخ في: 2018/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية عدد: 79، بتاريخ: 2018/12/30.

(2) راجع المادة: 45 من القانون رقم: 18-18.

(3) راجع المادة: 46 من القانون رقم: 18-18.

(4) الصادر بمقتضى القانون رقم: 14-19، المؤرخ في: 2019/12/11، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد: 81، بتاريخ: 2019/12/30.

(5) راجع المادة: 118، من القانون رقم: 14-19.

بالاستثمار، حيث تم استعادت دور اللجنة في منح العقار الصناعي بعدما تم سحب هذا الدور منها ومنحه للمدير الولائي للصناعة.

7. بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020،⁽¹⁾ حيث شمل هذا التعديل مادة وحيدة وهي المادة: 05 المتعلقة بالجهات المختصة في منح حق الامتياز، أين أصبح الامتياز الخاص بالأراضي الواقعة داخل محيط الحظائر التكنولوجية يمنح بعد موافقة الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمؤسسات الناشئة واقتصاد المعرفة، بعد أن كان يمنح بعد موافقة الوزير المكلف بتكنولوجيا الاعلام والاتصال.

ج- إجراءات منح الامتياز وإعداد العقد في ظل الأمر: 04-08:

كل مستثمر يرغب في الحصول على قطعة أرض في إطار الاستثمار فما عليه إلا أن يُقدِّم طلباً بذلك، على أن يكون مرفقاً بالملف المحدد والمتضمن دراسة تقنية واقتصادية للمشروع المزمع إنجازه، بطاقة تقنية للمشروع تتضمن تحديد قطعة الأرض المطلوبة التي تلي احتياجات المشروع وكذا القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنية، وبعد ذلك تقوم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بدراسة الطلب من خلال أخذ الآراء التقنية للمديريات المحلية العاملة على مستوى الولاية، وبعد تجميع الردود تجتمع اللجنة تحت رئاسة الوالي وتبث في طلب منح الامتياز سواء بالقبول أو بالرفض أو التأجيل لأي سبب من الأسباب قصد إزالة التحفظات المسجلة.

فإذا ما حظي طلب المستثمر بالقبول يُدوّن ذلك في محضر الجلسة، وتكريساً لذلك يُصدرُ الوالي قرار منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، ويُرسَل بعدها إلى مديرية أملاك الدولة لاستكمال إجراءات المخالصة وتحرير عقد الامتياز⁽²⁾، حيث يخضع عقد الامتياز إلى الشكلية المطلوبة في العقود الإدارية ويشهر بالمحافظة العقارية استناداً للمادة: 14 من الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، باعتباره عقدا منشأ للحقوق العينية العقارية، ويُحقّق به دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

ويتجلى الدور المهم لمديرية أملاك الدولة في عملية منح الامتياز في أنها تعتبر موثق الدولة الذي تخول له مهمة إنجاز العقود الإدارية المتعلقة بعمليات الأملاك الوطنية المختلفة،⁽³⁾ كما أنها تضطلع بدور مهم في إطار سير عمل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار، وذلك من خلال مدّها بالمعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للعقارات المطلوبة في إطار الاستثمار، والمعلومات المتعلقة بالحفاظة العقارية المكونة للأملاك الخاصة التابعة للدولة على المستوى المحلي.

⁽¹⁾ الصادر بمقتضى القانون رقم: 07-20، المؤرخ في: 2020/06/04، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد: 33، بتاريخ: 2020/06/04.

⁽²⁾ مراد بلعبيات، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون الصادرة عن جامعة قاصدي مرباح بورقلة، العدد السابع، جوان 2012، ص 228-239.

⁽³⁾ زعموش فوزية، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، مداخلة في الملتقى الوطني حول الاطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، يومي 18 و19/11/2015، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح بورقلة الجزائر.

وبما أن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار تضم عدد كبير من الأعضاء، ما أثر على طريقة عملها لذلك كانت وتيرة دراسة الملفات بطيئة مما عرقل عملية تطوير وترقية الاستثمار، وذلك ما جعل السلطة تنحى إلى إيجاد طريقة جديدة لبعث عملية الاستثمار من جديد.

فنظرا للأسباب المذكورة صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 001 المؤرخة في: 2015/08/06 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ الأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية المذكورة آنفا.

وقد نصت هذه التعليمات على أن طلبات الاستثمار تودع لدى مديرية الصناعة والمناجم، وقد أوكلت دراسة الطلبات للمدير الولائي المكلف بالاستثمار وهو في هذه الحالة مدير الصناعة والمناجم الذي يستشير المديرية الولائية ذات العلاقة بدراسة ملفات الاستثمار، على أن تلتزم هذه المديرية بإبداء رأيها في أجل لا يتعدى ثمانية أيام، وفي حالة عدم الرد يُعْتَبَرُ الرأي إيجابيا⁽¹⁾.

وبعد تجميع الردود وتشكيل الملف وفق الإجراءات المطلوبة يُرسلُ مدير الصناعة والمناجم الملف إلى الوالي ويكون مرفوقا بتقرير مبرر في أجل لا يتعدى ثمانية أيام من تاريخ الحصول على آراء المديرية المعنية، وتجدر الإشارة إلى أن التعليمات ذكرت تاريخ الحصول على آراء المديرية حتى وإن كانت هذه الآراء متأخرة الوصول، وكان ومن الأولى أن تنص على أن الأجل يبدأ من تاريخ انتهاء مهلة ثمانية أيام الممنوحة. ويقوم الوالي بالبت في الطلب بدون أجل أي أنه ليس ملزما بالبت في أجل محدد، وفي حالة القبول يتخذ الوالي قرار منح الامتياز الذي يكون مشروعه معدا من طرف مدير الصناعة والطاقة وباقتراح من هذا الأخير، ويُبلّغ الوالي قرار المنح للمستثمر، ويُحوّل الملف إلى مديرية أملاك الدولة التي تباشر إجراءات إعداد عقد الامتياز ودفتر الشروط مع المستثمر، وذلك في أجل ثمانية أيام من تاريخ الحصول على الملف ومنه إعداد العقد وتسجله وشهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا في مدة 15 يوما الموالية.

وقد ركزت التعليمات على ضرورة إعداد قرار حق الامتياز في مهلة شهر واحد ابتداء من تاريخ استقبال الملف المرسل من قبل الوالي، غير أن الملاحظ على هذه المهلة أنها تسري من تاريخ إيداع الطلب على مستوى مديرية الصناعة والمناجم إلى غاية صدور عقد الامتياز، وليس قرار الامتياز كما أشارت إلى ذلك التعليمات المذكورة وهو ما أكدته نموذج عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي، وفي حالة رفض الطلب فإنه يتعين على مدير الصناعة أن يُبلّغ المعني بالأمر بقرار الرفض المبرر في أجل 15 يوما من تاريخ اتخاذ القرار⁽²⁾، والملاحظ عمليا أن هذه الأجل غير محترمة نظرا للتعقيدات الإدارية ولأسلوب عمل الجهاز التنفيذي التي مازال يغلب عليها الطابع الإداري التقليدي، غير أنه يمكن أن نجد تبريرا لذلك، وعلى سبيل المثال فإن تحديد الطبيعة القانونية للعقارات المطلوبة في إطار الاستثمار تكون جاهزة بالنسبة لمديرية أملاك الدولة في حالة ما إذا كان العقار المطلوب يقع في منطقة صناعية أو منطقة نشاطات منشأة مسبقا، إلا أنه إذا كان العقار خارج هاتين المنطقتين فإن عملية تحديد طبيعته تتطلب وقتا معتبرا،

(1) فاطمة علوي، دور الأمن القانوني في دعم مشاريع الاستثمار في الجزائر، مقال منشور بمجلة البشائر الاقتصادية الصادرة عن جامعة بشار، العدد الرابع، أفريل 2016، ص 146 - 156.

(2) فاطمة علوي، مرجع سابق، ص 146.

لاسيما إذا كان العقار واقع في منطقة لم يشملها مسح الأراضي العام، مما يؤثر ذلك على نتيجة التحقيق العقاري الواجب تبليغها لمديرية الصناعة والمناجم في مهلة ثمانية أيام المحددة في التعليمات، والتي غالبا ما تطول إذا كانت وضعية العقار غير واضحة.

وعلى العموم فإن الإجراءات الجديدة التي جاءت بها التعليمات المذكورة أعلاه تم إلغاؤها بشكل ضمني بعد تعديل المادة: 05 من الأمر رقم: 04-08، بموجب قانون المالية لسنة 2020 أين تم الرجوع مرة أخرى إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار كجهة مختصة في دراسة ملفات الاستفادة من الامتياز واقتراح المنح على الوالي.

المبحث الثاني: الآثار القانونية لعقد الامتياز وانقضائه.

بعد منح الامتياز وإصدار العقد الإداري الذي يكرسه من طرف إدارة أملاك الدولة والمرفق بدفتر شروط يحدد برنامج الاستثمار،⁽¹⁾ ومن ثم تسجيله وشهره ينشأ لنا حق عيني عقاري لصالح المستثمر على عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة،⁽²⁾ كما ينشئ عقد الامتياز حقوق ويحمل التزامات لطرفيه المستثمر صاحب الامتياز من جهة والسلطة المانحة (الدولة) من جهة أخرى، وفي كذا الأمر في حالة انقضاء العقد سواء بالطرق العادية أو غير العادية، وهو ما سيُخَلَّفُ آثارًا قانونية في العلاقة العقدية وما يترتب عنها من حقوق لاسيما مآل المنشآت المقامة بمناسبة تنفيذ المشروع الاستثماري.

أولا: حقوق صاحب الامتياز.

ينتج عن منح الامتياز حقوقا متبادلة بين صاحب الامتياز والدولة، حيث نتطرق في البداية إلى حقوق المستثمر صاحب الامتياز وهي:

1/ الحق في الامتياز: وهو عبارة عن حق عيني عقاري يخول صاحبه سلطتي الاستغلال والاستعمال لعقار تابع للأملاك الخاصة للدولة لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين لمدة أقصاها 99 سنة،⁽³⁾ من أجل إقامة مشروع استثمارية على ذلك العقار.

2/ الحق في الامتيازات المالية: كما هو معلوم تضمن الأمر رقم: 04-08 والنصوص التطبيقية له وكذا قوانين المالية المعدلة له والمذكورة سابقا، جملة من الامتيازات المالية التي منحها المشرع للمستثمر صاحب الامتياز ترتبط أساسا بالمقابل في عقد الامتياز، ومن هذه الامتيازات نذكر ما يلي:

- الإعفاء من الحقوق المالية المرتبطة بإعداد عقد الامتياز كمصاريف أملاك الدولة وحقوق التسجيل وحقوق الشهر العقاري⁽⁴⁾، وذلك ما نصت عليه المادة: 60 من قانون المالية لسنة 2015.

- تخفيض قيمة الأتاوى السنوية التي كانت محددة بنسبة 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية الممنوحة حسب ما نصت عليه التعليمات رقم: 2037 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي أكدتها المادة التاسعة من قانون المالية لسنة 2008، ثم خفضت إلى 33/1 من القيمة التجارية

(1) المادة: 10 من الأمر رقم: 04-08، والمادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09، والمادة: 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09.

(2) المادة: 11 من الأمر رقم: 04-08.

(3) المادة: 04 من الأمر رقم: 04-08، والمادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09، والمادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09.

(4) عبد الحفيظ بقة، التدابير القانونية لتشجيع الاستثمار في الجزائر في ظل الأمر رقم: 03-01 المعدل والمتمم، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات الصادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، جوان 2016، ص 126.

للقطعة الأرضية الممنوحة وذلك بموجب المادة: 62 من قانون المالية لسنة 2015، وقد نص عليها أيضا قانون الاستثمار رقم: 09-16.

- احتساب القيمة التجارية في إطار تحديد الأتاوى على أساس القيمة الدنيا الملاحظة في دراسة السوق العقاري للبلدية موقع العقار، وذلك حسب نص المادة: 63 من قانون المالية لسنة 2015.

- تخضع الأتاوى الإيجارية السنوية بعد تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة للتخفيضات التي نصت عليها المادة: 15 من قانون المالية التكملي لسنة 2011، كما نص عليها القانون رقم: 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار وهي كما يلي:

- 90% خلال فترة إنجاز المشروع الاستثماري التي يمكن أن تمتد من سنة إلى ثلاث سنوات.

- 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد من سنة إلى ثلاث سنوات.

- الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات، وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من قيمة الأتاوى بالنسبة للمشاريع المقامة في الولايات التي استعملت في تنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.

- الدينار الرمزي للمتر المربع لمدة 15 سنة وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير⁽¹⁾.

3/ الحق في الحصول على التراخيص المرتبطة بالبناء: من أجل مباشرة المستثمر إنجاز مشروعه الاستثماري لا بد له من الحصول على رخصة البناء التي تُمنح له من طرف السلطة المختصة حسب الحالة، وفقا لما ينص عليه المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،⁽²⁾ وقد نصت المادة: 52 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالهيئة والتعمير⁽³⁾ على الحالات التي تشترط فيها رخصة البناء⁽⁴⁾ والتي يدخل فيها بناء المشروع الاستثماري، وبما أنا المستثمر صاحب الامتياز يُعتبر مالكا للحق العيني الأصلي،⁽⁵⁾ فإن له الحق في الحصول على رخصة بناء وفقا للمادة: 11 من الأمر رقم: 04-08.

وبعد إتمام إنجاز المشروع يتوجب على صاحب الامتياز الحصول على شهادة المطابقة⁽⁶⁾ التي تثبت بأن البناء كان مطابقا لما هو محدد بالملف المُقدم أولا للحصول على رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة

(1) عبد الحفيظ بقة، مرجع سابق، ص 126-144.

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المؤرخ في: 25/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 07، المؤرخة في: 12/02/2015.

(3) القانون رقم: 90-29، المؤرخ في: 01/12/1990، يتعلق بالهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 52، المؤرخة في: 02/12/1990.

(4) تنص المادة: 52 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25 على أنه "تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه والواجهات المفضية على الساحات العمومية، لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

(5) مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة الحاج لخضر باتنة الجزائر، 2017/2018، ص 187.

(6) وفقا لنص المادة: 75 من قانون التوجيه العقاري، فإن شهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وتثبت هذه الشهادة بأن أشغال البناء تمت مطابقة لما تقضي به رخصة البناء.

بمثابة الوثيقة الإدارية المُرَخَّصة لدخول البناء حيز الخدمة ومنه يكون المشروع الاستثماري بذلك في حالة الإنطلاق الفعلي في الإنتاج.⁽¹⁾

4/ الحق في تأسيس رهن رسمي: من خلال نص المادة: 11 من الأمر رقم: 04-08، فإنه يمكن لصاحب الامتياز تأسيس حقوق عينية تبعية متمثلة في الرهن الرسمي كضمان لدى هيئات القرض، وينصب الضمان على الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إنجازها على قطعة الأرض الممنوحة، على أن تكون القروض المضمونة متعلقة وجوبا بإنجاز المشروع الاستثماري فقط. وفي هذا الإطار يثور الإشكال الذي يراه البعض يتعارض هذا الحكم مع إمكانية بيع حق الامتياز بالمزاد العلني لاسيما وأن الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل من جهة، وأن المستثمر يكون ممنوعا من التصرف في الامتياز لبعض الوقت، غير أنه إذا اعتبرنا أن حق الامتياز هو حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية يسري عليه ما يسري على حق الانتفاع في القواعد العامة، وبالتالي فإن حق الملكية والحقوق العينية الأخرى تكون قابلة للتصرف وفقا لما ينص عليه القانون،⁽²⁾ وذلك ما كَرَّسَهُ المشرع ضمن المادتين: 13 و14 من الأمر رقم: 04-08، حيث تنص المادة 13 على ضرورة تملك المستثمر البنائيات المنجزة على الأرض الممنوح عليها الامتياز وجوبا وبمقد موثق، وبالتالي فإنه يكون مالكا لها، ونصت المادة 14 على أن البنائيات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز يكون قابلا للتنازل ولكل التصرفات القانونية الأخرى الناقلة للملكية فور الإنجاز الفعلي للمشروع وبداية النشاط.⁽³⁾

وعليه فإن التصرف في حق الامتياز عن طريق البيع بالمزاد العلني في حالة الحجز عليه يكون مقبولا ولكن بشروط تنسجم مع ما تنص عليه القوانين المتعلقة بالاستثمار، ومن ذلك أن يكون التصرف في حدود المدة المتبقية للامتياز وأن يكون الراسي عليه المزداد ممن تتوفر فيهم شروط المنح الأولى للامتياز.

5/ الحق في التنازل عن الحق العيني العقاري: كما سبق بيانه أعلاه فإن المادة: 14 من الأمر رقم: 04-08 نصت على إمكانية نقل ملكية الحق العيني الناتج عن منح الامتياز ولكن في ظل تنفيذ الشروط التالية:

- أن يكون التنازل بعد إنجاز المشروع ودخوله حيز الخدمة والذي تعينه وجوبا السلطات المحلية وتمنح للمستثمر شهادة المطابقة وفقا لمقتضيات قواعد التعمير.

- بدء النشاط الذي تعينه وجوبا اللجنة المختصة المتمثلة في لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، أو من طرف الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة إذا كان المشروع داخلا في محيط المدينة الجديدة، أو من طرف الهيئة المكلفة بمنطقة التوسع السياحي وهي الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إذا كان المشروع يقع في هذه الأخيرة أو تكون المعاينة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار إذا كان المشروع مُصَرَّح به لدى هذه الوكالة ومستفيدا من نظام الاتفاقية، وذلك ما نصت عليه المادة: 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152.

(1) مخلوف لكحل، مرجع سابق، ص 70.

(2) مخلوف لكحل، مرجع سابق، ص 71.

(3) مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، 2012/2011، ص 129.

كما نصت الفقرة الأخيرة من هذه المادة على وجوب إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بكل معاملة يُحتمل إجراؤها على حق الامتياز، ولم يوضح المشرع الهدف من هذا الشرط هل هو على سبيل الإعلام فقط، أم أنه يدخل في إطار إبداء الرأي بالموافقة المسبقة كما هو منصوص عليه في النصوص القانونية الأخرى المتعلقة بالامتياز الفلاحي مثلاً، وفي هذا الخصوص يبقى هذا النص غامضاً يُفسَّر على وجهين، فالوجه الأول هو إعلام إدارة أملاك الدولة دون إنتظار رأيها، وهذا هو المفهوم الظاهر للنص، حتى تكون على علم بأن صاحب الامتياز قد شرع في نقل ملكية الامتياز للغير، وفي هذا الخصوص يُطرح التساؤل حول من يتحقق من توفر الشروط القانونية في المستثمر الجديد، أما الوجه الثاني فإن المعاملة العقارية لا تتم إلا بعد أخذ الرأي الصريح بالموافقة من إدارة أملاك الدولة، وفي هذا الخصوص أيضاً يثور الإشكال حول هل إدارة أملاك الدولة وحدها هي من تقرر الموافقة وهل هي مختصة بالنظر فيما إذا كان المستثمر الجديد تتوفر فيه الشروط أم لا؟، وجواباً يمكن أن نقول أن باستطاعة هذه الأخيرة توسيع دائرة الاستشارة مع الجهات المتدخلة ومن ثم إبداء رأيها، وما مَنَحَهَا المشرع هذه المكنة إلا لاعتبارها محررة العقد.⁽¹⁾

لكن الحق في التنازل عن الامتياز المقرر على الأصول المبنية المتبقية أو الأصول المبنية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية مرتبط بمرور 5 سنوات على الأقل من تاريخ منح الامتياز تحت طائلة البطلان وليس مرتبط بإنجاز المشروع لأن في هاته الحالة هناك مباني جاهزة لاستقبال المشروع وقد لا يحتاج المستثمر إلى وقت كبير من أجل المشروع في الاستغلال لذا وضع المشرع هذا الأجل الخاص بالأصول المبنية فقط.⁽²⁾

6/ الحق في تملك البنايات المنجزة من طرف المستثمر: بما أن عقد الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل بما يفيد أن الأرض الممنوحة للمستثمر تبقى ملك للدولة، لكن المشرع بالمقابل منح المستثمر الحق في تملك البنايات المنجزة من طرفه، وذلك بمباراة من هذا الأخير وب عقد موثق،⁽³⁾ حيث أن هاته المادة جاءت مهمة بالإضافة إلى أنها لم تحل إلى نص تنظيمي يبين كيفية وإجراءات تطبيقها ليبقى هذا الحق مجرد حبر على ورق، لا سيما أنه يثير عدة إشكالات في المستقبل عند انقضاء عقد الامتياز فهل يبقى المستثمر مالك للبنايات وتبقى الدولة مالكة للأرض وبالتالي نطبق قاعدة ملكية العلو منفصلة عن ملكية السطح وفي هاته الحالة لا يمكن إعادة منح تلك الأرض لمستثمر آخر، أم يتم اللجوء إلى أحكام الالتصاق وبالتالي تستعيد الدولة ملكية البنايات مقابل تعويض المستثمر الذي انتهى عقد امتيازها؟.

لكن بالرجوع لنص المادة: 12 فقرة ثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09، وكذا المادة: 16 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، يتضح أن المستثمر صاحب الامتياز الذي انقضى عقده يبقى مالكا للبنايات التي أقامها على أرض الدولة ولا يتم تطبيق أحكام الالتصاق في مواجهته، وعلى هذا الأساس

⁽¹⁾ جلول محدة، دور الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الاستثمار، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة المدية، تاريخ المناقشة: 2018/12/20، ص 411.

⁽²⁾ الفقرة الأخيرة من المادة: 21 للمرسوم التنفيذي رقم: 153-09.

⁽³⁾ المادة: 13 من الأمر رقم: 04-08، والمادة: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

يقوم بدفع اتاوة سنوية مقابل البنيات المشيدة على أرض الدولة إذ تكون تلك الاتاوة مقابل شغل الأملاك الوطنية.

7/ الحق في توريث حق الإمتياز: لقد أغفل المشرع التطرق إلى هذه النقطة في الأمر رقم: 04-08 وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 152-09، وبالتالي فإن الكثير من حالات منح الامتياز التي يُتَوَقَّى المستفيدون منها تبقى عالقة للفراغ التشريعي المذكور،⁽¹⁾ غير أنه بالرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم عقود الامتياز سواء الواردة منها على الأملاك الوطنية العمومية أو الواردة منها على الأملاك الوطنية الخاصة، فإننا نجد أنها تنص دائما على أن الحق العيني العقاري ينتقل إلى الورثة باعتباره حق امتياز يخول لصاحبه سلطتي الاستعمال والاستغلال وتأتي هذه الأحكام مخالفة للقواعد العامة التي تقضي بانتهاء حق الانتفاع بوفاة المنتفع.⁽²⁾

ومن هذه النصوص نجد أن المادة: 69 مكرر 2 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على أن حق الانتفاع الممنوح في ظل الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية ينتقل للورثة بشرط أن يقدموا شخصا من بينهم متفق عليه ليحل محل مورثهم في علاقته بالدولة مانحة الرخصة أو الامتياز.⁽³⁾ وعليه فإن إغفال المشرع لهذه الحالة ربما يأتي من باب عدم الإحاطة بجميع أحكام حق الامتياز، وهو ما يدعو إلى ضرورة استدراك النص على حق الخلف العام في ملكية الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز الممنوح لمورثهم، لاسيما إذا كان المشروع الاستثماري انطلقت به الأشغال أو دخل في الخدمة ما يجعل من هذا الحق أكثر ضرورة.

8/ الحق في طلب أجل إضافي لإتمام المشروع: لقد سمح المشرع للمستثمر الذي لم يتمكن من إنجاز المشروع في الأجل المحدد الحق في طلب أجل إضافي يتراوح بين سنة و3 سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع بشرط احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء.⁽⁴⁾

9/ الحق في طلب تجديد عقد الامتياز: بما أن مدة الامتياز هي 33 سنة قابلة للتجديد مرتين فإن صاحب الامتياز له الحق في طلب تجديد العقد عند انتهاء مدته إلى غاية استيفاء المدة القصوى له وهي 99 سنة، وفي حال لم يجدد عقد الامتياز فإن على المستثمر مالك البنيات المنجزة على أرض الدولة أن يدفع اتاوة ايجارية سنوية لفائدة أملاك الدولة تحددها هاتاه الأخيرة وفقا للسوق العقارية.⁽⁵⁾

10/ الحق في طلب فسخ الامتياز: يحق للمستثمر صاحب الامتياز تقديم طلب فسخ الامتياز في أي وقت ويتم الفسخ باتفاق الطرفين المستثمر وأملاك الدولة.⁽⁶⁾

(1) مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 130.

(2) تنص المادة: 852 من القانون المدني، على انقضاء حق الانتفاع بموت المنتفع حتى قبل انقضاء مدة الانتفاع.

(3) جلول محدة، مرجع سابق، ص 412.

(4) المادة: 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

(5) المادة: 04 من الأمر رقم: 04-08، والمادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09، والمادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09.

(6) المادة: 10 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

ثانياً: التزامات صاحب الامتياز.

بمقابل الحقوق التي يستفيد منها المستثمر من عقد الامتياز هناك التزامات على عاتقه لصالح الدولة مالكة الرقبة وهي تتمثل في:

1/ الانطلاق في انجاز المشروع وفي الاستغلال: من أولى الالتزامات التي رتبها المشرع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز هي الشروع في أشغال الاستثمار بعد الحصول على عقد الامتياز وتجسيد حيازته للعقار والحصول على رخصة البناء وذلك في أجل المحدد في دفتر الشروط كما أنه ملزم بالانتهاء من انجاز المشروع في أجل المحدد في دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز.⁽¹⁾

2/ عدم تغيير وجهة الأرض الممنوحة: إذ يلتزم المستثمر صاحب الامتياز بعدم تغيير وجهة الأرض الممنوحة من خلال استعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط ويتربى عن الاخلال بهذا الالتزام فسخ عقد الامتياز.⁽²⁾

3/ احترام قواعد التعمير عند إنجاز المباني: لقد ألزم المشرع المستثمر من خلال دفتر الشروط باحترام قواعد التعمير ومعاييرها عند قيامه بعمليات التعمير أو البناء.⁽³⁾

4/ الإبلاغ عن الممتلكات الثقافية: إن المستثمر صاحب الامتياز ملزم بالإبلاغ عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية التي قد يجدها في القطعة الممنوحة له، ويتم التبليغ إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً الذي يعلم مدير الثقافة، لأن تلك الممتلكات ملك للدولة.⁽⁴⁾

5/ دفع الاتاوة السنوية: من بين التزامات المستثمر دفع الاتاوة السنوية مقابل حق الامتياز والمحددة بموجب المادة: 09 من الأمر رقم: 04-08، والتي كانت تمثل قيمة رسو المزداد العلني في حال كون الامتياز منح عن طريق المزداد أما إذا منح الامتياز عن طريق التراضي فإن قيمة الاتاوة السنوية تمثل نسبة 5% من القيمة التجارية للقطعة الممنوحة والتي تمثل 20/1 من قيمة الأرض والتي تم تخفيضها بموجب قانون المالية لسنة 2015 إلى 33/1 أي بنسبة 3.03% من القيمة التجارية للأرض والتي تحددها إدارة أملاك الدولة مع الأخذ في الحسبان التخفيضات التي أقرها المشرع في نفس المادة المذكورة أعلاه والتي تطرقنا لها آنفاً، مع العلم أن مبلغ الاتاوة يحين كل 11 سنة.⁽⁵⁾

تدفع الاتاوة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ تبليغ المعني، وبعد انقضاء هذا أجل يتم إعدار صاحب الامتياز لدفع الاتاوة في أجل أسبوع مع تسليط غرامة قدرها 02% من المبلغ المستحق.⁽⁶⁾

6/ الالتزام بعدم تأجير القطعة أو التنازل عن الامتياز قبل إتمام المشروع: حيث لا يمكن للمستفيد من الامتياز أن يقوم بالتنازل عن حق الامتياز لصالح الغير أو تأجير من الباطن للقطعة الأرضية

(1) المادة: 21 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

(2) المادة: 01 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

(3) المادة: 02 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

(4) المادة: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09، والمادة: 06 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

(5) المادة: 08 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

(6) المادة: 17 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

الممنوحة قبل إتمام المشروع الاستثماري والشروع في الاستغلال، تحت طائلة فسخ الامتياز، كما يلتزم المستثمر بعدم استعمال جزء أو كل القطعة الممنوحة لأغراض ليس لها علاقة بعقد الامتياز أو المشروع الذي منحت من أجله.⁽¹⁾

ثالثاً: انقضاء عقد الامتياز والآثار المترتبة عنه.

إن الطبيعة المؤقتة لعقد الامتياز تجعله آيلاً للإنقضاء، غير أنه تتعدد أسبابه فقد يكون بانتهاء مدته وعدم التجديد أو يكون بطلب من صاحب الامتياز أو عن طريق تدخل الإدارة مانحة الامتياز قبل تمام مدته في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية أو القانونية، حيث يترتب عن انقضاء الالتزام عدة آثار نتناولها في ما يلي:

1/ أسباب وإجراءات انقضاء عقد الامتياز: يتميز انقضاء عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي بخصوصية من حيث أسبابه وآثاره وفقاً للنص القانوني المنظم له وهو الأمر رقم: 04-08 والمراسيم التنظيمية التابعة له، وبما أن عقد الامتياز الممنوح لاستغلال العقار الصناعي محدد المدة بـ 33 سنة قابلة للتجديد مرتين فإن ذلك يجعله عقداً مؤقتاً ينتهي بانتهاء مدته، كما أنه قد ينتهي قبل انقضاء هذه المدة وذلك ما يوصف بالانقضاء المبكر لأي سبب من الأسباب سواء كانت نهاية عادية أو غير عادية، وفي كل الحالات فإن ذلك يخلف آثار قانونية بين المتعاقدين:

أ/ انقضاء عقد الامتياز بطريقة عادية: يعتبر عقد الامتياز من العقود الزمنية المحددة المدة فإن انتهاء مدة العقد التي حددها المشرع في نص المادة الرابعة من الأمر رقم: 04-08 بثلاثة وثلاثين سنة قابلة للتجديد مرتين، بمعنى أن أقصى مدة للامتياز تساوي 99 سنة، فبانتهاء هذه المدة ينقضي الامتياز، ومن البديهي أن انقضاء العلاقة العقدية تجعل من الوعاء العقاري الممنوح يرجع إلى الدولة بصفتها مالكة الرقبة، وذلك ما يثير بعض الإشكال حول مآل المنشآت والبنيات التي أنجزها المستثمر على الأرض في ظل تنفيذ الامتياز.

وينقضي الامتياز كذلك بطريقة عادية عن طريق الفسخ الإتفاقي للعقد، وذلك بتطابق الإرادتين وقد أقر المشرع هذا الإجراء ضمن المادة: 16 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-152، وذلك بالتأكيد على أن الامتياز يُفسخ في أي وقت وباتفاق الطرفين، غير أن المشرع لم يحدد كيفية تطبيق الفسخ الإتفاقي وهو الأمر الذي أثار الحيرة لدى إدارة أملاك الدولة في كيفية تطبيقه، حتى أن منهم من يرى بأن ذلك يكون عن طريق رفع دعوى قضائية استناداً إلى المادة: 12 من الأمر رقم: 04-08.⁽²⁾

غير أن المادة المذكورة تنص على الفسخ القضائي في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية وبالتالي فإن هذا الرأي لا يستقيم مع الفسخ الاتفاقي، وفي غياب النص الصريح على ذلك في ظل الأمر رقم: 04-08 فإن المتعاقدين يتمتعان بالحرية في التعاقد من جديد على إلغاء الامتياز بالتراضي، وهنا يدخل عنصر الإرادة التي يمكنها أن تتعاقد فيما تشاء وفقاً للقواعد العامة باستثناء ما تحرمه القوانين المعمول بها،⁽³⁾ وبالتالي فإن الفسخ الإتفاقي مكنة قانونية تجعل من العقد منعدم دون آثار قانونية،⁽¹⁾ غير أنه يثور

(1) المادة: 09 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-152.

(2) جلول محدة، مرجع سابق، ص 413.

(3) عبد الحفيظ بقة، مرجع سابق، ص 126 - 144.

الإشكال حول كيفية الفسخ الإتفاقي في حالة بداية إنجاز المشروع الاستثماري، فهنا نكون أيضا أمام إشكال آخر يمكن أن يؤدي فيه عنصر الإرادة الى تحقيق الفسخ الاتفاقي مع تحمل الالتزامات التعاقدية الناشئة عن هذا الوضع الجديد حسب المادة: 106 من القانون المدني التي تنص على أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون.⁽²⁾

ب/ الفسخ القضائي لعقد الامتياز: إذا كانت الطريقة العادية لانقضاء الامتياز تتم إما بانقضاء المدة وعدم التجيدي أو بالتراضي عن طريق تطابق الإرادتين فإن الطريقة غير العادية هي أن ينقضى الامتياز من غير إرادة المستثمر صاحب الامتياز، وفي هذه الحالة قرر المشرع أن لا يكون ذلك إلا عن طريق القضاء المختص، وهو القضاء الإداري بما أن الدعوى ترفع بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا باعتباره ممثل للدولة مالكة الرقبة، فوفقا للمادة: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن أي قضية تكون الدولة احد أطرافها هي من اختصاص القضاء الإداري، وقبل أن يتم اللجوء إلى القضاء ينبغي منح فرصة أخرى للمستثمر صاحب الامتياز من خلال توجيه إعدارين عن طريق رسالة مضمونة الوصول، وفي حالة عدم جدوى الإعدارين يتم اللجوء إلى القضاء لفسخ العقد.

ويتم اللجوء إلى الفسخ القضائي لعدة أسباب مختلفة منها عدم تنفيذ العقد لقوة قاهرة أو نتيجة الإخلال بالالتزامات التعاقدية أو القانونية المذكورة آنفا.

وعليه فإنه بالرجوع إلى نص المادة 20 و21 و22 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، والمادة العاشرة من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 09-152، فإن عقد الامتياز يُفسخ قضائيا، وبمبادرة من الإدارة، وذلك نتيجة الإخلال بالالتزامات التي حددتها كما يلي:

- في حالة عدم انتهاء صاحب الامتياز من إنجاز المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز، مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، وبعد انتهاء الأجل الإضافي لانتهاء منه حسب طبيعة وأهمية المشروع، وعند عدم إتمام المشروع في هذا الأجل الجديد فإن ذلك يؤدي إلى مباشرة الإجراءات القضائية لإسقاط حق الامتياز، وفي هذه الحالة تكون الدولة بصفتها مانحة الامتياز ملزمة بتعويض المستثمر صاحب الامتياز مقابل فائض القيمة التي أتى بها على الأرض الممنوحة من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية على أن لا تزيد قيمة التعويض عن قيمة مواد البناء واليد العاملة، التي تقوم إدارة أملاك الدولة بتحديد بناء على دراسة السوق العقارية المحلية، مع اقتطاع نسبة 10% تعويضا عن الضرر لفائدة الدولة.⁽³⁾

وفي هذه الحالات تنتقل الرهون والامتيازات المحتملة التي تثقل القطعة الأرضية بسبب الحقوق العينية التبعية التي أسسها صاحب الامتياز بمناسبة تنفيذه الامتياز إلى مبلغ التعويض وتخصم منه.

(1) مراد بلكعيبات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 134.

(2) جلول محدة، مرجع سابق، ص 413.

(3) المادة: 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152.

- في حالة قيام المستثمر بإنجاز البنايات في الآجال المحددة، ولكنها تكون غير مطابقة لقواعد التعمير وملف رخصة البناء أو البرنامج المحدد ولم يتحصل المستثمر على شهادة المطابقة، فإن ذلك يؤدي إلى إسقاط حق الامتياز عن طريق القضاء وبدون أي التعويض لصالح المستثمر.

- وكذلك الحال بالنسبة لصاحب الامتياز الذي لم ينجز مشروعه في الوقت المحدد وكانت البنايات المنجزة غير مطابقة للبرنامج المحدد أو لرخصة البناء فإن ذلك أيضا يدعو إلى إسقاط الامتياز عن طريق القضاء دون أن يكون لصاحب الحق المطالبة بالتعويض، بل وزيادة عن ذلك فإنه إذا نطق القاضي بهدم البنايات فإن ذلك يكون على نفقة وحساب صاحب الامتياز، وعليه أن يعيد العقار إلى حالته التي مُنحَ عليها أو تقوم بذلك الدولة على حسابه.⁽¹⁾

2/ مآل المنشآت كأثر لانقضاء عقد الامتياز: عندما ينقضي عقد الامتياز سواء بطريقة عادية أو عن طريق القضاء نكون أمام حالتين إما أن المستثمر لم يقيم بإنجاز المشروع وأن الأرض بقيت بيضاء كما مُنحت ففي هذه الحالة لا يكون لانقضاء الامتياز أي أثر قانوني على العقار ما عدى الحقوق العينية التبعية التي يمكن أن تثقل حق الامتياز إذا كان صاحب الامتياز أسسها على هذا الحق. أما إذا كان المستثمر قبل انقضاء الامتياز قد باشر إنجاز المشروع وأقام بذلك بنايات وتجهيزات ذات طابع عقاري، فتثور إشكالية مآل المنشآت المنجزة، وهو ما لم يفصل فيه الأمر رقم: 04-08 ولا نصوصه التنظيمية له.

وعلى غرار ما فعل المشرع مع مآل المنشآت المنجزة في ظل الامتياز الوارد على الأملاك العمومية بموجب المادة: 69 مكرر من قانون الأملاك الوطنية حين قرر أيلولتها مجاناً لفائدة السلطة مانحة الامتياز أو هدمها على نفقة وحساب صاحب الامتياز، ومن خلال استقراء نصوص الأمر رقم: 04-08 والمرسوم التنفيذي رقم: 152-09- ودفاتر الشروط الملحق به يمكننا أن نحدد مآل المنشآت حسب ما نراه كما يلي:

أ/ عند الانقضاء غير العادي لعقد الامتياز وقبل الشروع في الاستغلال: في حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية بعدم إنجاز المشروع في الآجال القانونية بعد تمديدتها، ففي هذه الحالة يكون مآل المنشآت على حالتين:

الحالة الأولى: البنايات مطابقة للمشروع ولقواعد التعمير وفي هذه الحالة تؤول المنشآت للدولة لقاء تعويض تدفعه لصاحب الامتياز المفسوخ، تحدد إدارة أملاك الدولة قيمة التعويض على أساس قيمة المواد واليد العاملة، ويخصم منها نسبة 10% كتعويض عن الضرر الذي رتبته إخلال المستثمر بالتزاماته.

الحالة الثانية: البنايات غير مطابقة للمشروع ولقواعد التعمير وفي هذه الحالة فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز المطالبة بالتعويض، بل عليه الالتزام بهدم البنايات وإعادة الأرض إلى حالتها الطبيعية وتحمل مصاريف ذلك أو تقوم به الدولة على حسابه ونفقته.

ب/ عند الانقضاء غير العادي للامتياز وبعد الشروع في الاستغلال: عندما يكون المشروع منجزاً ومطابقاً لقواعد التعمير أو دخل مرحلة الخدمة، غير أن صاحب الامتياز أخل بالتزامات تعاقدية أخرى

(1) المادة: 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09.

كالتنازل دون موافقة السلطة المانحة مثلاً حسب ما تنص عليه المادة: 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، تثور إشكالية في هذه الحالة وهي ما مصير المنشآت المقامة من طرف المستثمر؟ خاصة في ظل تملكها من طرفه بناءً على نص المادة: 13 من الأمر رقم: 04-08، وجواباً لذلك نرى أن مآل المنشآت يكون على حالتين:

الحالة الأولى: أنها تؤول للدولة بمقابل على أساس أحكام الالتصاق الواردة في القانون المدني عندما يقوم شخص حسن النية منشآت في أرض يعلم أنها ملك لغيره وبالتالي يتم تعويضه على أساس إحدى القيمتين أجرة المواد واليد العاملة أو قيمة مازاد في ثمن العقار.

الحالة الثانية: أن المشروع الاستثماري إذا دخل حيز الخدمة بعد إجراءات المطابقة يصبح صاحب الامتياز في حكم من انقضى عقد امتياز ولم يجدد وتطبق عليه أحكام المادة: 12 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، والمادة: 16 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، بحيث تبقى تلك المباني والمنشآت ملك للمستثمر مع التزامه بدفع إتاوة إيجارية سنوية لصالح الدولة مقابل استغلال الأرض المقامة عليها تلك المنشآت.

ج/ في حالة الانقضاء العادي لعقد الامتياز: في هذه الحالة نميز بين ثلاث حالات:

الحالة الأولى: في حالة الفسخ الإتفاقي لعقد الامتياز ويكون المستثمر قد أنجز بعض البنايات والتجهيزات ذات الطابع العقاري وكانت مطابقة لقواعد التعمير ولرخصة البناء ففي هذه الحالة فإن المنشآت تؤول للدولة بمقابل قياساً على من أخل بالتزاماته وكانت بنياته مطابقة واستحق التعويض، فمن باب أولى تعويض صاحب الامتياز الذي لجأ إلى الفسخ الإتفاقي في هذه الحالة، أما إذا كانت البنايات غير مطابقة فلا تعويض ويتحمل نفقات هدمها وإرجاع الأرض إلى حالتها الطبيعية.

أما إذا كان المستثمر قد أنجز كل المباني وبصفة نظامية فتطبق عليه أحكام الحالة الثانية أدناه.

الحالة الثانية: من انقضت مدة امتياز ولم يتم تجديده لفترة ثانية وثالثة 33 أو 66 سنة، ففي هذه الحالة يتعين على مالك البنايات دفع إتاوة إيجارية لفائدة الدولة المالكة للرقبة، تحدد إدارة أملاك الدولة قيمة الإيجار حسب دراسة السوق العقارية، وذلك مقابل الانتفاع بالأرض المقامة عليها المنشآت والمباني.⁽¹⁾

الحالة الثالثة: إذا إنتهى عقد الامتياز بعد تجديده مرتين أي بعد 99 سنة من الامتياز وفي ظل عدم وجود نص قانوني يسمح بإعادة تجديده مرة ثالثة، ونظراً لعدم فصل المشرع في مآل المنشآت ففي هذه الحالة فإننا نكون أمام الحالات التالية:

- إما أن تؤول ملكية المنشآت للدولة مانحة الامتياز على أساس أن صاحب الامتياز قد استنفذ واستهلك الانتفاع بطول المدة، وذلك قياساً بما يسرى على الامتياز الوارد على الأملاك الوطنية العمومية وحسب رأينا فإن هذا الحل يعتبر مجحفاً في حق المستثمر الذي دفع أموالاً طائلة نظير استثماراته لاسيما إذا كان مشروعه قيد التشغيل من جهة وهو مالك للمنشآت من جهة أخرى.

⁽¹⁾ المادة: 12 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، والمادة: 16 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153.

- وإما أن يعامله المشرع ويعتبره مؤجرا من جديد للوعاء العقاري، ويدفع بدل الإيجار الذي تحدده إدارة أملاك الدولة، ويبقى بصفته مالكا لحق الانتفاع على الأرض ومالكا ملكية تامة للبنىات والتجهيزات ذات الطابع العقاري المقامة في ظل تنفيذ الامتياز.⁽¹⁾
- وإما أن تؤول الرقبة والمنشآت إلى صاحب الامتياز عن طريق قواعد اكتساب الملكية العقارية بالإلتصاق وفقا لما ينص عليه القانون المدني ضمن نص المادة: 785 منه، وذلك للاعتبارات التالية:
 - إن صاحب الامتياز قد تملك البنىات بعقد موثق منذ زمن بعيد.
 - إن قيمة الأرض أصبحت مهمة بالمقارنة مع قيمة البنىات والتجهيزات المقامة عليها.
 - إن صاحب الامتياز حسن النية وهو الشرط المنصوص عليه لتملك الأرض عن طريق الإلتصاق.
 - إن الدولة قد حصّلت عائدا ماليا معتبرا أعلى من قيمة الأرض وقت منح الامتياز من خلال الأتاوى المدفوعة من طرف المستثمر خلال سنوات الاستغلال.
- وعليه فإنه في هذه الحالة يمكن أن تؤول الرقبة والمنشآت لصاحب الامتياز بالنظر للمبررات المذكورة، وهذا ما نراه الحل الأمثل لتعامل المشرع مع مآل المنشآت.⁽²⁾
- في الأخير نشير إلى أن هذا النظام قد ألغي بموجب القانون رقم: 17-23،⁽³⁾ والذي أصبح يمنح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل.

(1) المادة: 12 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 152-09، والمادة: 16 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09.

(2) محدة جلول، مرجع سابق، ص 417.

(3) المادة: 26 من القانون رقم: 17-23.

الفصل الخامس: الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار القانون رقم: 17-23.

سعيًا من المشرع إلى تحسين مناخ الاستثمار عامة والصناعي خاصة بهدف استقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية وكذا من أجل تجسيد رقمنة قطاع الاستثمار وتحقيق مبادئ الأمن القانوني، لا سيما بعد التغييرات السياسية التي أعقبت الحراك الوطني سنة 2019 وتعديل الدستور سنة 2020، فقد خطى المشرع الجزائري خطوات حثيثة نحو تغيير وتطوير المنظومة القانونية للاستثمار والتي بدأها بالقانون رقم: 18-22 المتعلق بالاستثمار⁽¹⁾ وثناها بالقانون رقم: 17-23 المتعلق بكيفية منح العقار الاقتصادي⁽²⁾، لا سيما وأن الإرادة السياسية لا تكفي لوحدها في بناء الاقتصاد الوطني ما لم تكن متبوعة بمنظومة قانونية جيدة ومتكاملة تعبر عن إرادة المشرع وتبعث الثقة وتحقق الأمن القانوني لدى المستثمرين خاصة في مجال الاستثمار الصناعي نظرا لما يتطلبه هذا النوع من الاستثمار من ضخ لرؤوس أموال ضخمة واستقرار تشريعي ومناخ سياسي واقتصادي محفز وثقة متبادلة وهي ما تعرف بالبيئة الجاذبة للاستثمار.

فهل تحقق النصوص الجديدة لا سيما القانون رقم: 17-23 المعادلة الصعبة التي يطرحها العقار الصناعي في الجزائر، المتمثلة في صعوبة الحصول عليه وعدم توفير الأمن القانوني للمستفيد منه نظرا لقصور المنظومة القانونية النازمة له، وبالتالي هل يعتبر تفويض صلاحية منحه للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها الجهاز الذي يدرس الملف الاستثماري وملف منح العقار وما يشكله ذلك من سلاسة في الإجراءات وتناسق في القرارات خاصة بعد اعتماد الرقمنة كآلية تسهل عملية المنح وتضفي عليها السرعة والشفافية اللازمة، هذا من جهة ومن جهة أخرى تمتع الوكالة بإدارة ذات نمط اقتصادي مرن، بالإضافة إلى صيغة المنح الجديدة القديمة المتمثلة في الامتياز على أساس التراضي القابل للتحويل إلى تنازل، تؤدي بنا إلى القول نظريا بتجاوز معضلة العقار الصناعي في الجزائر، فهل يتحقق ما هو نظري على أرض الواقع؟ خاصة مع فشل جميع الأنظمة القانونية السابقة في تحقيق الأهداف المرجوة منها بسبب عدة عوامل وظروف رغم النية السليمة.

حيث نتناول في هذا الفصل أحكام القانون رقم: 17-23 بالمقارنة مع النص الملغى وهو الأمر رقم:

04-08 المعدل والمتمم⁽³⁾.

⁽¹⁾ القانون رقم: 18-22، المؤرخ في: 2022/07/24، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 50 بتاريخ: 2022/07/28.

⁽²⁾ القانون رقم: 17-23، المؤرخ في: 2023/11/15، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد: 73، بتاريخ: 2023/11/16.

⁽³⁾ الأمر رقم: 04-08، المؤرخ في: 2008/09/01، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 2008/09/03.

المبحث الأول: تحديد العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم: 17-23.

نتناول في هذا المبحث أصناف العقار الاقتصادي التي يطبق عليها القانون رقم: 17-23 (أولاً)، ثم نحدد الأصناف التي لا يشملها مجال تطبيق هذا القانون (ثانياً).

أولاً: مجال تطبيق القانون رقم: 17-23.

إن أول ملاحظة نستشفها من خلال الاطلاع على القانون رقم: 17-23 المذكور أعلاه تتعلق بالتسمية الجديدة التي أطلقها المشرع على الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار بصفة عامة والصناعي بصفة خاصة، من خلال استخدام المشرع لمصطلح جديد وهو العقار الاقتصادي، حيث كان المشرع في النصوص السابقة يستخدم عبارة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وقد بين لنا القانون رقم: 17-23 المقصود بالعقار الاقتصادي في المادة: 04 منه، بالقول أنه: كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار.⁽¹⁾

حيث نلاحظ أن المشرع لم ينص على مصطلح عقار اقتصادي من باب التغيير فقط وإنما قصد أن يشمل هذا الاسم الأملاك العقارية التابعة للدولة أساساً أو تلك المملوكة للخواص والمتحصل عليها عن طريق الشفعة أو الاكتساب من طرف الوكالة أو إدارة أملاك الدولة، إذ أن الأمر رقم: 04-08 الملغى لم يكن ينص على إجراء اكتساب العقارات المملوكة للخواص من طرف الدولة لمنحها في إطار تشجيع الاستثمار، بالإضافة إلى أن المصطلح الجديد أعم وأصح من الناحية اللغوية نظراً لكون المشرع كان يطلق على هذا النوع من العقار سابقاً الأراضي والتي تفيد الأرض الفضاء الشاغرة بينما وحتى في ظل الأمر رقم: 04-08 كان من بين أصناف العقار التي يطبق عليها مثلاً الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والتي كانت تتشكل غالباً من أصول مبنية، وعليه فإن مصطلح العقار الاقتصادي أعم وأشمل وأصح.

كما أن المشرع ومن خلال النص الجديد اشترط أن يكون العقار الاقتصادي الممنوح للمستثمر مهياً وهذا ما لم يكن منصوص عليه السابق (وحسننا فعل المشرع بذلك) لأن هذا الأمر كان يشكل عائق لكثير من المستثمرين الذين يمنحون عقار غير مهين وبعيد عن مختلف الشبكات ويطلب منهم الشروع في الاستثمار، حيث يجد المستثمر نفسه منفرداً يحاول جاهداً تهيئة العقار الممنوح له وربطه بمختلف الشبكات على نفقته الخاصة قبل الشروع في إنجاز الاستثمار أو بعد الإنجاز أو يبقى مكتوف الأيدي ينتظر في تدخل الدولة من أجل القيام بالتهيئة وهو الأمر الذي أثار سلباً على انطلاق العديد من المشاريع

(1) المادة: 04 من القانون رقم: 17-23.

الصناعية الواعدة خاصة في المناطق المعزولة وجعل المستثمرين المستفيدين من تلك الأوعية مقصرين في نظر القانون لعدم انطلاق الاستغلال في الأجل المحدد.

وقد عرف المشرع المقصود بمصطلح العقار المهيأ بأنه كل ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة مزود بالطرق والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله،⁽¹⁾ حيث لا يمنح العقار الاقتصادي إلا إذا كان مهيئاً، فضلاً عن كونه تابع للأمالك الخاصة للدولة وغير مخصص أو في طور التخصيص لصالح هيئات أو مؤسسات عمومية، كما ينبغي أن يكون واقعاً ضمن صنف الأراضي العامة أو القابلة للتعمير وفق مفهوم القانون رقم: 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، أو يكون القطاع الواقع فيه العقار مبرمجاً للتعمير وفقاً لأدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.⁽²⁾

وقد أنط المشرع مهمة تهيئة العقار الاقتصادي إلى ثلاثة وكالات عمومية متخصصة في مجال العقار الصناعي⁽³⁾ والسياحي⁽⁴⁾ والحضري⁽⁵⁾ والتي تسهر في نفس الوقت بتسيير الوفرة العقارية التي خصصت لها قبل صدور هذا القانون.⁽⁶⁾

كما اشترط المشرع أن يتم تكوين بنك للمعطيات لدى الوكالة يتضمن جميع الأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي المعروضة للمنح في إطار الامتياز والتي تشكل الاحتياطات العقارية المتوفرة والتي يجب أن تخضع قبل ترشيحها لإجراءات التدقيق في وضعيتها القانونية بأن تكون لها سندات تثبت تبعيتها للأمالك الخاصة للدولة وكذا وضعيتها بالنظر لأدوات التهيئة والتعمير من مخططات ورخص وغيرها، أما إذا كانت تلك الأوعية قد تم منحها سابقاً للمستثمرين ثم استردادها من طرف الدولة في إطار عملية التطهير بصفة نهائية فيجب أن يكون لها كل السندات والوثائق التي تبين وضعيتها الحالية وخلوها من النزاعات أين يتم وضعها تحت تصرف الوكالة عن طريق محضر تسليم حضوري بين مدير أمالك الدولة والمدير الولائي للشباك الوحيد للوكالة ليتم منحها من طرف هذا الأخير.⁽⁷⁾

(1) الفقرة 02 من المادة: 04 للقانون رقم: 17-23.

(2) المادة: 06 من القانون رقم: 17-23.

(3) أنشئت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 23-488، المؤرخ في: 2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.

(4) أنشئت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 23-489، المؤرخ في: 2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.

(5) أنشئت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 23-490، المؤرخ في: 2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.

(6) المادة: 07 من القانون رقم: 17-23.

(7) المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.

كما يلحظ أيضا أن المشرع ولأول مرة حدد لنا وبدقة الأصناف التي يطبق عليها هذا النص الجديد من خلال المادة: 02 منه، ففي الأمر رقم: 04-08 الملغى لم يحدد لنا تلك الأصناف بل اكتفى بالإشارة إليها، لكن وبالرجوع للمادة: 02 من القانون رقم: 17-23، نجدها تنص على الأراضي المهيأة⁽¹⁾ التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة، الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية، الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأموال الخاصة للدولة.⁽²⁾

من خلال ما سبق نلاحظ ما يلي: أولا أن هاته الأصناف كانت مذكورة في الأمر رقم: 04-08⁽³⁾ وبالتالي فإن النص الجديد لم يأتي بالجديد إلا بخصوص نوع واحد فقط وهو الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري وهذا منطقي ألا تكون في النص الملغى وبالمقابل تكون في النص الجديد لأن هذا النوع من العقار الموجه للاستثمار يجب أن يكون في صيغة القابلية للتنازل عن الملكية وبما أن النص الملغى كان يمنح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل لذا تم استثناء هذا النوع بينما النص الجديد يقوم على صيغة القابلية للتحويل إلى تنازل فمن المنطقي أن يتم إدراجه وتطبيق أحكام النص الجديد عليه.

أما ثانيا فحيث عدم النص على العقارات التابعة للخواص التي يمكن أن تكتسبها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشفعة أو غيرها لصالح الدولة، حيث كان من الأفضل النص صراحة على هذا الصنف ما دام مشمول في تطبيقه، لذلك تدارك المشرع هاته المسألة وقام بإصدار المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، المؤرخ في: 2023/12/28، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،⁽⁴⁾ حيث سعى المشرع من خلال هذا النص إلى تحديد مكونات العقار الاقتصادي التابع للدولة والموجه لمنح الامتياز، والذي قسمه من حيث أصل الملكية إلى ثلاثة أقسام:

1. عقار اقتصادي تابع للأموال الخاصة للدولة من الأصل وهي الأصناف التي حددتها المادة: 02 من القانون رقم: 17-23 والمذكورة أعلاه وأعادت تحديدها المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 والتي لم يطرأ عليها أي تغيير يذكر وفق ما كان منصوص عليها في النظام السابق لا سيما الأمر رقم: 08-

⁽¹⁾ عرفت الفقرة الثانية من المادة: 04 من القانون رقم: 17-23 العقار المهيأ بأنه: "كل ملك عقاري تابع للأموال الخاصة للدولة مزود بالطرق والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله".

⁽²⁾ المادة: 02 من القانون رقم: 17-23.

⁽³⁾ المادة: 05 من الأمر رقم: 04-08 الملغى.

⁽⁴⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، المؤرخ في: 2023/12/28، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، بتاريخ: 2023/12/30.

04، وهي الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات المملوكة للدولة وكذا الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة والأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية، هذا الصنف من العقار الاقتصادي تم النص عليه لأول مرة في القانون الجزائري سنة 2004 بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 04-91، المؤرخ في: 2004/03/24، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها ويحدد تنظيمها وسيرها المعدل والمتمم،⁽¹⁾ حيث لم يعرف المشرع الجزائري الحظائر التكنولوجية لكن يمكن تعريفها من خلال الهدف الذي أنشئت من أجله وهي: منطقة مهيأة وموجهة إلى تعزيز الطاقات الوطنية قصد ضمان تنمية تكنولوجيات الاعلام والاتصال والمساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية⁽²⁾ من خلال احتضان مشاريع ذات طابع تكنولوجي على شكل حاضنات ومؤسسات ناشئة وكل مؤسسة تتعامل في تكنولوجيا الاعلام والاتصال والرقمنة، وقد اعتبرها المشرع ضمن أصناف العقار الاقتصادي من خلال المادة: 45 و46 من القانون المالية لسنة 2019،⁽³⁾ ولتنظيم هذا النوع من العقار الاقتصادي صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2019/08/20، يتضمن التصريح بالحظائر التكنولوجية وضبط حدودها،⁽⁴⁾ وهي تتمثل في الحظيرة التكنولوجية لسيدى عبد الله الواقعة بولاية الجزائر بمساحة تقدر بـ 93 هكتار والحظيرة التكنولوجية لسيدى عمار الواقعة بولاية عنابة بمساحة 16 هكتار والحظيرة التكنولوجية لبئر الجير الواقع بولاية وهران بمساحة 32 هكتار والحظيرة التكنولوجية لورقلة بمساحة 10 هكتار،⁽⁵⁾ أما الصنف الآخر للعقار الاقتصادي فهو الأصول العقارية المتبقية⁽⁶⁾ وهي تلك الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية التي تم حلها في التسعينيات وبداية الألفية الثالثة نتيجة الأزمة الاقتصادية وعدم قدرتها على تمويل ذاتها وتسديد ديونها، كما تعتبر من أصناف العقار الاقتصادي الأصول العقارية الفائضة⁽⁷⁾ وهي الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية، لا سيما - الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر هذا القانون؛ - الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة المستغلة للعقار محل الاسترجاع؛ - الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها؛ - الأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 04-91، المؤرخ في: 2004/03/24، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها ويحدد تنظيمها وسيرها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 19، بتاريخ: 2004/03/28.

(2) <https://www.mpt.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D8%AD%D8%B8%D8%A7%D8%A6%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%83%D9%86%D9%88%D9%84%D9%88%D8%AC%D9%8A%D8%A9/>

(3) القانون رقم: 18-18، المؤرخ في: 2018/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية عدد: 79 المؤرخة في: 2018/12/30.

(4) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2019/08/20، يتضمن التصريح بالحظائر التكنولوجية وضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد: 06، المؤرخة في: 2020/02/02.

(5) المادة: 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2019/08/20، المذكور أعلاه.

(6) الفقرة 03 من المادة: 04 للقانون رقم: 17-23، والمادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.

(7) الفقرة 04 من المادة: 04 للقانون رقم: 17-23، والمادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.

النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية؛ - الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية، بالإضافة إلى الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا القانون والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وفق للأمر رقم: 04-08.

2. العقار الاقتصادي المملوك للخواص والذي يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تكتسبه لصالح الدولة، وهي صيغة جديدة ابتدعها المشرع الجزائري في هذا القانون لضم عقارات الخواص التي يمكن أن تستغل في منح الامتياز عليها، حيث اشترطت المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 أن لا يتم اللجوء إلى هاته الصيغة من الاستيلاء على عقارات الخواص إلا في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للدولة، أين يمكن للوكالة وبناء على المادة: 08 مطة 5 من القانون رقم: 23-17 أن تكتسب لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري، ولا يمكن أن نطلق على هذا الاكتساب أي تسمية أو صيغة معتمدة قانونا من قبل، فهو لا يعد نزاع للملكية من أجل المنفعة العامة لأن إجراءات نزاع الملكية لها شروط وإجراءات خاصة نظمها القانون وهي تقوم على مبدأ تحقيق المنفعة العامة بينما تؤدي طريقة الاكتساب هاته إلى تحويل العقار لصالح المستثمرين الخواص في النهاية بما أن الامتياز هو في الأصل قابل للتحويل إلى تنازل، كما أن هاته الصيغة لا تعتبر مصادرة لأن المصادرة هي نوع من أنواع العقوبة بينما نصت المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 على أن الاكتساب يتم بمقابل سعري يعادل القيمة التجارية للعقار، وهي ليست تأميم لأن المشرع قد تخلى عن هاته الصيغة منذ زمن بعيد كما أنها ليست استيلاء لأن الاستيلاء يكون بشكل مؤقت فقط، بينما يكون الاكتساب المنصوص عليها في القانون رقم: 23-17 دائما نظرا لانتقال الملكية من الخواص للدولة وهو ما أكدته المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 والتي نصت على أن عملية الاكتساب تجسد بموجب عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة ويدمج هذا العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة ليعاد منحه للمستثمرين الخواص، حيث نرى أن هذا الاكتساب يعتبر نوع من أنواع البيوع الجبرية والتي استحدثها المشرع أين يجبر فيها المالك على بيع عقاره لصالح الدولة، حيث نرى أن اطلاق وصف عقد على سند الاكتساب غير دقيق نظرا لاختلال ركن مهم وهو ركن الرضى، كما لا يمكن أن نطلق وصف عقد على سند فيه طرف واحد فقط وهو الإدارة، وفي الحقيقة هي صيغة تمس بمبدأ حماية الملكية الخاصة التي يكرسها الدستور الجزائري لسنة 2020⁽¹⁾ من خلال مادته: 60 وكذا أحكام المادة: 28 من قانون التوجيه العقاري⁽²⁾ التي تنص على أن الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية يضمها الدستور، وهي تمس بمبدأ مهم من مبادئ حق الملكية وهي الدوام وعدم التآقيت فبصدور هذا النص وتطبيقه في أرض الواقع تكون هاته الخاصية في خطر داهم أين تصبح ملكية الخواص للعقار الصناعي

(1) دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر في الجريدة الرسمية عدد: 82، المؤرخة في: 2020/12/30.

(2) المادة: 28 من القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد:

49، بتاريخ: 1990/11/18.

مؤقتة ويمكن انتزاعها في أي وقت لمجرد الحاجة لها من أجل منحها لمستثمر خاص آخر وبدون اشتراط عدم استغلالها من المالك الأصلي، وبذلك فإن هاته الصيغة التي ابتدعها المشرع من أجل توسيع حافطة العقار الاقتصادي تمس بمبدأ الأمن القانوني بشكل خطير خاصة أن المشرع لم يربط مسألة الاكتساب بشرط ضروري كان ينبغي أن ينص عليه وهو أن يكون الملك العقاري الخاص المراد اكتسابه غير مستغل، ففي هاته الحالة الأخيرة يمكن تفهم سبب الاكتساب وهو ضرورة استغلال العقار الاقتصادي عامة والصناعي خاصة عندما يقع في المناطق المهيأة، وأن عدم استغلاله يشكل تعسف في استعمال الحق مما يعطي الشرعية للمشرع في انتزاع الملكية نظرا للدور الاجتماعي والاقتصادي الذي تقوم به الملكية العقارية الخاصة في تحقيق التنمية والتطور الاقتصادي وأن عدم القيام بهذا الدور يشكل ذريعة لتدخل المشرع.

3. العقار الاقتصادي المكتسب عن طريق الشفعة: حيث أجاز المشرع ولأول مرة بصراحة إمكانية ممارسة الشفعة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باسم الدولة من أجل اكتساب عقارات ذات طابع اقتصادي مملوكة للخواص مطروحة للتنازل، وهي صيغة تؤدي إلى توفير مزيد من العروض العقارية المناسبة لتوطين مشاريع صناعية جديدة خاصة مع النقص وندرة الأوعية العقارية الموجهة لترقية الاستثمار الصناعي خاصة لا سيما في شمال الوطن، حيث استخدم المشرع مصطلح التنازل للدلالة على حق الدولة في ممارسة الشفعة مهما كانت صيغة التنازل ولو عن طريق الهيئة منعا لاحتياال الخواص على أحكام الشفعة المحددة في القانون المدني والتي تشترط أن لا يمارس هذا الحق إلا في حالة بيع العقار،⁽¹⁾ وتمارس الشفعة على كل عملية تنازل عن العقار الاقتصادي مهما كان أصله أي حتى ولو استفاد منه المتنازل سابقا من الدولة أو كان مملوك للخواص من الأصل فالمهم هو أن يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري ومتواجد داخل المساحات والمناطق المهيأة وأن يكون معروض للتنازل ومملوك لأحد أشخاص القانون الخاص سواء شخص طبيعي أو معنوي،⁽²⁾ وقد حددت المادة: 18 من نفس المرسوم بدقة الأملاك العقارية المشمولة بحق الشفعة وهي كل ملك عقاري استفاد منه المتنازل من الدولة أي كان في السابق تابع للأملاك الخاصة للدولة ثم تنازلت عنه لصالح المستفيد مهما كان موقعه، أما إذا لم يستفد منه في إطار التنازل وفق الأنظمة السابقة أو النظام الحالي فيجب أن يكون العقار متواجد داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والحضائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة،⁽³⁾ لكن يلاحظ بعض القصور في هذا الإجراء حيث يعاب على المشرع عدم تحديد إجراءات ممارسة الشفعة بدقة وكذا آجال ممارسة الوكالة لهذا الحق، فقد نصت المادة: 19 من ذات المرسوم على أن الوكالة تبلغ من طرف الموثقين بصفة دورية بكل عملية تنازل منصبة على هذا النوع من العقار بدون صيغة الزام لهؤلاء الموثقين ثم إن هاته المادة لم تحدد هل ينتهي دور الموثق بمجرد إخطار

(1) نصت على هاته الصيغة المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

(2) المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

(3) المادة: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

الوكالة ويقوم بمواصلة إجراءات التنازل أم أنه ينتظر رد أو ترخيص من الوكالة لمواصلة الإجراءات؟ وإذا كان الحال كذلك فما هو الأجل الذي يعتبر مروره رفض من الوكالة لممارسة الشفعة؟ وبالتالي يحق عندها للموثق مواصلة إجراءات التنازل، لأن عدم تحديد هاته التفاصيل يؤدي حتما إلى عرقلة إجراءات التنازل التي يقوم بها الموثقين لا سيما أمام تعنت المحافظين العقاريين وعدم اشهارهم لعقود التنازل إلا بعد الحصول على رفض صريح من الوكالة لممارسة الشفعة خاصة في ظل عدم تحديد أجل أقصى للوكالة من أجل ابداء الرغبة واعتبار مرور الأجل رفض صريح لممارسة هذا الحق، فكل هذا يمس أساسا بأهم حق من حقوق المالك وهو حق التصرف، وفي حال قررت الوكالة ممارسة حق الشفعة تجسد هاته العملية بعقد إداري تعده أملاك الدولة ليدمج العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة من أجل إعادة منحه من جديد، ولكن الاشكال الذي يمكن أن يطرح في هاته الحالة هو سعر ممارسة الشفعة خاصة إذا كان عقد التنازل المشفوع فيه هو من عقود التبرع وليس البيع أو كان ثمن البيع مبالغ فيه من أجل منع أي شفعة وتعطيل عملية التنازل، كل هاته النقائص ينبغي أن يتداركها المشرع مستقبلا من أجل تطمين الملاك الذين يرغبون في التنازل وتقليل النزاعات القضائية وكذا تحقيق جودة النصوص القانونية ومبادئ الأمن القانوني وتحسين مناخ الأعمال وتوفير الضمانات الضرورية لذلك.

ثانيا: أصناف العقار المستثناة من تطبيق القانون رقم: 17-23 عليها.

حيث أن المشرع استثنى صراحة مجموعة أنواع من العقارات لا يطبق عليها هذا القانون صراحة نظرا لتنظيمها بموجب نصوص خاصة، إذ نلاحظ أيضا أن في معظمها كانت مستثناة أيضا في الأمر رقم: 04-08 الملغى⁽¹⁾ وهي: - الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية التابعة للملاك الخاصة للدولة، حيث نستغرب استثناء الأراضي الفلاحية التابعة للدولة فقط بينما كان في النص السابق يستثنى جميع الأراضي الفلاحية مهما كان نظام ملكيتها، فرغم أن هذا الاستثناء لا يؤثر كثيرا نظرا لكون القانون رقم: 17-23 ينص على منح العقار الاقتصادي التابع للدولة فقط ولا يتعلق بأنواع العقارات المملوكة للخواص أو لنظام الوقف لكن استثناء الأراضي الفلاحية برمتها كان يمنحها الحماية القانونية اللازمة من تحويل وجهتها لأي غرض آخر غير فلاحية، أما الصنف الثاني المستثنى أيضا فهو الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية، - الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، - الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية، - الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، حيث أن هاته الأصناف كانت مستثناة من قبل بموجب النصوص الملغاة.

وقد أستثنى المشرع صنفين جديدين لم يكن مستثنين في النصوص السابقة وهما - الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات، وكذا الأراضي الموجهة لإنجاز

(1) المادة: 02 من الأمر رقم: 04-08 الملغى.

مشاريع استثمارية عمومية،⁽¹⁾ حيث كان هذا الصنف الأخير في السابق خاضعا لأحكام الأمر رقم: 04-08 الملغى، ويرجع السبب في ذلك باعتبار تغير الجهة المانحة وعدم خضوع أشخاص القانون العام من الآن فصاعدا لهذا القانون الجديد بما فهم المؤسسات الاقتصادية العمومية التي تقيم مشاريع استثمار عمومية والتي تخضع في استفادتها من العقار الاقتصادي للقواعد المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية وكذا أحكام قوانين المالية ولنصوص أخرى خاصة.

كما أن هذا القانون لم يعد يستثني الأراضي الموجهة للترقية العقارية التجارية والتي كان يستثنيها الأمر رقم: 04-08 الملغى، ويعد ذلك لسبب منطقي وهو أن هاذ الصنف يجب أن يخضع لقاعدة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بينما كان الأمر رقم: 04-08 يمنع التنازل عن العقار العمومي لصالح المستثمرين، لذلك تم استثناءها من مجال التطبيق وتنظيمها بموجب نص خاص،⁽²⁾ إلا أنه ونظرا لعودة المشرع إلى العمل بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل والتي لا تتعارض مع فكرة منح الدولة أراض حضرية للمستثمرين من أجل إنشاء مشاريع ترقية عقارية تجارية تم حذف هذا الاستثناء وعليه يمكن الاستفادة من العقار الاقتصادي المنصوص عليه في القانون رقم: 17-23، ولكن تبقى شروط وإجراءات الاستفادة من هذا الصنف خاضعة لنص خاص،⁽³⁾ وهو المادة: 82 و 83 من قانون المالية لسنة 2024،⁽⁴⁾ والتي أحالت إلى التنظيم لتبيان كيفية تطبيقها.

المبحث الثاني: كيفية الاستفادة من عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

نتناول في هذا المبحث شروط الاستفادة من الامتياز (أولا)، ثم الجهات التي لها صلاحية منح الامتياز (ثانيا)، فأسلوب منح الامتياز (ثالثا)، وأخيرا إجراءات منح الامتياز (رابعا).

أولا: شروط الاستفادة.

من خلال أحكام القانون رقم: 17-23 يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي جزائري الجنسية أو أجنبي مقيما بالجزائر أو خارجها له صفة مستثمر وفقا لقانون الاستثمار⁽⁵⁾ ويرغب في الحصول على عقار اقتصادي تقديم طلب الكتروني بذلك،⁽⁶⁾ عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تديرها الوكالة الجزائرية

(1) المادة: 03 من القانون رقم: 17-23.

(2) هو المادة: 61 من القانون رقم: 10-14، المؤرخ في: 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد: 78، المؤرخة في: 2014/12/31، والتي بين كيفية تطبيقها المرسوم التنفيذي رقم: 15-281، المؤرخ في: 2015/10/26، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية عدد: 58، المؤرخة في: 2015/11/04.

(3) الفقرة 03 من المادة: 14 من القانون رقم: 17-23.

(4) القانون رقم: 22-23، المؤرخ في: 2023/12/24، يتضمن قانون المالية لسنة 2024، الجريدة الرسمية عدد: 86، المؤرخة في: 2023/12/31.

(5) عرفت المادة: 05 فقرة 01 من القانون رقم: 18-22 المتعلق بالاستثمار، المستثمر بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي وطني كان أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم بمفهوم التنظيم الخاص بالصرف ينجز استثمار طبقا لأحكام هذا القانون،

(6) المادة: 12 من القانون رقم: 17-23.

لترقية الاستثمار،⁽¹⁾ وذلك من خلال الولوج لموقع المنصة والقيام بتسجيل أولي يتمثل في ملء الخانات عبر المنصة الرقمية وهي خانات متعلقة بمشروعه الاستثماري تتمثل في مجموعة من البيانات حول النشاط المزمع القيام به وموقع ومساحة العقار الذي وقع عليه اختياره، بالإضافة إلى مخطط التمويل المتضمن التكلفة التقديرية للمشروع ومبلغ المساهمة الخاصة وكذا مبلغ القروض المالية التي يسعى للحصول عليها، بالإضافة إلى ما سبق ينبغي على المترشح ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.⁽²⁾

تتم المعالجة الأولية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح من طرف الوكالة حيث يتمكن بعدها المستثمر من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه من عدمه، ففي حالة القبول يقوم بتأكيد اختياره وترسيم طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية،⁽³⁾ وبما أن أسلوب المنح هو التراضي حيث يمكن أن يتقدم أكثر من مترشح للحصول على نفس الوعاء العقاري، لذا تتم المفاضلة بين الطلبات عن طريق شبكة تقييم للمشاريع أرفق نموذج منها بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23، إذ يترتب على تطبيق شبكة التقييم اختيار المشروع المتحصل على أفضل النتائج وفقا لذات الشبكة مع اعلام باقي المترشحين بعدم اختيارهم مع إعطاءهم الحق في الطعن،⁽⁴⁾ ويعد لصالح المستثمر المختار مقرر استفادة مؤقت محدد نموذجه في المرفق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23، ولا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر المؤقت للحصول على عقد الامتياز إلا بعد أن يصبح نهائي، ولا يمكن أن يصبح نهائي إلا بعد انتهاء آجال الطعون أو عدم قبول الطعون بشكل نهائي،⁽⁵⁾ عندها تصدر الوكالة قرار المنح النهائي المحدد نموذجه في مرفق الثالث للمرسوم التنفيذي رقم: 487-23 والذي يرخّص بمنح الامتياز للمستثمر المقبول.⁽⁶⁾

في حالة رفض الملف أو عدم الموافقة على المنح بسبب شبكة التقييم يحق للمستثمر تقديم تظلم بأي وسيلة أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل شهر من تاريخ تبليغه بالقرار،⁽⁷⁾ ويجب على المدير العام للوكالة الفصل في التظلم المسبق في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ تسلمه،⁽⁸⁾ وفي حالة رفض التظلم المسبق أمام الوكالة يمكن للمستثمر اللجوء إلى اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة

(1) هذا هو الموقع الإلكتروني لمنصة المستثمر: <https://invest.gov.dz>

(2) المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23، المؤرخ في: 2023/12/28، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.

(3) المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(4) المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(5) المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(6) المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(7) المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(8) المادة: 07 من المرسوم الرئاسي رقم: 22-296، المؤرخ في: 2022/09/04، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيورها، الجريدة الرسمية عدد: 60، المؤرخة في: 2022/09/18.

بالاستثمار،⁽¹⁾ عن طريق رفع طعن إليها في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ رفض الطعن المسبق من طرف الوكالة،⁽²⁾ ويجب أن يكون هذا الطعن فرديا وموقعا ويتضمن مذكرة كتابية ترسل مباشرة إلى اللجنة أو عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر مصحوبة بكل الوثائق والمستندات الثبوتية.⁽³⁾

وهنا نكون أمام احتمالين: إما عدم قبول الطعن من طرف اللجنة الوطنية العليا وعندها تبلغ الوكالة بهذا القرار عن طريق شبكها الوحيد وتقوم بمنح قرار الاستفادة النهائي للمستثمر الذي تحصل على أحسن تقييم وفق لشبكة التقييم،⁽⁴⁾ ويلاحظ هنا أن المشرع لم يشر إلى إمكانية الطعن في قرار اللجنة العليا أمام القضاء المختص لا سيما وأن مرسوم انشائها لم يشر إلى تمتعها بحق التقاضي أو تمثيل الدولة، لذلك فإن المستثمر الذي رفض طعنه أمام اللجنة العليا ما عليه إلى معاودة الكرة مرة أخرى وطلب عقار آخر مع تحيين ملفه لضمان القبول.

أما الاحتمال الثاني فهو قبول طعن مترشح أخر على نفس العقار والذي لم يحصل على أفضل تقييم وفي المقابل قد تم المنح المؤقت للمترشح الذي حصل على أحسن تقييم عندها يتم تبليغ هذا الأخير بقبول الطعن والذي يترتب عليه فسخ مقرر الاستفادة المؤقت الذي استفاد منه، ويتم منح المستثمر الذي تم قبول طعنه قرار الاستفادة النهائي الذي يؤهله للحصول على حق الامتياز.⁽⁵⁾

ثانيا: الجهات المانحة للعقار الاقتصادي.

إن المتابع لتطور النصوص القانونية المحددة لكيفيات منح العقار الاقتصادي يلاحظ التغير الجذري في طريقة المنح التي اعتمدها المشرع في القانون الجديد رقم: 17-23، عندما أناط هاته المهمة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبكها الوحيد،⁽⁶⁾ وبذلك يكون المشرع قد تخطى عن ازدواجية تسيير ملف الاستثمار الصناعي التي كانت تعرقل الاستثمار الخاص الوطني والأجنبي، حيث كان يمنح للوكالة ممثلة في شبكها الوحيد الحق في منح تراخيص الاستثمار والمزايا الناجمة عنها وكل ما يخص القانون رقم: 18-22 المتعلق بترقية الاستثمار أو قوانين الاستثمار التي سبقتها، أما منح العقار الذي يمكن توطين المشروع الاستثماري عليه فكان يخضع في منحه وتسييره لجهة مختلفة وهي جهات إدارية تتمثل في والي الولاية والهيئات التابعة له، وباعتماد المشرع لجهة واحدة تمنح ترخيص الاستثمار والعقار الذي يوطن فيه ذلك الاستثمار مع رقمنة العملية برمتها سوف يحد حتما من البيروقراطية وبطء الإجراءات وتعارض قرارات منح الاستثمار، وحسننا فعل المشرع الجزائري بذلك.

(1) المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(2) المادة: 06 من المرسوم الرئاسي رقم: 296-22.

(3) المادة: 08 من المرسوم الرئاسي رقم: 296-22.

(4) المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(5) المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(6) المادة: 08 و 13 من القانون رقم: 17-23.

فرغم أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 22-298، المؤرخ في: 2022/09/08 الذي يحدد تنظيمها وسيورها،⁽¹⁾ إلا أن طريقة تسييرها ملف العقار الاقتصادي من خلال رقمنة العملية برمتها وكذا كيفية معالجة الملفات وطريقة اتخاذ القرار والضمانات التي يوفرها المشرع في هذا المجال مثل حق الطعن، كل هذا يؤدي لا محالة إلى تسيير هذا الملف بسلاسة بعيدا عن ذهنية وسلوكيات الإدارة الكلاسيكية التي تقوم على البيروقراطية والتراخي والحذر ومنطق الحسابات السياسية والإدارية، فإبعاد الإدارة التقليدية قدر المستطاع عن تسيير ملف الاستثمار والعقار الاقتصادي يعطي حرية أكبر وأريحية و ضمانات فعلية للمستثمرين.

وبما أن قرار المنح أصبح من اختصاص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فإنه يجب قبل الشروع في عملية المنح أن يكون هناك أوعية عقارية تابعة للأموال الخاصة للدولة مهيئة وجاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية موضوعة تحت تصرف الوكالة، ولهذا الغرض تجتمع الوكالة دوريا مع مصالح أملاك الدولة لتحديد قائمة الأملاك العقارية القابلة لتشكيل عرض عقاري موجه للاستثمار يعرض على المستثمرين يكون في شكل بنك معطيات تابع للوكالة وينشأ خصيصا لهذا الغرض، يتكون هذا البنك من قائمة تضم الأملاك العقارية التي تشكل احتياطات عقارية متوفرة خضعت مسبقا لإجراءات التدقيق في وضعيتها القانونية وكذا وضعيتها إزاء أدوات التعمير،⁽²⁾ ويتم هذا التحقيق قبل أن ترسل مصالح أملاك الدولة جردا بالأوعية العقارية المتوفرة إلى الوكالة ويتم هذا التحقيق عن طريق المعلومات المقدمة من طرف الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية المكلفة بالعقار الاقتصادي المتمثلة في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بالنسبة للأراضي الواقعة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية، وكذا الوكالة الوطنية للعقار السياحي فيما يخص الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والموقع السياحية، والوكالة الوطنية للعقار الحضري فيما يخص الأراضي الواقعة داخل محيط المدن الجديدة وكذا كل الأراضي الأخرى، أما الأصول المتبقية والأصول الفائضة فتكلف مصالح أملاك الدولة بإعداد الجرد الخاص بها.

يتضمن هذا الجرد عدد الحصص المتوفرة ومساحة كل حصة والمراجع المسحية إذا كانت واقعة في منطقة ممسوحة ووضعية الملك العقاري بالنسبة لأدوات التعمير، ويرسل الجرد من طرف الوكالات

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 22-298، المؤرخ في: 2022/09/08، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، الجريدة الرسمية عدد: 60، المؤرخة في: 2022/09/18.

⁽²⁾ المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487.

المتخصصة إلى أملاك الدولة والتي تقوم بتحويله إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد التحقق من صحة المعلومات ومن الطبيعة القانونية لتلك العقارات.⁽¹⁾

كما يتضمن بنك المعطيات الممسوك لدى الوكالة الجزائرية أيضا من قائمة الأملاك العقارية المتوفرة التي تم استرجاعها لصالح الدولة بصفة نهائية بعد تطهيرها والتي كانت ممنوحة لمستثمرين لم يوفوا بالتزاماتهم على أن تكون لتلك الأوعية كل الوثائق القانونية أين توضع تحت تصرف الوكالة الجزائرية بموجب محضر موقع بين مدير أملاك الدولة المختص والمدير الولائي للشباك الوحيد للوكالة.⁽²⁾ كما أن الوكالة كلفت بالتشاور مع القطاعات المعنية بالبحث في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات المتخصصة،⁽³⁾ مثل أن يختار وعاء عقاري لإنجاز منطقة صناعية، فقبل الشروع في منح القطع للمستثمرين يجب تهيئة تلك المنطقة أولا عن طريق الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وبعد انتهاء عملية التهيئة تأتي عملية تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي في تلك المنطقة، بمعنى تخصيص العقارات المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية لأنواع محددة من الاستثمار الصناعي حسب مقومات المنطقة أو حاجياتها مع أخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة، وتتم هاته العملية بالتشاور مع الولاية الذين تقع في دائرة اختصاصهم تلك الأوعية العقارية.⁽⁴⁾

بالإضافة إلى ما سبق فإن يجب تحديد موقع العقار المعروض للمنح في ظل احترام توجيهات رخصة التجزئة المشهورة ومخططات التهيئة المصادق عليها إذا كان العقار واقعا داخل محيط منطقة توسع وموقع سياحي أو منطقة صناعية أو نشاطات أو حظيرة تكنولوجية أو مدينة جديدة.⁽⁵⁾

ولتسهيل عملية المنح وإضفاء الشفافية اللازمة فرض المشرع نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيورها، تتضمن كل المعلومات المتعلقة بالأملاك العقارية القابلة لمنح الامتياز عليها بما فيها مميزات هذا العقار وموقعه ومساحته بدقة وكذا وضعيته تجاه أدوات التعمير مع وجوب تحيين هاته المعطيات كلما دعت الضرورة لذلك.⁽⁶⁾

لتنشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع عبر المنصة الرقمية للمستثمر بعد تحديدها في أجل لا يتعدى 30 يوما، أما مدة معالجة طلبات منح المودعة من طرف المستثمرين والرد

(1) المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

(2) المادة: 03 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

(3) المادة: 08 من القانون رقم: 17-23.

(4) المادة: 09 من القانون رقم: 17-23.

(5) المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(6) المادة: 22 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

علمها فلا ينبغي أن يتجاوز 15 يوم من تاريخ انقضاء أجل النشر،⁽¹⁾ وقد كلفت الوكالة أيضا بتسيير وترقية الحافطة العقارية التابعة للدولة الموجهة لأجل منح الامتياز الموضوعة تحت تصرفها في الفترة بين تخصيصها ومنحها للمستثمرين،⁽²⁾ إذ تعتبر تلك العقارات قبل منحها تحت سلطة وتسيير الوكالة بالتنسيق مع مختلف الفاعلين في المجال، بالإضافة إلى ما سبق تكلف الوكالة بمسك سجل العقار الاقتصادي القابل للمنع وتعيينه من خلال تحديد كل المعطيات الخاصة بهذا العقار ومن ثم وضع كل تلك المعلومات ومدى توفر العقار الاقتصادي تحت تصرف المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر.⁽³⁾

من خلال ما سبق نستنتج أن المشرع الجزائري منح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبكها الوحيد صلاحية منح العقار الاقتصادي المحدد في القانون رقم: 17-23،⁽⁴⁾ لفائدة المستثمرين بموجب قرار صادر عنها يسمى قرار منح الامتياز⁽⁵⁾ والذي يعتبر بمثابة ترخيص لإدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وبذلك فإن الوكالة الجزائرية ملزمة بتوجيه العقار الاقتصادي الذي منح لها تفويض بتسييره لصالح المشاريع الاستثمارية دون سواها، وتلزم بإرجاع كل عقار تم تغيير وجهته بموجب قواعد التعمير أو لأي سبب آخر ولم يعد صالح لمنحه في إطار الاستثمار إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.⁽⁶⁾

ثالثا: أسلوب منح الامتياز على العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم: 17-23.

في ظل الأمر رقم: 04-08 الملغى كان منح العقار الصناعي يتم بموجب عقد امتياز على أساس المزاد العلني كقاعدة عامة والتراضي كاستثناء قبل سنة 2011، ليتحول بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 إلى أسلوب وحيد للمنع وهو التراضي بقرار صادر عن الوالي وباقتراح من اللجنة المسيرة للمدينة الجديدة بالنسبة للأراضي الواقعة في محيط المدينة الجديدة أو بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بالنسبة لباقي الأصناف مثل الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو الأصول المتبقية أو الفائضة أو باقي المناطق، ويكون هذا الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل.⁽⁷⁾

(1) المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(2) المادة: 08 من القانون رقم: 17-23.

(3) المادة: 08 من القانون رقم: 17-23.

(4) المادة: 08 من القانون رقم: 17-23.

(5) الفقرة 02 من المادة: 14 للقانون رقم: 17-23، والمادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23، وقد وضع المشرع نموذجين لهذا القرار كملحق بهذا المرسوم وأطلق عليه اسم مقرر منح مؤقت ليتحول بعد انتهاء أجل الطعن إلى مقرر نهائي.

(6) المادة: 11 من القانون رقم: 17-23، والمادة: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 468-23.

(7) المادة: 05 من الأمر رقم: 04-08 الملغى.

أما بموجب القانون رقم: 17-23 الذي حل محله، فإن مهمة منح العقار الاقتصادي بما فيه العقار الصناعي الذي سلف وأن حددناه سابقا، فأنيطت بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها ممثل للدولة مالكة الرقبة مفوضة لتسيير الحافظة العقارية الموجة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، وذلك عن طريق شبائها الوحيد بصيغة وحيدة هي الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بعد انجاز المشروع والبداية في الاستغلال بناء على دفتر شروط،⁽¹⁾ على أن يكون الترشح للاستفادة عن طريق منصة الكترونية مخصصة لهذا الغرض دون سواها، ويتم المنح بموجب قرار (مقرر)⁽²⁾ صادر عن الوكالة الجزائرية لمدة 33 سنة قابلة للتجديد،⁽³⁾ وقد سبق أن بينا كيفية الترشح للاستفادة عبر المنصة الالكترونية آنفا، وبما أن أسلوب المنح الوحيد هو التراضي فقد وضع المشرع شبكة تقييم للمفاضلة بين ملفات المستثمرين الذين يقدمون طلب على نفس العقار من أجل إضفاء الشفافية اللازمة للمنح،⁽⁴⁾ كما خول المشرع الحق للمستثمرين في تقديم تظلم مسبق إجباري أمام المدير العام للوكالة الجزائرية في حال عدم منحهم العقار المطلوب وذلك قبل استخدام حقهم في اللجوء إلى لجنة الطعن الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار والتي سبق الحديث عنها أعلاه.

رابعاً: إجراءات إعداد عقد الامتياز في ظل القانون رقم: 17-23.

بعد استيفاء إجراءات الترشح للحصول على عقار اقتصادي واختيار المستثمر المناسب وحصوله على أعلى تقييم وفقاً لشبكة التقييم، ومن ثم إعداد مقرر المنح المؤقت وفوات آجال الطعن ومنحه مقرر المنح النهائي للامتياز، يتم استدعاء المستثمر المستفيد من طرف الشباك الوحيد التابع للوكالة الجزائرية من أجل توقيع دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23،⁽⁵⁾ ليتم بعد ذلك إرسال الملف من طرف الشباك الوحيد للوكالة والمتكون أساساً من وثيقة الهوية وقرار منح الامتياز (مقرر الاستفادة النهائي) ودفتر الشروط الممضي من طرف المترشح والقانون الأساسي إذا كان المستثمر في شكل شخص معنوي والسجل التجاري، إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً،⁽⁶⁾ أين تقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز في أجل 08 أيام من تاريخ استلامها للملف،⁽⁷⁾ وبعد ذلك تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل وشهر العقد في المحافظة العقارية ليصبح منتجاً لأثاره فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير من يوم الشهر.

(1) المادة: 14 من القانون رقم: 17-23.

(2) حدد نمودجه كملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(3) المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(4) حدد نمودجها كملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(5) المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(6) المادة: 14 من القانون رقم: 17-23.

(7) المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

وأخير تختتم عملية المنح بتسلم العقار من طرف المترشح على أساس محضر تعدده مصالح الشباك الوحيد التابع للوكالة الجزائرية فور تسليم عقد الامتياز للمستثمر بعد تسجيله وشهره.⁽¹⁾

المبحث الثالث: آثار عقد الامتياز وتطهير العقار الاقتصادي.

نتناول في هذا المبحث الآثار المترتبة على نشوء وانقضاء عقد الامتياز (أولا)، ثم نتناول مسألة تطهير العقار الاقتصادي (ثانيا).

أولا: آثار عقد الامتياز في ظل القانون رقم: 17-23.

ينتج عن عقد الامتياز حق عيني عقاري⁽²⁾ يخول المستفيد منه العديد من الحقوق ويحمله بالمقابل مجموعة من الالتزامات في مواجهة الدولة مالكة الرقبة، يكون هذا الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي يحكمها نص خاص يحدد مدة الامتياز،⁽³⁾ فبعد شهر عقد الامتياز تنشأ مجموعة من الالتزامات والحقوق بين طرفيه، نص على بعضها القانون رقم: 17-23، بينما نص على الباقي المرسوم التنفيذي رقم: 23-487، وكذا دفتر الشروط الملحق به والذي يتضمن بنودا إدارية عامة وبنود خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية،⁽⁴⁾

أ- حقوق صاحب الامتياز:

1. أول حق من حقوق المستثمر هو الحصول على عقد الامتياز المشهر الذي يثبت حقه العيني على العقار الاقتصادي،⁽⁵⁾ والذي يخوله سلطة مباشرة عليه من خلال الانتفاع به لإنجاز مشروع استثماري وإدارته وحمايته لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، ليتبعها مباشرة تسليم العقار إلى المستفيد بموجب محضر تعدده الوكالة الجزائرية.

2. للمستثمر الحق في الحصول على رخصة بناء لتجسيد المشروع الاستثماري المزمع إقامته.⁽⁶⁾

3. الحق في تأسيس رهن رسمي على حق الامتياز فقط ولا يخص هذا الرهن القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز والتي تبقى تابعة للأموال الخاصة للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل⁽⁷⁾ أو انقضاء الامتياز لأي سبب آخر وعودة العقار إلى الدولة.

4. الحق في الحصول على كل المعلومات المتعلقة بالخصائص التقنية والفيزيائية والتنظيمية للعقار الممنوح في إطار الامتياز.⁽¹⁾

(1) المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487.

(2) المادة: 14 من القانون رقم: 17-23.

(3) المادة: 14 من القانون رقم: 17-23.

(4) المادة: 14 من القانون رقم: 17-23.

(5) المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487.

(6) المادة: 14 من القانون رقم: 17-23، والمادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487.

(7) المادة: 14 من القانون رقم: 17-23، والمادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487.

5. الحق في طلب تمديد آجال إنجاز المشروع في حالة القوة القاهرة بنفس المدة التي استحال خلالها على المستفيد تنفيذ التزاماته، وكذا الحق في طلب تمديد آجال الانجاز لمدة 12 شهر قابلة للتجديد مرة واحدة بصفة استثنائية إذا كان انجاز المشروع يحقق نسبة تقدم كبيرة، مع استثناء صعوبات التمويل من اعتبارها سببا قاهرا.⁽²⁾

6. الحق في طلب تغيير النشاط مع مراعاة خصوصيات المنطقة بعد الحصول على ترخيص من الوكالة الجزائرية، ويتعين على هاته الأخيرة الرد على الطلب في أجل لا يتعدى شهرا واحد من تاريخ تقديم الطلب،⁽³⁾ ويعتبر هذا أيضا من الحقوق الجديدة التي تضيف مزيد من المرونة وتعطي ضمانات أكبر للمستثمرين، وحسننا فعل المشرع إذ أن هذا الحق كان يشكل عائق لكثير من المستثمرين الذين لا يسمح لهم بتغيير النشاط بحجة عدم النص عليه صراحة في دفتر الشروط.

7. الحق في طلب تجديد عقد الامتياز عن انقضاء مدته.⁽⁴⁾

8. حق الورثة أو ذوي الحقوق في التمسك بنفاذ عقد الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز،⁽⁵⁾ وهي مسألة مهمة جدا لم يكن منصوص عليها في الأنظمة السابقة، إلا أنه لم يحدد أجل لممارسة هذا الحق، والحقيقة أنه كان ينبغي على المشرع إلزام الورثة وذوي الحقوق بضرورة تغيير عقد الامتياز لصالحهم وأن يتم ذلك في أجل معين تحت طائلة فسخ الامتياز منعا لتعطل الاستثمار.

9. الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل عن الملكية، وذلك بناء على طلب يقدمه المستفيد أو ذوي حقوقه إلى الوكالة الجزائرية بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال المعايين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة قانونا،⁽⁶⁾ وبعد رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني الناتج عن الامتياز، حيث ألزم المشرع الوكالة الجزائرية بإتمام عملية التنازل في حال توفر جميع شروطها في أجل لا يتجاوز 03 أشهر من تاريخ تقديم الطلب، من خلال إعلام مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا لأجل إعداد عقد التنازل في أجل لا يتجاوز 15 يوم من تاريخ تحويل الملف إليها،⁽⁷⁾ على أن يحدد سعر التنازل على أساس القيمة التجارية للعقار وقت منح الامتياز مع خصم الأتاوى السنوية المدفوعة وكذا دفع أتعاب مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد التنازل وكل المصاريف المعمول بها عند إعداد عقد التنازل.⁽⁸⁾

(1) المادة: 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(2) المادة: 21 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(3) المادة: 22 من القانون رقم: 17-23، والمادة: 24 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(4) المادة: 14 من القانون رقم: 17-23، والمادة: 02 و 16 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23 والمادة: 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(5) المادة: 18 من القانون رقم: 17-23.

(6) المادة: 17 من القانون رقم: 17-23.

(7) المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(8) المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23، والمادة: 23 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

كما أن المشرع وسعياً منه إلى تحقيق مبادئ الأمن القانوني في هذا المجال وتحقيق العدالة بين المستثمرين سمح بتطبيق التنازل بأثر رجعي، أي أن حق الامتياز المتحصل عليه قبل صدور هذا القانون وإن كان لا يسمح بالتنازل عن ملكية الأرض كما هو الحال بالنسبة للأمر رقم: 04-08 الملغى، فإن هذا المنع لا يسري على المستفيدين منه بل يطبق عليهم القانون الجديد رقم: 17-23 الذي يسمح بالتنازل، بشرط تحقق جميع شروط التنازل المنصوص عليها والمذكورة أعلاه.⁽¹⁾

هناك مسألة غاية في الأهمية يطرحها القانون رقم: 17-23، وهي مدى جواز تملك المستثمرين الأجانب للعقار الاقتصادي التابع للدولة بعد انجاز المشروع والبداية في الاستغلال، لا سيما وأن الاستفادة من حق الامتياز مفتوحة للأجانب سواء كانوا مقيمين أو غير مقيمين، حيث أن المشرع وعند حديثه عن التنازل لم يستثنى الأجانب من هذا الحق بما يفيد جواز التنازل عن ملكية العقار الاقتصادي الممنوح لهم في إطار الامتياز، فهل هذا التنازل مفتوح بدون قيد أو شرط؟.

إن الإجابة عن هذا السؤال تحتل فرضيتين الأولى وهي جواز التنازل لكن بشرط الحصول على ترخيص إداري مسبق صادر عن الوالي في إطار أحكام المادة: 02 من المرسوم رقم: 344-83، المتعلق بحرية المعاملات،⁽²⁾ أما الفرضية الثانية فهي جواز التنازل بدون قيد أو شروط غير تلك المنصوص عليها في القانون رقم: 17-23 والتي يخضع لها أيضاً المستثمرون الجزائريون والمذكورة أعلاه، وهذا على أساس المادة: 03 فقرة 02 من القانون رقم: 18-22 المتعلق بالاستثمار والتي تنص على مبدأ الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات، وعلى هذا الأساس يتم إعفاء المستثمرين الأجانب من شرط الحصول على الرخصة الإدارية باعتبارهم يتمتعون بالمساواة في المعاملة بينهم وبين المستثمرين الجزائريين.⁽³⁾

10. الحق في طلب فسخ الامتياز وكذا الحصول على تعويض عن فسخ الامتياز مقابل فائض القيمة الذي أتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال أشغال البناء المنجزة بصفة نظامية في حدود قيمة المواد وأجرة اليد العاملة المستخدمة والذي تحدده مصالح أملاك الدولة.⁽⁴⁾

ب- التزامات الصاحب الامتياز:

1. احترام قواعد وأدوات التعمير والبيئة ورخصة التجزئة عند انجاز المشروع.⁽⁵⁾

(1) المادة: 17 فقرة 02 من القانون رقم: 17-23، والمادة: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23، والمادة: 22 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(2) المرسوم رقم: 344-83، المؤرخ في: 1983/05/21، يعدل بعض أحكام المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20 يناير سنة 1964 والمتعلق بحرية المعاملات، الجريدة الرسمية عدد: 21، المؤرخة في: 1983/05/24.

(3) كرفوف خالد و بودالي خديجة، مدى جواز تملك المستثمرين الأجانب للعقارات في الجزائر، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة الجزائر، العدد الأول، المجلد 13، 2021، ص 259.

(4) المادة: 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(5) المادة: 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

2. الالتزام بتقديم طلب الحصول على رخصة بناء أمام الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ استلام عقد الامتياز، والانطلاق في أشغال إنجاز المشروع في أجل لا يتعدى 06 أشهر من تاريخ الحصول على رخصة البناء.⁽¹⁾

3. احترام آجال إنجاز المشروع ووضعه حيز الاستغلال كما هو محدد في دفتر الشروط،⁽²⁾ إلا في حالة القوة القاهرة.⁽³⁾

4. الالتزام باحترام بنود دفتر الشروط لا سيما مسألة عدم تغيير وجهة العقار أو استعماله كلياً أو جزئياً لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الشروط إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية،⁽⁴⁾ حيث يحسب للمشروع هاته المرونة التي تتطلبها بعض المشاريع أو بعض الحالات.

5. الالتزام بدفع إتاوة إيجاريه سنوية منذ تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال، حيث كان المشروع في الأنظمة السابقة يلزم المستفيد من دفع الإتاوة منذ لحظة الحصول على عقد الامتياز مع منح تخفيضات خلال فترة الإنجاز، لكن هذه المرة ومراعاة للظروف المستثمرين وتشجيعاً لهم أصبحت الإتاوة لا تدفع إلا بعد الانجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الاستغلال،⁽⁵⁾ والتي تحدد على أساس القيمة التجارية للعقار من طرف مصالح أملاك الدولة ولا يحين مبلغها إلا عند تجديد عقد الامتياز بعد 33 سنة على أساس أسعار السوق العقاري.⁽⁶⁾

حيث يلزم المستثمر بدفع الإتاوة المستحقة لدى مصالح أملاك الدولة في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ تسلم الأمر بالدفع، ويترتب على انقضاء هذا الأجل إعذاره من طرف قابض أملاك الدولة لتسديد مبلغ الإتاوة مع إضافة غرامة تمثل 1% من المبلغ الواجب دفعه في أجل لا يتعدى 08 أيام، وفي حالة الامتناع يتم مباشرة إجراءات فسخ الامتياز، كما يتعين على المستفيد بالإضافة إلى تسديد مبلغ الإتاوة السنوية دفع تكاليف التسيير عندما يقع العقار في منطقة مهيئة (مثل منطقة صناعية أو منطقة نشاطات...)⁽⁷⁾.

6. الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع،⁽⁸⁾ بحث لا ينبغي أن تتغير طبيعة العقار وتنتفي فيه الصفة الاقتصادية بعد إنجاز المشروع.

(1) المادة: 21 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(2) المطة الثانية للمادة: 15 من القانون رقم: 17-23، والفقرة 02 من المادة: 12 للمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(3) المادة: 21 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(4) المادة: 15 من القانون رقم: 17-23.

(5) المادة: 15 من القانون رقم: 17-23، والمادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23، والمادة: 18 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(6) المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(7) المادة: 19 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(8) المادة: 15 من القانون رقم: 17-23.

7. الالتزام باتباع التوجيهات الاستراتيجية التي تملها الدولة ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على المستثمر.⁽¹⁾

8. تحمل الارتفاقات الظاهرة والخفية المتواصلة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل العقار محل الامتياز دون أي طعن ضد الدولة بسببها وبدون طلب ضمان في مواجهتها.⁽²⁾

9. الالتزام بإبلاغ مدير الشباك الوحيد للوكالة عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة في العقار محل الامتياز، حيث تبقى تلك الممتلكات ملك للدولة.⁽³⁾

10. الالتزام بعدم تأجير العقار محل الامتياز من الباطن أو التنازل عن حق الامتياز قبل الإنجاز الفعلي للمشروع، وكذا التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية مملوكة للشخص المعنوي المستفيد من الامتياز قبل الإنجاز الفعلي للمشروع والبدء في الاستغلال،⁽⁴⁾ وبمفهوم المخالفة فإنه يمكن التأجير والتنازل بعد إنجاز المشروع والانطلاق في الاستغلال.

11. الالتزام بدفع كل الضرائب والرسوم والمصاريف الناجمة عن استغلال العقار الممنوح في إطار الامتياز بداية من تاريخ الحيازة الفعلية له.⁽⁵⁾

12. الالتزام بإعلام الوكالة الجزائرية في حالة الاعتداء على ملكية الدولة والعقار الممنوح.⁽⁶⁾

13. الالتزام بتقديم تقرير سداسي للوكالة الجزائرية حول مدى تقدم أشغال إنجاز المشروع، وكذا إبلاغها بأي تغيير لعناصر المشروع، وتقديم الوثائق التي تثبت الدخول في الاستغلال عند انقضاء أجل الإنجاز الممنوح كحد أقصى.⁽⁷⁾

ج- حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز:

يترتب عن حق الامتياز مجموعة من الحقوق لصالح الدولة مالكة الرقبة وتحملها بعض الالتزامات في مواجهة المستثمر صاحب الامتياز، فكل ما هو حق للمستثمر يعتبر التزام في مواجهة الدولة والعكس صحيح، بالإضافة إلى بعض الحقوق والالتزامات الأخرى التي نحاول إيجازها فيما يلي منعا للتكرار.

1. الحق في الرقابة على المستثمر من طرف الوكالة الجزائرية وغيرها من الأجهزة لضمان احترام المستفيد للقوانين السارية وكذا أحكام دفتر الشروط.

2. الحق في ممارسة الشفعة في حال أراد المستثمر التنازل عن العقار الاقتصادي لصالح الغير،⁽⁸⁾ وقد بينا شروط وإجراءات ممارسة هذا الحق سابقا.

(1) المادة: 15 من القانون رقم: 17-23.

(2) المادة: 04 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(3) المادة: 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(4) المادة: 07 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(5) المادة: 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(6) المادة: 09 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(7) المادة: 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(8) المادة: 23 من القانون رقم: 17-23.

3. الحق في فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية دون اللجوء إلى القضاء في حال أخل المستفيد بشروط منح الامتياز المنصوص عليها قانوناً أو في دفتر الشروط.⁽¹⁾
4. الالتزام بإعداد عقد الامتياز وتسليمه للمستثمر في الآجال المحددة.⁽²⁾
5. الالتزام بتجديد عقد الامتياز عند انقضاء أجله وطلب المستثمر هذا التجديد.⁽³⁾
6. الالتزام بتحويل حق الامتياز إلى عقد تنازل في الأجل المحدد عند تقديم طلب من المستفيد بذلك في ظل احترام شروط التنازل المنصوص عليها.⁽⁴⁾
7. الالتزام بدفع تعويض عن ناتج القيمة المضافة التي أضفاها المستثمر على العقار بعد فسخ الامتياز.⁽⁵⁾
8. الالتزام بتطهير وضعية العقارات الممنوحة في ظل الأنظمة السابقة لا سيما الأمر رقم: 04-08 الملغى.⁽⁶⁾

د- فسخ الامتياز والآثار المترتبة عنه:

وفقاً للقانون رقم: 17-23 فإن حق الامتياز يمكن أن ينقضي بعدة طرق عادية وغير عادية، فبالنسبة للطرق العادية تتمثل في انقضاء أجله وعدم تجديده، أو فسخه باتفاق الطرفين،⁽⁷⁾ أو عن طريق تحويله إلى عقد تنازل بعد توفر شروط هذا التحويل،⁽⁸⁾ أما الطريق الغير عادي لانقضاء هذا العقد فهو فسخه بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائية دون اللجوء إلى القضاء وذلك في حال إخلال المستثمر بالتزاماته القانونية أو التعاقدية المنصوص عليها في دفتر الشروط.⁽⁹⁾

حيث نلاحظ تراجع المشرع في هاته النقطة بالمقارنة مع الأمر رقم: 04-08 الملغى، والذي كان ينص على الفسخ القضائي، وهو ما يشكل مساساً بمبدأ الأمن القانوني، وعليه ندعوا المشرع إلى إعادة النظر في هاته النقطة لأن من شأنها تقليل ضمانات الاستثمار خاصة بالنسبة للمستثمرين الأجانب.

وللقيام بالفسخ بصفة انفرادية وضع المشرع مجموعة من الشروط والإجراءات ورتب عليها آثار من أجل توفير أقصى قدر من الحماية وتوفير ضمانات كافية للمستثمرين من تعسف الإدارة وتحقيق مبادئ الأمن القانوني في هذا المجال.

(1) المادة: 21 من القانون رقم: 17-23، والمادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(2) المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(3) المادة: 14 من القانون رقم: 17-23، والمادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(4) المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23، والمادة: 22 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(5) المادة: 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(6) المادة: 24 من القانون رقم: 17-23.

(7) المادة: 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(8) المادة: 17 من القانون رقم: 17-23، والمادة: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23، والمادة: 22 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(9) المادة: 21 من القانون رقم: 17-23.

فكل تقصير تعاينه الجهات المكلفة بالرقابة يشكل مساس بالالتزامات المفروضة على المستفيد من العقار الاقتصادي لا سيما تغيير في وجهة العقار أو كل استعمال له لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط سواء بشكل كلي أو جزئي دون الموافقة المسبقة للوكالة الجزائرية، وكذا كل تغيير للمشروع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، وهذا على سبيل المثال لا الحصر.⁽¹⁾

وقبل اتخاذ قرار الفسخ يجب أن يتم إعدار صاحب الامتياز مرتين عن طريق إعدارين مكتوبين توجههما الوكالة الجزائرية عن طريق شباكها الوحيد، يبلغ الإعدار الأول بواسطة محضر قضائي إلى عنوان المستفيد المحدد في عقد الامتياز وبعد انقضاء شهرين من تاريخ تبليغ الإعدار وعدم استجابة صاحب الامتياز يبلغ له إعداران بواسطة محضر قضائي وفق نفس الآجال،⁽²⁾ وفي حال انقضاء الأجل المحدد في الإعدار الثاني تتخذ الوكالة الجزائرية قرار فسخ الامتياز عن طريق شباكها الوحيد والذي يبلغ إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا من أجل إعداد عقد فسخ الامتياز.⁽³⁾

حيث يترتب على فسخ الامتياز في هذه الحالة مجموعة من الآثار تتمثل في انقضاء الحق العيني العقاري الممنوح للمستفيد وعودة الملك العقاري لصالح الدولة ودفع تعويض لفائدة المستفيد عن فائض القيمة التي أتى بها على العقار من خلال الأشغال المنجزة في حالة واحدة فقط وهي عدم إتمام المشروع بعد منحه أجل إضافي وكون الأشغال المنجزة تمت بصفة نظامية وفقا للرخص المسلمة، ويتم تحديد قيمة التعويض من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، مع خصم نسبة 10% من المبلغ على سبيل التعويض وكذا خصم مبالغ الامتيازات والرهون التي تثقل الحق العيني بسبب المستفيد من مبلغ التعويض.

أما إذا تم انجاز البناءات في الأجل المحدد قبل فسخ الامتياز ولكنها غير مطابقة للبرنامج أو رخصة البناء فلا يمكن للمستفيد الحصول على تعويض عن فائض القيمة، وفي حالة عدم إتمام انجاز البناءات قبل فسخ الامتياز وعدم مطابقتها للبرنامج ورخصة البناء فلا يمكن للمستفيد الحصول على تعويض عن فائض القيمة، كما يتعين عليه إعادة العقار إلى الوضعية التي كان عليها قبل الاستفادة.⁽⁴⁾

كما أنه يمكن للمستفيد الذي تم فسخ عقد امتيازهِ اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للطعن في قرار فسخ الامتياز على أساس دعوى الإلغاء، إذ لم يحدد المشرع آجال خاصة للطعن والتي تبقى خاضعة للقواعد العامة وهي 04 أشهر من تاريخ تبليغه قرار الفسخ وفقا لقانون الإجراءات المدنية

(1) المادة: 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(2) المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

(3) المادة: 21 من القانون رقم: 17-23.

(4) المادة: 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

الإدارية، كما يحق له الطعن في مبلغ التعويض عن فائض القيمة على أساس دعوى القضاء الكامل من أجل رفع قيمة التعويض.

ثانيا: تطهير العقار الاقتصادي.

نظرا لتأكد المشرع من وجود وضعيات معقدة سوف يخلفها تغيير نظام استغلال العقار الاقتصادي التابع للدولة وإلغاء الأمر رقم: 04-08، حاول النص القانوني الجديد إيجاد حلول لها من خلال تكليف الولاية بتطهير هاته الوضعيات وذلك عن طريق لجنة ينشئونها بموجب قرار ولائي، تكون مهمتها متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية التي كانت خاضعة للنص السابق الملغى والتي استفاد أصحابها من قرار ولائي فقط أو عقد امتياز أو مجرد ترخيص كتابي صادر عن الوالي، ونتج عنها إصدار رخص البناء والانطلاق في الإنجاز وبلوغ نسبته 20% على الأقل.⁽¹⁾

تتكون هاته اللجنة من الوالي أو ممثله رئيسا وعضوية كل من رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، رئيس البلدية التي يقع المشروع ضمن إقليمها أو ممثله، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، مدير الصناعة، مدير التعمير، مدير الفلاحة، مدير الطاقة والمناجم، كما يمكن للجنة أن تضم عند الحاجة مصالح ولائية أخرى،⁽²⁾ تتمثل مهمة هذه اللجنة على الخصوص في:⁽³⁾

- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية، وفق المخطط وكذا دفتر الشروط الذي استفاد في إطاره صاحب المشروع، أي تطبيق نفس الإجراءات المعمول بها في الأمر رقم: 04-08 الملغى.

- توجيه إعدار إلى صاحب حق الامتياز من أجل تدارك مخالفة التزاماته، وفي حالة عدم جدوى الاعذارات مباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز عن طريق رفع دعوى قضائية إدارية من طرف مصالح أملاك الدولة، وفق ما هو منصوص عليه في الأمر رقم: 04-08 الملغى.

- كما تكلف اللجنة أيضا بالبحث في طلبات تغيير النشاط المقدمة من طرف المستثمرين أصحاب الامتياز المبررة موضوعيا.

- كما تبث اللجنة في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز المتعلقة بتغيير اسم المستفيد من شخص طبيعي إلى شخص معنوي أو طلب تغيير الشكل القانوني للشخص المعنوي وهذا لدواعي إتمام المشاريع العالقة بشرط احتفاظ صاحب الامتياز الأصلي بأغلبية الحصص إلى غاية الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة والدخول حيز الخدمة، أين حاول المشرع إيجاد توازن بين دور اللجنة في حلحلة المشاكل المطروحة من طرف المستثمرين والتي تعوقهم عن إتمام مشاريعهم وبين تحديد مهام اللجنة بدقة منعا لاستغلالها في تحويل حقوق الامتياز لغير المستفيدين الشرعيين أو أي تلاعب

⁽¹⁾ المادة: 24 من القانون رقم: 17-23.

⁽²⁾ المادة: 24 من القانون رقم: 17-23.

⁽³⁾ المادة: 25 من القانون رقم: 17-23.

بالعقار الاقتصادي التابع للدولة، حيث أنه كان يتعين على المشرع الإحالة إلى نص تنظيمي لتوضيح المهام والإجراءات التي تقوم بها اللجنة وأجالها وكيفيةها بدقة.

تقوم اللجنة بإعداد تقرير عن ما تقوم به وترسله كل شهرين إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁽¹⁾.

يستفاد من ما سبق أن المشاريع التي حصل أصحابها على حق الامتياز في إطار الأمر رقم: 04-08 أو قبله والتي حصلت على رخص بناء ولم يكتمل إنجاز المشروع الاستثماري بها عند صدور هذا القانون وبلغت نسبة الإنجاز بها 20% على الأقل، تخضع إلى متابعة ورقابة هاته اللجنة، لكن المشرع لم يبين حالات المشاريع التي لا تتوفر فيها هاته الشروط كأن يحصل المستثمر على قرار الوالي الذي يرخص بالامتياز ولكنه لم يحصل على رخصة البناء أو لم تبلغ نسبة الإنجاز 20%، فهل تخضع للقانون الملغى أم للقانون الجديد وبالتالي تصبح تابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شأنها شأن المشاريع الجديدة، حيث كان ينبغي الإشارة إلى هاته النقطة ومنح المستثمرين المعنيين بها أجلا لمدة سنة من أجل الامتثال للنصوص الجديدة ويصبحوا تابعين للوكالة عندها، لكن يستفاد من المادة: 26 فقرة 02 للقانون رقم: 23-17 أن تلك الأملاك العقارية تبقى خاضعة لأحكام الأمر رقم: 04-08 الملغى من حيث حقوق والتزامات الأطراف ما عدى مسألة تحويل الامتياز إلى تنازل والتي تخضع للقانون الجديد.

ختاما ومن خلال ما تم بيانه سالفا يظهر لنا جليا أن المنظومة الجديدة الخاصة بكيفية منح واستغلال العقار الصناعي في الجزائر تشهد تقدما نحو الأمام من خلال توفير مزيد من الضمانات لفائدة المستثمرين وتحقيق تقدم في توفير الأمن القانوني بشكل ملحوظ في معظم الجوانب على الرغم من التقهقر في توفيره في جوانب أخرى بالمقارنة مع النصوص السابقة، وهو ما يدفعنا إلى القول أن المشرع الجزائري على الطريق الصحيح من الجانب القانوني في مسألة تسيير ملف العقار الصناعي، ولنجاح مسعاه ينبغي أن تتضافر إلى جانب الشق التشريعي الإرادة الحقيقية للمضي قدما في تكريس بناء قانوني جيد وواقعي يعكس تطلعات المستثمرين بشكل يخلق التوازن بين ضرورة توفير مناخ أعمال خصب لهم وبين ضرورة حماية مصالح الدولة مالكة الرقبة بأن تكون العلاقة بين الطرفين متوازنة بدون تعسف ولا تفريط.

حيث نلاحظ أن النص الجديد الخاص بالعقار الاقتصادي تضمن أحكام أكثر من النص السابق الملغى وهو الأمر رقم: 04-08، حيث أن هذا الأخير تضمن 16 مادة فقط بمقابل 27 مادة تضمنها القانون رقم: 23-17.

بالإضافة إلى أنه حدد لنا بدقة أصناف العقار الاقتصادي المشمولة بالتطبيق.

(1) المادة: 25 من القانون رقم: 23-17.

واعتمد الرقمنة لأول مرة كآلية وحيدة للمنح، وخول لجهاز واحد فقط صلاحية البث في ملف منح رخص ومزايا الاستثمار ومنح العقار الصناعي وهو الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بما يضمن وحدة القرار وسهولة عملية المنح وشفافية الإجراءات وسرعة البث.

كما سمح بالعودة إلى التنازل عن ملكية العقار الصناعي لصالح المستثمرين بشرط إقامة المشروع والشروع في الاستغلال، وقد سمح بتطبيق التنازل حتى بالنسبة للعقارات الممنوحة في ظل النصوص السابقة التي لم تكن تسمح بالتنازل، وهي ضمانات ومحفزات جدا للاستثمار الصناعي خصوصا. بالإضافة إلى إمكانية ممارسة الشفعة لحساب الدولة من أجل اكتساب العقار الاقتصادي المملوك للخواص بما يضمن حيافة الدولة لحافطة عقارية اقتصادية وكذا من أجل استرجاع الحافطة الممنوحة بطرق قانونية سليمة وعلى أساس آليات عادلة.

وكذا السماح بانتقال الامتياز إلى الورثة بعد وفاة المستثمر والسماح بتغيير النشاط لأسباب وظروف قاهرة ومبررة وكذا العديد من المزايا والضمانات.

كما يلاحظ أفراد النص الجديد لشق هام منه لمسألة مهمة وهي تطهير العقار الاقتصادي الممنوح في ظل الأنظمة القانونية السابقة من خلال خلق آلية تسهر على هاته المسألة وفق ما نص عليه المشرع، والتي يلاحظ عليها عدم شموليتها لكل الحالات المطروحة.

لكن وعلى الرغم مما سبق بيانه نلاحظ أن هناك تراجع في بعض الجوانب مما سينعكس سلبا على تحقيق الأمن القانوني وتوفير الضمانات اللازمة لحماية المستثمرين وحقوقهم أبرزها مسألة فسخ عقد الامتياز بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته القانونية والتعاقدية والذي أصبح يتم إداريا بدون اللجوء إلى القضاء المختص كما كان سابقا، وكذا مسألة اكتساب عقارات الخواص بالإرادة المنفردة للدولة وبدون أن تكون تلك العقارات معروضة للبيع أو توفر شرط عدم استغلالها على الأقل وكذا تبيان بدقة لإجراءات وآجال ممارسة الوكالة الجزائرية للشفعة، وهو ما يشكل تقهقرا في الضمانات القانونية، وعليه نقدم التوصيات التالية:

ضرورة النص على فسخ الامتياز قضائيا وليس إداريا لتحقيق ضمانات أكثر وجذب المستثمرين.

ضرورة إضافة شرط يتعلق باكتساب الدولة لعقارات الخواص الصالحة لإقامة مشاريع استثمارية هي أن تكون تلك العقارات غير مستغلة من طرف أصحابها.

ضرورة التوضيح بدقة لشروط وإجراءات وآجال ممارسة الدولة للشفعة في مجال العقار الاقتصادي من أجل عدم تعطيل عملية تداول المال العقاري وبالتالي تعطيل عملية الاستثمار.

ضرورة التفصيل أكثر في مسألة تطهير العقار الاقتصادي الممنوح في ظل الأنظمة القانونية السابقة بشكل شامل لكل الحالات بدون استثناء.

المحور الثاني: أصناف العقار الصناعي والسياحي.

يحتاج أي مشروع استثمار صناعي أو سياحي وطني أو أجنبي إلى وعاء عقاري يحتضنه، ونظرا لخصوصية بعض الأنشطة الاقتصادية خاصة الصناعية منها بسبب الخطورة الناجمة عنها أو تأثيرها على السكان والبيئة والمحيط، أين يتطلب تواجدها في أماكن خاصة وبعيدة عن التجمعات السكانية لتراعي خصوصيتها وتوفير الأمن للقاطنين بالقرب منها، أو من أجل تقريبها من بعضها نظرا لتكامل تلك المشاريع أو لتقليل تكلفة الإنتاج باختصار تكاليف النقل وخلافه، الأمر الذي دفع المشرعين عبر العالم إلى إيجاد مناطق محددة لتوطين تلك المشاريع بها، حيث تتميز تلك المناطق بنظام قانوني خاص بها من حيث شروط إنشائها وتجهيزها وتسييرها، وتختلف تسميتها حسب الغرض الذي أنشئت من أجله، فنجد المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ومناطق التوسع السياحي والحظائر التكنولوجية وغيرها من التسميات التي تهدف كل منها إلى تجميع الاستثمارات المتشابهة في منطقة واحدة بهدف تقريبها من بعضها وتقليل التكاليف الناجمة عن الاستثمار في تلك المناطق.

والجزائر كغيرها من الدول عمدت إلى إستحداث هاته الأصناف بهدف جذب وتوطين الاستثمارات فيها وتحسين مناخ الأعمال وتوفير العقار الاقتصادي للمستثمرين، وذلك بوضع إطار قانوني لمختلف أصناف العقار الاقتصادي يتضمن مكوناتها وكيفية إنشائها والغرض منها وأساليب تجهيزها وتسييرها وحمايتها والأجهزة المكلفة بهاته المهام، حيث نعالج من خلال هذا المحور أصناف العقار الصناعي والسياحي في الجزائر من خلال تحليل النظام القانوني المؤطر لتلك المناطق وتطوره عبر الزمن من حيث إنشائها وإدارتها وتسييرها.

الفصل الأول: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

الجزائر كغيرها من الدول سعت إلى استحداث مناطق صناعية ومناطق نشاطات ترصد خصيصا لاستقبال المشاريع الاستثمارية، وإن كانت فترة ما قبل الثمانينات تتصف بهيمنة الاستثمارات العمومية على اعتبار التوجه الاشتراكي للدولة آن ذاك والذي يقوم على مبدأ ملكية الدولة لوسائل الانتاج، غير أنه ومنذ تبني سياسة اقتصاد السوق التي تقتضي تشجيع القطاع الخاص بل وتفعيل دوره في التنمية الاقتصادية الوطنية، الأمر الذي ضاعف الطلب على العقار الموجهة للاستثمار لا سيما الصناعي منه. رغم تتعدد أصناف وتسميات المناطق المهيئة والموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية إلا أن أشهر صنفين لجأ إليهما المشرع في توطين الاستثمارات هما المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وذلك عن طريق إنشائها في مختلف ربوع الوطن، هذه المناطق تخضع من حيث إنشائها وتصنيفها إلى عدة معايير مختلفة منها طبيعة النشاط وهيئات التسيير وغيرها، بالإضافة إلى إنشاء مناطق النشاطات على مستوى البلديات التي تكون أقل مساحة وأبسط إجراءات في الإنشاء والتسيير من المناطق الصناعية، لذلك سنتعرف على النظام القانوني للمناطق الصناعية مبحث أول ثم ننتقل إلى النظام القانوني لمناطق النشاطات في المبحث الثاني.

المبحث الأول: المناطق الصناعية

تطلق هذه التسمية إعتبارا للغرض المخصص لتلك المساحات العقارية، إذ تستغل في توطين مشاريع ذات طابع صناعي، فماذا يقصد بالمناطق الصناعية وما هو النظام القانوني لإنشائها وتمييزها وتسييرها؟

أولا: التعريف بالمناطق الصناعية.

لم يعرف المشرع الجزائري المناطق الصناعية، وقد عرّفها البعض بأنها: تلك المساحة الأرضية غير المهيأة المخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموما بقرار ويُسْتَرْتَبُ أن تكون مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية أو التحديث العمراني، ويتوقف نجاحها على الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق، وقنوات التوزيع، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها⁽¹⁾، ويرى البعض الآخر أن المناطق الصناعية تُعْتَبَرُ نمطا من أنماط التوطن الصناعي، هذا الأخير قد يكون توطينا صناعيا حضريا أو قطبيا أو مستثمرا، فالحضري هو الذي يكون قريبا من المناطق الحضرية التي تظم التجمعات السكنية للاستفادة من مميزات الاقتصادية والاجتماعية، أما بالنسبة للتوطن القطبي فيضم الأقطاب الصناعية المتواجدة في المدن الكبرى والتي لا يمكن توطينها إلا في المناطق المؤهلة لهذا النشاط من جميع المجالات لاسيما التركيز الصناعي، المواد الأولية شبكة المواصلات وغيرها⁽²⁾.

وتأتي سياسة الإنتشار الجغرافي للمناطق الصناعية سعيا لتحقيق التوازن الجهوي لاسيما في المناطق المحرومة، وتعد المنطقة الصناعية هي النمط الذي يمكنه توطين الاستثمارات الكبرى، حيث بلغ

(1) تقرير منظمة الأمم المتحدة للتنمية والصناعة، نيويورك، 1980، نقلا عن أمال مشقي، العقار كألية محفزة للاستثمار، رسالة ماجستير، في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010/2009، ص 19.

(2) محمد بوحلوف، التوطن الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر والأفاق، الطبعة الأولى، دار الأمة، الجزائر، 2001، ص 58.

عدد المناطق الصناعية في الجزائر أواخر الثمانينات من القرن الماضي ما يقارب ثمانين منطقة صناعية⁽¹⁾ ليستجيب للمتطلبات الاقتصادية والاجتماعية وتخفيف الضغط عن الأقطاب الصناعية الكبرى، وتوفير الوعاء العقاري الذي يتهافت عليه المستثمرون لإنجاز مشاريعهم الصناعية، وهي تشير إلى تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة إذ توزع هذه المساحة إلى أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشائها وخصائصها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات،⁽²⁾ وتعرف أيضا بأنها مواقع أدخلت عليها التحسينات لتشكّل عاملا محفزا لإنشاء الصناعات بكل أحجامها وأنواعها، وأن الخدمات المقدمة في المنطقة الصناعية تقتصر على تحديد الأراضي المخصصة للمشاريع الصناعية بتخصيص مساحة معينة لكل مشروع حسب حاجته وحسب تقدير الجهات ذات العلاقة لهذه الحاجة.⁽³⁾

عرفتها وزارة الصناعة وترقية الاستثمار بالجزائر في تقرير لها بأنها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة،⁽⁴⁾ أما المشرع التونسي فعرفها من خلال قانون تهيئة المناطق الصناعية وصيانتها بأنها: "منطقة ترابية ذات صبغة صناعية على معنى هذا القانون، وهي الفضاءات المخصصة حسب مخططات التهيئة العمرانية لتركيز نشاطات صناعية لإنتاج المواد ونشاطات الخدمات".⁽⁵⁾

حيث تعود الجذور الأولى لفكرة المناطق الصناعية إلى العصور الوسطى إبان عهد الامبارطورية الرومانية، أما تطبيق فكرة المناطق الصناعية فقد بدأ عمليا في أواخر القرن 19 عندما أقيمت أول منطقة صناعية قرب مدينة مانشستر البريطانية عام 1896، ثم تبعتها مدينة شيكاغو الأمريكية عام 1899، لتليها مدينة نابولي الإيطالية عام 1904، لتنتشر بعدها الفكرة في كل دول العالم،⁽⁶⁾ وتلعب المناطق الصناعية أهمية بالغة بالنسبة للتنمية في الدولة فهي تساهم بشكل كبير في تطوير الاقتصاد وتعزيز تنافسيته وجذب الاستثمارات الخارجية ونقل التكنولوجيا وتوفير فرص العمل، كما تظهر أهميتها في تقريب المشاريع الصناعية من بعضها مما يقلل تكاليف الانتاج ويزيد في تكامل تلك المشاريع.

(1) محمد بشير التيجاني، مفاهيم وآراء حول تنظيم الأقاليم، توطين الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988 ص 101.

(2) خبابة صهيبي، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية -دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر-، رسالة ماجستير، جامعة سطيف، 2012، ص 26.

(3) نائل محمد إبراهيم مصبح، أهمية المناطق الصناعية على النمو الاقتصادي في قطاع غزة -حالة دراسية مدينة غزة الصناعية-، رسالة ماجستير، جامعة الأزهر غزة فلسطين، 2012، ص 18.

(4) سردو محمود، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، مقال منشور في مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة الشلف الجزائر، المجلد 11، العدد 02، 2019، ص 53.

(5) القانون عدد: 16 لسنة 1994، المؤرخ في: 21/06/1994، المتعلق بتهيئة المناطق الصناعية وصيانتها، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 11، المؤرخ في: 08/02/1994.

(6) إيمان خلفاوي وعناني ساسية، المناطق الصناعية في الجزائر واقع وآفاق -دراسة حالة المناطق الصناعية ومناطق النشاط لولايي قالة وعنابة-، مداخلة في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر كمدخل لتعزيز تنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الصادرات خارج المحروقات -الواقع والآفاق والتجارب الناجمة، يومي 19 و20 أكتوبر 2015، جامعة قالة الجزائر، ص 03.

ثانيا: انشاء المناطق الصناعية في الجزائر.

عرفت الجزائر المناطق الصناعية منذ العهد الاستعماري، حيث ورثت الجزائر المستقلة العديد من تلك المناطق بعد الاستقلال والتي كان قد أنشأها الاستعمار الفرنسي، إلا أنه بعد 10 سنوات من الاستقلال برزت الحاجة إلى انشاء مناطق صناعية جديدة لاستقطاب المصانع والشركات المزمع انشاؤها، وهو ما يتطلب إصدار نصوص جديدة تبين الإطار القانوني لإنشاء وتسيير تلك المناطق، وهو ما حصل بداية من خلال إصدار المرسوم رقم: 45-73 المتضمن إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية،⁽¹⁾ والذي حدد شروط إنشائها على مستوى إقليم البلديات والولايات عبر التراب الوطني، ويُعتبر هذا النص الخطوة الأولى لتنظيم المناطق الصناعية في الجزائر بعد الاستقلال، غير أن هذا المرسوم وحده لا يكفي للانطلاق الفعالة في إنشاء المناطق الصناعية وتهيئتها وإدارتها، لأن مضمونه يتمثل في تبيان الإجراءات والجهاز المكلف بعملية اتخاذ قرار إنشاء تلك المناطق ولم يوضح كيفية تهيئتها وتسييرها والأجهزة المسؤولة عن تلك العمليات، وهو الأمر الذي تأخر إلى غاية 1984 حيث صدر على التوالي المرسوم رقم: 55/84⁽²⁾ و: 56/84⁽³⁾ المتضمنان إدارة المناطق الصناعية ومؤسسات تسيير هذه المناطق وكيفية عملها، لكن قبل الحديث عن تهيئة وتسيير تلك المناطق ينبغي الحديث عن أساليب انشائها المختلفة وفقا لتطور النظام القانوني لذلك عبر الزمن.

حيث أن إنشاء المناطق الصناعية يخضع لعدة إجراءات قانونية وإدارية مترابطة تبدأ باقتراح الإنشاء الذي يكون في شكل تحديد للموقع المختار للمنطقة الذي يجب أن يأخذ في الحسبان إحترام مخططات التهيئة والتعمير لإقليم البلدية التي يقع الموقع المختار في ترابها، ثم بعد ذلك الدارسة التمهيدية التي تتناول أهم العوامل الاقتصادية والاجتماعية التي تحقق الأهداف المرجوة من إنشاء المنطقة الصناعية، ثم بعد ذلك يُتخذ قرار الإنشاء إستنادا إلى النتائج المتوصل إليها من الدارسة التمهيدية التي تقوم بها الجهة المكلفة بالإنشاء والتهيئة، حيث أن قرار إنشاء المناطق الصناعية في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا أخذ ثلاثة أشكال رئيسية:

- الشكل الأول: كان معمول به منذ سنة 1973، بعد صدور المرسوم رقم: 45-73 المتضمن إنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية إلى غاية سنة 1998 أين تم اتخاذ قرار تجميد عملية إنشاء مناطق صناعية جديدة إلى غاية إصدار نصوص جديدة حول هاته المسألة،⁽⁴⁾ حيث أن إجراءات الإنشاء حددها المنشور الوزاري المؤرخ في: 1975/04/30، المتعلق بإنشاء وتهيئة المناطق الصناعية، فقرار الإنشاء في هاته المرحلة كان يتخذ بموجب قرار وزاري صادر عن وزير الأشغال العمومية والبناء، بعد تكوين ملف

(1) المرسوم رقم: 45-73، المؤرخ في: 1973/02/28، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد: 20، المؤرخة في: 1973/03/09.

(2) المرسوم رقم: 55-84، المؤرخ في: 1984/03/03، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1985/03/03.

(3) المرسوم رقم: 56-84، المؤرخ في: 1984/03/03، المتعلق بتنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1985/03/03.

(4) بن تريعة مها، آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم تخصص قانون خاص، جامعة المدية الجزائر، 2023، ص 44.

يتضمن تقرير يرسله والي الولاية المختص إقليميا يبرر إنشاء المنطقة الصناعية، ويتضمن الملف أيضا مداولة المجلس الشعبي البلدي لبلدية تواجد المنطقة الصناعية تتضمن الموافقة على انشائها وكذا مداولة المجلس التنفيذي للولاية حول نفس الغرض وبعد موافقة اللجنة الاستشارية المركزية لتهيئة المناطق الصناعية يصدر القرار في الجريدة الرسمية والذي يحدد موقع المنطقة ومساحتها، وقد صدرت عدة قرارات في تلك الفترة تتضمن انشاء مناطق صناعية،⁽¹⁾ وبعد اتخاذ قرار الانشاء تأتي مرحلة تهيئة المناطق الصناعية والتي تكلف بها أجهزة متخصصة سنأتي إلى تبيانها لاحقا.

مع العلم أنه يمكن إلغاء قرار الإنشاء بموجب قرار وزاري صادر عن نفس الجهة احتراماً لقاعدة توازي الأشكال، وهو ما حصل مثلاً بموجب القرار المؤرخ في: 1979/03/10، يتضمن إلغاء أحكام القرار المؤرخ في: 1976/12/13 المتضمن إحداث المنطقة الصناعية بالبويرة،⁽²⁾ حيث ألغي قرار انشاء هاته المنطقة بسبب تواجدها في منطقة فلاحية الأمر الذي اعترض عليه وزير الفلاحة وأدى إلى إلغاء قرار إنشاء تلك المنطقة.

تم إنشاء العديد من المناطق الصناعية على المستوى الوطني وفق هذا الشكل، غير أن العدد بقي غير مضبوط لتضارب الإحصائيات التي تقدمها كل جهة متدخلة في عملية إنشاء وتهيئة وتسيير المناطق الصناعية، فحسب تقرير وزير الصناعة أمام مجلس الحكومة في فيفري سنة 2003 تضمن وجود 72 منطقة صناعية، تربع على مساحة إجمالية تساوي 14818 هكتارا موزعة على 37 ولاية، ولكن المعطيات التي تتداولها الهيئات الأخرى تتناقض فيما بينها حول العدد الحقيقي للمناطق الصناعية، فنجد أن شركات تسيير مساهمات الدولة أحصت 67 منطقة صناعية سنة 1999، في حين تشير إحصائيات المديرية العامة للأموال الوطنية إلى 72 منطقة.⁽³⁾

وقد توقف إنشاء المناطق الصناعية وفق هذا الشكل منذ سنة 1998 بناءً على قرار من الحكومة لأسباب مختلفة تتمحور حول الوضعية المزرية التي تطبع المناطق الصناعية من حيث الإدارة والتسيير من جهة وللتفكير في إيجاد حلول ناجعة من جهة أخرى، وقد دام هذا التوقيف إلى غاية 2011.

-الشكل الثاني: بعد تجميد عملية إنشاء مناطق صناعية جديدة سنة 1998 وذلك من أجل خلق آلية جديدة لإنشاء المناطق الصناعية في الجزائر والتي تجسدت فعليا سنة 2011، وذلك بناء على قرار مجلس الوزراء في شهر فيفري سنة 2011، المتضمن إنشاء مناطق صناعية على مستوى أغلب الولايات،

⁽¹⁾ من بين تلك القرارات نجد: قرار مؤرخ في: 1976/01/23، يتضمن إنشاء منطقة صناعية بوهراڻ -السانية، الجريدة الرسمية عدد: 19، المؤرخة في: 1976/03/05.

قرار مؤرخ في: 1976/02/19، يتضمن إنشاء منطقة صناعية بالأغواط، الجريدة الرسمية عدد: 23، المؤرخة في: 1976/03/19.

قرار مؤرخ في: 1976/02/25، يتضمن إنشاء منطقة صناعية بمستغانم، الجريدة الرسمية عدد: 23، المؤرخة في: 1976/03/19.

قرار مؤرخ في: 1976/04/09، يتضمن إنشاء منطقة صناعية بتوقرت، الجريدة الرسمية عدد: 38، المؤرخة في: 1976/05/11.

قرار مؤرخ في: 1975/07/20، يتضمن إنشاء منطقة صناعية ببسكرة، الجريدة الرسمية عدد: 82، المؤرخة في: 1975/10/14.

⁽²⁾ قرار مؤرخ في: 1979/03/10، يتضمن إلغاء أحكام القرار المؤرخ في 1976/12/13 المتضمن إحداث المنطقة الصناعية بالبويرة، الجريدة الرسمية عدد: 11، المؤرخة في: 1979/03/13.

⁽³⁾ راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، في الحقوق، تخصص القانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2016، ص 64.

حيث جسد ذلك في شهر أفريل بموجب قرار صادر عن المجلس الوطني للاستثمار⁽¹⁾ يتضمن إنشاء 36 منطقة صناعية جديدة، على أساس المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-355، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار،⁽²⁾ الذي منحه المشرع صلاحية اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة، ثم بعد ذلك تم رفع هذا العدد إلى 39 منطقة بناءً على قرار المجلس الوطني للاستثمار المؤرخ في: 2011/11/22، ثم رفعت مرة أخرى إلى 42 منطقة بموجب القرار المؤرخ في: 2012/05/07 حيث تتوزع هذه المناطق على 34 ولاية بمساحة إجمالية تساوي 9500 هكتارا⁽³⁾.

ثم بعد ذلك تم رفع عدد المناطق الصناعية المزمع إنشائها من 42 إلى 43 منطقة صناعية وذلك بناءً على قرار المجلس الوطني للاستثمار المؤرخ في: 2013/11/03، ويتعلق الأمر بإضافة 07 مناطق صناعية في كل من الولايات التالية: الوادي، بومرداس تبسة، البيض، إليزي، سوق أهراس، قسنطينة.⁽⁴⁾ غير أنه بموجب القرار رقم 2016/14 الصادر في الدورة رقم 78 للمجلس المنعقدة بتاريخ 2016/03/24، قرر تعديل في بعض المناطق الصناعية حيث تم إلغاء 5 مناطق، واعتماد 6 مناطق صناعية جديدة ليصبح العدد 50 منطقة صناعية موزعة على 39 ولاية بمساحة إجمالية 12000 هكتار،⁽⁵⁾ والذي سبقه اقتراح إنشاء تلك المناطق من طرف لجان المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار للولايات المعنية على أساس المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 10-20،⁽⁶⁾ وبناءً على تقارير الولاية والدراسات التقنية الأولية.

تلي ذلك الخطوات العملية المتمثلة في التصريح بالمنفعة العامة للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية، الصادر بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 12-176، المعدل والمتمم،⁽⁷⁾ حيث تهدف هاته العملية إلى اتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بالنسبة للأوعية العقارية الداخلة في نطاق المنطقة الصناعية المراد إنجازها لتصبح كلها ضمن الأملاك الخاصة للدولة، كما تم أيضا إلغاء تصنيف قطع أرضية فلاحية داخلة في محيط المناطق المراد إنجازها وذلك بتحويلها إلى أراض عامرة وقابلة للتعمير كي يمكن تجزئتها وتهيئتها وفق أدوات التعمير، حيث أن المشرع يشترط عدم استخدام أراض ذات وجهة فلاحية لأغراض غير فلاحية إلا بتحويل طبيعتها القانونية ولا يتم ذلك إلا بموجب مرسوم يتخذ في مجلس

⁽¹⁾ أنشئ المجلس الوطني للاستثمار لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 01-281، المؤرخ في: 2001/09/24، المتعلق بتشكيلته وتنظيمه وسيره (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في: 2001/09/26.

⁽²⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 06-355، المؤرخ في: 2006/10/09، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 2006/10/11، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 22-297، المؤرخ في: 2022/09/08، يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية عدد: 60، المؤرخة في: 2022/09/18.

⁽³⁾ راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 65.

⁽⁴⁾ بن تريعة مها، مرجع سابق، ص 45.

⁽⁵⁾ <https://www.aniref.dz/index.php/ar/2020-01-27-10-03-47/2020-06-30-09-43-56>.

⁽⁶⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 10-20، المؤرخ في: 2010/01/12، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 04 بتاريخ: 2010/01/17.

⁽⁷⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 12-176، المؤرخ في: 2012/04/11، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، الجريدة الرسمية عدد: 23، المؤرخة في: 2012/04/22، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 18-167، المؤرخ في: 2018/06/26، الجريدة الرسمية عدد: 39، المؤرخة في: 2018/07/04.

الوزراء كنوع من الحماية لهذا الصنف من العقار،⁽¹⁾ وهو ما تجسد من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 14-292، المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية مخصصة لإنجاز مناطق صناعية على مستوى بعض الولايات المعدل والمتمم،⁽²⁾ أين تحول بعد ذلك القطع لفائدة أجهزة التهيئة والتسيير التي سنبينها لاحقاً.

-الشكل الثالث: حيث أن الشكّلين السابقين يتضمنان أساليب إنشاء المناطق الصناعية من طرف الدولة، بينما الشكل الثالث الذي وضعه المشرع فيتضمن كيفية إنشاء منطقة صناعية من طرف الخواص، أين سمح المشرع الجزائري من خلال المادة: 58 لقانون المالية لسنة 2016،⁽³⁾ لكل شخص طبيعي أو معنوي تابع للقطاع الخاص إمكانية إنشاء مناطق صناعية على أرض مملوكة له بشرط أن لا تكون ذات طابع فلاحى وذلك وفق لدفتر شروط تعدده لهذا الغرض الوزارة المكلفة بالاستثمار طبقاً للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

لقد تم تعديل المادة المذكورة أعلاه بموجب المادة: 80 من قانون المالية لسنة 2017،⁽⁴⁾ والتي قصرت الحق في إنشاء المناطق الصناعية من طرف الخواص على الأشخاص المعنويين دون الطبيعيين، كما سمحت بإنجازها على أراض غير فلاحية تابعة لمالكيتهم أو تابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة لهم على أساس حق امتياز بالتراضي لمدة 33 سنة مقابل اتاوة إيجارية سنوية يتم تخفيض مبلغها حسب الموقع الجغرافي للمشروع وذلك وفق النسب التالية: في ولايات الشمال: تخفيض بنسبة 95 % خلال فترة إنجاز المشروع التي تمتد من سنة إلى 5 سنوات، و 75% تخفيض خلال فترة الاستغلال التي تمتد إلى غاية انقضاء عقد الامتياز، أما في ولايات الهضاب والجنوب فإن الاتاوة تحدد بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات، وبعد ذلك يخفض مبلغ الاتاوة المقدرة من طرف إدارة أملاك الدولة بنسبة 90% للمدة المتبقية من عقد الامتياز، أما ولايات الجنوب الكبير فتكون قيمة الاتاوة هي الدينار الرمزي للمتر المربع خلال 15 سنة الأولى للامتياز ثم بعد ذلك يتم تخفيض مبلغ الاتاوة المحددة من طرف أملاك الدولة إلى نسبة 95% للمدة المتبقية من الامتياز، ويخضع إنشاء تلك المناطق لدفتر شروط تعدد الوزارة المكلفة بالاستثمار عندما تقام المنطقة الصناعية على عقار مملوك للخواص، أما عندما تقام على أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الامتياز فيتم إعداد دفتر الشروط الذي تخضع له هاته العملية بالاشتراك بين الوزارتين المكلفتين بالمالية والاستثمار.

(1) المادة: 15 من القانون رقم: 08-16، المؤرخ في: 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد: 46، المؤرخة في: 10/08/2008.

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 14-292، المؤرخ في: 16/10/2014، المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية مخصصة لإنجاز مناطق صناعية على مستوى بعض الولايات، الجريدة الرسمية عدد: 61، المؤرخة في: 16/10/2014، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 18-168، المؤرخ في: 26/06/2018، الجريدة الرسمية عدد: 39، المؤرخة في: 04/07/2018.

(3) القانون رقم: 15-18، المؤرخ في: 30/12/2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية عدد: 72، المؤرخة في: 31/12/2015.

(4) القانون رقم: 16-14، المؤرخ في: 28/12/2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، الجريدة الرسمية عدد: 77، المؤرخة في: 29/12/2016.

ثالثا: الأجهزة المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية.

بعد اتخاذ قرار انشاء المنطقة الصناعية يأتي الدور على مرحلة لا تقل أهمية عن سابقتها وهي مرحلة تهيئة المنطقة الصناعية من أجل جعلها صالحة لاستقبال مشاريع الاستثمار الصناعي، ويقصد بالتهيئة جميع الأعمال المادية التي يتم إنجازها على المساحة العقارية المكونة للمنطقة الصناعية والتي تجعلها قابلة للاستغلال في شكل مشاريع وأنشطة صناعية، تتمثل هذه الأعمال في تهيئة الأرضية ومد الطرق وتجزئة القطع وتوصيل الكهرباء والغاز والماء وشبكات الصرف الصحي وتوفير مرافق الأمن والحماية وهذا في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير والتي تبدأ باستصدار رخصة التجزئة للمنطقة الصناعية،⁽¹⁾ حيث مرت عملية تهيئة المناطق الصناعية في الجزائر بمرحلتين رئيسيتين من حيث النظام القانوني والأجهزة المكلفة بهاته العملية.

1/ المرحلة الأولى: بدأت هذه المرحلة منذ الفترة الاستعمارية وانتهت سنة 1998 عندما قررت الحكومة تجميد عملية انشاء مناطق صناعية جديدة إلى غاية إعادة تنظيم هاته العملية، أين تم انشاء مؤسسة مختصة في تهيئة المناطق الصناعية بموجب المادة: 88 من المقرر رقم: 11-56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في: 12/04/1956، المتضمن إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالاستقلال المالي والشخصية المعنوية تدعى الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (CADAT) تهدف هذه المؤسسة إلى تسهيل تطوير المناطق الصناعية في الجزائر، وتتمثل مهمتها الأساسية في مشاركة الإدارات المعنية بدراسة مشاريع إنشاء وتوزيع المناطق الصناعية، وحياسة العقارات بالتراضي أو عن طريق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وتهيئة تلك الأراضي وتزويدها بالمرافق التي من شأنها جلب قيمة مضافة لهذه العقارات التي تبقى مملوكة للصندوق، إذ تم في هذا الإطار إنشاء عدة مناطق صناعية في كل من البلدية والروبية ووهران بالإضافة إلى حيازة حافطة عقارية هامة تصلح لتوطين مناطق صناعية مستقبلية.⁽²⁾ عقب الاستقلال لم يتم تغيير النظام القانوني للصندوق أو حله بل تم وضعه تحت صاية وزارة الأشغال العمومية والبناء بموجب المرسوم رقم: 217/63⁽³⁾، حيث استمر في عملية تهيئة المناطق الصناعية المنشأة في ظل المرسوم: 45-73، وقد أوكلت مهمة التهيئة للصندوق بموجب المادة: 02 من قرارات إنشاء تلك المناطق التي تنص على تكليف الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية بدراسة وإنجاز أشغال التهيئة للمنطقة الصناعية المقرر إنشاؤها.⁽⁴⁾

⁽¹⁾ بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، 2012، ص 12.

⁽²⁾ جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2003، ص 18.

⁽³⁾ المرسوم رقم: 63-217، المؤرخ في: 18/06/1963، المتعلق بتشكيل كل من مجلس المراقبة ومجلس الإدارة للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 43، المؤرخة في: 28/06/1963.

⁽⁴⁾ أنظر مثلا المادة: 02 من القرار المؤرخ في: 09/04/1976، يتضمن إنشاء منطقة صناعية بتوفرت، الجريدة الرسمية عدد: 38، المؤرخة في:

11/05/1976.

نظرا لعدة مشاكل شابت مهام المركز بينها تقارير التقييم التي أعدت بشأنه، تم حله المركز بموجب المرسوم رقم: 275-80،⁽¹⁾ وقد تم تعويضه بهيئتين حلتى محله هما: المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني (CNERU) الموضوع تحت وصاية وزارة الإسكان والمنشأ بموجب المرسوم رقم: 276/80،⁽²⁾ وكذا الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT) الموضوعة تحت وصاية وزيرى الالتخطيط والتهيئة العمرانية المنشأة بموجب المرسوم رقم: 277/80.⁽³⁾

كلف المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني بالمهام التي كانت موكلة للصندوق الجزائري للتهيئة العمراني قبل حله والمتعلقة بإنجاز المناطق الصناعية وتسييرها بناء على المادة: 18 من المرسوم: 276-80، بالإضافة إلى الدراسات المتعلقة بالمناطق الصناعية وفقا للمخطط الوطني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، كما يتابع ويراقب تنفيذ المخططات التي تهدف إلى تطوير المناطق الصناعية بالتنسيق مع السلطات المحلية وتحت وصاية وسلطة وزير الإسكان والتعمير،⁽⁴⁾ أما الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT) فمن مهامها بالنسبة للمناطق الصناعية جمع المعلومات الضرورية لتحديد مخططات شغل الأرض، ووضع المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية طويلة المدى، التي تدخل في إطارها تحديد المناطق التي يمكن أن تقام فيها المناطق العمرانية الحضرية وكذا الصناعية.

لقد تم حل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني (CNERU) الذي لم يدم إلى 03 سنوات بموجب المرسوم رقم: 154/83،⁽⁵⁾ وتم نقل مهامه إلى المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير (CNERAU) المنشأ بالمرسوم رقم: 155-83،⁽⁶⁾ حيث يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتدخل ضمن اختصاصه إنجاز الدراسات وأشغال تهيئة المناطق الصناعية لكن في إقليم الجزائر العاصمة فقط، أما باقي المناطق فقد تم إنشاء سبعة مراكز جهوية للدراسات والإنجاز في التعمير (URBA) على مستوى ولايات وهران،⁽⁷⁾ تلمسان،⁽⁸⁾ تيارت،⁽¹⁾ البليدة،⁽²⁾ سطيف،⁽³⁾ قسنطينة،⁽⁴⁾ عنابة،⁽⁵⁾ وهي مستقلة عن المركز الوطني بالعاصمة وتتقاطع مهامها مع المهام الموكلة للمركز الوطني.

(1) المرسوم رقم: 275-80، المؤرخ في: 1980/11/22، يتضمن حل الصندوق الجزائري لتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته وهياكله، الجريدة الرسمية عدد: 48، المؤرخة في: 1980/11/25.

(2) المرسوم رقم: 276-80، المؤرخ في: 1980/11/22، يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد 48، المؤرخة في: 1980/11/25.

(3) المرسوم رقم: 277-80، المؤرخ في: 1980/11/22، يتضمن إحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد: 48، المؤرخة في: 1980/11/25.

(4) يراجع في ذلك نص المواد 2 و 18 من المرسوم رقم: 276-80.

(5) المرسوم رقم: 154-83، المؤرخ في: 1983/03/05، يتضمن حل المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ووسائله ومستخدميه، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في: 1983/03/08.

(6) المرسوم رقم: 155-83، المؤرخ في: 1983/03/05، يتضمن إنشاء المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في: 1983/03/08.

(7) المرسوم رقم: 167-83، المؤرخ في: 1983/03/05، يتضمن إنشاء مركز الدراسات والإنجاز في التعمير بـوهران، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1983/03/08.

(8) المرسوم رقم: 166-83، المؤرخ في: 1983/03/05، يتضمن إنشاء مركز الدراسات والإنجاز في التعمير بتلمسان، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1983/03/08.

تميزت هذه المرحلة بكون الهيئات المكلفة بالهيئة للمناطق الصناعية والمذكورة أعلاه تعتبر جهة مالكة لتلك المناطق والقائمة بتهيئتها، بالإضافة منحها أيضا صلاحية التسيير من طرف المشرع لتلك المناطق، أدى هذا الأمر وبمرور الوقت إلى نشوء الكثير من النزاعات حول نقل الملكية العقارية داخل المناطق الصناعية والتي هي في غالب الأحيان غير مسواة أصلا لفائدة الهيئة القائمة بالهيئة، بالإضافة إلى تأخر إنجاز الدراسات وغيرها، وعلى هذا الأساس فإن فشل هذه الهيئات في تسيير المناطق الصناعية والصعوبات المسجلة المتمثلة في تدهور الشبكات، وتشديد مباني فوضوية على أجزاء من الأراضي الداخلة ضمن المناطق الصناعية تطلب تدخل من المشرع لتغيير طريقة التسيير التي تقوم على تكليف هيئة واحدة بمهمتي تهيئة وتسيير المنطقة الصناعية معا وبالتالي فصل مهمة التهيئة عن التسيير.

2/ المرحلة الثانية:

في هذه المرحلة قرر المشرع إنشاء جهاز متخصص مهمته هي إنجاز وتهيئة المناطق الصناعية يطلق عليه اسم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 119-07⁽⁶⁾، في إطار الإصلاحات التي قامت بها الحكومة لمعالجة إشكاليات تسيير العقار الصناعي وتعتبر (الوكالة) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار، كلفت في البداية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 119-07 قبل تعديله باكتساب عقارات لحسابها والقيام بتهيئتها وتجزئتها في شكل مناطق صناعية ثم التنازل عنها لصالح المستثمرين لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج الخدمات والسلع،⁽⁷⁾ وذلك بسبب أن نظام استغلال العقار الصناعي في تلك الفترة كان يعتمد على أسلوب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الصادر بمقتضى الأمر رقم: 11-06.

لكن ونظرا لتغير أسلوب استغلال العقار الصناعي الذي أصبح يخضع لأسلوب الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل بناء على الأمر رقم: 04-08، والذي حول جميع القطع المتوفرة على مستوى المناطق

⁽¹⁾ المرسوم رقم: 168-83، المؤرخ في: 1983/03/05، يتضمن إنشاء مركز الدراسات والإنجاز في التعمير بتيارت، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1983/03/08.

⁽²⁾ المرسوم رقم: 169-83، المؤرخ في: 1983/03/05، يتضمن إنشاء مركز الدراسات والإنجاز في التعمير بالبليدة، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1983/03/08.

⁽³⁾ المرسوم رقم: 170-83، المؤرخ في: 1983/03/05، يتضمن إنشاء مركز الدراسات والإنجاز في التعمير بسطيف، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1983/03/08.

⁽⁴⁾ المرسوم رقم: 171-83، المؤرخ في: 1983/03/05، يتضمن إنشاء مركز الدراسات والإنجاز في التعمير بقسنطينة، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1983/03/08.

⁽⁵⁾ المرسوم رقم: 172-83، المؤرخ في: 1983/03/05، يتضمن إنشاء مركز الدراسات والإنجاز في التعمير بعنابة، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1983/03/08.

⁽⁶⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 119-07، المؤرخ في: 2007/04/23، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 2007/04/25، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 126-12، المؤرخ في: 2012/03/19، الجريدة الرسمية عدد: 17، المؤرخة في: 2012/03/25، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم: 488-23، المؤرخ في: 2023/12/28، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.

⁽⁷⁾ المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 119-07، قبل تعديلها سنة 2012.

الصناعية إلى الأملاك الخاصة للدولة مهما كان مالكيها بالإضافة إلى اعتبار كل الأراضي المتواجدة داخل المناطق الصناعية التي سوف تقام مستقبلا ضمن الأملاك الخاصة للدولة، لذا تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 الذي يحدد مهام الوكالة، بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 12-126، أين أصبحت الوكالة تقوم بتهيئة المناطق الصناعية لحساب الدولة وليس لحسابها كما كان في السابق قبل التعديل.⁽¹⁾

وقد باشرت الوكالة (ANIREF) في إنجاز بعض المناطق الصناعية وقد حدد عددها بستة مناطق صناعية غير أن وتيرة الإنجاز وتعقيدات الإجراءات الناتجة عن مركزية تسير الوكالة جعلها تشهد تأخرا محسوسا في التكفل بإنشاء وإنجاز هذه المناطق، مما أدى بالسلطات العليا إلى تجميد إنجاز المناطق الصناعية الستة ريثما يتم إعادة النظر مرة أخرى في كيفية إتخاذ تدابير قانونية وإجرائية جديدة لتفعيل وتنشيط إجراءات التكفل بإنجاز هذه المناطق وهو الأمر الذي دفع بالحكومة إلى الاستقرار على منح إنجاز هذه المناطق للسلطات المحلية وتكليف الولاية بالإشراف على ذلك.⁽²⁾

4/ المرحلة الثالثة:

من خلال التأخر الملحوظ بل والفشل المسجل في التكفل بإنجاز المناطق الصناعية من طرف الوكالة (ANIREF) الأمر الذي أدى إلى إعادة النظر في كيفية التكفل بهذه المناطق، وقد تقرر خلال الدورة رقم: 84 للمجلس الوطني للاستثمارات المنعقدة بتاريخ: 15/10/2017، وبموجب القرار رقم: 09/2017 تم منح الولاية إشراف على إنجاز المناطق الصناعية، حيث منح الإشراف على 44 منطقة صناعية جديدة للولاية، والإبقاء على 06 مناطق تحت إشراف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)،⁽³⁾ وقد انبثق عن هذه الدورة عدة قرارات نذكر منها:

- رفع التجميد عن عمليات تهيئة المناطق الصناعية الستة (06) الجاري إنجازها والإبقاء على الوكالة (ANIREF) كهيئة مشرفة عن الإنجاز والتهيئة بالنسبة لهذه المناطق فقط.⁽⁴⁾
- تحويل مهمة إنجاز المناطق الصناعية الجديدة للولاية وعددها 44.
- التكفل بتكاليف تهيئة المناطق الصناعية الجديدة انطلاقا من القروض الممنوحة إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) من طرف الصندوق الوطني للاستثمار.
- مساهمة المستثمرين في تسير المناطق الصناعية وتمويل إنجازها عندما يكون ذلك ممكنا.⁽⁵⁾

على هذا الأساس تم إضافة المادة: 10 مكرر للنص المنظم للوكالة (ANIREF)، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 12-126، التي تنص على تكليف الوكالة بهمة صاحب المشروع المنتدب لتهيئة المناطق الصناعية على أن تحدد الحقوق والواجبات المترتبة على هذه المهمة فيما يخص كل مشروع في اتفاقية صاحب المشروع المنتدب.

⁽¹⁾ المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، بعد تعديلها سنة 2012 بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 12-126.

⁽²⁾ جلول محدة، مرجع سابق، ص 379.

⁽³⁾ <https://www.aniref.dz/index.php/ar/2020-01-27-10-03-47/2020-06-30-09-43-56>.

⁽⁴⁾ هاته المناطق الصناعية هي: القصر ولاية بجاية، قصر البخاري ولاية المدية، الأربعاش ولاية بومرداس، واد نشو ولاية غرداية، ولاد بن دامو ولاية تلمسان، سيدي بلعباس ولاية سيدي بلعباس،

<https://www.aniref.dz/index.php/ar/2020-01-27-10-03-47/2020-06-30-09-50-41>

⁽⁵⁾ مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم: 12741، الصادرة بتاريخ: 07/12/2017.

ولتوضيح كيفية التكفل بهذه العمليات على المستوى المحلي أصدر الوزير الأول مذكرة رقم: 410 بتاريخ: 2017/11/19، تتضمن كفاءات وضع حيز التنفيذ الإجراءات الجديدة لإنجاز المناطق الصناعية ومن ثم توفير الوعاء العقاري الموجه للمشاريع ذات الطابع الصناعي، حيث يدخل هذا الإجراء في إطار اللامركزية، وقد ركزت هذه المذكرة على تعبئة وتوفير العقار واستعمال إجراءات نزع الملكية عند الضرورة فيما يخص المناطق التي لم تستفد بعد من هذا الإجراء، ويجدر التذكير بأن التصريح بالمنفعة العامة للعمليات المتعلقة بإنجاز المناطق الصناعية يتم عن طريق مرسوم تنفيذي تحدد فيه المناطق الخاضعة للتحقيق للمنفعة العمومية، ومثال ذلك المرسوم التنفيذي رقم: 12-176، المذكور سابقاً.

وبالنسبة لتعبئة الأوعية العقارية وتهيئتها من قبل الولاية، فإن ذلك يتم بناء على تفويض تقدمه المديرية العامة للأموال الوطنية لفائدة كل والي مختص إقليمياً وقد حدد كأجل أقصى لاستكمال هذا الإجراء تاريخ: 2017/12/31، وذلك ما وضحته المراسلة رقم: 711، المؤرخة في: 2017/12/26، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، الموجهة إلى الولاية، حيث يقوم والي المختص إقليمياً بالسهر على إنجاز وتهيئة المنطقة الصناعية من خلال الجهاز التنفيذي المحلي بالاعتماد على الدراسات المعدة مسبقاً وتعبئة الوعاء العقاري، ولتحقيق ذلك يكلف والي مدير الصناعة والمناجم أو مدير الأشغال العمومية بتفويض تسيير عملية إنجاز المنطقة الصناعية واتخاذ جميع الإجراءات الإدارية والمالية المرتبطة بها، في حين تقوم مديرية التعمير والبناء من خلال مكاتب الدراسات بإنجاز تجزئة المنطقة الصناعية التي تحولها بعد انتهاء إجراءات المصادقة عليها إلى مديرية أملاك الدولة التي تقوم بشهر رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ليتسنى لها بعد ذلك تحرير عقود الامتياز لفائدة المستفيدين.⁽¹⁾

أخيراً وبناء على القانون الجديد المتضمن كيفية منح واستغلال العقار الاقتصادي رقم: 23-17، تم استحداث جهاز جديد تسند له مهمة تهيئة المناطق الصناعية وهو الوكالة الوطنية للعقار الصناعي المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 23-488،⁽²⁾ وذلك على أساس المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، حيث يتمثل دور الوكالة في: القيام لحساب الدولة بالتهيئة والربط بالطرق والشبكات المختلفة داخل المناطق الصناعية، والسهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية، وإعادة تأهيل المناطق الصناعية،⁽³⁾ إذ نلاحظ من خلال هذا النص أن دور التهيئة الذي تقوم به الوكالة المستحدثة يكون لحساب الدولة بمعنى أنها تعمل بصفة مقاول لحساب

⁽¹⁾ يمكن أن نتخذ لذلك مثلاً بالنسبة للمنطقة الصناعية بقمار ولاية الوادي، المنشأة بموجب القرار رقم: 2013/11 الصادر عن الدورة (72) للمجلس الوطني للاستثمار المنعقدة بتاريخ: 2013/11/03، حيث أصدر والي ولاية الوادي قرار يحمل رقم: 891 مؤرخ في: 2018/04/04، يتضمن تفويض مدير الأشغال العمومية بتسيير عملية إنجاز المنطقة الصناعية بالفولية بلدية قمار ولاية الوادي، نقلاً عن: جلوس محدة، مرجع سابق، ص 381.

⁽²⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 23-488، المؤرخ في: 2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.

⁽³⁾ المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-488.

الدولة فهي لا تمتلك المنطق الصناعية بعد تهيئتها وإنما تكون ملكية المنطقة تابعة للأمالك الخاصة للدولة دون سواها، وتدفع الدولة أجرا لفائدة الوكالة مقابل القيام بالتهيئة التي تقوم بها.⁽¹⁾

رابعاً: الأجهزة المللفة بتسيير المناطق الصناعية.

يقصد بتسيير المناطق الصناعية إدارة الأجزاء المشتركة داخل تلك المناطق وصيانة مختلف الشبكات والطرق والمنشآت الكبرى وتوفير الأمن داخلها، حيث مرتسيير المناطق الصناعية في الجزائر بستة مراحل أساسية.

1/ المرحلة الأولى:

امتدت هذه المرحلة من الاستقلال إلى غاية سنة 1984، حيث أناط المشرع مهمة تسيير المناطق الصناعية للأجهزة المللفة بتهيئتها، وعليه كان الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (CADAT) هو من يتولى تهيئة وتسيير المناطق الصناعية معاً، وهي مرحلة تعرف بوحدة جهاز التهيئة والتسيير، وعند حل الصندوق قام بهاته المهمة المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني (CNERU)، وبعد حله ونظراً للاشكالات الكثيرة التي أثارها مسألة تسيير المناطق الصناعية نظراً لتعدد تلك المناطق وانتشارها واتساع رقعتها وكثرة الأنشطة الصناعية داخلها بالإضافة إلى تزامن ذلك مع فتح المجال أمام الاستثمار الخاص الوطني في بداية الثمانينات، الأمر الذي حتم على المشرع انشاء أجهزة مختصة في تسيير المناطق الصناعية.

2/ المرحلة الثانية:

كانت بداية هذه المرحلة سنة 1984 من خلال إصدار المرسوم رقم: 55-84، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية،⁽²⁾ الذي نص على ثلاثة أنواع من المؤسسات العمومية المتخصصة في إدارة المناطق الصناعية حسب أهمية المنطقة ودورها الاقتصادي، حيث تكون المؤسسة المللفة بإدارة المنطقة الصناعية إما في شكل:

- مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي منشأة وفقاً للمرسوم رقم: 200-83، الذي يحدد شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها،⁽³⁾ إذا كانت المنطقة الصناعية تحتوي على أعمال ذات مصلحة محلية، أو أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لعدة وزارات،⁽⁴⁾ حيث يتم انشاء هاته المؤسسات بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبي الولائي أو بقرار مشترك بين وزير الداخلية والوزراء المعنيين، حسب نوع المؤسسة بلدية كانت أو ولائية أو مشتركة بين ولايتين أو أكثر أو بين ولاية واحدة أو عدة ولايات وبلدية أو عدة بلديات.⁽⁵⁾

(1) المادة: 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 488-23.

(2) المرسوم رقم: 55-84، المؤرخ في: 1984/03/03، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1984/03/06.

(3) المرسوم رقم: 200-83، المؤرخ في: 1983/03/19، يحدد شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في: 1983/03/22.

(4) المادة الأولى من المرسوم رقم: 55-84.

(5) المادة: 02 و 07 من المرسوم: 200-83.

-مؤسسة ذات طابع اقتصادي منشأة وفقا للمرسوم رقم: 56-84، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها،⁽¹⁾ إذا احتوت المنطقة الصناعية على نشاطات ذات طابع وطني، حيث يتم انشاء هذا النوع من مؤسسات تسيير المنطقة الصناعية بموجب مرسوم، وهو ما حدث مع مؤسسات تسيير المناطق الصناعية بكل من سكيكدة،⁽²⁾ حاسي رمل،⁽³⁾ أرزيو،⁽⁴⁾ حاسي مسعود،⁽⁵⁾ حيث يلاحظ أن هاته المناطق الصناعية تحتوي على نشاطات تتعلق بالمحروقات وهي ذات بعد وطني استراتيجي. وحدة متخصصة تنشئ في إطار النصوص السارية إذا كانت المنطقة الصناعية المعنية تحتوي على أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة، بمعنى أن تضم المنطقة الصناعية مؤسسة انتاج واحدة فقط.⁽⁶⁾

ولتحديد مهام تلك المؤسسات وضبط اختصاصاتها صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1984/03/05، يتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية،⁽⁷⁾ حيث تضمن دفتر الشروط الزام الهيئات القائمة بتهيئة تلك المناطق بتسليم مخططات تنفيذ مختلف الشبكات للهيئة القائمة بالتسيير، كما تسهر المؤسسة القائمة بالتسيير على تسيير المساحات المشتركة ومختلف الشبكات وكذا تسيير الهياكل الأساسية الخارجية والمنشآت الكبرى الملحقة وصيانتها كما تتولى توفير الأمن داخل المنطقة بالتنسيق مع مصالح الأمن والحماية المدنية.

في هته المرحلة كان من المفروض أن تنسحب الأجهزة المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية بمجرد انتهاء مهامها وتسلم إدارة المنطقة لمؤسسة التسيير، لكن الذي حصل هو أن الأجهزة المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية لم تنسحب من المناطق الصناعية بسبب بقاء عدة عقارات داخل تلك المناطق لم يتم منحها في إطار الاستثمار، كما أنه في بعض المناطق لم يتم تسوية الوضعية القانونية للعقارات التي تحتويها أو عدم اكتمال الإجراءات القانونية مثل شهر رخصة التجزئة وغيرها من الأمور مما جعل أجهزة التهيئة تتمسك بمواصلة مهمها داخل تلك المناطق، الأمر الذي خلق تنازع في الاختصاصات بين الأجهزة المكلفة بالتهيئة والأجهزة المكلفة بالتسيير داخل المنطقة الصناعية (E.G.Z.I)، بالإضافة إلى العجز المالي وتراكم الديون الذي أصاب مؤسسات التسيير وعدم قدرتها على تمويل ذاتها بسبب قلة الاشتراكات المدفوعة من طرف

⁽¹⁾ المرسوم رقم: 56-84، المؤرخ في: 1984/03/03، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1984/03/06.

⁽²⁾ المرسوم رقم: 57-84، المؤرخ في: 1984/03/03، يتضمن انشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في سكيكدة، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1984/03/06.

⁽³⁾ المرسوم رقم: 58-84، المؤرخ في: 1984/03/03، يتضمن انشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في حاسي رمل، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1984/03/06.

⁽⁴⁾ المرسوم رقم: 59-84، المؤرخ في: 1984/03/03، يتضمن انشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في أرزيو، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1984/03/06.

⁽⁵⁾ المرسوم رقم: 60-84، المؤرخ في: 1984/03/03، يتضمن انشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في حاسي مسعود، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1984/03/06.

⁽⁶⁾ المادة الأولى من المرسوم رقم: 55-84.

⁽⁷⁾ قرار وزاري مشترك مؤرخ في: 1984/03/05، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1984/03/06.

مستغلي المناطق الصناعية واعتمادها بشكل كلي على الخزينة العمومية أو المساعدات التي تقدمها لها الجماعات المحلية، كل هذا حتم على المشرع إعادة النظر في طريقة تسيير المناطق الصناعية.

3/ المرحلة الثالثة:

على إثر الفشل المسجل في تسيير المناطق الصناعية وعجز المؤسسات المكلفة بهاته المهمة تدخلت الحكومة من خلال مجلس مساهمات الدولة⁽¹⁾ المنعقد في دورته السادسة عشرة والذي أصدر المنشور رقم: 05 المؤرخ في: 2003/07/21،⁽²⁾ المتضمن إنشاء هيئات جديدة لتسيير المناطق الصناعية تكون في شكل أربع شركات تسيير مساهمات الدولة لتسيير المناطق الصناعية بالوسط (S.G.P.Z.I CENTER)، الشرق (S.G.P.Z.I EST)، الغرب (S.G.P.Z.I WASET)، الجنوب (S.G.P.Z.I SUD)، حيث تشرف كل مؤسسة على مجموعة من المناطق الصناعية التابعة لاختصاصها الإقليمي، وتعتبر هذه الشركات شركات مساهمة (SPA) حسب القوانين المعمول بها لا سيما: المرسوم التنفيذي رقم: 283-01 المتضمن الشكل الخاص بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها،⁽³⁾ ومن أهم مهام هاته الشركات:

- القيام بإجراءات تحويل الإطار القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات مساهمة.
- التسيير لحساب الدولة العقار الصناعي داخل المناطق الصناعية وتكوين حافطة عقارية للدولة.
- استعمال كل الوسائل والإجراءات القانونية المتوفرة لتحقيق ذلك حسب اختصاصها الإقليمي وطبقا لأحكام القانون التجاري.

وفي سبيل تسهيل مهمة هاته المؤسسات أنشئت لها شركات فرعية في شكل شركات محلية للتسيير العقاري (S.G.I) تابعة لشركة الأم المختصة في تسيير المناطق الصناعية، وصل عددها إلى 48 شركة تسيير عقاري على أساس مؤسسة لكل ولاية، وذلك بموجب المنشور رقم: 08، المؤرخ في: 2003/10/03، الصادر عن مجلس مساهمات الدولة في دورته 24، وتتولى هذه الشركات على الخصوص المهام التالية:

- القيام ببناء على تفويض تمنحه شركة تسيير مساهمات الدولة المختصة بالتسيير المادي للأموال العقارية التي يعهد بها لها،

- إنشاء وتحديد بنك المعلومات الخاص بالعقارات المتوفرة وتحديد كفاءات وشروط شغلها.
- إجراء فحص وتقييم للمناطق الصناعية وتسيير الشبكات والفضاءات المشتركة بها.
- إقامة علاقة تعاقدية مع المتعاملين داخل المنطقة الصناعية لتسيير الأجزاء المشاعة والمشاركة.⁽⁴⁾

ويجدر التنويه فيما يخص هذا التعديل أنه جاء مخالفا لقاعدة توازي الأشكال، إذ أنه في هذه الحالة نجد أن منشور صادر عن مجلس مساهمات الدولة يُلغى ويحل محل مرسوم تنفيذي، وهذا رغم

(1) أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 253-01، المؤرخ في: 2001/09/04، يتعلق بتشكيل مجلس مساهمات الدولة وسيه المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في: 2001/09/12.

(2) Résolution n° 05 du 21 juillet 2003 (portant création de quatre sociétés de gestion des participations de l'Etat (SGP).

(3) المرسوم التنفيذي رقم: 283-01، المؤرخ في: 2001/09/24، المتضمن الشكل الخاص بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد: 55، المؤرخة في: 2001/09/26.

(4) كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، في الحقوق تخصص القانون العقاري، جامعة سعد البليدة، 2013/2012، ص 27.

أن المادة: 16 من المرسوم رقم: 56-84 المتعلق بتنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها تنص صراحة على أن أي تعديل أو إلغاء لهاته المؤسسات يكون بموجب مرسوم آخر.⁽¹⁾

4/ المرحلة الرابعة:

من أجل إعادة ضبط النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي عموماً والمتواجد في المناطق الصناعية خصوصاً، وإيجاد حل لمشكل ازدواجية الهيئات المشرفة على المناطق الصناعية والتجاذب الحاصل بين الهيئات المشرفة على التهيئة وكذا الهيئات المشرفة على التسيير، قرر المشرع منح صلاحية تسيير المناطق الصناعية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) المنشئة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، بالإضافة إلى مهمة تهيئة تلك المناطق، وبذلك تم العودة إلى وحدة أجهزة التهيئة والتسيير بمعنى جهاز واحد يشرف على عملية تهيئة وتسيير المناطق الصناعية في نفس الوقت.

حيث منحها المشرع مهمة تسيير العقار الصناعي التابع للدولة داخل المناطق الصناعية⁽²⁾ بالإضافة إلى تسيير المناطق الصناعية التي تقوم الوكالة (ANIREF) بتهيئتها وذلك لحسابها الخاص،⁽³⁾ كما تقوم بتسيير المناطق الصناعية المملوكة لهيئات التهيئة الأخرى بناء على اتفاقية بينهما،⁽⁴⁾ بالإضافة إلى ما سبق أسند المشرع إلى الوكالة (ANIREF) مهمة تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية وذلك لحساب الدولة أو لحساب ملاك تلك المناطق بناء على المادة: 19 و20 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-122، الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.⁽⁵⁾

يقصد بالأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية قطع الأراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية والتي لم يتم منحها أو التي منحت ولكن لم تستعمل عند تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 في الجريدة الرسمية،⁽⁶⁾ حيث أن تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية المسترجعة لحساب الدولة يتم على أساس اتفاقية مبرمة بين فرع الوكالة (ANIREF) على المستوى المحلي ومديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً،⁽⁷⁾ بالإضافة إلى ما سبق يسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية إلى الوكالة (ANIREF) لحساب مالكي المنطقة الصناعية في حال كانت المنطقة الصناعية غير تابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك عن طريق اتفاقية تبرم بين فرع الوكالة (ANIREF) على

⁽¹⁾ تنص المادة 16 من المرسوم رقم: 56-84، على أن "حل هذه المؤسسات وتصفيها وأيلولة ممتلكاتها وأي تعديل في قانونها الأساسي، إن اقتضى الحال يتم بمرسوم".

⁽²⁾ المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، المعدل والمتمم.

⁽³⁾ المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، المعدل والمتمم.

⁽⁴⁾ المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، المعدل والمتمم.

⁽⁵⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 07-122، المؤرخ في: 2007/04/23، الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية والاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 2007/04/25.

⁽⁶⁾ المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 (الملغى).

⁽⁷⁾ المادة: 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 (الملغى).

المستوى المحلي والهيئة المالكة للمنطقة الصناعية،⁽¹⁾ يتم هذا التسيير بمقابل أجرة تمثل نسبة 10% من ثم التنازل عن العقار المسيير أو مبلغ الإتاوتين السنويتين الأوليين في حال منح العقار على أساس حق امتياز.⁽²⁾

5/ المرحلة الخامسة:

لم تدم المرحلة السابقة كثيرا حيث عمد المشرع إلى تعديل المرسوم التنفيذي رقم: 119-07، المتعلق بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 126-12، حيث سمح هذا التعديل للوكالة القيام بمهمة تسيير المناطق الصناعية التابعة للدولة،⁽³⁾ بالإضافة إلى إلغاء المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، المتعلق بكيفية تسيير الأصول المتبقية والفائضة والذي تم تعويضه بالمرسوم التنفيذي رقم: 153-09، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.⁽⁴⁾

حيث اعتبر المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، أن الأملاك العقارية المتوفرة والمتواجدة داخل المناطق الصناعية تعتبر أصول فائضة ويتعين إعادة إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجانا،⁽⁵⁾ وذلك عن طريق الاسترجاع إما بمحضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة أو الهيئة المتعہدة بالترقية العقارية للمنطقة الصناعية إذا كانت الأملاك العقارية تابعة للدولة في الأساس ومحازة من طرف تلك المؤسسة أو الهيئة على سبيل الانتفاع فقط، أما إذا كانت تلك العقارات مملوكة بالكامل للهيئة المتعہدة بالترقية للمنطقة الصناعية فيتم إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة بالإضافة إلى محضر تسليم تلك الأملاك.⁽⁶⁾

يتم اسناد تسيير تلك الأصول المتواجدة في المناطق الصناعية والمسترجعة لحساب الدولة إلى الوكالة (ANIREF)، التي تسييرها من خلال فروعها على المستوى المحلي بناء على اتفاقية تبرم مع مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا،⁽⁷⁾ مقابل أجر يمثل كحد أقصى مبلغ الإتاوتين السنويتين الأوليتين الناجمة عن حق الامتياز.⁽⁸⁾

(1) المادة: 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07 (الملغى).

(2) المادة: 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07 (الملغى).

(3) المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 126-12 المعدلة للمادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 119-07.

(4) المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، المؤرخ في: 2009/05/02، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 2009/05/06.

(5) المادة: 09 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09 (الملغى).

(6) المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09 (الملغى).

(7) المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09 (الملغى).

(8) المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09 (الملغى).

6/ المرحلة السادسة:

نظرا لصدور نظام قانوني جديد يتعلق بالعقار الاقتصادي وهو القانون رقم: 23-17، والذي منح حق تسيير العقار الصناعي بما فيه المناطق الصناعية لأجهزة جديدة منشأة حديثا وهي الوكالة الوطنية للعقار الصناعي مع إلغاء الأجهزة السابقة وعلى رأسهم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)⁽¹⁾، حيث كلف المشرع الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بتسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية، ومسك وتعيين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي والمتعاملين الاقتصاديين المواطنين بالمناطق الصناعية، بالإضافة إلى حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه.⁽²⁾

حيث نلاحظ أن المشرع من خلال النصوص الجديدة قد كلف نفس الهيئة وهي الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بمهمتي تهيئة وتسيير المناطق الصناعية لحساب الدولة، وبذلك يتم القضاء على مشكل كبير كان يؤثر على استغلال وتسيير المناطق الصناعية وهو كثرة المتدخلين في هاته المناطق من أجهزة التهيئة إلى الملاك إلى أجهزة التسيير، فمن خلال المنظومة الجديدة تم تحديد المتدخلين في المناطق الصناعية على النحو التالي، تكون ملكية المناطق الصناعية الجديدة تابعة للأمالك الخاصة للدولة، أما الجهاز المخول منح العقارات داخل تلك المناطق للمستثمرين فهو الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، أما الجهاز المكلف بتهيئة وتسيير المنطقة الصناعية لحساب الدولة فهو الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

في الأخير نشير إلى أن المناطق الصناعية التي سمح المشرع للخواص بإنشائها بموجب المادة: 58 من قانون المالية لسنة 2016، المعدلة والمتممة بموجب المادة: 80 من قانون المالية لسنة 2017، قد منح الحق في تهيئة وتسيير تلك المناطق للشخص الذي يادر بطلب إنشائها.

المبحث الثاني: مناطق النشاطات.

من بين الأصناف المهمة للعقار الصناعي بعد المناطق الصناعية نجد مناطق النشاطات وهي أسلوبا آخر لتوفير العقار الصناعي المربح لكن أقل تعقيدا، فهي تتميز ببساطة إجراءات إنشائها وتهيئتها وتسييرها، تم استحداثها لاستيعاب كثرت الطلب على العقار الموجه للاستثمار في مجال الصناعة الخفيفة والخدمات، وسنحاول من خلال ما يلي التعريف بمناطق النشاطات وإطارها القانوني وإجراءات إنشائها وتهيئتها وتسييرها ثم تمييزها عن المناطق الصناعية.

أولا: التعريف بمناطق النشاطات.

لم يعرف المشرع الجزائري مناطق النشاطات، وقد عرفها البعض بأنها فضاء ذو مساحة صغيرة نسبيا بالمقارنة مع المنطقة الصناعية تتموقع بالقرب من النسيج العمراني وتكون مجهزة وصالحة لإنشاء صناعات صغيرة ومتوسطة كما تمارس فيها عادة نشاط إنتاج السلع أو الخدمات أو التجارة وهي تنشأ

(1) ألغيت الوكالة وتم حلها بموجب المادة: 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-488، كما تم إلغاء المرسوم المنظم لها بموجب المادة: 34 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-488 المذكور سالفًا.

(2) المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-488.

بمبادرة من الجماعات المحلية،⁽¹⁾ وبالرجوع إلى التقرير رقم: 533 المؤرخ في: 2006/05/26، الصادر عن وزارة المساهمات وترقية الاستثمار نجده قد عرف منطقة النشاط بأنها تلك "المساحات المحددة بأدوات التهيئة والتعمير والمخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية والوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والملاك الشاغلين".

كما أن التقرير رقم (78) المؤرخ في 2008/01/12 الصادر عن نفس الوزارة يعرفها بأنها تلك "المساحات المخصصة لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية المنتجة التي تقع في المناطق الصناعية"⁽²⁾، ومن خلال هذين التعريفين يتبين أن مناطق النشاط ذات طابع محلي وأنها تستقطب المشاريع التحويلية والخدماتية المختلفة وغيرها، وأنه يمكن أن تنشأ على مستوى إقليم كل بلدية من بلديات القطر الوطني لترقية وتنمية النشاطات المحلية.

تمييز مناطق النشاط عن المناطق الصناعية: يمكن أن نميز مناطق النشاط عن المناطق الصناعية اعتبارا لعدة معايير نذكر منها على الخصوص ما يلي:

1- من حيث الأساس القانوني والتنظيمي نجد أنه ورغم ضعف النظام القانوني لكلى المنطقتين إلا أن المناطق الصناعية أكثر تنظيما من الناحية القانونية على مناطق النشاطات، كما أنه تنشأ مناطق النشاط بقرار ولائي يصدر عن والي الولاية المختص إقليميا وبمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين أو باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، بينما يتم إنشاء المنطقة الصناعية بقرار مركزي صادر عن الوزير أو المجلس الوطني للإستثمار الذي يأتي تكريسا لقرار مجلس الوزراء الذي يقضي بالموافقة على إنشاء المنطقة الصناعية.

2- من حيث المساحة تكون منطقة النشاطات أقل مساحة من المنطقة الصناعية، ومساحة التجزئات (الحصّة) تكون في منطقة النشاطات أقل مساحة منها في المنطقة الصناعية.

3- من حيث طبيعة النشاطات التي تقام على المنطقتين نجد أن مناطق النشاط يغلب عليها نشاط الوحدات الصغيرة والمتوسطة أو وحدات خدماتية كالتوضيب والتوزيع وغيرها، في حين تحتضن المناطق الصناعية المشاريع الصناعية الكبيرة أو المتوسطة كالمركبات الصناعية وغيرها.

من حيث التسيير نجد أن مؤسسات تسيير مناطق النشاط ذات طابع محلي تتمثل في الوكالة العقارية أو مؤسسات ولائية أخرى، بينما للمناطق الصناعية مؤسسات تقوم بتسييرها وهي ذات طابع وطني في الغالب.

(1) جبار عبد الحميد، مرجع سابق، ص 15.

(2) خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، جامعة قسنطينة 1، 2014/2015، ص 62.

ثانيا: إنشاء مناطق النشاطات في الجزائر.

ليس هناك في الجزائر إطار قانوني محدد وواضح لكيفية إنشاء مناطق النشاطات، ويمكن أن نستشف عدة أشكال لإنشائها تم تطبيقها فعليا.

1/ الشكل الأول: يجد أساسه القانوني في الأمر رقم: 26-74، يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات،⁽¹⁾ التي تتكون من "الأراضي من كل نوع التابعة للجماعات المحلية أو للدولة أو الأفراد، لتقام عليها المشاريع الاستثمارية للمساهمة في التنمية الاقتصادية على المستوى المحلي"، إذ تنص المادة: 10 منه على "أن تخصص الإحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع، وفيما يخص جميع الاستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعنية فإن البلدية تتنازل عن الأراضي لقاء عوض".

وبذلك فإنه يتعين على البلدية بمقتضى هذا النص أن تسعى إلى تكوين إحتياطات عقارية وعلى الخصوص الأراضي الموجهة للتعمير ومنها الأراضي التي يمكن أن تكون محلا لاستقبال مشاريع استثمارية عمومية أو خاصة وذلك من أجل توطين الاستثمارات على المستوى المحلي، ثم يتخذ قرار إنشاء منطقة النشاط بناء على مداولة من المجلس الشعبي البلدي مصادق عليها من الجهات الوصية وهي الوالي الذي تتبع له البلدية، وهو الأمر الذي أكدته المادة: 03 من المرسوم رقم: 82-190، الذي يحدد صلاحيات البلدية والولاية وإختصاصاتهما في قطاعي الإسكان والتعمير،⁽²⁾ ثم تأتي مرحلة تهيئة تلك الإحتياطات في شكل مناطق نشاطات.

ولقد ساهمت الدولة في نقل ملكية الأوعية العقارية التابعة لأملأها الخاصة لفائدة البلديات من أجل تكوين إحتياطات عقارية وذلك بموجب المرسوم رقم: 76-29، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لإمتلاك الأراضي المكونة للإحتياطات العقارية البلدية،⁽³⁾ وكان أغلبها بالدينار الرمزي بالنسبة للبلديات التي حددها القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ: 23/06/1979 وعددها 430 بلدية.⁽⁴⁾ كما صدر في هذا الإطار المرسوم رقم: 86-04، يضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في إحتياطاتها العقارية، وأسعار بيعها.⁽⁵⁾

نلاحظ وفق هذا الشكل لإنشاء مناطق النشاطات أنها تقام على أراض تابعة للأملأك الجماعات المحلية خاصة البلديات، وهي أول نوع من أنواع مناطق النشاطات عرفته الجزائر المستقلة.

⁽¹⁾ الأمر رقم: 26-74، المؤرخ في: 20/02/1974، يتضمن تكوين إحتياطات العقارية لصالح البلديات (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في: 05/03/1974.

⁽²⁾ المرسوم رقم: 82-190، يحدد صلاحيات البلدية والولاية وإختصاصاتهما في قطاعي الإسكان والتعمير، الجريدة الرسمية عدد: 22، المؤرخة في: 01/06/1982.

⁽³⁾ المرسوم رقم: 76-29، المؤرخ في: 07/02/1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للإحتياطات العقارية البلدية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 17، المؤرخة في: 27/02/1976.

⁽⁴⁾ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 23/06/1979، المتعلق بقائمة البلديات التي تحصل على أراض من أملاك الدولة لتكوين إحتياطاتها العقارية مقابل الدينار الرمزي، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في: 26/06/1979.

⁽⁵⁾ المرسوم رقم: 86-04، المؤرخ في: 07/01/1986، يضبط كيفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في إحتياطاتها العقارية وأسعار بيعها (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 01 المؤرخة في: 08/01/1986.

2/ الشكل الثاني:

الشكل الآخر لمناطق النشاطات يقام بدوره على أملاك الجماعات المحلية سواء البلديات أو الولاية، والاختلاف مع الشكل الأول يكمن في طريقة الانشاء والجهة المشرفة عليه، فقد نزع المشرع صلاحية التصرف وتسيير الأملاك العقارية بما فيها الاحتياطات العقارية للجماعات المحلية لا سيما البلديات من أيدي المنتخبين وذلك بموجب المادة: 73 من قانون التوجيه العقاري رقم: 90-25، التي تنص على أنه " تُسَيَّر الحافطة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار أحكام المادة 71 السابقة هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها، وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر".

على هذا الأساس تم إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 90-405،⁽¹⁾ وقد تم منحها صلاحية اقتناء الأوعية العقارية بصفتها مرقيا عقاريا لإنشاء مناطق نشاطات مختلفة بناءً على المعاملات العقارية مع المتعاملين العموميين أو الخواص، وتشكل الأملاك الخاصة التابعة للدولة أهم مصدر لها، بالإضافة إلى حيازة جميع العقارات المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية ثم تقوم بإنشاء مناطق نشاطات عليها ومن ثم تهيئتها بالإضافة إلى التنازل عنها لصالح المستثمرين في إطار النصوص التي تحدد ذلك، ويتم إتخاذ قرار إنشاء المنطقة بموجب قرار ولائي بناء على مداولة على أساس اقتراح من الوكالة.⁽²⁾

3/ الشكل الثالث:

ظهر النظام القانوني الجديد لكيفية انشاء مناطق النشاطات سنة 2007، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 07-120، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها،⁽³⁾ لا سيما المادة: 02 منه، والتي خولت صلاحية اقتراح انشاء مناطق نشاطات جديدة للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على مستوى كل ولاية، حيث تقدم اقتراحها للوالي المختص إقليميا الذي له صلاحية انشاؤها بمقتضى قرار ولائي، والذي يصرح من خلاله بإنشاء منطقة نشاطات على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة يتم اختيارها بناء على محضر اختيار الأرضية.

يعود السبب في انشاء مناطق النشاطات الجديدة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عوض الاحتياطات العقارية للجماعات المحلية لسبب وجيه وهو اشتراط المشرع منذ صدور الأمر رقم: 06-

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 90-405، المؤرخ في: 18/11/1990، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 56، المؤرخة في: 26/12/1990، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 03-408، المؤرخ في: 05/11/2003، الجريدة الرسمية عدد: 68، المؤرخة في: 19/11/2003.

⁽²⁾ سطوطح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة المدية الجزائر، 2017، ص 47.

⁽³⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 07-120، المؤرخ في: 23/04/2007، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 25/04/2007.

11 وإلى غاية يومنا هذا، أن تكون العقارات الممنوحة في إطار الاستثمار الصناعي بما فيه العقارات المتواجدة على مستوى مناطق النشاطات تابعة للأمالك الخاصة للدولة.⁽¹⁾

تطبيق هذا الشكل في إنشاء مناطق النشاطات لم يجسد فعليا إلا بعد سنة 2010، وذلك بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم: 10-20، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، لا سيما المادة: 02 منه التي تعطي صلاحية اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة للجنة، وقد توقف دور اللجنة في هذا المجال بصدور المرسوم التنفيذي رقم: 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، لا سيما المادة: 19 منه التي ألغت المرسوم التنفيذي رقم: 10-20 الذي ينظم لجنة المساعدة، وبالمقابل لم يحدث المشرع جهاز جديد يحل محل لجنة المساعدة في عملية إنشاء مناطق نشاطات جديدة، حيث أن ما يعاب على المشرع في هذا الجانب هو عدم تنظيم مسألة إنشاء مناطق النشاطات بشكل واضح يبين إختصاصات كل طرف في هذا المجال ويرفع اللبس عن هاته العملية المهمة.

4/ الشكل الرابع:

ظهر هذا الشكل بموجب المادة: 58 من قانون المالية لسنة 2016، أين سمح المشرع الجزائري لكل شخص طبيعي أو معنوي تابع للقطاع الخاص إمكانية إنشاء مناطق نشاطات على أرض مملوكة له بشرط أن لا تكون ذات طابع فلاحي وذلك وفق لدفتر شروط تعده لهذا الغرض الوزارة المكلفة بالاستثمار طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

لقد تم تعديل المادة المذكورة أعلاه بموجب المادة: 80 من قانون المالية لسنة 2017، والتي قصرت الحق في إنشاء مناطق النشاطات من طرف الخواص على الأشخاص المعنويين دون الطبيعيين، كما سمحت بإنجازها على أراض غير فلاحية تابعة للمكيثهم أو تابعة للأمالك الخاصة للدولة الممنوحة لهم على أساس حق امتياز بالتراضي لمدة 33 سنة مقابل اتاوة إيجارية سنوية يتم تخفيض مبلغها حسب الموقع الجغرافي للمشروع وذلك وفق النسب التالية:

في ولايات الشمال: تخفيض بنسبة 95 % خلال فترة إنجاز المشروع التي تمتد من سنة إلى 5 سنوات، و75% تخفيض خلال فترة الاستغلال التي تمتد إلى غاية انقضاء عقد الامتياز، أما في ولايات الهضاب والجنوب فإن الاتاوة تحدد بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات، وبعد ذلك يخفض مبلغ الاتاوة المقدرة من طرف إدارة أمالك الدولة بنسبة 90% للمدة المتبقية من عقد الامتياز، أما ولايات الجنوب الكبير فتكون قيمة الاتاوة هي الدينار الرمزي للمتر المربع خلال 15 سنة الأولى للامتياز ثم بعد ذلك يتم تخفيض مبلغ الاتاوة المحددة من طرف أمالك الدولة إلى نسبة 95% للمدة المتبقية من الامتياز، ويخضع إنشاء تلك المناطق لدفتر شروط تعدد الوزارة المكلفة بالاستثمار عندما تقام منطقة النشاطات

⁽¹⁾ راجع المادة الأولى من الأمر رقم: 11-06، والمادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-121، وكذا المادة: 03 من الأمر رقم: 08-04، والمادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، والمادة: 02 من القانون رقم: 23-17.

على عقار مملوك للخواص، أما عندما تقام على أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة في إطار الامتياز فيتم إعداد دفتر الشروط الذي تخضع له هاته العملية بالاشتراك بين الوزارتين المكلفتين بالمالية والاستثمار.

ثالثا: تهيئة مناطق النشاطات.

مرت عملية تهيئة مناطق النشاطات بعدت مراحل على النحو التالي:

1/ المرحلة الأولى:

تمتد هذه المرحلة من منتصف السبعينات إلى غاية بداية التسعينات من القرن الماضي، حيث كانت عملية تهيئة تلك المناطق تتم من طرف البلديات المالكة لتلك المناطق، فرغم استحداث هيئة جديدة سماها المشرع "الوكالة العقارية" وهي عبارة عن مؤسسة ذات بعد وطني أو محلي وذلك بموجب المرسومين رقم: 03-86، و: 04-86،⁽¹⁾ وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي بالنسبة للوكالة العقارية الوطنية، كما تعتبر الوكالة العقارية المحلية مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي، حيث تتولى الوكالة العقارية الوطنية حسب نص المادة الرابعة من المرسوم الأول المبادرة بأي إجراء من طبيعته أن يسهل عمل البلديات وتحقيق الأهداف المسطرة لها في مجال الاحتياطات العقارية والبرمجة والتسيير.

أما المادة الأولى من المرسوم الثاني فنصت على إمكانية أن تُنشئ البلديات منفردة أو مشتركة بينها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وتسمى "الوكالة العقارية المحلية"، وقد حددت المادة الثانية منه مهامها المرتبطة بتكوين وتسيير الحافظة العقارية البلدية في إطار احترام أدوات التعمير والبناء.

غير أن هذه الوكالات لم تُفَعَّل في أرض الواقع وبقيت دون تأسيس بسبب عدم الزامية اللجوء إليها حيث فضل المنتخبون إبقاء سيطرة البلديات على التسيير المباشر للعقارات التي تُكوّن احتياطاتها العقارية بما فيها مناطق النشاطات، وقد ألغى هذان المرسومان بعد صدور قانون التوجيه العقاري الذي انتزع سلطة التصرف في عقارات البلديات من المنتخبين بما فيها سلطة تهيئة مناطق النشاطات، وخولها للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 90-405، المعدل والمتمم.

2/ المرحلة الثانية:

بعد إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين سنة 1990 واسناد مهمة الاشراف على أملاك الجماعات المحلية لهاته الوكالات بدأت المرحلة الثانية في مجال تهيئة مناطق النشاطات أين أسندت هته العملية للوكالات المستحدثة بعد أن كانت تقوم بها الجماعات المحلية، إذ تقوم الوكالة بـ:⁽²⁾

- حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية.

- تنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري الجاري به العمل.

⁽¹⁾ المرسوم رقم: 03-86 ورقم: 04-86، المؤرخين في: 1986/01/07 المتعلقين على التوالي بإنشاء وكالة عقارية وطنية ويتعلق الثاني بالوكالة العقارية المحلية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 01، المؤرخة في: 1986/01/08.

⁽²⁾ المادة: 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 90-405.

- ترقية الأراضي المفرزة والمناطق المختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التعبير والتهيئة المقررة أو تكلف من يقوم بذلك.

حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها.

وقد تم تعديل النص المنشئ لهاته الوكالات بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 03-408، حيث أوكلت مهمة إنشاء الوكالات إلى المجالس الشعبية الولائية لتتغير تسميتها إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ويصبح إختصاصها يمتد على كل إقليم الولاية مع إمكانية فتح فروع لها على مستوى البلديات أو الدوائر.⁽¹⁾

وقد انتهت هذه المرحلة سنة 2006، بعد صدور الأمر رقم: 06-11، الذي فرض أن يكون العقار القابل للمنع في إطار الامتياز تابع للأمالك الخاصة للدولة بما فيه العقارات الواقعة في مناطق النشاطات، وبالتالي لم يعد هناك تهيئة للاحتياطات العقارية التابعة لأمالك الجماعات المحلية من أجل إنشاء مناطق نشاطات ولا دور للوكالة الولائية في هذا المجال.

3/ المرحلة الثالثة:

في هذه المرحلة قرر المشرع إنشاء جهاز متخصص مهمته هي إنجاز وتهيئة مناطق النشاطات يطلق عليه اسم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، في إطار الإصلاحات التي قامت بها الحكومة لمعالجة إشكاليات تسيير العقار الصناعي وتعتبر (الوكالة) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار، كلفت في البداية بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 قبل تعديله باكتساب عقارات لحسابها والقيام بتهيئتها وتجزئتها في شكل مناطق نشاطات ثم التنازل عنها لصالح المستثمرين لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج الخدمات والسلع،⁽²⁾ وذلك بسبب أن نظام استغلال العقار الصناعي في تلك الفترة كان يعتمد على أسلوب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الصادر بمقتضى الأمر رقم: 06-11.

لكن ونظرا لتغير أسلوب استغلال العقار الصناعي الذي أصبح يخضع لأسلوب الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل بناء على الأمر رقم: 08-04، والذي حول جميع القطع المتوفرة على مستوى مناطق النشاطات إلى الأملاك الخاصة للدولة مهما كان مالکها بالإضافة إلى اعتبار كل الأراضي المتواجدة داخل مناطق النشاطات التي سوف تقام مستقبلا ضمن الأملاك الخاصة للدولة، لذا تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 الذي يحدد مهام الوكالة، بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 12-126، أين أصبحت الوكالة تقوم بتهيئة مناطق النشاطات لحساب الدولة وليس لحسابها كما كان في السابق قبل التعديل.⁽³⁾ في هذه المرحلة سمح المشرع من خلال المادة: 58 لقانون المالية لسنة 2016، المعدلة والمتممة بالمادة: 80 من قانون المالية لسنة 2017، بتهيئة مناطق النشاطات التي يقيمها الخواص على أملاكهم

(1) كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص 32.

(2) المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، قبل تعديلها سنة 2012.

(3) المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، بعد تعديلها سنة 2012 بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 12-126.

العقارية أو على الأملاك الخاصة للدولة الممنوحة لهم في إطار الامتياز، حيث أن الشخص الذي قام بإنشاء المنطقة هو من يقوم بتهيئتها وفقا لدفتر الشروط المعد لهذا الغرض من طرف الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار.

4/ المرحلة الرابعة:

أخيرا وبناء على القانون الجديد المتضمن كيفية منح واستغلال العقار الاقتصادي رقم: 23-17، تم استحداث جهاز جديد تسند له مهمة تهيئة مناطق النشاطات وهو الوكالة الوطنية للعقار الصناعي المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 23-488، وذلك على أساس المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، حيث يتمثل دور الوكالة في: القيام لحساب الدولة بالهيئة والربط بالطرق والشبكات المختلفة داخل مناطق النشاطات، والسهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة لمناطق النشاطات، وإعادة تأهيل مناطق النشاطات،⁽¹⁾ إذ نلاحظ من خلال هذا النص أن دور التهيئة الذي تقوم به الوكالة المستحدثة يكون لحساب الدولة بمعنى أنها تعمل بصفة مقاول لحساب الدولة فهي لا تمتلك منطقة النشاطات بعد تهيئتها وإنما تكون ملكية المنطقة تابعة للأملاك الخاصة للدولة دون سواها، وتدفع الدولة أجرا لفائدة الوكالة مقابل القيام بالهيئة التي تقوم بها.⁽²⁾

رابعا: تسيير مناطق النشاطات.

مر تسيير مناطق النشاطات بدوره عبر مراحل تتمثل فيما يلي:

1/ المرحلة الأولى:

في هذه المرحلة كان تسيير مناطق النشاطات يتم من طرف البلديات نفسها فهي المنشئ والمبني والمسير لمناطق النشاطات، وقد امتدت هذه المرحلة من منتصف السبعينات إلى بداية التسعينات من القرن الماضي، فرغم إقرار المشرع للوكالات العقارية المحلية آنذاك بموجب المرسوم: 86-04 إلا أن اللجوء لها لم يكن الزامي لذلك احتفظت أغلب البلديات بسلطة تسيير مناطق النشاطات التابعة لها، وقد انتهت هذه المرحلة بصدر قانون التوجيه العقاري، الذي سحب صلاحية تسيير حافطة العقار التابع للجماعات المحلية بما فيه مناطق النشاطات من المجالس الشعبية البلدية ومنحها للوكالات المحلية العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المادة: 73 منه.

2/ المرحلة الثانية:

تبدأ هذه المرحلة منذ صدور المرسوم التنفيذي رقم: 90-405، المتعلق بإنشاء الوكالات العقارية المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، حيث كلفت هذه الأخيرة بعدة مهام تتعلق بالعقارات التابعة للجماعات المحلية بما فيها مناطق النشاطات، ويدخل في ظل هذه الاختصاصات تسيير مناطق النشاطات باعتبارها من أملاك الجماعات المحلية، وقد انتهت هذه المرحلة سنة 2007، بعد قرار المشرع تحويل مناطق النشاطات إلى الأملاك الخاصة للدولة وكذا إنشاء مناطق النشاطات الجديدة على الأملاك

(1) المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-488.

(2) المادة: 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-488.

الخاصة للدولة نظرا لاشتراط أن تكون العقارات الممنوحة في إطار الامتياز كأسلوب وحيد لمنح العقار الصناعي بما فيه المتواجد داخل مناطق النشاطات تابعة للأمالك الخاصة للدولة.

3/ المرحلة الثالثة:

من أجل إعادة ضبط النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الاقتصادي عموما والمتواجد في مناطق النشاطات خصوصا، قرر المشرع منح صلاحية تسيير مناطق النشاطات للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) المنشئة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 119-07 المعدل والمتمم، بالإضافة إلى مهمة تهيئة تلك المناطق.

حيث منحها المشرع مهمة تسيير العقار التابع للدولة داخل مناطق النشاطات⁽¹⁾ بالإضافة إلى تسيير مناطق النشاطات التي تقوم الوكالة (ANIREF) بتهيئتها وذلك لحسابها الخاص،⁽²⁾ كما تقوم بتسيير مناطق النشاطات المنشئة سابقا والمملوكة للجماعات المحلية بناء على اتفاقية بينهما وبين الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين،⁽³⁾ بالإضافة إلى إصدار المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

حيث اعتبر المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، أن الأملاك العقارية المتوفرة والمتواجدة داخل مناطق النشاطات تعتبر أصول فائضة⁽⁴⁾ ويتعين إعادة إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجانا.

يتم اسناد تسيير تلك الأصول المتواجدة في مناطق النشاطات والمسترجعة لحساب الدولة إلى الوكالة (ANIREF)، التي تسييرها من خلال فروعها على المستوى المحلي بناء على اتفاقية تبرم مع مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا،⁽⁵⁾ مقابل أجر يمثل كحد أقصى مبلغ الاتوتين السنويتين الأوليتين الناجمة عن حق الامتياز.⁽⁶⁾

4/ المرحلة الرابعة:

نظرا لصدور نظام قانوني جديد يتعلق بالعقار الاقتصادي وهو القانون رقم: 17-23، والذي منح حق تسيير العقار الصناعي بما فيه مناطق النشاطات لأجهزة جديدة منشأة حديثا وهي الوكالة الوطنية للعقار الصناعي مع إلغاء الأجهزة السابقة وعلى رأسهم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)،⁽⁷⁾ حيث كلف المشرع الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بتسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة لمناطق النشاطات، ومسك وتحيين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي والمتعاملين

(1) المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 126-12 المعدلة للمادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 119-07.

(2) المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 119-07، المعدل والمتمم.

(3) المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 119-07، المعدل والمتمم.

(4) المادة: 02 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09 (الملغى).

(5) المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09 (الملغى).

(6) المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09 (الملغى).

(7) ألغيت الوكالة وتم حلها بموجب المادة: 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 488-23، كما تم إلغاء المرسوم المنظم لها بموجب المادة: 34 من المرسوم التنفيذي رقم: 488-23 المذكور سالفا.

الاقتصاديين المواطنين بمناطق النشاطات، بالإضافة إلى حماية العقار الاقتصادي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه.⁽¹⁾

حيث نلاحظ أن المشرع من خلال النصوص الجديدة قد كلف نفس الهيئة وهي الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بمهمتي تهيئة وتسيير مناطق النشاطات لحساب الدولة، فمن خلال المنظومة الجديدة تم تحديد المتدخلين في مناطق النشاطات على النحو التالي، تكون ملكية مناطق النشاطات الجديدة تابعة للأملاك الخاصة للدولة، أما الجهاز المخول منح العقارات داخل تلك المناطق للمستثمرين فهو الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، أما الجهاز المكلف بتهيئة وتسيير منطقة النشاطات لحساب الدولة فهو الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

في الأخير نشير إلى أن مناطق النشاطات التي سمح المشرع للخواص بإنشائها بموجب المادة: 58 من قانون المالية لسنة 2016، المعدلة والمتممة بموجب المادة: 80 من قانون المالية لسنة 2017، قد منح الحق في تهيئة وتسيير تلك المناطق للشخص الذي بادر بطلب إنشائها.

⁽¹⁾ المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-488.

الفصل الثاني: الأصول العقارية المتبقية والفائضة عن حاجة المؤسسات العمومية

بالإضافة إلى الدولة ممثلة في المصالح والهيئات العمومية وكذا الجماعات المحلية الإقليمية (الولاية والبلدية)، يعهد المشرع في تسيير المرافق العمومية إلى أشخاص عمومية أخرى يطلق عليها اسم المؤسسة العمومية، التي تعرف على أنها شخص معنوي، أنشئ من أجل التسيير المستقل لمرافق عمومية تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، فالمؤسسة العمومية كشخص معنوي عمومي يقوم بنشاط متخصص يعتبر الأداة اللامركزية المرفقية، ويستخدم أسلوب المؤسسة في التسيير إذا تبين أن تسيير مرفق عمومي ما يكون أفضل، إذا أصبح يتمتع بالشخصية القانونية ومنحت له الاستقلالية الإدارية والمالية،⁽¹⁾ خاصة في المجال الاقتصادي (الصناعي والتجاري ...).

وقد سمح المشرع الجزائري بخلق الكثير من المؤسسات العمومية ذات الخلفية الاقتصادية وفي كل المجالات تقريبا خاصة الصناعية منها، لتقوم بتغطية الطلب الوطني واحداث ثورة صناعية ابان العهد الاشتراكي، الأمر الذي نجم عنه مؤسسات عمومية في شتى المجالات ومتنوعة من حيث الشكل القانوني وحتى الاختصاص الاقليمي والاستقلالية التمويلية (مستقلة وغير مستقلة، وطنية ومحلية، اقتصادية وذات طابع صناعي وتجاري ...)، لكن ونتيجة للأزمة الاقتصادية التي ضربت البلاد في منتصف الثمانينات وعدم قدرة جل المؤسسات العمومية على المنافسة وتراكم ديونها، اتجهت الحكومة آنذاك إلى إعادة هيكلتها في أواخر الثمانينات من أجل انعاشها وجعلها تعتمد على نفسها دون اللجوء إلى تمويل عمومي من طرف الميزانية العامة، لكن هذا الأمر لم ينجح وفشلت إعادة الهيكلة مما اضطر المشرع أخيرا إلى اتخاذ قرار لحل وتصفية أغلبها في مطلع تسعينيات القرن الماضي، الأمر الذي خلف أصول عقارية عديدة كانت تستغلها تلك المؤسسات سواء بصفتها مالك أو على سبيل الانتفاع.

كما عمد المشرع عند إنشاء المؤسسات العمومية الاقتصادية إلى منحها أصول عقارية شاسعة من أجل تلبية حاجاتها، منها ما تم استغلاله فعلا من قبل تلك المؤسسات، ومنها من بقي شاغرا لأسباب مختلفة، الأمر الذي خلف أصول عقارية عديدة تابعة لتلك المؤسسات سواء بصفتها مالك أو على سبيل الانتفاع.

حيث أن الأصول العقارية التي كانت المستغلة من طرف المؤسسات العمومية المحلة أو المستغلة لحد الآن من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والتي ليست في حاجة لتلك الأصول، تعتبر من بين أفضل أنواع العقار الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، خصوصا تلك الأصول المخصصة للأنشطة الصناعية، باعتبار أن هذه الأصول كانت مستغلة سابقا في أنشطة صناعية، أو بالنظر لقربها من مختلف شبكات المواصلات، وبالتالي فهي مهيئة لاستقبال الأنشطة الاقتصادية، بالإضافة إلى مواقعها الجيدة والعديد من المزايا التي تجذب المستثمرين، وتسهل استغلال تلك الأصول، وبالتالي فهي مهيئة لاستقبال هذا النوع من النشاط الاستثماري، حيث أنها لا تحتاج إلى تهيئتها بل أنه في بعض الأحيان لا تحتاج إلى الآلات الحديثة والمواد الأولية للانطلاق في الانتاج، الأمر الذي يسهل استغلال تلك الأصول، ويجعلها محل

(1) ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشرة، الجزائر، 2006-2009، ص 23.

طلب كبير من طرف المستثمرين، وهذا ما دفع بالمشرع إلى اعتبارها عروض عقارية متوفرة لتوطين الاستثمار الصناعي وجزء من العقار الاقتصادي، لذا سمح بمنحها للمستثمرين في المجال الصناعي. حيث سنتطرق في هاته المحاضرة إلى مفهوم المؤسسة العمومية، ثم النظام القانوني للأصول المتبقية والأصول الفائضة من حيث كيفية استرجاعها وتسييرها واستغلالها.

المبحث الأول: النظام القانوني للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

نحاول من خلال هذا المبحث التعرف على المؤسسات العمومية التي شملتها التصفية إبان تسعينيات القرن الماضي مهما كان النظام القانوني لها، وذلك بالتطرق إلى مفهومها وأنواعها ثم التطرق إلى مسألة حلها وتصفيتها.

أولاً: مفهوم المؤسسة العمومية.

نتطرق فيما يلي إلى تعريف المؤسسات العمومية بصفة عامة ونحدد خصائصها باختصار، ثم نحدد نطاقها ومدى استقلاليتها وكذا شكلها القانوني.

1- التعريف الموسع للمؤسسة العمومية:

لم يعرف المشرع الجزائري المؤسسة العمومية بصفة عامة،⁽¹⁾ وقد اجتهد بعض الفقه في وضع تعريف لها، على أنها: تنظيم إداري وليست نظام قانوني، يقوم بإدارة أموال الدولة مهما كانت طبيعة هذه الأموال ومهما كانت وظيفتها، إدارة غير مباشرة على وجه الاستقلال النسبي، وفقاً للأهداف التي يحددها التنظيم القانوني المنشئ لها، سواء كانت ترمي إلى تحقيق التراكم المالي أو إشباع الحاجات الاجتماعية أو غيرها، وترتبط برابطة التبعية للهيئات المركزية عن طريق الرقابة والتوجيه.⁽²⁾

كما عرفت بأنها منظمة عامة تنشئها الدولة لإدارة نشاط متخصص بالأسلوب اللامركزي، وذلك على أساس وجود ثلاثة مقومات للمؤسسة العمومية وهي، 1- أنها عبارة عن منظمة تنشئها الدولة، 2- أن الهدف منها هو إدارة نشاط معين مثل النشاط الصناعي، 3- طريقة إدارتها تتميز بالأسلوب اللامركزي والذي يقوم على عنصرين "الاستقلال في إدارة النشاط عن طريق التمتع بالشخصية المعنوية، والرقابة التي تمارسها السلطة المركزية عليها".⁽³⁾

2- خصائص المؤسسة العمومية:

وبذلك فإن للمؤسسة العمومية مجموعة من الخصائص،⁽⁴⁾ كما أنها تأخذ في بعض الأحيان شكل مشروع عام، أو ما يعرف بفكرة المرافق العامة الصناعية والتجارية،⁽⁵⁾ حيث يتميز هذا الأخير بمجموعة

(1) يقصد بالمؤسسة لغة: جمعية أو معهد أو شركة أسست لغاية علمية أو خيرية أو اقتصادية، يقال مؤسسة صناعية، أما كلمة عمومية فهي من فعل عم، عموماً، يقال: عم المطر الأرض، أي شملها، وعم القوم بالعطية أي شملهم، وعم ضد خصص والعام خلاف الخاص، يقال "جاء القوم عامة"، أي جميعاً، والعمم-الكثرة- الاجتماع، اسم جمع للعامة وهي خلاف الخاصة، راجع: المنجد في اللغة العربية، الطبعة الحادية والثلاثون، بيروت، دار المشرق، 1991، ص 10 و 528.

(2) رياض عيسى، نظرية المرفق العام في القانون المقارن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص 20.

(3) غلابي بوزيد، مفهوم المؤسسة العمومية، رسالة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي الجزائر، 2010/2011، ص 25.

(4) أولاً: المؤسسة العمومية منظمة عامة تابعة للدولة؛ ثانياً: خضوع المؤسسة العمومية لمبدأ التخصص يحدد في نص إنشائها؛ ثالثاً: المؤسسة العمومية أسلوب إداري لا مركزي (مستقل وخاضع لرقابة مركزية).

(5) محمد الصغير بعلي، النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، 1991، ص 04.

من الخصائص مشابهة لحد التطابق مع خصائص المؤسسة العمومية وهي: - التمتع بالشخصية المعنوية؛
- أن يكون موضوع نشاطه اقتصادي (صناعي وتجاري)؛ - أن يتشابه مع المشروع الخاص من حيث أهدافه وهو تحقيق الربح، بالإضافة إلى أنها تخضع في جزء كبير من نشاطها لقواعد القانون الخاص؛ - الخضوع إلى رقابة السلطة العامة.

3- نطاق المؤسسة العمومية:

إن المؤسسة العمومية تكون إما ذات صبغة وطنية أو محلية وهذا الأمر يتحدد وفقا للجهة التي تقرر إنشاءها وللنص الذي أنشأها، فإذا تم إنشاؤها من طرف هيئة مركزية فهي التي تختار لها البعد سواء مؤسسة عمومية وطنية أو محلية ويذكر ذلك في النص الذي قرر إنشائها، أما إذا أنشئت من طرف هيئة محلية (المجلس الشعبي الولائي أو البلدي) فإن هاته المؤسسة يكون لها بعد محلي فقط.⁽¹⁾

4- استقلالية المؤسسة العمومية:

إن معيار الاستقلالية لا يتحدد بمدى توفر المؤسسة العمومية على الشخصية المعنوية والاستقلال المالي في تسيير نفقاتها، وإنما يتحدد بمدى استقلاليتها التمويلية أي مدى تبعية مواردها للخزينة العامة من عدمه، فكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أو مؤسسة عمومية اقتصادية تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، وهو الأمر الملاحظ في النصوص المنشئة لها، فتتمتع المؤسسة العمومية باستقلال قانوني نسبي،⁽²⁾ أما الاستقلال المالي المرتبط بالشخصية القانونية فيعني أن المؤسسة لها ميزانية مستقلة (ميزانية تسيير وميزانية التجهيز خاصة بالمؤسسة فقط) وهذه الميزانية مستقلة عن الهيئة التي تتبعها أو التي تشرف عليها أو لها حق الوصاية والرقابة عليها، لكن تتمتع المؤسسة العمومية بالاستقلال المالي المذكور في النص المنشئ لها لا يعني مطلقا أنها مستقلة بالمفهوم الاقتصادي (أي تمويل ميزانيتها بشكل مستقل عن دعم أجهزة الدولة الأخرى).

فالاستقلال المقصود هنا هو مدى اعتماد ميزانية المؤسسة على مواردها الخاصة فقط دون الحصول على دعم مالي من جهات أخرى كمساعدات من طرف الدولة أو الجماعات المحلية التي ترتبط بها، فإذا كانت المؤسسة العمومية تعتمد بشكل كلي على مواردها الخاصة نتيجة النشاط الصناعي والتجاري الذي تمارسه، تعتبر عندئذ مؤسسة عمومية مستقلة من الناحية الاقتصادية، أما إذا كانت تعتمد في ميزانيتها (قسم الإيرادات) ولو جزئيا على هبات ومساعدات جهات أخرى كما سبق بيانه فهي إذا مؤسسة عمومية غير مستقلة. لذلك تقسم إلى مؤسسات عمومية مستقلة وأخرى غير مستقلة، وهو تقسيم اقتصادي.

(1) أنظر المادة: 48 من القانون رقم: 01-88، والمادة: 153 و 154 من القانون رقم: 10-11، المؤرخ في: 2011/06/22، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد: 37، مؤرخة في: 03 يوليو 2011، وكذا المواد: 146، 147 و 148 من القانون رقم: 07-12، المؤرخ في: 2012/02/21، يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد: 12، مؤرخة في: 29 فبراير 2012.

(2) يترجم بشكل أساسي على المستوى التنظيمي بوجود أجهزة إدارية خاصة تشرف على تسييرها تتكون بصفة عامة من جهاز تداولي يتمثل في مجلس إدارة أو لجنة إدارية، وجهاز تنفيذي يتمثل في المدير أو المدير العام، يتم تعيينهم عن طريق التنظيم.

5- الشكل القانوني للمؤسسة العمومية:

تأخذ المؤسسة العمومية عدة أشكال قانونية منها ذات الطابع الإداري وذات التسيير الخاص ومراكز البحث وكذا المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية الاقتصادية، ولأن موضوع دراستنا هو العقار الاقتصادي، وبذلك فلا يعقل أن نتحدث عن الهيئات الإدارية أو غيرها في معرض حديثنا عن هذا صنف من العقار، حيث أن ما يهمنا في هذا المقام هو الهيئات العمومية التي تسيير مرفق عمومي اقتصادي أو ما يعرف بالمشروع العام، وهي تأخذ شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أو مؤسسة عمومية اقتصادية وفق التشريع الجزائري، وتعتبر أكثر الأشكال شيوعاً لتدخل الدولة في الميدان الاقتصادي، وهو شكل ورثته الجزائر عن النظام الاستعماري.

حيث تتكفل هاته المؤسسات العمومية بتسيير المرافق العامة التجارية والصناعية، التي تعود ملكيتها للدولة،⁽¹⁾ وقد حتمت ظروف خاصة على الدولة التدخل وممارسة النشاطات الاقتصادية، هذه المرحلة عرفت بأزمة المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري وظهور ما سمي بالمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري،⁽²⁾ وهي شكل من أشكال المؤسسة العمومية التي يعرفها النظام الاقتصادي الرأسمالي نتيجة الحاجة للقيام بأنشطة صناعية وتجارية، لم تستطع القيام بها المؤسسات الخاصة، بسبب قلة مردوديتها أو ضخامة رؤوس أموالها أو علو وتعدد مستواها التكنولوجي، بالإضافة إلى المؤسسات العمومية الاقتصادية التي تأخذ شكل شركات تجارية (شركات مساهمة أو ذات مسؤولية محدودة) والتي تعتبر الدولة أو أحد أشخاص القانون العام أكبر المساهمين في رأس مالها.

ثانياً: أنواع المؤسسات العمومية.

إن أهم نوعين للمؤسسة العمومية في الجزائر والتي تدخل في مجال دراستنا، هي المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وكذا المؤسسة العمومية الاقتصادية، سواء كانت مستقلة أو غير مستقلة وطنية أو محلية.

1- المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري:

إن أغلب النصوص القانونية وكذا الفقه يتجه إلى تعريف المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري من خلال إبراز أوجه تشابهها واختلافها عن المؤسسة العمومية الإدارية، فرغم أن كلاهما يتم إحداثه بنص تشريعي أو تنظيمي ويتمتع بشخصية معنوية في القانون العام وأن كلاهما يسير مرفق عام ويتميز بامتيازات السلطة العامة إلا أن هناك عدة اختلافات بينهما.

تتمثل في أن نشاط المؤسسة العمومية الإدارية غير تجاري وغير مربح "لا وجود للأرباح"، أم المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية فنشاطها يقوم على أساس الربح، كما أن وجه الاختلاف الآخر

⁽¹⁾ Didier Truchet ; Droit administratif, 4ème édition aout 2011, presse universitaires de France, P.98.

⁽²⁾ كانت البداية بقرار محكمة المنازعات الفرنسية بتاريخ 22 جانفي 1921 المتعلق بالشركة التجارية لشمال إفريقيا والمعروف باسم BAC D'ELOKA، حيث ظهرت فكرة المرافق العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، هنا جاء التمييز بين المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والتي تتكفل بتسيير المرافق العمومية الإدارية للدولة وبين المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري التي تتولى تسيير المرافق العامة الصناعية والتجارية للدولة.

TC 22/01/1921 BAC D'ELOKA M.Long, P.Weil, G.Braibant, P.Delvolvé, B.Genevois; les grands arrêts de la jurisprudence administrative, DALLOZ, France, 16^{ème} édition, 2007, P.230.

يتمثل في كون المؤسسة العامة ذات الطابع الإدارية تنطبق عليها قواعد القانون العام فقط، والعاملون فيها هم من الموظفين، وعقودها إدارية والمنتفعون منها يكونوا في وضع تنظيمي، أما المؤسسة العامة الصناعية والتجارية، فتخضع لقواعد القانون العام والخاص على حد سواء والمستخدمون فيها تنطبق عليهم قواعد قانون العمل الذي ينطبق على مستخدمي القطاع الخاص، وعقودها بشكل عام تعود للقانون الخاص لكن يمكن أن تكون عقود عامة في حالات، والمنتفعون يكونوا في وضع تعاقدية، كما تختلف المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري مع الهيئة ذات الطابع الإداري من حيث المسؤولية فالمبدأ هو خضوع الأولى لقواعد القانون الخاص، مع استثناء الضرر الذي تكون له صفة ضرر الأشغال العامة.

وقد عرفها البعض على أنها "تلك المرافق التي يكون موضوع نشاطها تجاريا وصناعيا مماثلا للنشاط الذي تتولاه الأشخاص الخاصة، تتخذها الدولة والجماعات المحلية "الولاية والبلدية" كوسيلة لإدارة مرافقها ذات الطابع الصناعي والتجاري، وهي تخضع في هذا لأحكام القانون العمومي والقانون الخاص معا كل في نطاق محدد".⁽¹⁾

عرفتها المادة: 44 من القانون رقم: 01-88،⁽²⁾ بأنها: الهيئة العمومية التي تتمكن من تمويل أعبائها الاستغلالية جزئيا أو كليا عن طريق عائد بيع إنتاج تجاري ينجز طبقا لتعريفه معدة مسبقا ولدفت الشروط العامة الذي يحدد الأعباء والتقييدات وكذا عند الاقتضاء حقوق وواجبات المستعملين، أطلق

⁽¹⁾ ناصرلياد، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، المكتبة الوطنية الجزائرية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2004، ص 187.

⁽²⁾ القانون رقم: 01-88، المؤرخ في: 1988/01/12، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية، العدد: 02، المؤرخة في: 1988/01/13، الملغى بموجب المادة: 28 من الأمر رقم: 95-25، المؤرخ في: 1995/09/25، يتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 1995، باستثناء البابين الثالث والرابع، حيث ان المادة: 44 تقع في الباب الرابع منه.

عليها المشرع اسم الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري EPIC،⁽¹⁾ وهي تتميز بتوافرها على ثلاثة عناصر: إنتاج تجاري، تسعير مسبق، وجود دفتر البنود العامة.⁽²⁾

كما أنها تتميز بنظام قانوني مزدوج، فعلاقتها مع الدولة وتنظيمها الداخلي يخضعان للقانون العام وعلاقتها مع الغير تخضع للقانون العادي،⁽³⁾ على أن المشرع يرى أن المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري شكل انتقالي للتسيير يتحول فيما بعد إلى نظام المؤسسة العمومية الاقتصادية (EPE)، وذلك عندما تتمكن المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أن تسيير طبقا للقوانين الاقتصادية للسوق، وفي حالة إذا نص المخطط الوطني على ذلك تتحول إلى مؤسسة عمومية اقتصادية أي شركة ذات أسهم أو شركة ذات مسؤولية محدودة وفقا للمادة: 47 من القانون رقم: 01-88.⁽⁴⁾

2- المؤسسة العمومية الاقتصادية:

تمثل المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي إحدى الطرق لتدخل الدولة في النشاطات الاقتصادية، لكن لا بصفتها سلطة عامة بل بصفتها شخص عادي، تقوم بعمليات تجارية وتخضع لنفس المبادئ التي تحكم التجار، حيث ظهر مصطلح المؤسسة العمومية الاقتصادية حديثا بالمقارنة مع مصطلح المؤسسات العمومية الإدارية والمؤسسات العمومية الصناعية والتجارية.⁽⁵⁾

(1) في الحقيقة أطلق مصطلح هيئة في هذا القانون فقط أما باقي النصوص اللاحقة له وحتى السابقة نجد المشرع يستعمل مصطلح مؤسسة، رغم أن الصواب هو ما جاء به القانون رقم: 01-88 أي (هيئة عمومية)، فهناك خلط وقع فيه المشرع الجزائري في الترجمة بين الهيئة والمؤسسة، ونتيجة لهذا الاستعمال الخاطئ أفرز لنا خلطا ونقلا غير صحيح لما استعمل في النظام الفرنسي حيث أطلق هذا الأخير مصطلح "Etablissement" على الهيئات بينما أطلق مصطلح "Enterprise" على المؤسسات، لكن نجد المشرع الجزائري استعمل مصطلح واحد وهو المؤسسة العمومية ولكي يميز بين الهيئة العمومية "Etablissement Publique" والمؤسسة العمومية "Enterprise Publique" في النص العربي أضاف مصطلح الاقتصادية إلى المؤسسة العمومية "Enterprise Publique"، رغم أن القانون رقم: 01-88، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية قد فصل بين المؤسسات العمومية والهيئات العمومية الأخرى حتى في النص العربي، لكن باقي النصوص اللاحقة لم تميز بين المصطلحين في النص العربي رغم أن النص الفرنسي بقي يفصل بينهما، لذلك فعند حديث المشرع الجزائري عن المؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة هو في الحقيقة يقصد الهيئة العمومية المستقلة وغير المستقلة "Etablissement Publique"، فبالرجوع مثلا إلى المرسوم التنفيذي رقم: 21-62، المؤرخ في: 2021/02/08، لا سيما المادة: 02 منه مطة 02 باللغة العربية، تنص على ما يلي: "المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري: - المؤسسات العمومية الاقتصادية..."، فهذا النص يتحدث عن مؤسسة عمومية في كلتي الحالتين، بينما وبالرجوع إلى النص الفرنسي لنفس المادة نجد هناك فرق في المصطلحات المستخدمة على عكس النص العربي كما يلي: "établissement" و"entreprise"، فالأولى تعني هيئة بينما الثانية تعني مؤسسة، كما يلي:

"les établissements publics à caractère industriel et commercial, - les entreprises publiques économiques"...

(2) محمد أمين بوسماح، المرفق العام في الجزائر، ترجمة رجال بن عمرو ورجال مولاي إدريس، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 54.

(3) أنظر: المادة: 45 فقرة 01 من القانون رقم: 01-88 المذكور آنفا.

(4) وهذا الأمر حدث مع شركة الكهرباء والغاز "سونلغاز"، حيث كانت عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري بالنظر إلى قانونها الأساسي المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم: 95-280 (الملغى)، لا سيما المادة: 01 منه، والتي تحولت إلى شركة ذات أسهم بموجب المادة: 02 من المرسوم الرئاسي رقم: 02-195.

(5) على أساس أن فكرة الدولة الحارسة أسبق ظهورا من فكرة الدولة المتدخلة والدولة المفاوضة، نتيجة لتطور الأفكار فبعدما كانت الدولة حارسة، تحرس النظام العام سمح لها بالتدخل استثناء لعدم وجود أو نقص في المبادرة الفردية، بعد هذا أصبحت الدولة مقبولة تمارس النشاطات التجارية شأنها شأن الخواص وتخضع لنفس الأحكام والمبادئ، تُمّت ممارسة هذه النشاطات بواسطة المؤسسات العمومية الاقتصادية.

أ-تعريف المؤسسة العمومية الاقتصادية.

ورد تعريف المؤسسة العمومية الاقتصادية في المادة الثانية من الأمر رقم: 04-01، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصائصها،⁽¹⁾ كما يلي: « المؤسسات العمومية الاقتصادية هي شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام، أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام»،⁽²⁾ نلاحظ أن المشرع استعمل مصطلح القانون العام والذي يقصد به le droit commun وليس le droit public.⁽³⁾ وقد حدد المشرع الجزائري مفهوم المؤسسة العمومية الاقتصادية اعتمادا على معيارين أساسيين هما المعيار الشكلي والموضوعي:

■ **المعيار الشكلي:** يتمثل في مدى تمتع المؤسسة العمومية بالشخصية القانونية حيث نصت المادة الثانية من الأمر رقم: 04-01، على اعتبار المؤسسة العمومية الاقتصادية شركة تجارية وكما هو معروف فإن الشركات التجارية تتمتع بالشخصية المعنوية، وعلى ذلك فإن مناط وقوام المؤسسة العمومية الاقتصادية يستند إلى فكرة الشخصية المعنوية باعتبارها الأساس القانوني لاستقلالية المؤسسات وذلك خلافا للتجمعات الاقتصادية التي تفتقر إلى ذلك.⁽⁴⁾

■ **المعيار الموضوعي:** تمثل في تحديد وبيان الهدف أو الغرض الذي تبتغيه المؤسسة العمومية الاقتصادية، فقد نصت المادة الثالثة الفقرة الأولى من القانون رقم: 01-88، على أن المؤسسة العمومية الاقتصادية تشكل الوسيلة المفضلة لإنتاج المواد والخدمات وتراكم رأس مال في إطار عملية التنمية خدمة للأمة وفق الدور المنوط بها، ويؤخذ على هذا المعيار اتساع النشاط الاقتصادي ووجود هيئات ومؤسسات أخرى تعمل في الميدان الاقتصادي إلا أنها لا تشكل مؤسسات عمومية اقتصادية.⁽⁵⁾

هذا عن التعريف القانوني أما الفقه فقد حاول بدوره وضع تعريف لها، كما يلي:

✓ "المؤسسة العمومية الاقتصادية هي: كل شركة تستطيع السلطة العمومية أن تمارس عليها، بصفة مباشرة أو غير مباشرة، سيطرة أو توجيها أو هيمنة بحكم الملكية أو المشاركة في رأس المال أو بسبب القواعد التي تحكمها".⁽⁶⁾

(1) الأمر رقم: 04-01 المؤرخ في: 20 أوت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصائصها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 47، مؤرخة في: 22 أوت 2001.

(2) لم يكن هذا التعريف الأول الذي وضعه المشرع الجزائري لهاته المؤسسات فقد سبقه التعريف الوارد في المادة: 02 و 05 من القانون رقم: 01-88، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، كما تم تحديد طبيعتها التجارية في المادة: 23 وأخضع المادة: 01/25 إنشاء وتنظيمها وسيرها للأشكال الخاصة بشركات رؤوس الأموال المنصوص عليها في القانون التجاري من الأمر رقم: 95-25، المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 55، مؤرخة في: 27 سبتمبر 1995.

(3) ارجع الى النسخة الفرنسية لنص الأمر.

(4) محمد الصغير بعلي، تنظيم القطاع العام في الجزائر "استقلالية المؤسسات"، ديوان المطبوعات الجامعية ط2، 1992، بن عكنون الجزائر، ص42.

(5) محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 42.

(6) (L'entreprise publique est Toute Entreprise sur laquelle les pouvoirs publics peuvent exercer directement ou indirectement une influence dominante du fait de la propriété de la participation financière ou des règles qui la régissent), André de Laubadère et Pierre Delvolvé; Droit public économique, Édition DALLOZ, France, cinquième edition, 1986, p.710.

✓ "المؤسسة العمومية الاقتصادية هي: هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية، تابعة لشخص عام الدولة أو الجماعات الإقليمية" تسير أو تقوم بنشاطات تجارية وصناعية".⁽¹⁾

✓ "المؤسسة العمومية الاقتصادية هي: هيئة أو منظمة تجارية وصناعية تتمتع بالشخصية المعنوية وتنتمي للقطاع العام".⁽²⁾

بالإضافة إلى عدة تعريفات أخرى،⁽³⁾ والملاحظ من خلال ما سبق هي أن كل هذه التعريفات تجمع على اعتبار المؤسسة العمومية الاقتصادي شركة تجارية، لها شخصية معنوية مستقلة، وهي ملك لشخص عام وتخضع للقانون الخاص في تعاملها مع الغير، ويرجع سبب خضوعها للقانون الخاص إلى طبيعة نشاطها الاقتصادي الذي لا يختلف عن نشاط الأفراد ويتلاءم مع طبيعة هذا النشاط وهو القانون الخاص، قد ظهرت هذه المؤسسات مع بداية الحرب العالمية الثانية، نتيجة الظروف الاقتصادية، وبروز مبدأ ضرورة تدخل الدولة في الميدان الاقتصادي لمواجهة الأزمات، ولمنع الاحتكار والمغالاة في الأسعار، وتحقيق ما يسمى الأمن الغذائي، وهو نشاط يستهدف تحقيق النفع العام.⁽⁴⁾

ب- خصائص المؤسسة العمومية الاقتصادية.

جاء نظام المؤسسة العمومية الاقتصادية مواكبا للتطورات التي حصلت في علاقة الدولة بالاقتصاد ودورها في هذا المجال، لهذا فهي تتميز بعدة خصائص أساسية نذكر منها:

⁽¹⁾ (un organisme doté de la personnalité morale, appartenant au secteur public "c'est-à-dire relevant de l'Etat ou d'une autre collectivité territoriale" et gérant une activité industrielle et commerciale), Georges Dupuis, Marie -Josée Guédon, Patrice Chrétien ; Droit administratif, DALLOZ, France, 10^{ème} édition, 2007, p.328.

⁽²⁾ (Un organisme industriel et commercial, doté de la personnalité juridique et Appartenant au secteur public), André de Laubadère et Pierre Delvolvé, Droit public économique, OP.Cit, P.717.

⁽³⁾ "هي المؤسسات التي تتخذ موضوعا لها نشاط تجاري، أو صناعيا مماثلا لنشاط الأفراد"، نقلا عن: ماجد راغب لحلو، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1994، ص 292.

"المؤسسات العامة الاقتصادية هي تلك المؤسسات العامة التي تزاوّل أنشطة وأعمال اقتصادية بحتة، واقتصادية اجتماعية ثقافية، وتخصص في تحقيق أهداف عامة اقتصادية إنتاجية أو استهلاكية، وتخضع لنظام قانوني مختلط ومركب من قواعد القانون العام الإداري، والقانون الخاص (القانون المدني والقانون التجاري وقانون العمل)، وذلك حتى تتوفر لها عوامل وشروط المرونة وحرية العمل أكثر، لضمان الفاعلية والرشادة الاقتصادية، لتحقيق أهدافها في أقل وقت، بأقل التكاليف وبأقل الجهود، وبكفاية وجودة"، نقلا عن: عوايدي عمار، القانون الإداري، الجزء الأول، النظام الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 5، 2008، ص 318.

"المؤسسة العامة الاقتصادية هي الوحدة الإنتاجية التي تقوم على أساس العمل الجماعي للعاملين فيها، والمزودين بالموجودات المادية (الأصول المادية)، وبالموجودات المالية والتي تعود ملكيتها للشعب، والمؤسسة تكون الوحدة الأساسية في الاقتصاد الوطني، وتعمل على إنجاز المهمة المخصصة لها وفق خطتها المبنية من خطة الدولة العامة والتي تهدف إلى مزاولة الإنتاج وإعادة الإنتاج الموسع، كما تقوم بدور المنتج السلعي الاشتراكي الذي يقوم بتزويد المواطنين باحتياجاتهم، ويتم إقامتها من قبل الدولة، إلا أنها تتمتع باستقلالها من الناحية القانونية والاقتصادية"، نقلا عن: صموئيل عبود، اقتصاد المؤسسة، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، 1982، ص 59-60.

"أنها شخص قانوني منظم يتمتع بالشخصية المعنوية، ويقوم بنشاط اقتصادي ويتمتع باستقلالية تامة في إدارة والتسيير، ويخضع في تنظيمه وتسييره لشركات رؤوس الأموال المنصوص عليها في القانون التجاري". نقلا عن: محديد حميد، النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية في الجزائر "دراسة حالة المؤسسة الجزائرية لتكييف الهواء SALCA"، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015-2016، ص 135.

⁽⁴⁾ زقوران سامية، عملية الرقابة الخارجية على أعمال المؤسسات العامة في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 127.

■ المتاجرة: فالمؤسسات العمومية الاقتصادية عبارة عن شركات تجارية،⁽¹⁾ من الناحية التنظيمية⁽²⁾ والوظيفية،⁽³⁾ فقد أخضع المشرع الجزائري في المادة: 05 من الأمر رقم 04-01، انشاء هاته المؤسسات وتنظيمها وسيرها للأشكال التي تخضع لها شركات الأموال المنصوص عليها في القانون التجاري، ما عدى المؤسسات التي يكتسي نشاطها طابعا استراتيجيا.⁽⁴⁾

■ العمومية: وتعني تمتلك الدولة كل أو أغلبية رأس المال، بهذه الخاصية تعتبر المؤسسات العمومية الاقتصادي ضمن ما يعرف بالقطاع العام في الدولة،⁽⁵⁾ حيث تكون أغلبية الحصص ملك للشخص العام وهي الدولة في حالة الشركات ذات الصبغة الوطنية، أو الجماعات اقليمية "الولاية والبلدية" وتأخذ في هذه الحالة شكل شركات ذات صبغة محلية، كما قد تعتبر شركات ذات اقتصاد مختلط في حالة وجود شريك خاضع للقانون الخاص.

■ الاستقلالية: ويقصد بها الشخصية المعنوية، حيث أن للمؤسسات العمومية الاقتصادية شخصية قانونية، يترتب عنها استقلالية مالية وإدارية، من حيث الحقوق التي تتمتع بها ومن حيث الواجبات والمسؤولية،⁽⁶⁾ يترتب على تمتعها بالاستقلالية تحصل المؤسسة على أموال نتيجة لأنشطتها التجارية، هذه الأموال تمثل ثمن الخدمة أو السلع المقدمة، كما تتمتع هذه المؤسسات بالاستقلالية في التسيير، وهذا لغرض تحريرها من الإجراءات الإدارية البيروقراطية، كما أن المؤسسات العمومية الاقتصادية، عكس المؤسسات العمومية الإدارية والمؤسسات العمومية التجارية والصناعية، لا تمتاز بميزة التخصيص فهي تمارس أنشطة تجارية وتسعى لتحقيق الربح أينما وجد،⁽⁷⁾ وقد تم تكريس مبدأ الاستقلالية أكثر بصور الأمر رقم: 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصيتها، الذي أقرب بأن رأسمال المؤسسة حكرا على أشخاص القانون العام، وتم إعطاء إمكانية لأشخاص القانون الخاص بالمساهمة في رأسمال المؤسسة كونها تتمتع بذمة مالية مستقلة.⁽⁸⁾

(1) بن زيادة أم السعد، المؤسسة العمومية الاقتصادية في ظل القانون التوجيهي 88-، 01 مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: قانون المؤسسات، كلية الحقوق، بن عكنون، 2002، ص 64.

(2) تتخذ المؤسسة العمومية الاقتصادية إما شكل شركة مساهمة أو شركة ذات مسؤولية محدودة وهذا طبقا للمادة: 05 من القانون رقم: 01-88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية الاقتصادية.

(3) إن المؤسسة العمومية تقوم بأعمال تجارية ويترتب على ذلك ما يلي :- خضوع أموال المؤسسات للإجراءات التي تخضع لها أموال التاجر وعليه أصبحت أموال المؤسسات قابلة للحجز وقابلة للتصرف والإفلاس. -قيام المؤسسات العمومية الاقتصادية بالأعمال التجارية وخضوعها لالتزامات التاجر، راجع: بن زيادة أم السعد، مرجع سابق، ص. ص. 65، 70.

(4) حيث تخضع لنصوص قوانينها الأساسية التنظيمية المعمول بها أو لنظام خاص يحدد عن طريق التنظيم، أنظر المادة: 06 من الأمر: 01-04، المذكور آنفا.

(5) سعودي زهير، النظام القانوني لتسيير ورقابة المؤسسات العمومية الاقتصادية على ضوء الأمر رقم 04-01، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون الجزائر، 2003، ص 05.

(6) صخري عمر، اقتصاد المؤسسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2010، ص 25.

(7) M.SALAH, *Entreprise publique économique en Algerie, Revue internationale de droit comparé, quarante-troisième année* N°3 Juillet _ Septembre 1991, P.628.

(8) سعودي زهير، مرجع سابق، ص 06.

3- المقارنة بين المؤسسة العمومية الاقتصادية والمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي

والتجاري.

بما أن النمط المعتاد للمؤسسة العمومية المحلة في الجزائر يكون إما في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أو في شكل مؤسسة عمومية اقتصادية، فينبغي أن نقارن بين النوعين ليتمكن التمييز بينهما، فإن كان الفرق لا يظهر من الناحية النظرية الاقتصادية بمناسبة ممارسة النشاط الاقتصادي لأن كليهما تقوم بممارسة هذا النشاط، فإن الاختلاف يظهر من الناحية القانونية بين المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري "EPIC" والمؤسسة العمومية الاقتصادية "EPE"، خاصة في قواعد الرقابة المطبقة على الشكّلين مع تقيّد النوع الأول بضابط التخصص والخضوع للوصاية، في حين تخضع المؤسسة العمومية الاقتصادية لرقابة الدولة عن طريق الأعوان الائتمانية والمتمثلة في شركات تسيير مساهمات الدولة ومجلس مساهمات الدولة.⁽¹⁾

كما يظهر الفرق من حيث علاقة كليهما بالمرفق العام الاقتصادي واعتبارهما من آليات تسييره، فإذا كانت المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري تعتبر من أهم الآليات التنظيمية التي تلجأ إليها الدولة عند تسييرها للمرافق العامة الاقتصادية، فإن الأمر لا يبدو كذلك بالنسبة للمؤسسة العمومية الاقتصادية والتي يتعين البحث في أصل نشأتها وطريقة تكوينها وعلاقتها بالمرفق العام والخدمة العمومية، وهذا ما يستدعي البحث في القوانين الأساسية التي تنظم عملها.⁽²⁾

من بين المواضيع التي تؤكد اختلاف الإطار القانوني الذي يحكم المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسة العمومية الاقتصادية، مدى اعتبارهما من المصالح المتعاقدة طبقا لما ينص عليه قانون الصفقات العمومية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم: 15-247،⁽³⁾ الذي استثنت المادة السادسة منه المؤسسة العمومية الاقتصادية "EPE" من تطبيق أحكام هذا المرسوم على الصفقات التي تقوم بها، وقصدت بالمؤسسة العمومية الخاضعة للتشريع الذي يحكم النشاط التجاري أي المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري EPIC، وما يؤكد ذلك نسخة النص باللغة الفرنسية التي وظفت عبارة Etablissement، ومع ذلك يفرض عليها القانون الالتزام بالقيد الوارد في نص المادة: 08 من نفس المرسوم، القاضي بضرورة تكييف إجراءاتها الخاصة مع تنظيم الصفقات العمومية عندما لا تكون الصفقة العمومية ممولة كلياً أو جزئياً بمساهمة مؤقتة أو نهائية من الدولة أو الجماعات الإقليمية.

في حين نصت المادة التاسعة من ذات المرسوم على عدم خضوع المؤسسات العمومية الاقتصادية للصفقات العمومية مع إلزامها بإعداد إجراءات إبرام الصفقات حسب خصوصيتها، على

(1) أنظر المرسوم التنفيذي رقم: 01-283، المؤرخ في: 24/09/2001، يتضمن الشكل الخاص بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد: 55، مؤرخة في: 26 سبتمبر 2001، حيث تعود الرقابة لمجلس مساهمات الدولة باعتباره العون الائتماني المكلف بتسيير الحافظات المالية للدولة.

(2) عبد الله قادية، الإطار القانوني للمؤسسة العمومية في الجزائر كعنوان اقتصادي، مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية، جامعة الشارقة، الامارات العربية المتحدة، المجلد 16، العدد 01، جوان 2019، ص 624.

(3) المرسوم الرئاسي رقم: 15-247، المؤرخ في: 16/09/2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد: 50، مؤرخة في: 20 سبتمبر 2015.

أساس مبادئ حرية الاستفادة من الطلب والمساواة في التعامل مع المرشحين وشفافية الإجراءات والعمل على اعتمادها من هيئاتها الاجتماعية، مع التأكيد على أن معنى المؤسسة العمومية الاقتصادية في النص باللغة الفرنسية ينصرف إلى Enterprise Publique.

كما أن هناك اختلافات جوهرية أخرى بين المؤسسات العمومية الاقتصادية من جهة وبين المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري من جهة أخرى، لا سيما عند الرجوع إلى أحكام القانون رقم: 01-88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا أحكام الأمر رقم: 04-01، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصائصها، حيث تعتبر المؤسسات العمومية الاقتصادية شركات تجارية⁽¹⁾ تخضع لقواعد القانون التجاري منذ الإنشاء إلى الانقضاء وكذا في طبيعة القواعد القانونية التي تحكمها وكذا في مسائل الإدارة والرقابة عليها، بينما تخضع المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري لقواعد خاصة ومختلفة في تلك المسائل.⁽²⁾

ثالثا: حل وتصفية المؤسسات العمومية في الجزائر.

إن حل المؤسسة العمومية يعني وضع حد لنشاطها، عن طريق إجراء يسمى التصفية، والتصفية قانونا هي العملية التي تنقضي بها المؤسسة العمومية ذات البعد الاقتصادي عموما سواء كانت في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أو في شكل مؤسسة عمومية اقتصادية (شركة) رغم اختلاف الطريقة في كل نوع، بمقتضاها يتم إنهاء الآثار التي خلفتها المؤسسة العمومية، حيث تحل المؤسسة العمومية ذات طابع الصناعي والتجاري سواء كانت مستقلة أو غير مستقلة مبدئيا بنفس طريقة الإنشاء، بمعنى أنه يجب الرجوع إلى قاعدة توازي الأشكال أي أن من يملك الإنشاء يملك الإلغاء، عندما تكون المؤسسة ذات بعد وطني.

لكن بالنسبة للمؤسسات العمومية المحلية فإن السلطة الوصية هي التي تقرر حل المؤسسة العمومية المحلية، وذلك بسبب تسجيل عجز في ميزانية المؤسسة من شأنه أن يضر بمستقبل التوازن المالي للولاية أو البلدية الوصية على المؤسسة، وفق ما نصت عليه المادة: 26 و 27 من المرسوم رقم: 83-200، الذي يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها.⁽³⁾

بسبب الأزمة الاقتصادية التي عاشتها الجزائر أواخر الثمانينات وبداية تسعينيات القرن الماضي، اضطرت الحكومة إلى حل أغلب المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة الوطنية والمحلية، وكانت البداية بالمؤسسات العمومية الغير مستقلة (التي كانت تعتمد في ميزانيتها على المساعدات التي تقدمها الدولة والجماعات المحلية لها)، لأنها شكلت عبئاً على الخزينة العمومية بسبب العجز المسجل في ميزانياتها والديون المتراكمة على كاهلها والخسائر الفادحة التي تكبدتها وعدم مقدرة الخزينة العامة على تغطية

(1) أنظر المادة: 02 من الأمر رقم: 04-01، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصائصها، المذكور آنفا.

(2) أنظر المواد: 44، 45، 46، و 47 من القانون رقم: 01-88، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المذكور آنفا.

(3) المرسوم رقم: 83-200، الذي يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 12، مؤرخة في: 22 مارس 1983.

نفقاتها وتسديد أجور مستخدميها، خاصة بعد قرار اعتبار المؤسسات العمومية المحلية ملكا للدولة،⁽¹⁾ حيث ترتب عن هذا القرار انتقال أصولها العقارية والمنقولة لصالح الأملاك الخاصة للدولة، وفي نظرنا كان هذا القرار بمثابة خطوة لحل تلك المؤسسات، بحيث يطبق عليها نفس إجراءات حل المؤسسات العمومية ذات البعد الوطني.

ثم جاء قرار الحل بموجب المادة: 180 المعدلة والمتمة من المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المؤرخ في: 1993/12/29، يتضمن قانون المالية لسنة 1994،⁽²⁾ والتي نصت على ما يلي: "يتخذ الوزير المكلف بالقطاع بعد استطلاع رأي مجلس الحكومة قرار حل المؤسسة العمومية غير المستقلة ذات الصبغة الوطنية أو المحلية، ويترتب على هذا القرار تصفية المؤسسة التي تم حلها....."⁽³⁾ على إثر هذا النص صدر المرسوم التنفيذي رقم: 94-294، المؤرخ في: 1994/09/25، يتعلق بكيفيات حل وتصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري،⁽⁴⁾ حيث نصت المادة: 02 منه على سبب حل المؤسسة العمومية غير المستقلة ذات الصبغة الوطنية أو المحلية وهو عدم توفر شروط النجاعة الاقتصادية فيها، كما يمكن حل المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ذات الصبغة الوطنية (سواء كانت مستقلة أو غير مستقلة) إذا انتهت المهمة المسندة إليها أو أسندت تلك المهمة لهيئة أخرى، أو فقدت شروط النجاعة وتعذر تحويلها إلى مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، حيث نص هذا المرسوم على إجراءات التصفية والآثار المترتبة عنها.⁽⁵⁾

إن إجراء الحل لم يقتصر على المؤسسات العمومية غير المستقلة وكذا المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، وإنما شمل أيضا المؤسسات العمومية الاقتصادية، رغم أن هذا النوع من المؤسسات شملها ما يعرف بالخصوصية،⁽⁶⁾ إلا أن عملية الخصوصية لم تنجح في كثير من تلك المؤسسات لذلك اضطر المشرع إلى حلها وتصفيها بشكل نهائي.⁽⁷⁾

(1) المادة: 108 من المرسوم التشريعي رقم: 93-01، المؤرخ في: 1993/01/19، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية عدد: 4، مؤرخة في: 20 يناير 1993.

(2) المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المؤرخ في: 1993/12/29، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد: 88، مؤرخة في: 30 ديسمبر 1993.

(3) فإذا كانت المؤسسة تعمل في القطاع الصناعي فإن الوزير المكلف بالصناعة هو الذي يتخذ قرار الحل ونفس الشيء بالنسبة للمؤسسات التي تعمل في قطاع التجارة والسياحة وغيرها، فقرار الحل يصدر عن الوزير المكلف بالقطاع الذي تنشط فيه المؤسسة المراد حلها.

(4) المرسوم التنفيذي رقم: 94-294، المؤرخ في: 1994/09/25، يتعلق بكيفيات حل تصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، الجريدة الرسمية عدد: 63، مؤرخة في: 05 أكتوبر 1994.

(5) على إثر هذا المرسوم صدرت عديد القرارات الخاصة بحل المؤسسات العمومية المحلية والوطنية مثل: القرار المؤرخ في: 1994/11/26، يتضمن حل المؤسسة العمومية المحلية "مؤسسة توزيع التجهيزات المنزلية (EDIE) في ولاية البليدة"، الجريدة الرسمية عدد: 5، المؤرخة في: 01 فبراير 1995، والقرار المؤرخ في: 1997/02/12، يتضمن حل المؤسسة الوطنية للخضر والفواكه وتوفيرها بانتظام، الجريدة الرسمية عدد: 36، المؤرخة في: 01 يونيو 1997، القرار رقم: 41، المؤرخ في: 1997/09/29، يتضمن حل المؤسسة العمومية المحلية "وحدة المربعات لبلدية كوينين - ولاية الوادي"، غير منشور في الجريدة الرسمية.

(6) التي نص عليها الأمر رقم: 95-22 المؤرخ في: 1995/08/26، والمتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، الملغى بموجب الأمر رقم: 01-04، المؤرخ في: 2001/08/20، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصيتها.

(7) أنظر المادة: 201 و232 و233 و234 من القانون رقم: 01-21، المؤرخ في: 2001/12/22، يتضمن قانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية عدد: 79، مؤرخة في: 23 ديسمبر 2001.

المبحث الثاني: استغلال الأصول العقارية المتبقية بعد حل المؤسسات العمومية.

بعد حل الكثير من المؤسسات العمومية وتصفياتها بقية أصولها خاصة العقارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية على حالها ولم يتم التصرف فيها من طرف مالكيها الأصلي -الدولة-، حيث عمدت هاته الأخيرة إلى إصدار عدة نصوص تبين كيفية التعامل والتصرف في تلك الأصول، وقد مرت سير تلك الأصول من طرف الدولة باعتبارها المالك بعدة مراحل.

في البداية لم تكن هناك رؤية واضحة تجاه تلك الأصول ولم تدرك السلطات الأهمية الكبرى لها في جذب الاستثمار باعتبارها أرضية جاهزة لتوطين المشاريع، فسعت للتخلص منها بشق الطرق تحت ضغط الجهات المانحة (البنك الدولي وصندوق النقد الدولي ...)، كما يرجع السبب أيضا إلى النظرة السطحية لبعض المسؤولين التي ترى أن تلك الأصول عبئ ثقيل على الخزينة العامة خاصة مسألة ترميمها وصيانتها وحمايتها، بالإضافة إلى أنها كانت وسيلة لإرضاء الأجراء العاملين في تلك المؤسسات والذين كانوا يواجهون شبح التسريح والبطالة، إذ تم التنازل عنها لصالحهم، ولعدة عوامل أخرى لا يتسع المجال لذكرها جميعا، إلى أن أدركت أخيرا الأهمية البالغة لتلك الأصول بسبب موقعها وجاهزيتها لاستقبال المشاريع الاستثمارية خاصة الصناعية، وساهم في هذا الأمر التخلص الدولة من كل الضغوطات التي واجهتها إبان قرار الحل والتصفية مباشرة.

حيث مرت سير تلك الأصول العقارية بعدة مراحل إلى غاية يومنا هذا، ويمكن تقسيمها إلى مرحلتين أساسيتين، الأولى قبل صدور الأمر رقم: 04-08، والثانية بعد صدور هذا الأمر.

أولا: استغلال الأصول العقارية المتبقية قبل صدور الأمر 04-08.

تميزت هذه المرحلة بالاضطراب وعدم وضوح الرؤية من طرف المشرع حول هاته الأصول وكيفية التصرف فيها، وهذا ما يعكسه تعدد النصوص التي تحكمها وتضاربها في بعض الأحيان، نظرا لغياب استراتيجية واضحة من طرف الحكومات المتعاقبة تجاه تلك الأصول، فكانت البداية عند اشتداد الأزمة الاقتصادية والسياسية التي مرت بها الجزائر في مطلع تسعينيات القرن الماضي، بعدما فشلت الإصلاحات الاقتصادية التي تمت في أواخر الثمانينات أو لنقل عدم توفر الوقت الكافي لنجاحها، لا سيما بعد تفاقم الأزمة السياسية والأمنية، الأمر الذي شكل عبئ على اقتصاد الجزائر، وعدم تمكن أغلب المؤسسات العمومية من المنافسة والوفاء بالتزاماتها، مما حتم تصفياتها كحل أخير.

1/ المرحلة الأولى:

عمد المشرع بداية ومن أجل توحيد الإجراءات والتحكم في هاته العملية إلى إصدار المادة: 108 من المرسوم التشريعي رقم: 01-93، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، والتي اعتبرت المؤسسات العمومية ذات الصبغة المحلية ملكا للدولة،⁽¹⁾ وبذلك فإن أصولها العقارية تدمج ضمن أملاك الدولة مهما كان

وكذا المادة: 28 من الأمر رقم: 04-06، المؤرخ في: 15/07/2006، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، الجريدة الرسمية عدد: 47، مؤرخة في: 19 جويلية 2006.

⁽¹⁾ قبل هذا النص كانت المؤسسات العمومية المحلية مملوكة من طرف الجماعات المحلية "الولاية والبلدية"، وفقا للمادة: 48 من القانون رقم: 01-88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والمادة: 136 و137 من القانون رقم: 90-08، المتعلق بالبلدية

نظام ملكيتها السابق،⁽¹⁾ وتسري عليها نفس الأحكام التي تسري على أصول المؤسسات العمومية المحلة ذات الصبغة الوطنية، وعليه فقد اعتبرت أصول المؤسسات العمومية المحلة وطنية كانت أو محلية تابعة لأمالك الدولة، مقابل تكفل الدولة بخصوص تلك المؤسسات، سواء كانت مؤسسات غير مستقلة ذات صبغة وطنية أو محلية وكذا المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري التي تم حلها،⁽²⁾ كما شمل الأمر كذلك الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة،⁽³⁾ وعليه تملك الدولة تلك الأصول، بشكل قانوني، فكيف سيرت وتصرفت في تلك الأصول خاصة العقارية منها؟.

ففي البداية قرر المشرع التنازل عن تلك الأصول بمجرد حل المؤسسة العمومية من خلال المادة: 180 من المرسوم التشريعي رقم: 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، حيث يكون التنازل لصالح العارض الأكثر استعدادا،⁽⁴⁾ ليتم بعد ذلك تتميم المادة: 180 بموجب المادة: 92 من القانون رقم: 97-02،⁽⁵⁾ ويتم إضافة فقرة لنص هاته المادة مع الإبقاء على الحكم السابق (التنازل لصالح العارض الأكثر استعدادا)، فقرر من خلالها المشرع وبصفة استثنائية تخصيص أصول المؤسسة العمومية المحلة بعد ترخيص من وزير المالية لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية الأخرى، أو يتم التنازل عنها بالتراضي لصالح عمال المؤسسة العمومية المنحلة والهيئات العمومية الأخرى على أساس تقييم تجزئته مصالح أمالك الدولة.⁽⁶⁾

ليقرر المشرع بعد ذلك امكانية استغلال الأصول العقارية المتبقية من المؤسسات العمومية المنحلة لجذب الاستثمار الخاص باعتبارها حافظة عقارية جاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، وبالتالي يمكن منحها في إطار قانون الاستثمار كغيرها من أصناف العقار الاقتصادي الأخرى، على هذا الأساس أسندت تسيير تلك الأصول إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار "ANDI"، بناء على المادة: 26 من الأمر رقم: 01-03، المتعلق بترقية الاستثمار.⁽⁷⁾

(الملغى)، وكذا المواد: 126، 127 و128 من القانون رقم: 90-09، المتعلق بالولاية (الملغى)، وأحكام المرسوم رقم: 83-200، الذي يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيورها.

(1) أي مهما كان المالك السابق (الدولة أو الجماعات المحلية "الولاية والبلدية").

(2) نصت على ذلك المادة: 181 من المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المذكور آنفا.

(3) نصت على ذلك المادة: 28 من الأمر رقم: 06-04، المؤرخ في: 15/07/2006، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، المذكور أعلاه، والتي جاء فيها ما يلي: "تتكفل الدولة بخصوص المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة التي لم يتم التنازل عن أي أصل من أصولها لفائدة الأجراء، يترتب على هذا التكفل تحويل أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة المعنية إلى الدولة ...".

(4) وذلك بموجب المادة: 180 من المرسوم التشريعي رقم: 93-18 المذكور آنفا، ولم يحدد المشرع إجراءات التنازل ولا المقصود بالعارض الأكثر استعدادا.

(5) القانون رقم: 97-02، المؤرخ في: 31/12/1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد: 89، مؤرخة في: 31 ديسمبر 1997.

(6) يلاحظ على هذا التعديل أنه سمح بالتنازل عن أصول المؤسسات المحلة بما فيها العقارية والمنقولة، وأن هذا التنازل يكون بصفة استثنائية، وأن يتم بالتراضي، وعندما يتم التنازل لصالح عمال المؤسسة المحلة يستفيد هؤلاء من الامتيازات المنصوص عليها في قانون خصوصية المؤسسات العمومية.

(7) الأمر رقم: 01-03، المؤرخ في: 20/08/2001، يتعلق بتطوير الاستثمار (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 47، مؤرخة في: 22 أوت 2001.

ليتم مرة أخيرة تميم المادة: 180 من قانون المالية لسنة 1994، بموجب المادة: 80 من القانون رقم: 11-02،⁽¹⁾ كي تتماشى مع نص المادة: 26 من الأمر رقم: 03-01 المذكور أعلاه، حيث أضيفت فقرة جديدة لنص المادة: 180، سمحت بالتنازل أو منح الامتياز أو الإيجار بالتراضي لفائدة المستثمرين، بالنسبة للعقارات المبنية وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، وفقا لمقتضيات الأمر رقم: 03-01، المتعلق بالاستثمار بعد ترخيص من الوزير المكلف بالأموال الوطنية.⁽²⁾

نفس الحكم طبق على أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، حيث تتكفل الخزينة العامة بديون تلك المؤسسات مقابل ضم أصولها لصالح أملاك الدولة، وهذا ما نستشفه من خلال مواد قانون المالية.⁽³⁾

لقد سعى المشرع إلى تطهير الوضعية القانونية لتلك الأوعية العقارية بإدراجها جميعا ضمن الأملاك الخاصة للدولة، حتى لو كانت المؤسسات المحلة تملك سندات ملكية أو أن الوضعية القانونية لتلك العقارات كانت واضحة سواء بثبوت ملكيتها للدولة (الأملاك الخاصة للدولة)، أو مملوكة للجماعات المحلية (الولاية أو البلدية)، أو مملوكة للخوفاص في الأصل، وذلك من أجل توحيد الإجراءات ليسهل تسييرها واستغلالها باعتبارها عروض عقارية متوفرة تعمل كعنصر جذب للاستثمار الاقتصادي، لا سيما الصناعي منه، وذلك بالنص في قوانين المالية المتعاقبة على تملك الدولة لتلك الأصول العقارية مقابل دفع ديون المؤسسات المحلة لدى البنوك والمؤسسات المالية وغيرها من الدائنين، وكذا حل الإشكال المتمثل في أن أغلب المؤسسات العمومية المحلة لا تملك سندات تثبت ملكيتها للأراضي والمباني التي تشكل أصولها العقارية، بالإضافة إلى أن بعض تلك المؤسسات كانت تنتفع بتلك العقارات فقط دون أن تملكها.

2/ المرحلة الثانية:

إلا أنه ورغم اعتبار كل تلك الأصول العقارية ملك للدولة لم يكن هناك نص قانوني أو تنظيمي واضح وشامل يجمع مختلف تلك الأصول ويبين كيفية تسييرها وتأجيرها والتنازل عنها، فكان لكل صنف من تلك المؤسسات المحلة أسلوب خاص لتسيير أصول العقارية المتبقية،⁽⁴⁾ فكان البعض يسير من طرف لجان التصفية والبعض الآخر يسير من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار،⁽⁵⁾ وغيرها من الجهات، إلى أن جاء المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، المؤرخ في: 2007/4/23، الذي يحدد شروط وكيفية تسيير

⁽¹⁾ القانون رقم: 11-02، المؤرخ في: 2002/12/24، يتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية عدد: 86، مؤرخة في: 25 ديسمبر 2002.

⁽²⁾ يلاحظ على هاته الفقرة أنها وضعت ثلاثة صيغ للتصرف في تلك الأصول إذا كان التصرف لصالح المستثمرين وهي (التنازل "البيع" والامتياز "القابل للتحويل إلى تنازل" والإيجار بالتراضي)، وأنها شملت الأصول العقارية فقط الناتجة عن المؤسسات العمومية المحلة فقط، كما لم يبين المشرع المقصود بالمستثمرين هل يشمل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين وهل يشمل الجزائريين فقط دون الأجانب، والحقيقة مادام المشرع لم يحدد فإن الأصل في الأمور الإباحة وبالتالي يمكن أن يستفيد من تلك الأصول كل المستثمرين بدون النظر في طبيعتهم أو جنسيتهم، خاصة أن النص يتحدث عن ثلاثة صيغ ولم يتحدث عن التنازل فقط كما هو الحال بالنسبة للهيئات والمؤسسات العمومية أو بالنسبة للمستخدمين التابعين للمؤسسة المحلة.

⁽³⁾ أنظر المادة: 23 و 24 من المرسوم التشريعي رقم: 94-08، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994، وكذا المادة: 201 من القانون رقم: 01-21، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، والمادة: 28 من الأمر رقم: 06-04، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006.

⁽⁴⁾ كمثال أنظر المرسوم التنفيذي رقم: 94-294، يتعلق بكيفية حل وتصفية المؤسسات العمومية، المذكور آنفا.

⁽⁵⁾ وفقا للمادة: 26 من الأمر رقم: 03-01، المتعلق بتطوير الاستثمار، المذكور آنفا.

الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية،⁽¹⁾ هذا الأخير جاء تطبيقاً لأحكام قوانين المالية ذات الصلة بهاته الأصول والتي اعتبرت ملكاً للدولة كما سبق الإشارة إليه أعلاه، فمن بين الأمور التي نص عليها هذا المرسوم التنفيذي هو كيفية تكوين وتسيير الحافطة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.

حيث اعتبر الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة بمثابة أصول متبقية موجهة للاستثمار واستقبال المشاريع كعروض عقارية توفرها الدولة لجذب الاستثمار الوطني والأجنبي، وخص بالذات الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية المحلة وتلك التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة،⁽²⁾ فبادر في البداية إلى منع مصفي المؤسسات العمومية المحلة من التصرف في تلك الأصول العقارية المتبقية سواء بالتنازل أو بالإيجار ابتداء من نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية،⁽³⁾ كما يتعين على المصفين القيام بمجرد لتلك الأصول وإرساله إلى مدراء أملاك الدولة المختصين إقليمياً في أجل لا يتعدى 03 أشهر من تاريخ صدور المرسوم،⁽⁴⁾ على أن تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل أصول الأملاك العقارية المتبقية في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة. كما تضمن هذا المرسوم كيفية تسيير تلك الأصول والتصرف فيها سواء عن طريق الامتياز أو التنازل، وحدد الجهات المختصة بذلك والإجراءات الواجبة في كل حالة والآثار المترتبة عن كل تصرف، إذ يعتبر هذا المرسوم بمثابة خطوة كبيرة للأمام من أجل توحيد الإجراءات وإعادة النظر في كيفية تسيير تلك الأصول والتصرف فيها، لكن الأمر لم يدم طويلاً حيث صدر الأمر رقم: 04-08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،⁽⁵⁾ الذي اعتبر الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المحلة المتبقية صنف من بين أصناف العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز واستقبال المشاريع الاستثمارية بصفة رسمية، الأمر الذي ترتب عنه إلغاء المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، وتعويضه بنص جديد وهو المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، لكي يتماشى مع التطور القانوني الحاصل في هذا المجال، فكيف سيرت النصوص الجديدة الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المحلة المتبقية؟، هذا ما سنجيب عنه فيما يلي.

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، المؤرخ في: 2007/4/23، الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، مؤرخة في: 25 أبريل 2007.

(2) أنظر المادة: 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، المذكور أعلاه، إلا أن الملاحظ هو تطبيق المرسوم على أملاك نوعين فقط من المؤسسات العمومية المحلة وهي المحلية والاقتصادية، بيد أن هناك أصناف أخرى من المؤسسات غير معنية بهذا النص مثل المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية ذات الصبغة الوطنية وكذا المؤسسات العمومية الوطنية المستقلة وغير المستقلة المحلة، وربما هذا النقص هو ما أدى إلى إلغاء هذا المرسوم بعد سنتين فقط من صدوره وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 153-09.

(3) أنظر المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07 المذكور آنفاً.

(4) تكرر عملية تسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل أصل متبقي عن طريق محضر يوقعه حضورياً المدير الولائي للأملاك الدولة والمصفي المعني مع ارفاق نسخة من هذا الجرد بالميزانية الختامية للتصفية، أنظر المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07.

(5) الأمر رقم: 04-08، المؤرخ في: 2008/09/01، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 2008/09/03.

ثانيا: تسيير الأصول العقارية المتبقية بعد صدور الأمر 04-08.

عرف المشرع الجزائري تلك الأصول من خلال المادة: 02 للمرسوم التنفيذي رقم: 153-09،⁽¹⁾ كما يلي: "تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة"، حيث شمل هذا التعريف الأملاك العقارية التابعة لكل المؤسسات العمومية المحلة مهما كان نظمها القانوني (مؤسسة محلية، مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري، مؤسسة عمومية اقتصادية) والتي لم يتم التصرف فيها عند صدور هذا النص، وحسبنا فعل المشرع بهذا التعريف الذي كان شاملا على عكس التحديد الذي ورد في المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07 الملغى، حيث اقتصر على أملاك صنفين فقط من المؤسسات العمومية المحلة دون باقي أنواع المؤسسات المحلة الأخرى،⁽²⁾ مما جعل النص قاصروا يناقض نصوص تشريعية أخرى حددت تلك الأصول الأمر الذي حتم إلغائه.

وقد وضع المشرع أجل 60 يوم من تاريخ صدور المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، لأجل جرد تلك الأصول المتبقية الناجمة عن تصفية المؤسسات العمومية المحلة، وإرسال هذا الجرد إلى مديري أملاك الدولة المختصين الذين يقع عليهم تسجيل تلك الأصول في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة،⁽³⁾ من أجل منحها في إطار الامتياز، وقد مرة إجراءات المنح بمرحلتين رئيسيتين الأولى قبل 2011 والثانية بعد 2011، لكن قبل التطرق لخصوصية كل مرحلة ينبغي الإشارة إلى الأحكام المشتركة بين كلتا المرحلتين، لذا سوف نتطرق إلى الإجراءات المشتركة لتسيير الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، ثم ننتقل إلى خصوصية كل مرحلة.

1. الأحكام المشتركة لتسيير الأصول العقارية المتبقية بعد حل المؤسسات العمومية: لقد اعتبر المشرع الجزائري الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة جزء لا يتجزأ من الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك بموجب الأمر رقم: 04-08، وبالتالي يسري عليها ما يسري على باقي أصناف العقار الاقتصادي المذكورة في نفس الأمر من شروط وضوابط وإجراءات،⁽⁴⁾ مع تمييزها ببعض الخصوصية فقط،⁽⁵⁾ وعليه فإن هاته الأصول تمنح في إطار الامتياز⁽⁶⁾

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، المؤرخ في: 2009/05/02، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغي المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد: 27، بتاريخ: 2009/05/06.

⁽²⁾ حيث حددت المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07 الملغى، نوعين فقط من الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة المشمولة بتطبيق نظام الامتياز، وهي أملاك المؤسسات العمومية المحلية المحلة وأملاك المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، بيد أن هناك أصناف أخرى من أملاك المؤسسات كان ينبغي تطبيق نظام الامتياز عليها ولم يشملها نص المادة: 03 نظرا لاقترابه على نوعين فقط، ومن هاته الأصول التي كان ينبغي أن يشملها هذا النظام نجد أملاك المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية ذات الصبغة الوطنية المحلة وكذا أملاك المؤسسات العمومية الوطنية المستقلة وغير المستقلة المحلة، وهذا ما أدى في النهاية إلى إلغاء مضمون المادة: 03 عند إصدار المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، وحسبنا فعل المشرع بذلك.

⁽³⁾ راجع المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09 المذكور آنفا.

⁽⁴⁾ راجع المادة: 03 فقرة 02 من الأمر رقم: 04-08 المذكور أعلاه.

⁽⁵⁾ هذه الخصوصية تضمنها المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، المذكور أعلاه.

⁽⁶⁾ لقد عرف المشرع الجزائري الامتياز الذي يرد على الأملاك العقارية التي تشكل أصول متبقية للمؤسسات العمومية المحلة مرتين في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 153-09، المذكور آنفا، ورد التعريف الأول في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط

الغير قابل للتحويل إلى تنازل على أساس دفتر شروط، حيث يمكن لكل مؤسسة أو هيئة عمومية وكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص الاستفادة من هذا النظام (الامتياز) للانتفاع بتلك الأصول العقارية من أجل تلبية احتياجات مشاريعهم الاستثمارية،⁽¹⁾ لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة،⁽²⁾ ومقابل أتاوة سنوية تدفع لصالح الدولة المالكة لتلك الأصول.⁽³⁾ كما تطبق نفس الآثار من التزامات وحقوق لصالح طرفي الامتياز (الدولة والمستفيد من الأصل العقاري) المقررة في المادة: 10 وما يليها من الأمر رقم: 04-08، بالإضافة إلى ذلك فإن الامتياز ينقضي بنفس الطريقة ووفق نفس الإجراءات المقررة في هذا الأمر ويترتب عن انقضائه نفس الآثار المقررة لباقي الأصناف الأخرى من العقار الاقتصادي، حيث أن خصوصية هذا الصنف من الأملاك تكمن في طريقة وإجراءات المنح والتي مرة بمرحلتين رئيسيتين نبيينهما فيما يلي.

2. الأحكام الخاصة بتسيير الأصول العقارية المتبقية قبل 2011:

عند صدور الأمر رقم: 04-08، الذي عمم أسلوب الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل باعتباره الطريقة الوحيدة للاستفادة من الأصول العقارية تابعة للمؤسسات العمومية المحلة المتوفرة،⁽⁴⁾ هذا الامتياز الذي يمنح وفق أسلوبين فقط، الأسلوب الأول يتمثل في المزاد العلني كقاعدة عامة،⁽⁵⁾ أما الأسلوب الثاني فيتمثل في التراضي كاستثناء والذي يكون في حالات محددة،⁽⁶⁾ حيث يرخّص بالمنح وفق الأسلوب الأول (المزاد العلني المفتوح أو المحدود) بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمار بناء على اقتراح

التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني لتلك الأصول كما يلي: "الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري". أما التعريف الثاني فقد ورد بدوره في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق التراضي لتلك الأصول كما يلي: "الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة ولمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري"، والحقيقة لا نفهم لماذا هذا الاختلاف في التعريفين رغم أنهما يتكلمان عن نفس الموضوع، حيث نلاحظ أن المشرع نص في التعريف الأول على أن الامتياز هو اتفاق بينما نص في الثاني على أنه عقد والأصح هو العقد، لأن المشرع اعتبر من خلال المادة: 10 للأمر 04-08 أن الامتياز عبارة عن عقد إداري، كما أن التعريف الأول لم يحدد طبيعة الشخص المستفيد من الامتياز بينما اعتبر في التعريف الثاني أن المستفيد من هذا الامتياز هو عبارة عن شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، وفي هذا قصور لأنه وبالرجوع لنص المادة: 03 من الأمر 04-08، نجد أن من حق المؤسسات والهيئات العمومية أيضا الاستفادة من الامتياز، وبذلك يكون كلى التعريفين قاصرون ينبغي إعادة صياغتهما، حيث نقترح الصياغة التالية: "الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة ولمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إنجاز مشروع استثماري".

(1) راجع المادة: 03 فقرة 01 من الأمر رقم: 04-08 المذكور أعلاه.

(2) راجع المادة: 04 من الأمر رقم: 04-08، والمادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المذكور أعلاه.

(3) حدد مبلغ الأتاوة في المادة: 09 من الأمر رقم: 04-08، والذي هو مبلغ رسو المزاد في حال منحة تلك الأصول عن طريق المزاد، أما إذا تم المنح عن طريق التراضي (الذي أصبح الأسلوب الوحيد للمنح بعد سنة 2011) فإن قيمة الأتاوة تقدر بـ 20/1 (أي 05 %) من القيمة التجارية للأصل العقاري الممنوح في إطار الامتياز والتي تحددها مصالح أملاك الدولة المختصة، ولقد تم تخفيض هاته النسبة إلى 33/1 (أي 3.03 %) من القيمة التجارية للأصل العقاري الممنوح، وذلك بموجب المادة: 62 من القانون رقم: 14-10، المؤرخ في: 2014/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد: 78، بتاريخ: 2014/12/31، والتي عدلت المادة: 09 من الأمر رقم: 04-08.

(4) هناك طريقة أخرى غير الامتياز تمنح به تلك الأصول نصت عليه المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، هي التخصيص والذي لا

يهيمن في هذا المقام لأنه يكون لفائدة مصالح عمومية ومؤسسات عمومية ذات صبغة إدارية، لأنه يكون لأغراض غير استثمارية.

(5) راجع المادة: 03 فقرة 01 من الأمر رقم: 04-08 المذكور أعلاه، وكذا المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153.

(6) حددتها المادة: 06 و 07 من الأمر رقم: 04-08 المذكور أعلاه، وكذا المادة: 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153.

من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،⁽¹⁾ تكون تلك الأصول مسيرة لحساب الدولة من طرف هذه الوكالة،⁽²⁾ كما يرخص بمنح الامتياز وفق الأسلوب الثاني (التراضي) بترخيص من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.⁽³⁾

قبل صدور الأمر رقم: 04-08 المذكور أعلاه، كان يتم التنازل مباشرة أو المنح في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لتلك الأصول بموجب أحكام الأمر رقم: 11-06 الملغى، والذي حدد إجراءات مختلفة للتنازل أو المنح عن تلك المقررة بموجب الأمر رقم: 04-08، بينها المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 الملغى، حيث يمكن التنازل مباشرة أو منحها في إطار الامتياز سواء عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار ولائي يتخذ بعد موافقة لجنة يرأسها الوالي أو ممثله، بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،⁽⁴⁾ ويتم اللجوء إلى المزاد العلني في حالة التنازل أو منح حق الامتياز إذا كان الأصل العقاري متواجد في ولايات الجزائر وهران عنابة وقسنطينة، أو في بلديات مقر الولاية والدائرة بالنسبة لولاية الشمال الأخرى أو في بلديات مقر الولاية بالنسبة لولايات الهضاب العليا،⁽⁵⁾ إذ يكون بلغ التنازل أو المنح هو المبلغ الذي رسا عليه المزاد.

أما إذا كان الأصل العقاري متواجد في بلديات أخرى من غير تلك المنصوص عليها أعلاه فيكون التنازل أو منح حق الامتياز عن طريق التراضي، على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية لتلك الأصول والتي يحددها مالك ذلك الأصل،⁽⁶⁾ واستثناء يمكن التنازل أو منح حق الامتياز على تلك الأصول عن طريق التراضي مهما كان موقعها إذا كانت موجهة لإنجاز مشاريع استثمار ذات أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني يحددها المجلس الوطني للاستثمار، حيث يحق لهذا الأخير زيادة على ذلك تخفيض سعر التنازل أو مبلغ الاتاة السنوية بالنسبة لهذا النوع من المشاريع.⁽⁷⁾

3. الأحكام الخاصة بتسيير الأصول العقارية المتبقية بعد 2011:

بموجب المادة: 15 من قانون المالية التكميلي لسنة: 2011،⁽⁸⁾ عدل المشرع الجزائري المادتين: 03 و05 من الأمر رقم: 04-08، واللذان تبينان أسلوب منح الامتياز وكذا من له السلطة في منحه، حيث أصبح الأسلوب الوحيد لمنح الامتياز هو التراضي بالنسبة لكل الأصول العقارية المتبقية مهما كانت طبيعتها

⁽¹⁾ بناء على المادة: 05 مطة 2 من الأمر رقم: 04-08 المذكور أعلاه، وكذا المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، حيث أن الوكالة أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، المؤرخ في: 23/04/2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 27، بتاريخ: 25/04/2007.

⁽²⁾ بناء على المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153.

⁽³⁾ أنظر المادة: 06 من الأمر رقم: 04-08 المذكور أعلاه، وكذا المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، حيث أن المجلس الوطني للاستثمار منصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 06-355، المؤرخ في: 09/10/2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 11/10/2006.

⁽⁴⁾ أنظر المادة: 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 الملغى.

⁽⁵⁾ أنظر المادة: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 الملغى.

⁽⁶⁾ أنظر المادة: 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 الملغى.

⁽⁷⁾ أنظر المادة: 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 الملغى.

⁽⁸⁾ الصادر بمقتضى القانون رقم: 11-11، المؤرخ في: 18/07/2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد: 40، بتاريخ: 20/07/2011.

أو مكانها،⁽¹⁾ كما أن سلطة منح الامتياز بالتراضي على تلك الأصول أصبحت للوالي المختص إقليمياً بموجب قرار بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.⁽²⁾

حيث يقوم المستثمر الذي يريد الحصول على حق امتياز بالتراضي على أصل عقاري، بإيداع ملف لدى المدير الولائي المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار المكلف قانوناً بتسيير أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار،⁽³⁾ والذي يحول الملف إلى مصالح الدولة المعنية بنوع الاستثمار لإبداء الرأي حول الملف، ليتم بعد ذلك عرض الملف على اللجنة التي تفصل فيه مع احترام الآجال القانونية،⁽⁴⁾ على أساس رأي اللجنة الغير ملزم بالنسبة للوالي، حيث يقرر هذا الأخير منح الامتياز على الأصل العقاري من عدمه.

لكن وبموجب المادة: 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015،⁽⁵⁾ تم تعديل المادة: 05 من الأمر رقم: 04-08 مرة أخرى، حيث أن جوهر التعديل هو إبعاد لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار عن أي دور في منح العقار الاقتصادي بما فيه الأصول العقارية المتبقية بعد حل المؤسسات العمومية، حيث أصبح يقوم بدور اللجنة المدير الولائي المكلف بالاستثمار، وعلى اثر ذلك صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 001، المؤرخة في: 2015/08/06، المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، حيث صار المدير الولائي المكلف بالاستثمار يستقبل طلبات الحصول على الامتياز لا باعتباره يسيّر أمانة اللجنة ولكن باعتبار مكلف بدراسة تلك الطلبات مستعينا في ذلك بالمديريات المختصة إذا اقتضت الضرورة ذلك والتي ينبغي عليها الرد في أجل أقصاه 08 أيام وفي غياب الرد في الآجال اعتبر رأياً إيجابياً، ثم يرسل الملف إلى الوالي مرفقاً بتقرير تقييبي مبرر في أجل لا يتعدى 08 أيام من تاريخ رد المديريات المعنية، حيث يبت الوالي في طلب الامتياز بقرار منح الامتياز في حالة قبول الطلب، أو يبلغ الطالب بالرفض المبرر من طرف المدير المكلف بالاستثمار.

ليتم مرة أخرى تعديل المادة: 05 من الأمر رقم: 04-08 بموجب المادة: 118 من قانون المالية لسنة 2020،⁽⁶⁾ حيث عاد الاختصاص في دراسة طلبات الامتياز على الأصول العقارية المتبقية واقتراح منحها إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، على أن يتم إصدار نص تنظيمي جديد يبين تشكيلتها واختصاصاتها وطريقة سيرها مستقبلاً، حيث لم يصدر هذا النص إلى حد الساعة، إذ

(1) أنظر المادة: 15 من القانون رقم: 11-11، المعدلة للمادة: 03 من الأمر رقم: 04-08.

(2) أنظر المادة: 15 من القانون رقم: 11-11، المعدلة للمادة: 05 من الأمر رقم: 04-08.

(3) أنظر المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-10، المؤرخ في: 2010/01/12، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 04، بتاريخ: 2010/01/17.

(4) تفصل اللجنة في الطلبات المودعة في أجل أقصاه 30 يوم وفقاً للمادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-10، المذكور أعلاه.

(5) الصادر بمقتضى الأمر رقم: 01-15، المؤرخ في: 2015/07/23، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد: 40، بتاريخ: 2015/07/23.

(6) الصادر بمقتضى القانون رقم: 14-19، المؤرخ في: 2019/12/11، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد: 81، بتاريخ:

2019/12/30.

ينبغي الإسراع في إصدار هذا النص من أجل عدم تعطيل الحصول على امتياز الأصول العقارية المتبقية ومن ثم عدم تعطيل عملية الاستثمار.

حيث أنه وبعد الحصول على قرار منح الامتياز الممضي من طرف الوالي المختص إقليميا، يتم تحرير دفتر الشروط والإمضاء عليه من طرف المستثمر ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا، وبعد ذلك تأتي شكايات إعداد العقد الإداري المتضمن حق الامتياز⁽¹⁾ على الأصول العقارية المتبقية من طرف مصالح أملاك الدولة ليتم تسجيله وشهره في المحافظة العقارية، لأنه يتضمن حق عيني عقاري على تلك الأصول يتمثل في حق الانتفاع بها⁽²⁾ لمدة أدناها 33 سنة وأقصاها 99 سنة، مقابل إتاوة إيجارية سنوية تمثل 33/1 من القيمة التجارية للأصل العقاري قابلة للتحيين كل 11 سنة.⁽³⁾

ثالثا: تسيير الأصول العقارية المتبقية بعد صدور القانون رقم: 17-23.

لقد اعتبر القانون الجديد المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية رقم: 17-23، أن الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة جزء لا يتجزأ من أصناف العقار الاقتصادي بمقتضى المادة: 02 منه، وبالتالي يتم منحها وفق أحكام هذا النص من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، لكن السؤال المطروح هو: ما هي الأصول العقارية المتبقية في مفهوم هذا النص وما هي الأحكام المطبقة عليها قبل منحها للمستثمرين؟

أجاب المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي القابل لمنح الامتياز عن هذا السؤال من خلال المادة: 02 و 04 وما يليها من هذا المرسوم، حيث ألزم مصفي المؤسسات العمومية المحلة مهما كان طابعها أو الإطار القانوني لها بإعداد جرد لتلك الأصول المتوفرة ابتداء من تاريخ صدور هذا المرسوم في الجريدة الرسمية وإرسال قائمة بها إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ويكرس هذا التسليم بمحضريعه كل من المصفي ومدير أملاك الدولة المختص،⁽⁴⁾ حيث نلاحظ أن المشرع لم يقوم بتغيير الإجراءات الخاصة بإدراج تلك الأصول ضمن أملاك الدولة وبقيت نفس الطريقة المعتمدة لذلك، إذ تصبح تلك الأصول تحت مسؤولية أملاك الدولة التي تكلف بإعداد جرد لها، يتضمن هذا الجرد عدد الحصص المتوفرة ومساحة كل حصة والمراجع المسحية إذا كانت واقعة في منطقة ممسوحة، وكذا وضعية الملك العقاري بالنسبة لأدوات التعمير،⁽⁵⁾ يرسل هذا الجرد الذي يتم تحيينه كلما استلزم الأمر ذلك إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تقوم بإدراجه ضمن بنك المعطيات الذي ينشر للمستثمرين على أساس أن تلك الأصول هي عقارات مهيئة ومتوفرة لاستقبال مشاريع استثمارية،⁽⁶⁾ كما

(1) أنظر المادة: 10 من الأمر رقم: 04-08 المذكور آنفا.

(2) أنظر المادة: 11 و 14 من الأمر رقم: 04-08 المذكور آنفا.

(3) أنظر المادة: 09 المعدلة من الأمر رقم: 04-08 المذكور آنفا.

(4) المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.

(5) المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.

(6) المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.

يمكن أن تخصص تلك الأصول عند الحاجة لفائدة الهيئات والإدارات العمومية⁽¹⁾ وبذلك لا يمكن منحها في إطار الاستثمار.

بالنسبة للأصول المتبقية التي يتم منحها في إطار الاستثمار، يمكن الاستفادة منها على أساس عقد امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل، حيث يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي جزائري أو أجنبي مقيم أو غير مقيم الاستفادة من هاته الأصول لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مقابل اتاوة سنوية يحددها قانون المالية، ويتم الترشح عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر المخصصة لهذا الغرض، ويكون المنح من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب قرار صادر عن الشباك الموحد للوكالة التابع لولاية مكان تواجد تلك الأصول، ويكرس بعقد الامتياز الذي تعده إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا.⁽²⁾

المبحث الثالث: استغلال الأصول العقارية الفائضة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية.

تحوز الكثير من المؤسسات العمومية الاقتصادية على أصولا عقارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية فائضة على حاجتها مملوكة لذات المؤسسة أو تابعة للأمالك الخاصة للدولة، ومن أجل استغلالها بشكل أمثل في توطين المشاريع الاستثمارية خاصة مع نقص العروض العقارية المناسبة لاستقبال تلك المشاريع، عمدت الدولة إلى إصدار عدة نصوص تبين المقصود بتلك الأصول وكيفية إدراجها في أملاك الدولة إذا كانت مملوكة للمؤسسة العمومية الاقتصادية، وكذا كيفية التعامل والتصرف في تلك الأصول، حيث مر تسير تلك الأصول من طرف الدولة باعتبارها المالك بعدة مراحل.

في البداية لم تكن هناك رؤية واضحة تجاه تلك الأصول ولم تدرك السلطات الأهمية الكبرى لها في جذب الاستثمار باعتبارها أرضية جاهزة لتوطين المشاريع، فسعت للتخلص منها بشتى الطرق تحت ضغط الجهات المانحة (البنك الدولي وصندوق النقد الدولي ...)، كما يرجع السبب أيضا إلى النظرة السطحية لبعض المسؤولين التي ترى أن تلك الأصول عبئ ثقيل على الخزينة العامة خاصة مسألة ترميمها وصيانتها وحمايتها، ولذا تم الإبقاء عليها في حيازة المؤسسات العمومية الاقتصادية، ولعدة عوامل أخرى لا يتسع المجال لذكرها جميعا، إلى أن أدركت أخيرا الأهمية البالغة لتلك الأصول بسبب موقعها وجاهزيتها لاستقبال المشاريع الاستثمارية خاصة الصناعية، والرغبة في توفير عروض عقارية مغرية للمستثمرين تعمل على جذبهم والعمل على ترقية الاستثمار وتوفير مناخ مناسب لذلك، فليس هناك أفضل من توفير وعاء عقاري مناسب من أجل جذب المستثمرين.

حيث مر تسير تلك الأصول العقارية بعدة مراحل إلى غاية يومنا هذا، ويمكن تقسيمها إلى مرحلتين أساسيتين، الأولى قبل صدور الأمر رقم: 04-08، والثانية بعد صدور هذا الأمر.

(1) المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

(2) المادة: 02 و 06 و 09 و 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

أولاً: استغلال الأصول العقارية الفائضة قبل صدور الأمر 04-08.

تميزت هذه المرحلة بالاضطراب وعدم وضوح الرؤية من طرف المشرع حول هاته الأصول وكيفية التصرف فيها، وهذا ما يعكسه تعدد النصوص التي تحكمها وتضاربها في بعض الأحيان، نظرا لغياب استراتيجية واضحة من طرف الحكومات المتعاقبة تجاه تلك الأصول، فكانت البداية عند اشتداد الأزمة الاقتصادية والسياسية التي مرت بها الجزائر في مطلع تسعينيات القرن الماضي، بعدما فشلت الإصلاحات الاقتصادية التي تمت في أواخر الثمانينات أو لنقل عدم توفر الوقت الكافي لنجاحها، لا سيما بعد تفاقم الأزمة السياسية والأمنية، الأمر الذي شكل عبئاً على اقتصاد الجزائر، وعدم تمكن أغلب المؤسسات العمومية الاقتصادية من توسيع استثماراتها الأمر الذي انعكس على استغلال الأصول العقارية الممنوحة لها من أجل ذلك التوسع.

1/ المرحلة الأولى.

عمد المشرع بداية ومن أجل توحيد الإجراءات والتحكم في هاته العملية إلى إصدار المادة: 108 من المرسوم التشريعي رقم: 93-01، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، والتي اعتبرت المؤسسات العمومية ذات الصبغة المحلية ملكاً للدولة،⁽¹⁾ وبذلك فإن أصولها العقارية تدمج ضمن أملاك الدولة مهما كان نظام ملكيتها السابق،⁽²⁾ ثم جاءت المادة: 85 من قانون المالية لسنة 2005،⁽³⁾ ليقرر المشرع من خلالها تحويل أراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة موضوعياً لنشاطاتها إلى الدولة، وأحال كيفية تطبيق هذه المادة إلى التنظيم من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 07-122.⁽⁴⁾

فقد كانت فكرة المشرع بدمج تلك الأصول ضمن الأملاك الخاصة للدولة من أجل استغلالها في توفير عروض عقارية جذابة للاستثمار الخاص باعتبارها حافضة عقارية جاهزة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، وكان سعي المشرع إلى تطهير الوضعية القانونية لتلك الأوعية العقارية بتحويلها جميعاً إلى الأملاك الخاصة للدولة، (حتى لو كانت المؤسسات العمومية الاقتصادية تحوز سندات ملكية خاصة بتلك القطع أو أن تلك الأوعية مملوكة للدولة أصلاً وأن المؤسسة العمومية كانت تستغلها على سبيل الانتفاع فقط، أو أنها مملوكة في الأصل للجماعات المحلية -الولاية أو البلدية-، أو مملوكة للخواص في الأصل)، من أجل توحيد الإجراءات ليسهل تسييرها واستغلالها في جذب الاستثمار الاقتصادي، لا سيما الصناعي منه، وذلك من خلال حل الإشكال العويص المتمثل في أن أغلب المؤسسات العمومية

⁽¹⁾ قبل هذا النص كانت المؤسسات العمومية المحلية مملوكة من طرف الجماعات المحلية "الولاية والبلدية"، وفقاً للمادة: 48 من القانون رقم: 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والمادة: 136 و137 من القانون رقم: 90-08، المتعلق بالبلدية (الملغى)، وكذا المواد: 126، 127 و128 من القانون رقم: 90-09، المتعلق بالولاية (الملغى)، وأحكام المرسوم رقم: 83-200، الذي يحدد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيورها.

⁽²⁾ أي مهما كان المالك السابق (الدولة أو الجماعات المحلية "الولاية والبلدية").

⁽³⁾ الصادر بمقتضى القانون رقم: 04-21، المؤرخ في: 2004/12/29، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد: 85، بتاريخ: 2004/12/30.

⁽⁴⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 07-122، المؤرخ في: 2007/04/23، يحدد شروط وكيفية تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية (ملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، بتاريخ: 2007/04/25.

الاقتصادية لا تملك سندات تثبت ملكيتها لتلك الأوعية العقارية، لا سيما وأن جل تلك المؤسسات كانت تنتفع بتلك العقارات فقط دون أن تكون ملك لها.

2/ المرحلة الثانية.

رغم اعتبار كل تلك الأصول العقارية ملك للدولة لم يكن هناك نص قانوني أو تنظيمي واضح وشامل يبين كيفية تسييرها أو تأجيرها أو التنازل عنها، إلى أن جاء المرسوم التنفيذي رقم: 07-122، المؤرخ في: 2007/4/23، الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية (الملغى)، ومن بين الأمور التي نص عليها هذا المرسوم التنفيذي هو كيفية تكوين وتسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

وقد حدد هذا المرسوم طريقتين لاسترجاع الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وهي كما يلي:

1- استرجاع الأراضي غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية:

حيث أقر هذا المرسوم إمكانية استرجاع الدولة للأراضي التي تحوزها المؤسسات العمومية وهي غير لازمة موضوعيا لنشاطاتها واعتبرها كأصول فائضة، كما قام بتحديد المقصود بالأراضي الغير لازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة وهي:⁽¹⁾

- الأراضي غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية؛

- الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة؛

- الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أو سع التي تمتلكها المؤسسة العمومية أو تكون مملوكة للدولة وغير لازمة لنشاطات المؤسسة؛

- الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية؛ الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

ومن أجل حصرهاته الأصول الفائضة أنشأ المشرع لجنة على مستوى كل ولاية مهمتها دراسة وضعية القطع المرشحة لاعتبارها أصول فائضة حالة بحالة، وتحديد فيما إذا كانت تلك القطع ضرورية موضوعيا لسير المؤسسة الحائزة لها أم لا وفقا للمعايير التي حددتها المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 والمذكورة أعلاه،⁽²⁾ تجتمع اللجنة بمبادرة من رئيسها كلما اقتضت الضرورة ذلك إلى غاية انتهاء مخطط عملها، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا.⁽¹⁾

(1) راجع المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-122، المذكور سابقا.

(2) تتكون اللجنة وفقا للمادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-122، من: الوالي أو ممثله رئيسا؛ الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري؛ مدير أملاك الدولة؛ ممثل شركة تسيير المساهمات التي تتبع لها المؤسسة العمومية الحائزة لقطعة الأرض المعنية

بالمقابل ألزم المشرع كل شركات تسيير مساهمات الدولة وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنتسبة إلى إحدى شركات مساهمات الدولة، بضرورة إعداد جرد لكل الأراضي المعنية بعملية الاسترجاع والمحازة على سبيل الانتفاع و/أو التملك ملكية تامة من طرف المؤسسات العمومية التابعة لها، وارساله في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، إلى الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث يسلم هذا الجرد مرفقا بالملف الخاص بكل قطعة معروضة على اللجنة الولائية للفصل فيما إذا كانت فائضة عن حاجة المؤسسة أم لا.⁽²⁾ على إثر ذلك يقوم المدير الولائي لأموال الدولة بإعداد ملف تقني خاص بكل قطعة أرض تقرر اللجنة الولائية بأنها غير ضرورية موضوعيا لنشاطها (أي انها فائضة عن حاجة المؤسسة)،⁽³⁾ ليعرض على الوزير المكلف بالمالية والذي يقدر هل تسترجع القطعة الأرضية أم لا وفي حالة الإيجاب يصدر قرار يكرس عملية الاسترجاع.⁽⁴⁾

يكون الاسترجاع بمقابل دفع مبلغ مالي يمثل قيمة هاته الأرض كما قدرته في ميزانيتها المقفلة عند تاريخ 2005/12/31، يؤدي هذا المبلغ لفائدة المؤسسة العمومية إذا كانت القطعة الأرضية مملوكة لها ملكية تامة،⁽⁵⁾ أما إذا كانت قطعة الأرض المسترجعة محازة من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية على سبيل الانتفاع فقط فتسترجعها الدولة مجانا.⁽⁶⁾

2- استرجاع الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المراد خوصصتها:

كما أن هناك نوع آخر من الأصول يتم استرجاعها من طرف الدولة وهي الأملاك المحازة من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية المراد خوصصتها، حيث يحدد تلك الأصول المعنية بالاسترجاع مجلس مساهمات الدولة عند دراسته لملف خوصصة المؤسسة سواء كانت القطعة المعنية بالاسترجاع ملك للمؤسسة أو للدولة،⁽⁷⁾ ويتم تسديد مقابل استرجاع الأصول الفائضة المملوكة للمؤسسة العمومية الاقتصادية المراد خوصصتها على أساس موارد الميزانية، وذلك إما بإلغاء جزئي أو كلي لدين المؤسسة تجاه

بالاسترجاع؛ ممثل المؤسسة الحائزة لقطعة الأرض المعنية بالاسترجاع؛ ممثل مصالح مسح الأراضي؛ كما يمكن للجنة أن تستدعي كل شخص ذي كفاءة من شأنه أن يساعدها في أداء مهامها، وتتولى مصالح الولاية أمانة اللجنة.

⁽¹⁾ راجع المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، المذكور أعلاه.

⁽²⁾ راجع المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، المذكور أعلاه.

⁽³⁾ يتضمن الملف التقني الذي يعده مدي أملاك الدولة وفقا للمادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، المذكور أعلاه: - بطاق وصفية مفصلة للقطعة الأرضية: - تقرير يبرز القيمة المحاسبية للقطعة الأرضية المقترحة للاقتطاع كما هي مبينة في الميزانية عندما تكون المؤسسة مالكة لها: - وضعية الملك بالنسبة لقواعد التعمير والبناء وعند الاقتضاء شهادة تعمير (أي هل تعتبر القطعة ضمن الأراضي العامة أو القابلة للتعمير أو إلى أي صنف تنتمي؟) - وضعية العقار بالنسبة لأحكام قانون حماية التراث الثقافي (أي هل تدخل ضمن نطاق حماية هذا القانون أم لا؟)؛ وأخيرا قرار اللجنة الولائية الخاص باسترجاع القطعة مرفوق بمحضر الاجتماع.

⁽⁴⁾ راجع المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، المذكور أعلاه.

⁽⁵⁾ راجع المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، المذكور أعلاه.

⁽⁶⁾ راجع المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، المذكور أعلاه.

⁽⁷⁾ راجع المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، المذكور أعلاه.

الخزينة العمومية وفقا لقيمة الأرض، أو عن طريق تسديد جزئي للثمن ومسح جزئي لدين المؤسسة مالكة الأرض عندما يكون دين المؤسسة أقل من قيمة الملك المسترجع من طرف الدولة.⁽¹⁾

تكرس عملية الاسترجاع من طرف الدولة عن طريق محضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة والمدير الولائي لأمالك الدولة بالنسبة للقطع الأرضية التابعة للدولة والمحازة من طرف المؤسسة على سبيل الانتفاع، حيث يكون الاسترجاع مجاني بما أن القطعة الأرضية ملك للدولة وأن المؤسسة كانت تنتفع بالقطعة فقط، أما في حالة كون القطعة مملوكة للمؤسسة ملكية تامة فيكون الاسترجاع من خلال تسديد الثمن وإعداد العقد ومحضر التسليم للأراض، وعلى إثر ذلك تقوم مصالح أمالك الدولة بتسجيل الأراضي المسترجعة في سجل الأمالك الخاصة للدولة غير المخصصة ليتم منحها فيما بعد للمستثمرين.⁽²⁾

إن الملاحظ حول أمالك المؤسسات العمومية الاقتصادية الفائزة عن حاجتها والمسترجعة من طرف الدولة (سواء من خلال قرار اللجنة الولائية أو من خلال قرار مجلس مساهمات الدولة) والتي حددها المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، دائما ما تكون في شكل قطع أرضية غير مبنية، وعليه يفهم من ذلك أن الأراضي المبنية غير معنية بعملية الاسترجاع حتى ولو كانت غير لازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة، وهو الأمر الذي تفتن له المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 153-09 الذي ألغى وعوض المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، حيث استبدل عبارة الأراضي الواردة في المرسوم الملغى بعبارة الأمالك العقارية، ليشمل الاسترجاع كل العقارات الغير لازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة بما فيها الأراضي المبنية.

3- كيفية تسيير الأراضي الفائزة بعد عملية الاسترجاع:

تضمن المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، كيفية تسيير تلك الأصول والتصرف فيها سواء عن طريق الامتياز أو التنازل، وحدد الجهات المختصة بذلك والإجراءات الواجبة في كل حالة والآثار المترتبة عن كل تصرف، إذ يعتبر هذا المرسوم بمثابة خطوة كبيرة للأمام من أجل توحيد الإجراءات وإعادة النظر في كيفية تسيير تلك الأصول والتصرف فيها، لكن الأمر لم يدم طويلا حيث صدر الأمر رقم: 04-08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،⁽³⁾ الذي اعتبر الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية صنف من بين أصناف العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز واستقبال المشاريع الاستثمارية بصفة رسمية، الأمر الذي ترتب عنه إلغاء المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، وتعويضه بنص جديد وهو المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، لكي يتماشى مع التطور القانوني الحاصل في هذا المجال، فكيف سيرت النصوص الجديدة الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية؟، هذا ما سنجيب عنه فيما يلي.

(1) راجع المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، المذكور أعلاه.

(2) راجع المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07، المذكور أعلاه.

(3) الأمر رقم: 04-08، المؤرخ في: 2008/09/01، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 2008/09/03.

ثانيا: تسيير الأصول العقارية الفائضة بعد صدور الأمر 04-08.

نتطرق في هذا المطلب إلى تحديد الأصول الفائضة (الفرع الأول)، كما نبين إجراءات منح تلك الأصول للمستثمرين (الفرع الثاني).

أ/ الأصول العقارية الفائضة وإجراءات استرجاعها.

نتناول فيما يلي: تحديد الأصول العقارية الفائضة المعنية بعملية الاسترجاع، ثم ننتقل للإجراءات المتبعة في عملية الاسترجاع والآثار الناجمة عنها، وأخير نتطرق إلى كيفية تسيير تلك الأصول بعد استرجاعها.

1- تحديد الأصول العقارية الفائضة المعنية بعملية الاسترجاع:

لقد اعتمد المشرع الجزائري في تعريفه وتحديد الأصول العقارية الفائضة نفس التعريف الوارد في المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 المذكور آنفا مع بعض التعديلات والإضافات، حيث ورد ذلك في المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153،⁽¹⁾ ومنعا لتكرار سنكتفي بتحديد الاختلافات بين التعريفين، حيث تم تغيير مصطلح الأراضي بمصطلح الأملاك العقارية، وهذا من أجل أن يكون التعريف أدق من الناحية القانونية وليشمل العقارات المبنية أو المهيئة أيضا من أجل توسيع دائرة العقارات المعنية بالاسترجاع، كما أضاف شرط آخر وهو أن لا تكون العقارات المعنية بالاسترجاع مخصصة لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، والملاحظ أيضا أن المشرع قام بضبط المصطلحات القانونية المستخدمة كتعويضه كلمة نظامها القانوني بكلمة طابعها القانوني، وكلمة النشاط الأساسي للمؤسسة بكلمة النشاط الرئيسي للمؤسسة، كما قام المشرع بإضافة صنف جديد من العقارات التي تعتبر أصولا فائضة وهي الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لأحكام هذا المرسوم، إلا أنه يلاحظ وجود نصين يتعلقان بنفس هذا الصنف من العقارات (المتواجدة داخل المناطق الصناعية المتوفرة) وهما الفقرة ما قبل الأخيرة من المادة: 03 للمرسوم التنفيذي رقم: 09-153، وكذا الفقرة الثانية من المادة: 07 للمرسوم التنفيذي رقم: 09-152، حيث نصت كلا المادتين على تطبيقها على هذا الصنف، بمعنى أن العقارات المتوفرة داخل المناطق الصناعية يطبق عليهما في نفس الوقت المرسومين التنفيذيين: 09-152 و 09-153، فأى المرسومين يطبق على هذا النوع من العقارات؟

حيث ينبغي على المشرع إلغاء الفقرة الثانية من المادة: 07 للمرسوم التنفيذي رقم: 09-152، رغم أن أحكام المرسومين المشار إليهما متطابقين من حيث أسلوب منح هذا الصنف من الأملاك العقارية وإجراءات المنح وآثاره، إلا أنه رغم ذلك ينبغي الاكتفاء بنص واحد منعا للتعارض، ومع ذلك يلاحظ بأن المشرع ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 استخدم مصطلح الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية المتوفرة، بينما في المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 استخدم مصطلح الأملاك العقارية المتواجدة

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، المؤرخ في: 02/05/2009، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغي المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد: 27، بتاريخ: 06/05/2009.

داخل المناطق الصناعية والمتوفرة، مما يجعلنا نتساءل هل أراد المشرع أن يفرق بين صنفين من العقارات المتواجدة في المناطق الصناعية، وهي إما الأراضي الفضاء الغير مستغلة من الأساس الموجودة داخل المناطق الصناعية أو الأملاك العقارية المبنية والغير مستغلة الموجودة داخل المناطق الصناعية، وبالتالي يطبق على كل صنف أحكام خاصة، أم أن المشرع قصد نفس العقارات رغم اختلاف المصطلحات المستخدمة في نصي المرسومين المذكورين أعلاه؟.

بالإضافة إلى أن المشرع أضاف صنف آخر جديد وهي الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المراد خوصصتها، حيث يتم تحديد تلك الأصول من طرف مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملف خوصصة المؤسسة، سواء كانت تلك العقارات ملكا للمؤسسة أو للدولة.⁽¹⁾

2- الإجراءات المتبعة في عملية الاسترجاع والآثار الناجمة عنها:

أما عن طريقة استرجاع هاته العقارات فهي تختلف عن تلك المتبعة في المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 (الملغى)، حيث كلف المشرع في المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، شركات تسيير مساهمات الدولة وكذا المؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنخرطة في إحدى شركات تسيير المساهمات، بإعداد جرد لكل الأملاك العقارية المعنية بعملية الاسترجاع والمحازة على سبيل الانتفاع و/أو التملك من قبل المؤسسات العمومية الاقتصادية التابعة لها وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، كما يتعين على شركات تسيير المساهمات إعداد جرد للأراضي المتوفرة داخل المناطق الصناعية، وإرساله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ونسخة أخرى منه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، يرفق هذا الجرد بالملفات الخاصة بكل ملك عقاري عند الاقتضاء، ويقدم من طرف الوزير المكلف بترقية الاستثمارات إلى مجلس مساهمات الدولة.⁽²⁾

كما تقوم شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة بإرسال ملف تقني، يخص كل ملك عقاري يصرح بشأنه مجلس مساهمات الدولة أنه غير لازم موضوعيا لنشاط المؤسسة، لكل من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا والمديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.⁽³⁾

واستنادا إلى لائحة مجلس مساهمات الدولة والملف التقني المرسل من طرف شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة، يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بإعداد ما يلي:⁽⁴⁾

- عقد إدماج الملك العقاري الفائض ضمن الأملاك الخاصة للدولة عندما يكون هذا العقار ملكا للمؤسسة المعنية.

⁽¹⁾ راجع المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، المذكور أعلاه.

⁽²⁾ راجع المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، المذكور أعلاه.

⁽³⁾ وفقا للمادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، يتضمن الملف التقني: - نسخة من لائحة مجلس مساهمات الدولة؛ - بطاقة وصفية مفصلة للملك العقاري؛ - نسخة من عقد الملكية عند الاقتضاء.

⁽⁴⁾ راجع المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المذكور آنفا.

- عقد إدماج ضمن الأملاك الخاصة للدولة للقطعة الأرضية المعنية، عندما تكون هذه القطعة موجودة في منطقة صناعية مسلمة من شركة تسيير المساهمات.

إن الملاحظ من خلال ما سبق أن عملية الاسترجاع بالنسبة لهذه الأصول تكون عن طريق عقد إدماج، وكما هو معروف في قانون الأملاك الوطنية فإن الإدماج يكون بالنسبة للأملاك الشاغرة أو التي تعود ملكيتها في الأصل للدولة ولكنها بدون سندات واضحة، لا سيما وأنه بالرجوع إلى نص المادة: 773 من القانون المدني الجزائري التي تنص على اعتبار العقارات الشاغرة أو التركات التي ليس لها وارث أو التركات المهملة ضمن أملاك الدولة وهي قرينة بسيطة يجوز لمن يدعي خلافها إثبات العكس، وعليه يفهم من خلال ذلك أن عقد الإدماج الخاص بالأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن الأملاك الخاصة للدولة يكون بالنسبة لتلك الأملاك التي ليس لها سندات ملكية واضحة.

كما تسترجع الدولة أيضا الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المراد خصصتها، والتي تم تحديدها من طرف مجلس مساهمات الدولة عند دراسته ملف خصصة المؤسسة الحائزة لتلك العقارات سواء كانت هاته الأخيرة ملك للمؤسسة المراد خصصتها أو ملك للدولة.⁽¹⁾

كما أن الأمر الملاحظ من خلال هذا المرسوم أن عملية الاسترجاع للأملاك العقارية الفائضة والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة يكون بشكل مجاني، أي أن إدارة أملاك الدولة لا تدفع مقابل لصالح المؤسسة مالكة العقار المسترجع،⁽²⁾ رغم أن المشرع استخدم مصطلح إدماج بما يعني أنه يتعلق بصنف فقط من العقارات المعنية بعملية الاسترجاع، ولكن باستثناء نص المرسوم لم نجده يتحدث عن مقابل لعملية الاسترجاع في باقي الأصناف، مما يفهم منه أن المقصود من خلال نص المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، هو كامل العقارات المعنية بالاسترجاع وليس العقارات المعاد إدماجها فقط، مما يجعلنا نقترح إعادة صياغة المادة: 11 من خلال تعويض كلمة إدماج بكلمة استرجاع لكي تكون الصياغة أشمل وأعم.

وتتجسد عملية الاسترجاع من قبل الدولة بما يأتي:⁽³⁾

- محضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة، ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا، بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة والمحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الهيئة المتعده بالترقية للمنطقة الصناعية.

- إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للهيئة المتعده بالترقية للمنطقة الصناعية.

على إثر ذلك تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

⁽¹⁾ راجع المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المذكور آنفا.

⁽²⁾ راجع المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المذكور آنفا.

⁽³⁾ راجع المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المذكور آنفا.

من خلال ما سبق نستشف أن عملية الاسترجاع تشمل عدة أصناف من الأملاك العقارية التي يعتبرها المشرع أصول فائضة،⁽¹⁾ وأن عملية الاسترجاع تتم من خلال مجموعة من الإجراءات القانونية التي تختلف باختلاف الطبيعة القانونية للملك العقاري المسترجع، حيث يتم الاسترجاع عن طريق الإدماج بالنسبة للأملاك التي ليس لها سند واضح، وعن طريق محضر تسليم بالنسبة للعقارات المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية، وعن طريق عقد تحويل الملكية بالنسبة للعقارات التي تكون مملوكة للمؤسسة العمومية ولها سندات ملكية معترف بها قانوناً.

إن الملاحظ في هاته الإجراءات أن المشرع عند حديثه عن تحديد العقارات الفائضة القابلة للاسترجاع قد تولى عن اللجنة الولائية التي كانت معتمدة في المرسوم التنفيذي رقم: 07-122 (الملغى)، وتم الاعتماد في تحديد تلك العقارات على إجراءات أكثر مركزية عن طريق تدخل الوزير المكلف بترقية الاستثمار ومجلس مساهمات الدولة بالإضافة إلى شركات تسيير مساهمات الدولة، فهل سهلت مركزية العملية في استرجاع العقارات الفائضة أم لا؟

3- كيفية تسيير الأصول الفائضة بعد استرجاعها:

أما بخصوص تسيير الأملاك المسترجعة المذكورة أعلاه، فيسند إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك لحساب الدولة، حيث يتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري الواقعة في الولاية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المسترجع، وذلك على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة والهيئة المحلية المسيرة للعقار التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،⁽²⁾ حيث يمنح لفائدة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أجريتمثل كحد أقصى الاتاوتين السنويتين الأوليتين المستحقة للامتياز مقابل تسيير هذه الحافطة لحساب الدولة.⁽³⁾

حيث يتم منح العقارات المسترجعة والتي تشكل أملاك فائضة في إطار الامتياز، وقد مرة إجراءات المنح بمرحلتين رئيسيتين الأولى قبل 2011 والثانية بعد 2011، لكن قبل التطرق لخصوصية كل مرحلة ينبغي الإشارة إلى الأحكام المشتركة بين كلتا المرحلتين، لذا سوف نتطرق إلى الإجراءات المشتركة لتسيير الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ثم ننتقل إلى خصوصية كل مرحلة.

ب/ إجراءات منح الأصول الفائضة بعد استرجاعها.

نتناول فيما يلي: الأحكام المشتركة لمنح الأصول العقارية الفائضة بعد استرجاعها، ثم نتطرق إلى الأحكام الخاصة بمنح الأصول العقارية الفائضة قبل وبعد 2011.

(1) وهي: الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية بمفهوم المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153.

- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.
- الأصول الفائضة التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية المراد خصوصتها التي تم تحديدها من طرف مجلس مساهمات الدولة عند دراسته ملف خصوصية المؤسسة سواء كانت ملك للمؤسسة أو للدولة.

(2) راجع المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المذكور آنفاً.

(3) راجع المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 المذكور آنفاً.

1. الأحكام المشتركة لمنح الأصول العقارية الفائزة بعد استرجاعها: لقد اعتبر المشرع الجزائري الأملاك العقارية التي تشكل الأصول الفائزة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية جزء لا يتجزأ من الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك بموجب الأمر رقم: 04-08، وبالتالي يسري عليها ما يسري على باقي أصناف العقار الاقتصادي المذكورة في نفس الأمر من شروط وضوابط وإجراءات،⁽¹⁾ مع تمييزها ببعض الخصوصية فقط،⁽²⁾ وعليه فإن هاته الأصول تمنح في إطار الامتياز⁽³⁾ الغير قابل للتحويل إلى تنازل على أساس دفتر شروط، حيث يمكن لكل مؤسسة أو هيئة عمومية وكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص الاستفادة من هذا النظام (الامتياز) للانتفاع بتلك الأصول العقارية من أجل تلبية احتياجات مشاريعهم الاستثمارية،⁽⁴⁾ لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة،⁽⁵⁾ ومقابل أتاوة سنوية تدفع لصالح الدولة المالكة لتلك الأصول.⁽⁶⁾

كما تطبق نفس الآثار من التزامات وحقوق لصالح طرفي الامتياز (الدولة والمستفيد من الأصل العقاري) المقررة في المادة: 10 وما يليها من الأمر رقم: 04-08، بالإضافة إلى ذلك فإن الامتياز ينقضي بنفس الطريقة ووفق نفس الإجراءات المقررة في هذا الأمر ويترتب عن انقضائه نفس الآثار المقررة لباقي الأصناف الأخرى من العقار الاقتصادي، حيث أن خصوصية هذا الصنف من الأملاك تكمن في طريقة وإجراءات المنح والتي مرة بمرحلتين رئيسيتين نبينهما فيما يلي.

(1) راجع المادة: 03 فقرة 02 من الأمر رقم: 04-08 المذكور أعلاه.

(2) هذه الخصوصية تضمنها المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، المذكور أعلاه.

(3) لقد عرف المشرع الجزائري الامتياز الذي يرد على الأملاك العقارية التي تشكل أصول متبقية للمؤسسات العمومية المحلة مرتين في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 153-09، المذكور آنفاً، ورد التعريف الأول في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزداد العلني لتلك الأصول كما يلي: "الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملأها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري".

أما التعريف الثاني فقد ورد بدوره في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق التراضي لتلك الأصول كما يلي: "الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة ولمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملأها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري"، والحقيقة لا نفهم لماذا هذا الاختلاف في التعريفين رغم أنهما يتكلمان عن نفس الموضوع، حيث نلاحظ أن المشرع نص في التعريف الأول على أن الامتياز هو اتفاق بينما نص في الثاني على أنه عقد والأصح هو العقد، لأن المشرع اعتبر من خلال المادة: 10 للأمر 04-08 أن الامتياز عبارة عن عقد إداري، كما أن التعريف الأول لم يحدد طبيعة الشخص المستفيد من الامتياز بينما اعتبر في التعريف الثاني أن المستفيد من هذا الامتياز هو عبارة عن شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، وفي هذا قصور لأنه وبالرجوع لنص المادة: 03 من الأمر 04-08، نجد أن من حق المؤسسات والهيئات العمومية أيضاً الاستفادة من الامتياز، وبذلك يكون كلى التعريفين قاصرون ينبغي إعادة صياغتهما، حيث نقترح الصياغة التالية: "الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة ولمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملأها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إنجاز مشروع استثماري".

(4) راجع المادة: 03 فقرة 01 من الأمر رقم: 04-08 المذكور أعلاه.

(5) راجع المادة: 04 من الأمر رقم: 04-08، والمادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09 المذكور أعلاه.

(6) حدد مبلغ الإتاوة في المادة: 09 من الأمر رقم: 04-08، والذي هو مبلغ رسو المزداد في حال منحة تلك الأصول عن طريق المزداد، أما إذا تم المنح عن طريق التراضي (الذي أصبح الأسلوب الوحيد للمنح بعد سنة 2011) فإن قيمة الإتاوة تقدر بـ 20/1 (أي 05 %) من القيمة التجارية للأصل العقاري الممنوح في إطار الامتياز والتي تحددها مصالح أملاك الدولة المختصة، ولقد تم تخفيض هاته النسبة إلى 33/1 (أي 3.03 %) من القيمة التجارية للأصل العقاري الممنوح، وذلك بموجب المادة: 62 من القانون رقم: 10-14، المؤرخ في: 2014/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد: 78، بتاريخ: 2014/12/31، والتي عدلت المادة: 09 من الأمر رقم: 04-08.

2. الأحكام الخاصة بمنح الأصول العقارية الفائزة قبل 2011:

عند صدور الأمر رقم: 04-08، الذي عمم أسلوب الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل باعتباره الطريقة الوحيدة للاستفادة من الأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية،⁽¹⁾ هذا الامتياز الذي يمنح وفق أسلوبين فقط، الأسلوب الأول يتمثل في المزاد العلني كقاعدة عامة،⁽²⁾ أما الأسلوب الثاني فيتمثل في التراضي كاستثناء والذي يكون في حالات محددة،⁽³⁾ حيث يرخص بالمنح وفق الأسلوب الأول (المزاد العلني المفتوح أو المحدود) بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمار بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،⁽⁴⁾ لكون تلك الأصول مسيرة لحساب الدولة من طرف هذه الوكالة،⁽⁵⁾ كما يرخص بمنح الامتياز وفق الأسلوب الثاني (التراضي) بترخيص من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.⁽⁶⁾

قبل صدور الأمر رقم: 04-08 المذكور أعلاه، كان يتم التنازل مباشرة أو المنح في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لتلك الأصول بموجب أحكام الأمر رقم: 11-06 الملغى، والذي حدد إجراءات مختلفة للتنازل أو المنح عن تلك المقررة بموجب الأمر رقم: 04-08، بينها المرسوم التنفيذي رقم: 122-07 الملغى، إذ يمكن التنازل مباشرة أو منحها في إطار امتياز سواء عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار ولائي يتخذ بعد موافقة لجنة يرأسها الوالي أو ممثله، بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري،⁽⁷⁾ ويتم اللجوء إلى المزاد العلني في حالة التنازل أو منح حق الامتياز إذا كان الأصل العقاري متواجد في ولايات الجزائر وهران عنابة وقسنطينة، أو في بلديات مقر الولاية والدائرة بالنسبة لولاية الشمال الأخرى أو في بلديات مقر الولاية بالنسبة لولايات الهضاب العليا،⁽⁸⁾ إذ يكون مبلغ التنازل أو المنح هو المبلغ الذي رسي عليه المزاد.

أما إذا كان الأصل العقاري متواجد في بلديات أخرى من غير تلك المنصوص عليها أعلاه فيكون التنازل أو منح حق الامتياز عن طريق التراضي، على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية لتلك الأصول والتي يحددها مالك ذلك الأصل،⁽⁹⁾ واستثناء يمكن التنازل أو منح حق الامتياز على تلك الأصول عن طريق

⁽¹⁾ هناك طريقة أخرى غير الامتياز تمنح به تلك الأصول نصت عليه المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، هي التخصيص والذي لا يهمننا في هذا المقام لأنه يكون لفائدة مصالح عمومية ومؤسسات عمومية ذات صبغة إدارية، لأنه يكون لأغراض غير استثمارية.

⁽²⁾ راجع المادة: 03 فقرة 01 من الأمر رقم: 04-08 المذكور أعلاه، وكذا المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09.

⁽³⁾ حددتها المادة: 06 و 07 من الأمر رقم: 04-08 المذكور أعلاه، وكذا المادة: 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09.

⁽⁴⁾ بناء على المادة: 05 مطة 2 من الأمر رقم: 04-08 المذكور أعلاه، وكذا المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، حيث أن الوكالة أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 119-07، المؤرخ في: 2007/04/23، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 27، بتاريخ: 2007/04/25.

⁽⁵⁾ بناء على المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09.

⁽⁶⁾ أنظر المادة: 06 من الأمر رقم: 04-08 المذكور أعلاه، وكذا المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 153-09، حيث أن المجلس الوطني للاستثمار منصوب عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 355-06، المؤرخ في: 2006/10/09، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيه، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 2006/10/11.

⁽⁷⁾ أنظر المادة: 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07 الملغى.

⁽⁸⁾ أنظر المادة: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07 الملغى.

⁽⁹⁾ أنظر المادة: 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07 الملغى.

التراضي مهما كان موقعها إذا كانت موجهة لإنجاز مشاريع استثمار ذات أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني يحددها المجلس الوطني للاستثمار، حيث يحق لهذا الأخير زيادة على ذلك تخفيض سعر التنازل أو مبلغ الاتاة السنوية بالنسبة لهذا النوع من المشاريع.⁽¹⁾

3. الأحكام الخاصة بتسيير الأصول العقارية الفائضة بعد 2011:

بموجب المادة: 15 من قانون المالية التكميلي لسنة: 2011،⁽²⁾ عدل المشرع الجزائري المادتين: 03 و05 من الأمر رقم: 04-08، واللذان تبينان أسلوب منح الامتياز وكذا من له السلطة في منحه، حيث أصبح الأسلوب الوحيد لمنح الامتياز هو التراضي بالنسبة لكل الأصول العقارية الفائضة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية مهما كانت طبيعتها أو مكانها،⁽³⁾ كما أن سلطة منح الامتياز بالتراضي على تلك الأصول أصبحت للوالي المختص اقليميا بموجب قرار بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.⁽⁴⁾

حيث يقوم المستثمر الذي يريد الحصول على حق امتياز بالتراضي على أصل عقاري فائض، بإيداع ملف لدى المدير الولائي المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار المكلف قانونا بتسيير أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار،⁽⁵⁾ والذي يحول الملف إلى مصالح الدولة المعنية بنوع الاستثمار لإبداء الرأي حول الملف، ليتم بعد ذلك عرض الملف على اللجنة التي تفصل فيه مع احترام الآجال القانونية،⁽⁶⁾ على أساس رأي اللجنة الغير ملزم بالنسبة للوالي، حيث يقرر هذا الأخير منح الامتياز على الأصل العقاري من عدمه.

لكن وبموجب المادة: 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015،⁽⁷⁾ تم تعديل المادة: 05 من الأمر رقم: 04-08 مرة أخرى، حيث أن جوهر التعديل هو ابعاد لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار عن أي دور في منح العقار الاقتصادي بما فيه الأصول العقارية الفائضة بعد حل المؤسسات العمومية، حيث أصبح يقوم بدور اللجنة المدير الولائي المكلف بالاستثمار، وعلى اثر ذلك صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 001، المؤرخة في: 2015/08/06، المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، فصار المدير الولائي المكلف بالاستثمار يستقبل طلبات الحصول على الامتياز لا باعتباره يسيّر أمانة اللجنة ولكن باعتبار مكلف بدراسة تلك الطلبات مستعينا في ذلك

(1) أنظر المادة: 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 122-07 الملغى.

(2) الصادر بمقتضى القانون رقم: 11-11، المؤرخ في: 2011/07/18، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد: 40، بتاريخ: 2011/07/20.

(3) أنظر المادة: 15 من القانون رقم: 11-11، المعدلة للمادة: 03 من الأمر رقم: 04-08.

(4) أنظر المادة: 15 من القانون رقم: 11-11، المعدلة للمادة: 05 من الأمر رقم: 04-08.

(5) أنظر المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-10، المؤرخ في: 2010/01/12، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 04، بتاريخ: 2010/01/17.

(6) تفصل اللجنة في الطلبات المودعة في أجل أقصاه 30 يوم وفقا للمادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 20-10، المذكور أعلاه.

(7) الصادر بمقتضى الأمر رقم: 01-15، المؤرخ في: 2015/07/23، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد: 40، بتاريخ: 2015/07/23.

بالمديريات المختصة إذا اقتضت الضرورة ذلك والتي ينبغي عليها الرد في أجل أقصاه 08 أيام وفي غياب الرد في الآجال اعتبر رأياً إيجابياً، ثم يرسل الملف إلى الوالي مرفقاً بتقرير تقييمي مبرر في أجل لا يتعدى 08 أيام من تاريخ رد المديريات المعنية، حيث يبث الوالي في طلب الامتياز بقرار منح الامتياز في حالة قبول الطلب، أو يبلغ الطالب بالرفض المبرر من طرف المدير المكلف بالاستثمار.

ليتم مرة أخرى تعديل المادة: 05 من الأمر رقم: 04-08 بموجب المادة: 118 من قانون المالية لسنة 2020،⁽¹⁾ حيث عاد الاختصاص في دراسة طلبات الامتياز على الأصول العقارية الفائزة واقتراح منحها إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، على أن يتم إصدار نص تنظيمي جديد يبين تشكيلتها واختصاصاتها وطريقة سيرها مستقبلاً، حيث لم يصدر هذا النص إلى حد الساعة، إذ ينبغي الإسراع في إصدار هذا النص من أجل عدم تعطيل الحصول على امتياز الأصول العقارية الفائزة ومن تم عدم تعطيل عملية الاستثمار.

حيث أنه وبعد الحصول على قرار منح الامتياز الممضي من طرف الوالي المختص إقليمياً، يتم تحرير دفتر الشروط والإمضاء عليه من طرف المستثمر، وبعد ذلك تأتي شكلية إعداد العقد الإداري المتضمن حق الامتياز⁽²⁾ على الأصول العقارية الفائزة من طرف مصالح أملاك الدولة ليتم تسجيله وشهره في المحافظة العقارية، لأنه يتضمن حق عيني عقاري على تلك الأصول يتمثل في حق الانتفاع بها⁽³⁾ لمدة أدناها 33 سنة وأقصاها 99 سنة، مقابل إتاوة إيجارية سنوية تمثل 33/1 من القيمة التجارية للأصل العقاري قابلة للتحيين كل 11 سنة.⁽⁴⁾

ثالثاً: تسيير الأصول العقارية الفائزة بعد صدور القانون رقم: 17-23.

لقد اعتبر القانون الجديد المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية رقم: 17-23، أن الأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية جزء لا يتجزأ من أصناف العقار الاقتصادي بمقتضى المادة: 02 منه، وبالتالي يتم منحها وفق أحكام هذا النص من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، لكن السؤال المطروح هو: ما هي الأصول العقارية الفائزة في مفهوم هذا النص وما هي الأحكام المطبقة عليها قبل منحها للمستثمرين؟

حيث تعتبر أصول عقارية فائزة كل الأملاك العقارية الغير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية لا سيما: - الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر القانون رقم: 17-23؛ - الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة؛ - الأملاك العقارية المستقلة أو القبلية للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسة العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطها؛ - الأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها أو طابعها القانوني بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية؛ - الأملاك العقارية الموجودة داخل

⁽¹⁾ الصادر بمقتضى القانون رقم: 19-14، المؤرخ في: 11/12/2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد: 81، بتاريخ: 2019/12/30.

⁽²⁾ أنظر المادة: 10 من الأمر رقم: 04-08 المذكور آنفاً.

⁽³⁾ أنظر المادة: 11 و 14 من الأمر رقم: 04-08 المذكور آنفاً.

⁽⁴⁾ أنظر المادة: 09 المعدلة من الأمر رقم: 04-08 المذكور آنفاً.

المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عن تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة؛⁽¹⁾ إذ يتم إدراجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.⁽²⁾

حيث نلاحظ أن هناك فرق في تحديد تلك الأصول بين ما ورد في القانون رقم: 23-17، وبين ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، إذ يتعلق الأمر بصنف لم يتم ذكره في القانون بينما تم إضافته في المرسوم وهو الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية، إذ يفهم من ذلك أن هذا الصنف سقط سهواً من نص القانون لذا تم إضافته من خلال المرسوم التنفيذي، ولكن من المفترض أن دور النص التنظيمي لا يعدو أن يكون توضيحاً للنص التشريعي وبالتالي لا يمكن من خلال النص التنظيمي إضافة أشياء لم تكن في النص التشريعي احتراماً لقاعدة توازي الأشكال خاصة أن النص التشريعي ذكر تلك الأصناف بالتفصيل ولم يُجَلِّ في تحديدها إلى النص التنظيمي.

هذا من جهة ومن جهة أخرى فإنه بالمقارنة مع المرسوم التنفيذي رقم: 09-153 (الملغى) الذي كان يحدد الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، نجد أن هناك صنف كان مذكور في المرسوم الملغى ولم يتم النص عليه في المرسوم الجديد وهو الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة، حيث أنه لا يوجد مبرر منطقي لحذف هذا الصنف من الأصول العقارية الفائضة المتوفرة. السؤال المطروح هو كيف يتم تحديد تلك الأصول ثم كيف يتم إدراجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة بمقتضى النصوص الجديدة؟

لقد تم النص على الإجراءات التي يتم من خلالها تحديد تلك الأصول وكذا كيفية إدراجها ضمن أملاك الدولة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 المتضمن تحديد مكونات العقار الاقتصادي، وعلى هذا الأساس تنشأ لجنة على مستوى كل ولاية تكلف بتحديد الأصول العقارية الفائضة تتكون من الوالي أو ممثله رئيساً وبعضوية مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي والحفظ العقاري ومدير الصناعة ومدير الطاقة والمناجم ومدير الأشغال العمومية ومدير النقل ومدير السياحة والصناعة التقليدية ومدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء ومدير الشبكات الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومدير الفلاحة وممثل المجمع المعني أو الشركة القابضة وممثل المؤسسة المعنية بعملية الاسترجاع، كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص ذي مؤهلات يمكنه مساعدتها في مهامها،⁽³⁾ تكلف هاته اللجنة بالفصل في كل ملك عقاري محدد فيما إذا كان غير ضروري لنشاط المؤسسة الاقتصادية على ضوء أحكام المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، حيث تجتمع اللجنة بمبادرة من رئيسها كلما اقتضت الضرورة ذلك إلى غاية انتهاء مخطط عملها.⁽⁴⁾

من مهام اللجنة إعداد جرد للأملاك العقارية المحددة في المادة: 05 من المرسوم المذكور أعلاه، والتابعة للأملاك الخاصة للدولة المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية أو المملوكة لها،

(1) المادة: 04 من القانون رقم: 23-17 والمادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.

(2) المادة: 05 من القانون رقم: 23-17.

(3) المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.

(4) المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.

يتم ارسال ذلك الجرد إلى الوزير المكلف بالصناعة، يقوم هذا الأخير بإرسال الجرد مرفقا بالملف الخاص بهذا الملك عقاري المعتبر فائض إلى مجلس مساهمات الدولة لاتخاذ القرار بشأنه،⁽¹⁾ حيث يبت هذا الأخير فيما إذا كان العقار فائض بموجب لائحة، فإذا كان كذلك يدمج ضمن الأملاك الخاصة للدولة مجاناً الأصل المعلن فائض من طرف مجلس مساهمات الدولة إلا في حالات استثنائية يقررها هذا الأخير، وتبلغ نسخة من لائحة المجلس إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.⁽²⁾

تكرس عملية الاسترجاع من طرف الدولة للأصول العقارية الفائضة بناء على لائحة مجلس مساهمات الدولة وفق حالتين: - الحالة الأولى عندما يكون العقار محاز من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الهيئة المرقية للمنطقة الصناعية بالنسبة للأراضي المتوفرة ضمن تلك المنطقة على سبيل الانتفاع فقط باعتبار أن العقار مملوك في الأصل للدولة، عندها يتم الاسترجاع بموجب محضر تسليم بين الممثل المؤهل للمؤسسة الحائزة أو الهيئة المرقية للمنطقة الصناعية وبين مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً؛

- أما الحالة الثانية: وتكون بالنسبة للعقار المملوك للمؤسسة العمومية الاقتصادية أو الهيئة المرقية للمنطقة الصناعية، عندها يتم الاسترجاع بموجب عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة، وتسجل تلك العقارات ضمن العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.⁽³⁾

وعليه تصبح تلك الأصول تحت مسؤولية أملاك الدولة التي تكلف بإعداد جرد لها، يتضمن هذا الجرد عدد الحصص المتوفرة ومساحة كل حصة والمراجع المسحية إذا كانت واقعة في منطقة ممسوحة، وكذا وضعية الملك العقاري بالنسبة لأدوات التعمير،⁽⁴⁾ يرسل هذا الجرد الذي يتم تحيينه كلما استلزم الأمر ذلك إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تقوم بإدراجه ضمن بنك المعطيات الذي ينشر للمستثمرين على أساس أن تلك الأصول هي عقارات مهيئة ومتوفرة لاستقبال مشاريع استثمارية،⁽⁵⁾ كما يمكن أن تخصص تلك الأصول عند الحاجة لفائدة الهيئات والإدارات العمومية⁽⁶⁾ وبذلك لا يمكن منحها في إطار الاستثمار.

بالنسبة للأصول الفائضة التي يتم منحها في إطار الاستثمار، يمكن الاستفادة منها على أساس عقد امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل، حيث يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي جزائري أو أجنبي مقيم أو غير مقيم الاستفادة من هاته الأصول لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مقابل اتاوة سنوية يحددها قانون المالية، ويتم الترشح عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر المخصصة لهذا الغرض، ويكون المنح من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب قرار صادر عن الشباك الموحد للوكالة التابع لولاية مكان تواجد تلك الأصول، ويكرس بعقد الامتياز الذي تعده إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً.⁽⁷⁾

(1) المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

(2) المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

(3) المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

(4) المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

(5) المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

(6) المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

(7) المادة: 02 و 06 و 09 و 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 487-23.

الفصل الثالث: العقار السياحي.

لا أحد ينكر بأن العقار عموما والعقار السياحي خصوصا يعد حجر الزاوية في تحقيق الازدهار والرقى للدول وهو لا يقل أهمية عن نظيره الصناعي والفلاحي، لما يذره من أموال للخزينة العمومية من وراء استغلاله وكذا توفير مناصب الشغل وغيرها من المزايا، وهذا ما يستدعي النظر إليه بعين من العناية المتزايدة، فهو مورد جديد غير قابل للنفاذ بل قابل للتجديد والتوسع عكس الثروة النفطية الآيلة للزوال، لذا كان من الضروري تنظيمه باستحداث إطار قانوني له بغية الحفاظ عليه، من خلال الوقوف على ثلاثة مصطلحات لها علاقة التأثير والتأثر فيما بينها وهي القانون، العقار والسياحة.

وقد كانت الانطلاقة الحقيقية لتجسيد إطار قانوني للعقار السياحي في الجزائر المستقلة سنة 1966، حيث صدر الأمر رقم: 66-62 المؤرخ في: 02 مارس 1966 المتعلق بالأماكن والمواقع السياحية،⁽¹⁾ والذي تناول إجراء تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية وخضوعها لتدابير خاصة لحمايتها والعقوبات المقررة في حالة مخالفة تلك التدابير، وحق الدولة في ممارسة الشفعة، وبعده بأيام صدر المرسوم رقم: 66-75 المؤرخ في أبريل 1966 يتعلق بكيفيات تطبيق الأمر 66-62 والمتضمن لمناطق التوسع السياحي،⁽²⁾ فبعد هذين النصين لم يكن هناك اهتمام تشريعي كبير بالعقار السياحي.

ولأجل بعث الحيوية في العقار السياحي حتى يضاهي وينافس كلا من العقار الصناعي والفلاحي بادر المشرع الجزائري سنة 2003 إلى إصدار عدة نصوص قانونية تتمثل في القانون رقم: 03-03 المؤرخ في: 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والقانون رقم: 03-02، الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، والقانون رقم: 03-01،⁽³⁾ المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ثم صدر القانون رقم: 11-02، المتعلق بالمجالات المحمية،⁽⁴⁾ بالإضافة إلى النصوص التنظيمية لها.

وللإحاطة بالإطار القانوني للعقار السياحي في الجزائر، نتناول في البداية مفهوم العقار السياحي وحافظته العقارية (المبحث الأول)، ثم طرق اكتسابه وتهيئته (المبحث الثاني)، وأخيرا طرق تسييره ومنحه واستغلاله (المبحث الثالث).

⁽¹⁾ الأمر رقم: 66-02، المؤرخ في: 26/03/1966، يتعلق بالمناطق والأماكن السياحية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 28، المؤرخة في: 1966/04/08.

⁽²⁾ المرسوم رقم: 66-75، المؤرخ في: 04/04/1966، يتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 28، المؤرخة في: 1966/04/08.

⁽³⁾ الجريدة الرسمية عدد: 11، المؤرخة في: 19/02/2003.

⁽⁴⁾ القانون رقم: 11-02، المؤرخ في: 17/02/2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد: 13، المؤرخة في: 28/02/2011.

المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي وحافظته العقارية.

نتناول في البداية تعريف العقار السياحي (أولا)، ثم نتطرق بعدها إلى مكوناته (ثانيا)، وأخيرا نحدد أشكال ملكية العقار السياحي (ثالثا).

أولا: تعريف العقار السياحي.

لم يعرف المشرع الجزائري العقار السياحي بل اكتفى بالإشارة إليه والنص على مكوناته،⁽¹⁾ وقد حاول الفقه تعريفه بالقول أنه: "كل فضاء عاري مؤهل لاستقبال منشآت سياحية بغية تحقيق شكل من أشكال السياحة"،⁽²⁾ يأخذ على هذا التعريف أنه يقتصر على الأراضي الغير المبنية فقط، وقد عرف أيضا بأنه: "مجموعة من الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية التي تشكل جزءا من مناطق التوسع والمواقع السياحية بما فيها المدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية أو الفنية أو الأسطورية أو الثقافية والتي تكون محل تصنيف وحماية خاصة"،⁽³⁾ وعرف كذلك بأنه الوعاء العقاري المحدد والمصنف على أنه سياحي لاستغلاله في مجال السياحة.⁽⁴⁾

عرف أيضا بأنه: "جزء من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار يتكون من كل الأراضي الفضاء والمبينة المنصوص عليها في القانون على أنها ذات خصائص سياحية، سواء بشكل طبيعي مثل الشواطئ أو من صنع الانسان كالفنادق أو العقارات ذات القيمة التاريخية والأثرية أو الثقافية والمصنفة على أنها مناطق توسع سياحي أو موقع سياحي أو منطقة محمية."⁽⁵⁾

ثانيا: مكونات العقار السياحي.

نظرا لتنوع وتعدد تصنيفات العقارات السياحية أو ذات الوجهة السياحية بالإضافة إلى تعدد وتنوع النصوص القانونية النازمة لهذه الأصناف، فإن تركيزنا سوف يكون حول العقار السياحي القابل للبناء، المتمثل أساسا في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، باعتبار أنه يمكن منحها في إطار الاستثمار وهذا ما يهمنا بالإضافة إلى أن هذين الصنفين هما اللذان نص عليهما القانون المتعلق بالعقار الاقتصادي رقم: 17-23،⁽⁶⁾ والداخل في مجال دراستنا، وبالمقابل فإننا لن نتطرق للأماكن المحمية نظرا لأنها صنف من أصناف العقار السياحي الغير قابل للبناء،⁽⁷⁾ وعليه لا يمكن منحها في إطار الاستثمار.

1- مناطق التوسع السياحي: عرف المشرع الجزائري مناطق التوسع السياحي بأنها: "كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات

(1) المادة: 20 من القانون رقم: 03-03، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

(2) عايدة مصطفى، التنظيم القانوني للعقار السياحي، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة، العدد: 06، سنة 2017، ص 153.

(3) خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 36.

(4) أمال مشتي، العقار آلية محفزة للاستثمار، رسالة ماجستير في الحقوق، جامعة البليدة الجزائر، 2010، ص 86.

(5) بعبع إلهام، النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة قسنطينة 1 الجزائر، 2018-2019، ص 26.

(6) المادة: 02 من القانون رقم: 17-23.

(7) المادة: 02 فقرة أخيرة من القانون رقم: 03-03.

مردودية"،⁽¹⁾ أما الفقه فقد عرف مناطق التوسع السياحي بأنها: "فضاء محمي مصنف ومحدد وفق نصوص قانونية تشتمل على تخطيط يدخل ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يقوم بتوجيهه واستقبال التجهيزات الفندقية والسياحية".⁽²⁾

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع سبق له تعريف مناطق التوسع السياحي من خلال المرسوم رقم: 75-66، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية لا سيما المادة: الأولى منه.⁽³⁾

أما عن كيفية انشائها فكانت البداية من خلال المرسوم رقم: 75-66 فقد نص على أن مناطق التوسع السياحي تنشأ وتحدد بموجب قرار من وزير التربية بعد استطلاع رأي وزير الإسكان والتعمير،⁽⁴⁾ وبموجب المرسوم رقم: 81-298 المتضمن تعديل المرسوم رقم: 75-66،⁽⁵⁾ أصبح تحديد مواقع التوسع السياحي يتم بموجب مرسوم بناء على تقرير من الوزير المكلف بالسياحة أو بالاشتراك مع وزراء آخرين، وعلى هذا الأساس صدر المرسوم رقم: 88-232⁽⁶⁾ المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، والذي تضمن إنشاء 173 منطقة توسع سياحي على المستوى الوطني، ولم يتم إنشاء مناطق توسع سياحي جديدة إلا بعد صدور النصوص الجديدة المتعلقة بالعقار السياحي سنة 2003، حيث أن القانون رقم: 03-03 نص على أن تحديد مناطق التوسع السياحي والتصريح بها وتصنيفها يتم عن طريق التنظيم.⁽⁷⁾

ولم يتوانى المشرع في استحداث مناطق توسع سياحي جديدة من خلال إصدار العديد من المراسيم التي تتضمن الإعلان عنها،⁽⁸⁾ يبلغ عدد مناطق التوسع السياحي وفقا لوزارة السياحة 225 منطقة عبر الوطن بمساحة إجمالية 56.472.06 هكتار موزعة على 34 ولاية، 166 منطقة موزعة على 14 ولاية ساحلية، 36 منطقة موزعة على 12 ولاية في الهضاب العليا، 23 منطقة موزعة على 8 ولايات جنوبية.⁽⁹⁾ حيث أن الهدف من إنشاء مناطق توسع سياحي هو:

⁽¹⁾ ورد هذا التعريف في المادة: 02 فقرة 02 من القانون رقم: 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا المادة: 03 فقرة 03 من القانون رقم: 01-03، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

⁽²⁾ فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون، جامعة البليدة الجزائر، 2010-2011، ص 45.

⁽³⁾ نصت المادة الأولى من المرسوم: 75-66 على أنه: "يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي Z.E.T كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية وثقافية وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي".

⁽⁴⁾ المادة: 02 من المرسوم رقم: 75-66.

⁽⁵⁾ المرسوم رقم: 81-298، المؤرخ في: 1981/10/31، يعدل ويتمم المرسوم رقم 75-66، الجريدة الرسمية عدد: 44، المؤرخة في: 1981/11/03.

⁽⁶⁾ المرسوم رقم: 88-232، المؤرخ في: 1988/11/05، يتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 51، المؤرخة في: 1988/12/14.

⁽⁷⁾ المادة: 11 من القانون رقم: 03-03.

⁽⁸⁾ كان آخرها المرسوم التنفيذي رقم: 01-24، المؤرخ في: 2024/01/04، الجريدة الرسمية عدد: 03، المؤرخة في: 2024/01/14، وفي سنة 2023، صدر المرسوم التنفيذي رقم: 23-91، المؤرخ في: 2023/03/04، الجريدة الرسمية عدد: 21، المؤرخة في: 2023/03/29، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم: 21-225، المؤرخ في: 2021/05/24، الجريدة الرسمية عدد: 41، المؤرخة في: 2021/06/03، بالإضافة إلى العديد من المراسيم الأخرى.

⁽⁹⁾ <https://www.mta.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%AD%D9%8A/>

موقع وزارة السياحة والصناعة التقليدية، تاريخ الزيارة: 2024/03/08.

- الحماية والمحافظة على الطابع السياحي للأماكن السياحية في الجزائر.⁽¹⁾
- خلق مناصب شغل وتثمين التراث الطبيعي والتاريخي والثقافي وترقيته مع تلبية رغبة السياح.
- اختيار الهياكل والتجهيزات المناسبة لخصائص كل موقع إلى جانب نوعية النشاط السياحي الممكن ممارسته مع ترقية النشاطات الملازمة للبيئة من كل أنواع التلوث.
- ترقية الاستثمار وتوفير العملة الصعبة وتنويع مداخيل الدولة.
- توفير أوعية عقارية لاستقطاب مشاريع سياحية متمركزة في منطقة واحدة تساعد على التكامل فيما بينها.

- وتنقسم مناطق التسع السياحي إلى أربع فئات هي:⁽²⁾
- المناطق التي يجب تركها على حالتها الطبيعية بسبب إمكانية تعرضها إلى أضرار بيئية وصعوبات التهيئة.
- المناطق المؤهلة للاستثمار بالنظر لوضعيتها.
- المناطق القابلة للتطور السياحي العالي لما توفره من إمكانيات فيما يخص الإيواء.
- المناطق المخصصة للسياحة العالمية الراقية بسبب خصوصية الموقع والامكانيات المتاحة لإنشاء مجموعات سياحية كبيرة.

2-المواقع السياحية: فبالإضافة إلى مناطق التوسع السياحي هناك أيضا المواقع السياحية والتي عرفها المشرع الجزائري بأنها: "كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الانسان"⁽³⁾، لقد سبق للمشرع الجزائري تعريف المواقع السياحية والتي كان يطلق عليها الأماكن السياحية في المرسوم رقم: 66-75، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية من خلال المادة: الرابعة منه.⁽⁴⁾

فالموقع السياحي بهذا المعنى هو عبارة عن تركيبة من الأماكن السياحية التي تتوزع في رقعة جغرافية معينة أو هي عبارة عن الأراضي الضرورية للتوسع والتجهيز التي تضم الهياكل المنجزة في إطار التهيئة السياحية، إذ يشترط فيها أن تكون على درجة من الجاذبية السياحية التي تتلخص في الموقع الجغرافي وعدد السياح وكذا قرب المنطقة وشهرتها بالإضافة إلى المساحة والوقت اللازم للوصول إليها،⁽⁵⁾

(1) المادة: 08 فقرة 01 من القانون رقم: 03-03.

(2) بعبع إلهام، مرجع سابق، ص 53.

(3) ورد هذا التعريف في المادة: 02 فقرة 03 من القانون رقم: 03-03، والمادة: 03 فقرة 04 من القانون رقم: 01-03.

(4) نصت المادة الرابعة من المرسوم: 66-75 على أنه: "يمكن أن تعتبر من الأماكن السياحية كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية أو البنايات التي شيدت فيه وبما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانته واستثمار ندرته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الانسان".

(5) أمين مخفي وعائشة دواح، دراسات تهيئة جاذبية المواقع السياحية في ظل تطبيق وإدارة مفهوم التنمية السياحية المستدامة في الجزائر - دراسة حالة مدينة مستغانم-، مداخلة مقدمة في إطار المشاركة في فعاليات الملتقى الدولي حول السياحة والتنمية المستدامة في الجزائر تحت شعار "لنجعل من سياحة الجزائر كنزا دائما"، جامعة عنابة الجزائر، بتاريخ 2017/09/29، ص 04.

وعليه فالمواقع السياحية هي الأساس الذي تنطلق منه وتبنى عليه مناطق التوسع السياحي، لأن أي وعاء عقاري يتميز بصفات سياحية نظرا لما يحتويه من خصائص تاريخية وثقافية وطبيعية وأثرية وجمالية يمكن اعتباره موقع سياحي، وبعد تصنيفه رسميا بموجب إجراء قانوني يتحول إلى منطقة توسع سياحي.⁽¹⁾

بدورها يتم تحديد المواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها بناء على مرسوم تنفيذي كما هو الحال بالنسبة لمواقع التوسع السياحي.⁽²⁾

ثالثا: أشكال ملكية العقار السياحي.

من حيث نظام الملكية الخاصة بالعقار السياحي القابل للبناء الموجود في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، نجد أنه إما تابع للأملاك الوطنية العمومية والخاصة للدولة أو تابع للخواص،⁽³⁾ فبالنسبة للعقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية الواقع داخل مناطق التوسع السياحي والأماكن السياحية القابلة للاستغلال في إطار الاستثمار طبقا لمخطط التهيئة السياحية سواء كانت في صورة أملاك وطنية عمومية طبيعية مثل الشواطئ والبحيرات والمساحات المائية والغابات أو في صورة أملاك وطنية عمومية اصطناعية مثل المنشآت الفندقية والحدائق العمومية.⁽⁴⁾

كما نجد أيضا العقار السياحي في شكل أملاك وطنية خاصة واقعة ضمن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية مع اختلاف في الآثار القانونية مع الأملاك الوطنية العمومية بخصوص الحماية والاستغلال وإمكانية التنازل عن الملكية لصالح الخواص.⁽⁵⁾

بالإضافة إلى أنه يمكن أن يكون العقار السياحي مملوك للخواص سواء أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص حائزين على سندات ملكية، سواء كان أصله ملك للخواص قبل انشاء منطقة التوسع السياحي أو الموقع السياحي أو كان في أصله تابع للأملاك الخاصة للدولة وتم التنازل عنه لصالح الخواص، وتكون تلك العقارات ذات طابع سياحي تقع داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وقابلة للبناء وفق مخطط التهيئة السياحية المعد والمصادق عليه طبقا للقانون.⁽⁶⁾

المبحث الثاني: طرق اكتساب الدولة للعقار السياحي وتهيئته.

بعد التصريح بإنشاء منطقة التوسع أو الموقع السياحي وتحديد مجالها الجغرافي، والتي يمكن أن تشمل عقارات تابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة التابعة للدولة أو مملوكة للخواص أو جميعها معا، إذ يتعين بعدها على الأجهزة المكلفة من طرف الدولة من أجل تهيئة العقار السياحي وتسييره قبل منحه للمستثمرين، القيام باقتناء جميع العقارات داخل مجال منطقة التوسع أو الموقع السياحي سواء

(1) محمد يوسف، الاندماج الاقتصادي وضرورة انسجام السياسات الوطنية المغربية، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلاقات الدولية، العدد 13، سنة 1989، ص 93.

(2) المادة: 11 من القانون رقم: 03-03.

(3) المادة: 20 من القانون رقم: 03-03.

(4) المادة: 15 و 16 من القانون رقم: 30-90.

(5) نظمها المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم: 30-90.

(6) المادة: 19 و 20 من القانون رقم: 03-03.

كانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو مملوكة للخواص وهذا من أجل تشكيل حافضة عقارية سياحية لصالح هذه الهيئات داخل تلك المناطق والمواقع، ليتم منحها فيما بعد للمستثمرين بعد تهيئتها وتجزئتها وتصنيفها.

لذا سنتناول في البداية أساليب اقتناء العقار السياحي الواقع داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي من طرف أجهزة المختصة (أولاً)، لتأتي المرحلة الثانية وهي تهيئة العقار السياحي قبل منحه (ثانياً).

أولاً: أساليب اقتناء العقار السياحي.

هناك ثلاثة أساليب قانونية اعتمدها المشرع من أجل اقتناء العقار السياحي الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية المذكورة في القانون رقم: 03-03، وأضاف لها أسلوب رابع بموجب القانون رقم: 17-23، وهي:

1- أسلوب الاقتناء الودي: نصت على هذا الأسلوب المادة: 22 من القانون رقم: 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث كلفت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بهاته المهمة بموجب المادة: 18 من نفس القانون، وكذا المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 70-98، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.⁽¹⁾

وقد تم الاعتماد على ثلاثة طرق تختلف باختلاف نوع العقار ومالك العقار المراد اقتناؤه، فبالنسبة للعقارات التابعة للأملاك الوطنية يتم اعتماد أسلوبين فبالنسبة للأملاك الوطنية العمومية يتم اقتناؤها لصالح الوكالة الوطنية للتنمية السياحية عن طريق التخصيص وذلك باتفاق ودي بين الوزيرين المكلفين بالسياحة والمالية وفقاً لأحكام القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية،⁽²⁾ أما الأسلوب الثاني فيخص العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة الواقعة داخل مناطق التوسع أو المواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية فيتم اقتناؤها عن طريق عقد بيع ودي بين إدارة أملاك الدولة والوكالة الوطنية لتنمية السياحة،⁽³⁾ ويتم البيع على أساس التراضي وفقاً للمادة: 91 من قانون الأملاك الوطنية ويحدد الثمن من طرف إدارة أملاك الدولة.

أما الأسلوب الثالث فتطبق عندما يكون العقار المراد اقتناؤه مملوك للخواص، وقد نصت المادة: 22 فقرة أولى من القانون رقم: 03-03 عليها، حيث تسعى الوكالة عبر الطرق الودية إلى شراء عقار الخواص الواقع داخل منطقة التوسع أو الموقع السياحي وذلك بموجب عقد توثيقي على أساس التراضي في البيع وتحديد ثمنه وفق قواعد القانون المدني باعتبار الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وهي تعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير.⁽⁴⁾

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم: 70-98، المؤرخ في: 1998/02/21، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 11، المؤرخة في: 1998/03/01.

⁽²⁾ المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

⁽³⁾ المادة: 22 فقرة 03 من القانون رقم: 03-03.

⁽⁴⁾ المادة: الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 70-98 (الملغى).

في حال فشل هاته الطريقة ورفض الخواص بيع عقاراتهم الموجودة داخل مناطق التوسع أو المواقع السياحية للوكالة من أجل تهيئتها وفق مخطط التهيئة السياحية يتم اللجوء إلى الأسلوب الثاني وهو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

لكن وقبل الحديث عن أسلوب نزع الملكية ينبغي الإشارة إلى أن أسلوب الاقتناء الودي للعقار السياحي لم يعد معمول بها بعد صدور القانون رقم: 17-23، المتضمن منح العقار الاقتصادي وذلك بسبب حل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة واستبدالها بهيئة أخرى هي الوكالة الوطنية للعقار السياحي،⁽¹⁾ حيث أن الجهاز الجديد لم يعد له صلاحية اقتناء العقار السياحي بسبب أنه لم تعد هناك حاجة لاقتناء العقارات السياحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لأن أسلوب منحها الجديد يقتضي أن تكون تابعة للدولة،⁽²⁾ هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الوكالة الوطنية للعقار السياحي أصبح لها صلاحية تهيئة هذا النوع من العقار دون الحاجة لتملكه لأنها تقوم بالتهيئة لحساب الدولة،⁽³⁾ أما بالنسبة للاقتناء الودي لعقارات الخواص فقد قام المشرع باستحداث أسلوب جديد لاقتناء عوض هذا الأسلوب سنتعرف عليه لاحقا.

2- أسلوب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: نصت على هذا الأسلوب الفقرة الثانية من المادة: 22 للقانون رقم: 03-03، ويطبق هذا الأسلوب على عقارات الخواص ذات الطابع السياحي والقابلة للبناء الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، بعدما يتم اللجوء إلى الطرق الودية وتؤدي إلى نتيجة سلبية، حيث يمكن للوزير المكلف بالسياحة تقديم طلب إلى الأجهزة المختصة في الدولة من أجل اقتناء هاته العقارات وفق أسلوب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أساس القانون رقم: 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،⁽⁴⁾ وهو نوع من أنواع البيوع الجبرية التي تعتمد عليها الدولة في اقتناء العقارات والحقوق العينية العقارية من أجل أهداف تتعلق بالمنفعة العمومية وله إجراءات خاصة.

3- أسلوب الشفعة الإدارية: نصت على هذا الأسلوب المادة: 21 من القانون رقم: 03-03، إذ يحق للدولة ممارسة حق الشفعة لكل عقار مبنية أو غير مبنية موجود داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية معروض للتنازل عنها بطريقة إرادية بعوض أو بدون عوض، وقد أنيطت هذه المهم بالوكالة الوطنية لتنمية السياحة،⁽⁵⁾ مع العلم أن هذا الحق تم النص عليه في الأمر رقم: 66-62، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية (الملغى) وقد استمر حتى في النصوص الجديدة نظرا لإدراك المشرع لأهمية العقار السياحي ونذرتة وصعوبة الحصول عليه وذلك لعدة اعتبارات تتعلق بالموقع في حد ذاته إذ أن المصنع يمكن إنشاءه

⁽¹⁾ المادة: 31 و35 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-489، المؤرخ في: 28/12/2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيورها، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 30/12/2023.

⁽²⁾ المادة: 06 من القانون رقم: 17-23.

⁽³⁾ المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-489، المذكور أعلاه.

⁽⁴⁾ القانون رقم: 91-11، المؤرخ في: 27/04/1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 21، المؤرخة في: 08/05/1991.

⁽⁵⁾ المادة: 21 فقرة 02 من القانون رقم: 03-03، والمادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 98-70.

في أي مكان ولكن المباني ذات الاستعمال السياحي ينبغي أن تتواجد في المناطق ذات الطابع السياحي أو بالقرب منها وهو ما يشكل صعوبة في تعويضها، ويهدف المحافظة عليه تم إعطاء هذا الحق لصالح الدولة في ممارسته من خلال أجهزتها المختلفة.

والشفعة الإدارية هي رخصة منحها المشرع لصالح أشخاص القانون العام من أجل اكتساب ملك عقاري مملوك للخواص ومعرض للتنازل عليه لصالح الغير، فهي طريق استثنائي لاكتساب الدولة أو أحد أجهزتها للعقارات من أجل توفير حاجات ذات مصلحة أو منفعة عامة.⁽¹⁾

أما عن إجراءات ممارسة الشفعة في مجال العقار السياحي فيمكن أن نقسمها إلى مرحلتين الأولى تتم من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم: 385-06،⁽²⁾ أما المرحلة الثانية فتتم من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

أ- المرحلة الأولى: امتدت هذه المرحلة منذ سنة 1998 تاريخ إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى سنة 2023 تاريخ حل الوكالة، حيث نظم إجراءات الشفعة في هاته المرحلة المرسوم التنفيذي رقم: 385-06، أين أجاز للوكالة التدخل وممارسة الشفعة في أي عملية تنازل إرادي يقوم بها مالك خاضع للقانون الخاص عن عقار عندما يتواجد ذلك العقار داخل منطقة توسع أو موقع سياحي سواء كان العقار مبني أو غير مبني لكن قابل للبناء وتحت أي صيغة تنازل سواء كانت بمقابل أو بدون مقابل وهذا منعا لتحاليل المتعاقدين على إجراءات الشفعة المنصوص عليها في القانون المدني والتي لا يمكن ممارستها إلا في حالة بيع العقار فقط.

حيث يلزم كل مالك خاضع للقانون الخاص يريد التصرف في عقار قابل للبناء وواقع في منطقة توسع أو موقع سياحي أن يشعر الوزير المكلف بالسياحة بهذا التصرف قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة،⁽³⁾ ويتم هذا الاشعار عن طريق تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، حدد نموذج هذا التصريح بموجب قرار وزاري،⁽⁴⁾ لقد رتب المشرع البطلان لأي تصرف في عقار سياحي لم يكن موضوع إخطار للوزير، بالإضافة إلى عقوبة جزائية تتمثل في الغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج،⁽⁵⁾ لذا نرى أن أفضل حل كان ينبغي اللجوء إليه هو إلزام الموثق الذي يقوم بإعداد عقد التنازل بإخطار الوزير. بعد الإخطار يقوم الوزير بإشعار الوكالة في أجل 15 يوما من أجل السماح لها بممارسة حقها في الشفعة،⁽⁶⁾ حيث منح المشرع للوكالة أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها من طرف الوزير لاتخاذ قرار

(1) أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 100.

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 385-06، المؤرخ في: 2006/10/28، يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد: 70، المؤرخة في: 2006/11/05.

(3) المادة: 28 من القانون رقم: 03-03، والمادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 385-06، لكن بالرجوع لنص المادتين نجدتهما تنصان على حالة البيع فقط وهذا تناقض في النص فمن جهة ينص على الحق في الشفعة مهما كان نوع التصرف الناقل للملكية ومن جهة أخرى يلزم المالك بإخطار الوزير في حالة قرر بيع العقار!!.

(4) قرار وزاري مؤرخ في: 2008/03/18، يحدد نموذج التصريح المسبق لبيع ملك واقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد: 25، المؤرخة في: 2008/05/18.

(5) المادة: 46 و 49 من القانون رقم: 03-03.

(6) المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 385-06.

ممارسة الشفعة من عدمه وفقا لقانونها الأساسي، أين تقوم في هاته الآجال بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لاقتناء العقار المعني،⁽¹⁾ وهنا نكون أمام خيارين الأول وهو قرار الوكالة ممارسة الشفعة، في هذه الحالة تقوم الوكالة بإعلام الوزير في الآجال المحددة مع تبرير ردها،⁽²⁾ وعندها يقوم الوزير بإخطار المالك المتنازل في أجل 15 يوم من تاريخ انتهاء أجل 03 أشهر،⁽³⁾ وبذلك تحل الوكالة محل المشتري لكن يطرح مشكل هنا وهو تحديد سعر التنازل خاصة في حال كان المالك يريد التنازل عن العقار بدون مقابل حيث نص المشرع على اللجوء إلى اتفاق بالتراضي بين المالك والوكالة⁽⁴⁾ وفي حالة عدم الاتفاق يتم اللجوء إلى القضاء المختص الذي يعين خبير من أجل تحديد الثمن،⁽⁵⁾ أما الخيار الثاني فهو حالة سكوت الوكالة وعدم ردها في الآجال القانونية، إذ تعتبر الوكالة وكأنها تنازلت عن ممارسة حقها في الشفعة،⁽⁶⁾ وفي هذه الحالة وبمجرد مرور 4 أشهر من تاريخ الاخطار وعدم رد الوزير يصح للمالك مواصلة إجراءات التنازل،⁽⁷⁾ ولا يوجد خيار الثالث وهو رد الوكالة صراحة وتنازلها عن ممارسة حق لأن هذا الخيار غير منصوص عليها في المرسوم التنفيذي بما يفيد أن الوكالة في حالة رفضها ممارسة الشفعة تلتزم الصمت حتى فوات الأجل فقط.

والحقيقة أن المشرع عندما حدد أجل من أجل ممارسة الوكالة للشفعة تحت طائلة سقوط الحق في ممارستها ومواصلة المالك لعملية التنازل يكون قد أصاب في ذلك من أجل السماح بتداول العقارات السياحية وعدم تعطيل الاستثمار في هذا المجال.

ب- المرحلة الثانية: ابتدأت هذه المرحلة بصدور القانون رقم: 17-23 المتعلق بكيفية منح واستغلال العقار الاقتصادي، أين أبقى المشرع على هذا الحق لصالح الدولة مع إسناد مهمة ممارسة الشفعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،⁽⁸⁾ والتي تمارسه باسم الدولة من أجل اكتساب عقارات مملوكة للخوادم مطروحة للتنازل وواقعة في منطقة توسع أو موقع سياحي، وذلك بعد أن قام بحل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة،⁽⁹⁾ وعوضها بالوكالة الوطنية للعقار السياحي والتي لم يعطها هاته الصلاحية بل خولها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

(1) المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 385-06.

(2) المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 385-06.

(3) المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 385-06.

(4) حيث صدرت التعليم رقم: 01984 من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية والمؤرخة في: 2011/03/10، تتعلق بتحديد القيم التجارية للأراضي الواقعة على مستوى مناطق التوسع السياحي في إطار ممارسة حق الشفعة لحساب الدولة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

(5) المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 385-06.

(6) المادة: 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 385-06.

(7) المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 385-06.

(8) المادة: 08 من القانون رقم: 17-23، والمادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 486-23.

(9) المادة: 31 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم: 489-23.

لقد استخدم المشرع مصطلح التنازل للدلالة على حق الدولة في ممارسة الشفعة مهما كانت صيغة التنازل ولو عن طريق الهبة منعا لاحتياال الخواص على أحكام الشفعة المحددة في القانون المدني والتي تشترط أن لا يمارس هذا الحق إلا في حالة بيع العقار.⁽¹⁾

تمارس الشفعة على كل عملية تنازل عن العقار السياحي مهما كان أصله أي حتى ولو استفاد منه المتنازل سابقا من الدولة أو كان مملوك للخواص من الأصل فالمهم هو أن يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري ومتواجد داخل مناطق التوسع أو مواقع سياحية وأن يكون معروض للتنازل ومملوك لأحد أشخاص القانون الخاص سواء شخص طبيعي أو معنوي،⁽²⁾ وقد حددت المادة: 18 من نفس المرسوم بدقة الأملاك العقارية المشمولة بحق الشفعة وهي كل ملك عقاري استفاد منه المتنازل من الدولة أي كان في السابق تابع للأملاك الخاصة للدولة ثم تنازلت عنه لصالح المستفيد مهما كان موقعه، أما إذا لم يستفد منه في إطار التنازل وفق الأنظمة السابقة أو النظام الحالي فيجب أن يكون العقار متواجد داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.⁽³⁾

لكن يلاحظ بعض القصور في هذا الإجراء حيث يعاب على المشرع عدم تحديد إجراءات ممارسة الشفعة بدقة وكذا آجال ممارسة الوكالة لهذا الحق، فقد نصت المادة: 19 من ذات المرسوم على أن الوكالة تبلغ من طرف الموثقين بصفة دورية بكل عملية تنازل منصبة على هذا النوع من العقار بدون صيغة إلزام لهؤلاء الموثقين ثم إن هاته المادة لم تحدد هل ينتهي دور الموثق بمجرد إخطار الوكالة ويقوم بمواصلة إجراءات التنازل أم أنه ينتظر رد أو ترخيص من الوكالة لمواصلة الإجراءات؟، وإذا كان الحال كذلك فما هو الأجل الذي يعتبر مروره رفض من الوكالة لممارسة الشفعة؟ وبالتالي يحق عندها للموثق مواصلة إجراءات التنازل.

لأن عدم تحديد هاته التفاصيل يؤدي حتما إلى عرقلة إجراءات التنازل التي يقوم بها الموثقين لا سيما أمام تعنت المحافظين العقاريين وعدم اشهارهم لعقود التنازل إلا بعد الحصول على رفض صريح من الوكالة لممارسة الشفعة خاصة في ظل عدم تحديد أجل أقصى للوكالة من أجل إبداء الرغبة كما كان الحال في المرسوم التنفيذي رقم: 06-385، واعتبار مرور الأجل رفض صريح لممارسة هذا الحق، فكل هذا يمس أساسا بأهم حق من حقوق المالك وهو حق التصرف، وفي حال قررت الوكالة ممارسة حق الشفعة تجسد هاته العملية بعقد إداري تعده أملاك الدولة ليدمج العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة من أجل إعادة منحه من جديد.

لكن الإشكال الذي يمكن أن يطرح في هاته الحالة هو سعر ممارسة الشفعة خاصة إذا كان عقد التنازل المشفوع فيه هو من عقود التبرع وليس البيع أو كان ثمن البيع مبالغ فيه من أجل منع أي شفعة وتعطيل عملية التنازل، كل هاته النقائص ينبغي أن يتداركها المشرع مستقبلا من أجل تظمين الملاك الذين يرغبون في التنازل وتقليل النزاعات القضائية وكذا تحقيق جودة النصوص القانونية ومبادئ الأمن القانوني وتحسين مناخ الأعمال وتوفير الضمانات الضرورية لذلك.

(1) نصت على هاته الصيغة المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.

(2) المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.

(3) المادة: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486.

هذا يؤدي بنا إلى القول أن النص السابق لممارسة الشفعة في مجال العقار السياحي كان أفضل من حيث الجودة وتحقيق مبادئ الأمن القانوني نظر لتجديده للأجل بصفة دقيقة وكذا إحالة الأمر للقضاء في حالة الاختلاف حول سعر التنازل.

بقي أن نشير إلى أن ممارسة الشفعة على العقار السياحي ليست محددة بوقت معين مثل أثناء إنشاء منطقة التوسع السياحي فقط وإنما تتم ممارسة الشفعة في كل وقت متى عرض العقار السياحي للتنازل عنه من طرف المالك.

4- أسلوب الاكتساب: هو أسلوب جديد اعتمده المشرع الجزائري من خلال القانون رقم: 17-23، المتعلق بكيفية منح واستغلال العقار الاقتصادي،⁽¹⁾ حيث يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تكتسب لصالح الدولة العقارات المملوكة للخواص الواقعة داخل مناطق التوسع أو المواقع السياحية، وهي صيغة جديدة ابتدعها المشرع الجزائري في هذا القانون لضم عقارات الخواص التي يمكن أن تستغل في منح الامتياز عليها، حيث اشترطت المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 أن لا يتم اللجوء إلى هاته الصيغة من الاستيلاء على عقارات الخواص إلا في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للدولة في تلك المناطق، أين يمكن للوكالة وبناء على المادة: 08 مطة 5 من القانون رقم: 17-23 أن تكتسب لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة مبرئ يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري سياحي واقع ضمن مناطق التوسع أو الأماكن السياحية.

ولا يمكن أن نطلق على هذا الاكتساب أي تسمية أو صيغة معتمدة قانونا من قبل، فهو لا يعد نزع للملكية من أجل المنفعة العامة لأن إجراءات نزع الملكية لها شروط وإجراءات خاصة نظمها القانون وهي تقوم على مبدأ تحقيق المنفعة العامة بينما تؤدي طريقة الاكتساب هاته إلى تحويل العقار لصالح المستثمرين الخواص في النهاية بما أن الامتياز هو في الأصل قابل للتحويل إلى تنازل، كما أن هاته الصيغة لا تعتبر مصادرة لأن المصادرة هي نوع من أنواع العقوبة بينما نصت المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 على أن الاكتساب يتم بمقابل سعري عادل القيمة التجارية للعقار، وهي ليست تأمين لأن المشرع قد تخلى عن هاته الصيغة منذ زمن بعيد كما أنها ليست استيلاء لأن الاستيلاء يكون بشكل مؤقت فقط، بينما يكون الاكتساب المنصوص عليها في القانون رقم: 17-23 دائم نظرا لانتقال الملكية من الخواص للدولة وهو ما أكدته المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 والتي نصت على أن عملية الاكتساب تجسد بموجب عقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة ويدمج هذا العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة ليعاد منحه للمستثمرين الخواص.

ونرى أن هذا الاكتساب يعتبر نوع من أنواع البيوع الجبرية والتي استحدثها المشرع أين يجبر فيها المالك على بيع عقاره لصالح الدولة، حيث نرى أن إطلاق وصف عقد على سند الاكتساب غير دقيق نظرا لاختلال ركن مهم وهو ركن الرضى، كما لا يمكن أن نطلق وصف عقد على سند فيه طرف واحد فقط وهو الإدارة، وفي الحقيقة هي صيغة تمس بمبدأ حماية الملكية الخاصة التي يكرسها الدستور الجزائري

(1) المادة: 08 من القانون رقم: 17-23.

لسنة 2020 من خلال مادته: 60 وكذا أحكام المادة: 28 من قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾ التي تنص على أن الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية يضمنها الدستور، وهي تمس بمبدأ مهم من مبادئ حق الملكية وهي الدوام وعدم التآقيت فبصدور هذا النص وتطبيقه في أرض الواقع تكون هاته الخاصية في خطر داهم أين تصبح ملكية الخواص للعقار السياحي مؤقتة ويمكن انتزاعها في أي وقت لمجرد الحاجة لها من أجل منحها لمستثمر خاص آخر وبدون اشتراط عدم استغلالها من المالك الأصلي.

وبذلك فإن هاته الصيغة التي ابتدعها المشرع من أجل توسيع حافطة العقار السياحي تمس بمبدأ الأمن القانوني بشكل خطير خاصة أن المشرع لم يربط مسألة الاكتساب بشرط ضروري كان ينبغي أن ينص عليه وهو أن يكون الملك العقاري الخاص المراد اكتسابه غير مستغل، ففي هاته الحالة الأخيرة يمكن تفهم سبب الاكتساب وهو ضرورة استغلال العقار الاقتصادي عامة والسياحي خاصة عندما يقع في المناطق المهيأة على شاكلة مناطق التوسع والأماكن السياحية، وأن عدم استغلاله يشكل تعسف في استعمال الحق مما يعطي الشرعية للمشرع في انتزاع الملكية نظرا للدور الاجتماعي والاقتصادي الذي تقوم به الملكية العقارية الخاصة في تحقيق التنمية والتطور الاقتصادي وأن عدم القيام بهذا الدور يشكل ذريعة لتدخل المشرع.

ثانيا: تهيئة العقار السياحي.

بعد انشاء مناطق التوسع والمواقع السياحية واقتناء الأوعية العقارية داخل تلك المناطق والأماكن تأتي مرحلة التهيئة السياحية لتلك المناطق والأماكن، حيث عرفها المشرع الجزائري بأنها: "مجموعة أشغال إنجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها"⁽²⁾، وهي أداة تقنية وقانونية تسهر على تنفيذها هيئات مختصة في مجال التهيئة والتعمير وتهدف إلى التوزيع المنتظم للمجال المستهدف وتدعيم المجالات المؤهلة سياحيا ببرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة بالإضافة إلى تطوير وصيانة الهياكل السياحية القديمة، دون إهمال التوازن البيئي في هذه النطاقات الاستراتيجية⁽³⁾، فالتهيئة السياحية هي عبارة عن جملة من التجهيزات المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي لمناطق التوسع والمواقع السياحية⁽⁴⁾.

وهي مرحلة مهمة قبل منح العقار للمستثمرين لأن المرسوم التنفيذي رقم: 07-23 الذي يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها⁽⁵⁾.

(1) المادة: 28 من القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 18/11/1990.

(2) المادة: 03 من القانون رقم: 03-01، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

(3) رزاز محمد عبد الصمد، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، مداخلة مقدمة خلال فعاليات اليوم الدراسي حول التهيئة السياحية، جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا، الجزائر، 2009، ص 12.

(4) بوخرص محمد، تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02 الجزائر، العدد 12، جانفي 2020، ص 31.

(5) المرسوم التنفيذي رقم: 07-23، المؤرخ في: 28/01/2007، يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد: 08، المؤرخة في: 31/01/2007.

قد اشترط ضرورة التهيئة النهائية للأراضي الواقعة داخل المناطق والمواقع السياحية بما يتناسب مع طابعها السياحي المحدد في مخطط التهيئة،⁽¹⁾ إذ يقصد بالتهيئة النهائية مجمل عمليات تحديد الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء،⁽²⁾ تنطلق هاته المرحلة بإعداد دراسة تقنية حتى قبل تحديد منطقة التوسع أو الموقع السياحي والتصريح بها لأن هذا الإعلان يركز على نتائج دراسات التهيئة السياحية،⁽³⁾ ولأن عملية التهيئة وإنجاز المنشآت السياحية تتم طبقا للمخطط التوجيهي للسياحة،⁽⁴⁾ وبذلك فإن التهيئة السياحية لا تعني إقامة منشآت سياحية بل هي مجموعة الأعمال المادية التي ترمي إلى تحضير الوعاء العقاري ليكون جاهزا لاستقبال مشروع استثماري سياحي عن طريق إنجاز شبكات الطرق والربط بشبكات الكهرباء والغاز والمياه والتطهير التي تشكل البنية التحتية لتلك المناطق والمواقع السياحية.

وتختلف توجهات التهيئة داخل أي مجال سياحي حسب عوامل أساسية مهمة تتمثل في موقع المنطقة وطبيعة الإمكانيات السياحية فيها وكيفية استخدام الأرض على مستوى هذه النطاقات وبالاكتفاء على هذه العوامل يمكن تطبيق إجراءات التهيئة السياحية على ثلاثة مستويات:⁽⁵⁾

المستوى الأول: عندما يتعلق الأمر بالمناطق الشاغرة والخالية من أي تجهيز يمارس فيه نشاط سياحي، تسهل عمليات التهيئة السياحية التي ستقتصر على إجراءات التهيئة ومنها تقدير الإمكانيات السياحية التي تزخر بها المنطقة دون إهمال الآثار السلبية التي يمكن أن تسببها العوائق السياحية السائدة في المنطقة، وتحديد المقاييس النظرية للاحتياجات اللازمة لاستقبال السياح وبرمجة مشاريع سياحية لتدعيم المنطقة اعتمادا على مبدأ اختيار التجهيز الملائم في المكان المناسب.

المستوى الثاني: يكون في المناطق التي تتمركز فيها تجهيزات سياحية وغير سياحية التي من شأنها أن تشكل عرقلة حقيقية دون أن تصل إلى درجة الخطورة أثناء تدخل وسائل التهيئة السياحية بسبب الخلل الناتج على استهلاك المجال السياحي بطريقة عفوية دون أن تشملها أي دراسة سابقة، لذلك ينبغي إعادة تهيئتها بتقدير الإمكانيات والعوائق السياحية التي تتميز بها المنطقة.

المستوى الثالث: يتعلق الأمر هنا بالاستغلال السياحي المفرط بسبب الاستغلال السيئ لهذه المناطق التي احتشدت بتجهيزات غير سياحية وأخرى سياحية كالفنادق والمطاعم بهدف الحصول على أكبر مردودية دون الأخذ بعين الاعتبار القيمة الطبيعية لها، ففي هذه الحالة تتدخل التهيئة السياحية لوضع حلول مناسبة حسب درجة خطورة الوضع.

(1) المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(2) المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(3) المادة: 08 فقرة أخيرة من القانون رقم: 03-03.

(4) المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 86-07، المؤرخ في: 2007/03/11، يحدد كيفية إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 17، المؤرخة في: 2007/03/14.

(5) لخزاري عبد الحق وزغلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جانفي 2019، ص 261.

تكون عملية التهيئة على عاتق الدولة بناء على المادة: 17 من القانون رقم: 03-03، حيث أسندت هاته العملية في البداية إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية،⁽¹⁾ إذ تتم هاته العملية بالتنسيق مع مصالح البلديات المختصة إقليميا والتي يتمثل دورها في منح الرخص اللازمة لأشغال التهيئة ورخصة التجزئة وكذا المتابعة الميدانية وفي الأخير تسليم شهادة تنفيذ الأشغال،⁽²⁾ وهو ما أكدته تعليمة وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة رقم: 02 المؤرخة في: 2008/05/31،⁽³⁾ لكن ونظرا للتأخر الكبير الذي كانت تشهده عملية تهيئة تلك المناطق والمواقع والتي كانت مسندة للوكالة الوطنية للتنمية السياحية، قام المشرع بتعديل المادة: 17 من القانون رقم: 03-03، بموجب قانون المالية لسنة 2018،⁽⁴⁾ وقصد تسريع وتيرة التهيئة من أجل انطلاق المشاريع الاستثمارية السياحية في تلك المناطق والمواقع، حيث تم السماح من خلال هذا التعديل للمستثمرين الخواص المستفيدين من أرض موجهة لإنجاز مشروع استثماري سياحي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية بالتكفل بأشغال التهيئة بمرافقة ومساعدة من الوكالة على الأجزاء القابلة للتهيئة والبناء من تلك المناطق والمواقع التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وتتم هاته الأشغال بناء على اتفاقية إطار مبرمة بين الوكالة والمستثمر المعني طبقا لمخطط التهيئة السياحية لتلك المناطق والمواقع السياحية والذي يلحق بهذه الاتفاقية.

أخيرا وبعد صدور القانون رقم: 17-23 المتعلق بمنح العقار الاقتصادي وكذا صدور المرسوم التنفيذي رقم: 23-489 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي التي حلت محل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة،⁽⁵⁾ أنط المشرع مهمة تهيئة المناطق والمواقع السياحية للوكالة الوطنية للعقار السياحي،⁽⁶⁾ والتي تسهر على تهيئتها لحساب الدولة عند طريق الربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة لتلك المناطق والمواقع، والسهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة بالتنسيق مع القطاعات المعنية، وكذا إعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية،⁽⁷⁾ ولا يقتصر دورها على ربط الأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة بل يمكن أن يمتد إلى العقارات التابعة للأمالك الوطنية العمومية أو أمالك الخواص،⁽⁸⁾ وفي هذا الصدد يمكن أن تؤدي الوكالة مهمة صاحب المشروع المنتدب لكل البرامج أو العمليات المتصلة بنشاطها بما فيها أعمال التهيئة.⁽⁹⁾

(1) المادة: 18 و26 من القانون رقم: 03-03، والمادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 70-98، والمادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(2) المادة: 04 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(3) بعبع إلهام، مرجع سابق، ص 147.

(4) المادة: 114 من القانون رقم: 17-11، المؤرخ في: 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد: 76، المؤرخة في: 2017/12/28.

(5) المادة: 31 و35 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-489.

(6) المادة: 07 من القانون رقم: 17-23.

(7) المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-489.

(8) المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-489.

(9) المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-489.

المبحث الثالث: طرق تسيير ومنح واستغلال العقار السياحي.

بعد انتهاء مرحلة تحديد واكتساب وتهيئة العقار السياحي المتواجد ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، تأتي مرحلة تسيير ومنح واستغلال العقار السياحي من طرف المستثمرين من أجل إنشاء مشاريع سياحية والشروع في استغلالها.

أولاً: الأجهزة المختصة في تسيير العقار السياحي.

أوكل المشرع الجزائري مهمة تسيير العقار السياحي الموجود داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة،⁽¹⁾ وتمثل أعمال التسيير في إدارة الأجزاء المشتركة داخل منطقة التوسع أو الموقع السياحي بشكل عقلاني بالنسبة للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة وذلك بالتنسيق مع المؤسسات والهيئات المعنية، وبذلك تقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها، كما يدخل في أعمال التسيير المحافظة على المرافق والأجهزة المشتركة وصيانتها أو تكلف من يقوم بذلك، بالإضافة إلى حماية مناطق التوسع السياحي والحفاظ عليها،⁽²⁾ وتتم أعمال التسيير وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعدّه الإدارة المكلفة بالسياحة.⁽³⁾

بعد صدور القانون رقم: 23-17 المتعلق باستغلال العقار الاقتصادي وبعد حل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة،⁽⁴⁾ وتعيضها بالوكالة الوطنية للعقار السياحي أسندت مهمة تسيير العقار السياحي الموجود داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية إلى الوكالة الوطنية للعقار السياحي،⁽⁵⁾ والتي تقوم بتسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه،⁽⁶⁾ وهو ما أكدت عليه المادة الأولى من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية للعقار السياحي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 23-489.

ثانياً: أساليب منح واستغلال العقار السياحي.

لقد مرت عملية منح واستغلال العقار السياحي القابل للبناء المتواجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية للمستثمرين من أجل انجاز المشاريع السياحية بعدة مراحل، حيث تميزت كل مرحلة بنوع مختلف من عقود الاستفادة وبإجراءات خاصة وأجهزة مختصة في المنح سوف نوردها تباعاً.

1/ المرحلة الأولى: كانت بداية هذه المرحلة بصدور القانون رقم: 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، والذي تلاه صدور المرسوم التنفيذي رقم: 07-23، الذي يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، وللذان اشترطاً أن تمنح العقارات داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية لفائدة المستثمرين من أجل انجاز مشاريع

(1) المادة: 04، من المرسوم التنفيذي رقم: 70-98.

(2) المادة: 04، من المرسوم التنفيذي رقم: 70-98.

(3) المادة: 12 من القانون رقم: 03-03.

(4) المادة: 31 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم: 489-23.

(5) المادة: 07 فقرة 02 من القانون رقم: 17-23.

(6) المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 489-23.

سياحية تتوافق مع مخطط التهيئة السياحية لتلك المنطقة أو الموقع،⁽¹⁾ وبشرط أن تتم عملية التهيئة النهائية لتلك الأوعية العقارية قبل منحها،⁽²⁾ وأن تكون تلك العقارات الممنوحة قابلة للبناء.

وقد تضمن النصين المذكورين أعلاه نوعان من عقود منح العقار السياحي،⁽³⁾ وهما عقد إعادة البيع أو عقد الامتياز، ويعود السبب في وضع نوعين من عقود المنح إلى الطبيعة القانونية للعقار الممنوح، فبالنسبة للأماكن العقارية المصنفة على أنها أملاك وطنية عمومية ونظرا لعدم قابليتها للتنازل والتصرف فيها فإن منحها للمستثمرين يتم على أساس الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل، أما الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو التابعة للخواص التي اقتنتها الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بموجب عقود البيع الودية أو على أساس نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو عن طريق الشفعة كما تم تبيانه سالفاً، فإن منحها للمستثمرين يكون على أساس عقود إعادة البيع لصالح هؤلاء المستثمرين.

أما عن إجراءات المنح فتكون على النحو التالي: حيث تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وبمجرد انتهاء عملية التهيئة بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين في الترشح لاقتناء عقار سياحي داخل مناطق التوسع والأماكن السياحية بكل وسائل التواصل بكل المعلومات الخاصة بتلك الأوعية العقارية، كما تلزم بوضع الملف المطلوب للاستثمار في تلك الأوعية والمتكون من مجموع المعلومات والمعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المتوفرة ومعرفتها بشكل كاف،⁽⁴⁾ تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع عليه، حيث يتعين على المستثمر المعني أن يودع طلب الشراء أو منح الامتياز لدى الوزير المكلف بالسياحة مقابل وصل استلام،⁽⁵⁾ ويجب أن يرفق الطلب بملف يتضمن معلومات صاحب الطلب والوثائق اللازمة لتبرير طلبه.⁽⁶⁾

ليقوم على إثرها الوزير بإرسال الملف إلى اللجنة الخاصة والتي حددت تشكيلتها المادة: 26 وما يليها من نفس المرسوم، وقد صدر القرار الوزاري المؤرخ في: 2007/05/02، يتضمن القائمة الاسمية لأعضاء اللجنة⁽⁷⁾ وذلك في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الملف قصد دراسته والموافقة عليه،⁽⁸⁾ ويتعين على اللجنة

(1) المادة: 25 من القانون رقم: 03-03.

(2) المادة: 26 من القانون رقم: 03-03.

(3) المادة: 18 و 25 من القانون رقم: 03-03.

(4) حددتها المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07، وهي تتمثل في: - موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية: - سعر بيع الأراضي أو مبلغ الامتياز: - مساحة الأراضي وامتيازات التهيئة الناتجة عنها: - المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار: - المدخل والروابط بالشبكات وكذا الارتفاقات: الإعلانات والدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة.

(5) المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(6) نصت عليها المادة: 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07، إذ لم يحدد المشرع شروط خاصة بالشخص المترشح لكن يفهم أنه يمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ولم يشترط أن يكون ذو جنسية جزائرية، بالإضافة إلى تقديم استمارة تتضمن معلومات العقار المطلوب ودراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع، وكشف تقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج إنجاز الأشغال ومخطط تمويل المشروع وتعهده من صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة مع احترام دفتر الشروط وكذا احترام الطابع السياحي للعقار.

(7) قرار وزاري مؤرخ في: 2007/05/02، يحدد القائمة الاسمية لأعضاء اللجنة الخاصة المكلفة بالبث في المشاريع المقدمة من طالبي اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد: 57، المؤرخة في: 2007/09/16.

(8) المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

إبداء رأيها التقني في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الملف من طرف وزير السياحة،⁽¹⁾ وفي حالة تعدد الطلبات المتعلقة بنفس الوعاء العقاري تقوم اللجنة بترتيب الطلبات على حسب الأولوية التي حددتها المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07، وهي: - طبيعة المشروع؛ - المستوى المالي الهام للاستثمار؛ - عدد مناصب الشغل التي ستحدث؛ - تعلق المشروع بحماية البيئة والمحيط؛ وأثار المشروع على التنمية المحلية.

يمكن للجنة إبداء الرأي بالموافقة أو الموافقة بشروط يجب على صاحب الطلب أن يستوفها أو الرأي بالرفض، وفي الحالة الأخيرة يجب أن يكون الرفض معللا وهذا في حال أن الطلب لا يستجيب للشروط المحددة في القانون أو كان صاحب الطلب موضوع فسخ عقد بيع أو سحب نهائي لحق الامتياز من قبل أو كان المشروع المقدم لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية،⁽²⁾ ويجب أن يتم تبليغ الرفض في أجل 15 يوم من تاريخ صدور رأي اللجنة الخاصة،⁽³⁾ حيث يمكن لصاحب الطلب المرفوض أم يقدم طعنا كتابيا إلى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 15 يوم من تاريخ تبليغ قرار الرفض،⁽⁴⁾ يفصل الوزير في الطعن في أجل 15 يوم من تاريخ استلام الطعن،⁽⁵⁾ ولم يحدد المرسوم الإجراء المتبع في حال رفض الطعن من طرف الوزير أو في حالة صمت هذا الأخير وفوات آجال الرد.

أما في حال قبول الطلب من طرف اللجنة الخاصة يعلم الوزير صاحب الطلب برسالة مضمونة الوصول كما ترسل نسخة منه إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وكذا إدارة أملاك الدولة من أجل تحرير عقد البيع أو الامتياز حسب الحالة،⁽⁶⁾ عندها يلزم المستثمر بدفع سعر بيع الأرض في حالة كون العقار غير تابع للأمالك الوطنية العمومية، أو بدفع إتاوة سنوية في حالة كون عقد الاستفادة يتمثل في حق امتياز نظرا لكون العقار الممنوح تابع للأمالك الوطنية العمومية،⁽⁷⁾ فإذا كانت الاستفادة عن طريق عقد بيع فإن إجراءات البيع تتم أمام موثق⁽⁸⁾ نظرا لكون العقار مملوك للوكالة والوكالة تعد تاجرا في تعاملها مع الغير، أما إذا كان عقد الاستفادة يتمثل في الامتياز فإن العقد يحرر من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا.⁽⁹⁾

وفي كلتا الحالتين سواء كان المنح بموجب عقد بيع أو عقد امتياز يرفقان بدفتر شروط يترتب على مخالفته فسخ عقد البيع أو سحب حق الامتياز،⁽¹⁰⁾ ويمنح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد،⁽¹¹⁾ ويقدم

(1) المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(2) المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(3) المادة: 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(4) المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(5) المادة: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(6) المادة: 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(7) المادة: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(8) المادة: 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(9) المادة: 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(10) المادة: 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(11) المادة: 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

طلب التجديد لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 12 شهر على الأقل قبل انقضاء مدة الامتياز،⁽¹⁾ حيث يخضع طلب التجديد إلى دراسة وموافقة من طرف اللجنة الخاصة، نظرا لعدم إتمام المشروع بسبب القوة القاهرة أو من أجل توسيع وعصرنة وإنجاز مشاريع تكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية، ولا يمكن تجديد الامتياز بشكل ضمني.⁽²⁾

بقي أن نشير إلى أسلوب منح نصت عليه المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07، وهي منح الامتياز وفقا للمادة: 11 من الأمر رقم: 11-06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث تتعلق هذه المادة بالتنازل (البيع) أو بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على أساس التراضي بالنسبة للمشاريع السياحية التي تستفيد من نظام الاتفاقية المنصوص عليها في قانون الاستثمار، إذ يتم المنح في هاته الحالة من طرف المجلس الوطني للاستثمار على أساس التراضي سواء كان بيع أو امتياز مهما يكن موقع العقار بالإضافة إلى منح تخفيضات على سعر التنازل أو على مبلغ الإتاوة السنوية،⁽³⁾ وهو ما يشكل استثناء على القاعدة العامل لمنح العقار السياحي في هاته المرحلة.

وقد حدد دفتري الشروط الملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم: 23-07، آثار عقد البيع أو الامتياز بما فيها حقوق والتزامات طرفيه وحالات فسخه والآثار المترتبة عن ذلك، فبالنسبة لعقد البيع لا يمكن للمشتري أن يبيع العقار الذي منح له أو يؤجره أو يهبه إلا بعد إنجاز المشروع الذي منح الأرض بسببه تحت طائلة بطلان عقد البيع الجديد،⁽⁴⁾ وإذا تنازل المستثمر عن مشروعه أو بدا غير قادر على إنجائه في أجل المحدد، تتولى الوكالة الوطنية لتنمية الاستثمار حيابة المشروع بالطرق القانونية أي عن طريق القضاء المختص وتقوم ببيعه في المزاد العلني.⁽⁵⁾

أما في حالة مخالفة المستثمر للالتزامات القانونية أو التعاقدية أو بنود دفتر الشروط ومن بينها عدم إنجاز المشروع في أجل المحدد أو تعديل المشروع بهدف إدخال نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، يتم إعذاره من طرف الوكالة مرتين عن طريق رسالة مضمونة الوصول، وفي حال عدم جدوى الإعذارين يتم فسخ العقد عن طريق دعوى تقيمها الوكالة ضد المستثمر.⁽⁶⁾

أما عن عقد الامتياز وفي حال تنازل صاحب الامتياز عن مشروعه الاستثماري أو بدا غير قادر على إنجائه في أجل المحدد تتولى الوكالة حيابة المشروع لحساب الدولة وتقوم ببيعه طبقا لتعليمات مخطط التهيئة السياحية،⁽⁷⁾ أما في حال مخالفة المستثمر لالتزاماته التعاقدية والقانونية ولبنود دفتر الشروط بما فيها إنجاز المشروع في الآجال المحددة سواء بشكل كلي أو جزئي، أو تعديل المشروع بهدف إدخال نشاطات

(1) المادة: 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(2) المادة: 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(3) المادة: 11 من الأمر رقم: 11-06.

(4) المادة: 08 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(5) المادة: 15 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(6) المادة: 16 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

(7) المادة: 13 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بحق الامتياز الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 23-07.

غير معتمدة أو غير مرخص بها، فيترتب عليها سحب قطعة الأرض من صاحب الامتياز دون إعداره،⁽¹⁾ حيث أنه من المفروض أن يتم إعدار المخالف أولاً وفي حالة عدم الاستجابة يلجأ إلى فسخ عقد الامتياز أما سحب القطعة فهي عملية غير مفهومة وما هي آليات تنفيذها؟!

انتهت هذه المرحلة سنة 2008، بعد صدور الأمر رقم: 04-08 المتضمن كفايات منح واستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لترقية الاستثمار،

2/ المرحلة الثانية: بعد صدور الأمر رقم: 04-08، الذي يقوم على أساس منح الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل، قام المشرع بتوحيد إجراءات منح العقار الاستثماري بما فيه العقار السياحي، حيث أن طريقة وإجراءات المنح لم تعد تخضع للقانون رقم: 03-03،⁽²⁾ بل أصبحت خاضعة للأمر رقم: 04-08، حيث أن منح العقار السياحي لصالح المستثمرين وفقاً لهذا الأمر مرت بمرحلتين رئيسيتين، فالمرحلة الأولى امتدت من سنة 2008 إلى غاية 2011، تميزت هاته المرحلة بكون منح العقار السياحي يتم على أساس المزاد العلني في جميع أنحاء الوطن كقاعدة عامة ويتم ذلك بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة باقتراح من الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بناء على دفتر شروط،⁽³⁾ كما يمكن أن يتم المنح بالتراضي كاستثناء بموجب قرار من مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار،⁽⁴⁾ في الحالات التي حددها المادة: 07 من الأمر رقم: 04-08، وعندها تستفيد من المزايا المقررة في المادة: 08 من نفس الأمر.

انتهت المرحلة الأولى بتعديل الأمر رقم: 04-08، بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، أين أصبح الامتياز الخاص بالعقار السياحي الموجود داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يمنح بقرار من الوالي وباقتراح من الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وبعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.⁽⁵⁾ وللمزيد من التفاصيل حول شروط وإجراءات المنح والآثار المترتبة عنه وفق هذا النظام يتم العودة إلى المحاضرة المتعلقة بمنح الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل وذلك منعاً للتكرار.

3/ المرحلة الثالثة: لقد انتهت المرحلة الثانية بصدور القانون رقم: 17-23 المتعلق بكفايات منح واستغلال العقار الاقتصادي الذي ألغى الأمر رقم: 04-08، فبالنسبة للأملاك العقارية الموجودة ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث يمكن الاستفادة منها على أساس عقد امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل، ويمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي جزائري أو أجنبي مقيم أو غير مقيم الاستفادة من هاته الأصول لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مقابل اتاوة سنوية يحددها قانون المالية، ويتم الترشح عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر المخصصة لهذا الغرض، ويكون المنح من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب قرار صادر عن الشباك الموحد للوكالة التابع لولاية مكان تواجد تلك الأصول، ويكرس بعقد الامتياز الذي تعده إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً.⁽⁶⁾

(1) المادة: 14 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بحق الامتياز الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 07-23.

(2) قام المشرع من خلال المادة: 15 فقرة 02 بإلغاء جميع الأحكام المخالفة للأمر رقم: 04-08 والواردة في القانون رقم: 03-03.

(3) المادة: 05 من الأمر رقم: 04-08.

(4) المادة: 06 من الأمر رقم: 04-08.

(5) المادة: 05 المعدلة من الأمر رقم: 04-08.

(6) المادة: 02 و 06 و 09 و 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487.

بالنسبة للقانون رقم: 17-23 لم ينص على حالة العقارات التابعة للأملاك الوطنية العمومية لأنها غير قابلة لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وبالتالي تبقى أحكام القانون رقم: 03-03 الخاصة بهذا النوع من العقارات ساري المفعول.⁽¹⁾

وللمزيد من التفاصيل حول شروط وإجراءات المنح والآثار المترتبة عنه وفق هذا النظام يتم العودة إلى المحاضرة المتعلقة بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وذلك منعا للتكرار.

⁽¹⁾ نصت المادة: 26 فقرة 02 من القانون رقم: 17-23 ، تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون بما فيها القانون رقم: 03-03.

الفصل الرابع: المناطق الحرة.

تسعى معظم دول العالم إلى جلب الاستثمارات باعتبارها محركا ديناميكيا لاقتصاداتها، إذ تعتبر المناطق الحرة من بين أصناف العقار الاقتصادي التي تلجأ إليها الدول لجذب وتشجيع الاستثمارات الأجنبية والوطني نظرا لما تقدمه تلك المناطق من تسهيلات وامتيازات وحوافز ضريبية وجمركية التي تسمح للمؤسسات المستثمرة في تلك المناطق من زيادة تنافسيتها لتحقيق مزيد من الأرباح.⁽¹⁾

تعود فكرة إنشاء المناطق الحرة إلى ما قبل 2000 سنة في عهد الإمبراطورية الرومانية، حيث تم إنشاء أول منطقة حرة عام 166 قبل الميلاد في الجزيرة اليونانية ديلوس (DELOS) الواقعة في بحر إيجة بهدف وضع حد لهيمنة جزيرة رودس على التجارة في البحر الأبيض المتوسط، حيث تميزت هذه الجزيرة بنظام تجاري خاص يتمثل في خفض الرسوم والضرائب التي كانت تفرض على السفن العابرة وبذلك أصبحت هذه الجزيرة مركزا تجاريا مشهورا في تلك الحقبة.⁽²⁾

في عام 1189م تم إنشاء أحد أقدم الموانئ الحرة في مدينة هامبورغ الذي أعفى التجار من الرسوم والضرائب للتطور الفكرة بعد ذلك في القرون الوسطى عندما قامت بعض الدول الأوروبية بمنح امتيازات وتسهيلات تجارية بهدف تنشيط التجارة، الأمر الذي أدى إلى إقامة عديد من المناطق الحرة عبر العالم كمنطقة جبل طارق سنة 1704م وسنغافورة سنة 1819م وهونغ كونج سنة 1842، والتي حققت نجاحات كبيرة.⁽³⁾

تطورت فكرة المناطق الحرة عبر الزمن لتتحول من مجرد مناطق يتم فيها منح بعض المشروعات تسهيلات بهدف الدفع لزيادة حجم تجارة الترانزيت إلى مناطق تزاوّل فيها عمليات متعددة من تخزين وتوزيع وأنشطة صناعية وخدمية مثل منطقة شانون (SHANON) بإيرلندا سنة 1959 التي ركزت على إنشاء مشروعات صناعية موجهة للتصدير، كما تغيرت مواقعها فبعد أن كانت تتخذ موقعها بالقرب من الموانئ البحرية أو داخلها أصبحت تتخذ موقعها بالقرب من المطارات أو مناطق داخلية غير ساحلية، كما اتسعت مساحاتها لتشمل مدن وموانئ بأكملها، إذ يقدر عدد المناطق الحرة في العالم بحوالي 1900 منطقة.⁽⁴⁾

نتناول في هذه المحاضرة مفهوم المناطق الحرة كمبحث أول، ثم النظام القانوني للمناطق الحرة في الجزائر إلى غاية 2006، وأسباب إلغائها كمبحث ثاني، أما المبحث الثالث فنتناول فيه إعادة تكريس نظام المناطق الحرة في الجزائر وأسباب ذلك.

(1) منور أوسريير، دراسة نظرية عن المناطق الحرة (مشروع منطقة بلارة)، مقال منشور في مجلة الباحث، العدد: 02، سنة 2003، ص 40.

(2) محمد علي عوض الحارزي، الدور الاقتصادي للمناطق الحرة في جذب الاستثمار، دار الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 05.

(3) فضل على مثنى، دور المناطق الحرة في جذب وتشجيع الاستثمارات الأجنبية، المعهد العربي للدراسات والبحوث العربية، القاهرة مصر، 2001، ص 35.

(4) منور أوسريير، مرجع سابق، ص 40.

المبحث الأول: مفهوم المناطق الحرة.

نتناول في هذا المبحث تعريف المناطق الحرة وتبيان أنواعها وخصائصها.

أولاً: تعريف المناطق الحرة.

لقد حاول الفقه وضع تعريف لتلك المناطق، إذ يعرفها البعض بأنها جزء من أراضي الدولة تسمح فيها بعمليات تجارية وصناعية مع دول العالم متحررة من قيود الجمارك والاستيراد والتصدير والنقد ومن هنا كانت تسميتها منطقة حرة،⁽¹⁾ كما يعرفها البعض بأنها: المساحة المقفلة تحت الحراسة حيث تخزن بها البضائع سواء كانت تلك المساحة في ميناء بحري أو جوي أو كان داخلي أو على الساحل، حيث ترد إليها البضائع ذات الأصل الأجنبي بقصد إعادة التصدير أو العرض أو إدخال بعض عمليات إضافية عليها، فالمنطقة الحرة هي مجال جغرافي داخل إقليم الدولة محدد سلفاً وله مداخل مراقبة جمركية، إذ تتمتع السلع القادمة إليه من الخارج بالحرية دون الخضوع للحقوق الجمركية أو الضريبية.⁽²⁾

عرفت أيضاً بأنها مساحة من أراضي الدولة المضيضة تخصصها وتحددها وتقيمها خارج المنطقة الجمركية ويتم التعامل معها من وجهة نظر التجارة الخارجية كما لو أنها أجنبية، ويسمح فيها بحرية التجارة وتداول البضائع والتصنيع والخدمات بدون قيود أو رسوم أو ضرائب معمول بها في نطاق الإقليم الجمركي،⁽³⁾ كما عرف الاستثمار في المناطق الحرة بأنه استثمار في جزء أو مساحة محددة جغرافياً من إقليم ما، يتم منحه الاستقلال الكافي في مجالات الإدارة وتطبيق القانون والسياسات الاقتصادية الوطنية بهدف توفير البيئة الملائمة لعمل المشروعات المقامة داخل تلك المنطقة، ولعل أهم ما يميز المناطق الحرة هو ما يمنح لها من استثناءات في تطبيق القوانين الاقتصادية المتعلقة بالجمارك وإدارة التجارة الخارجية والضرائب وكذا قوانين التوظيف.⁽⁴⁾

عرفتها المنظمة العلمية للمناطق الحرة بأنها: منطقة محددة من قبل حكومة واحدة أو أكثر حيث الأنشطة الاقتصادية سواء يسمح بالإنتاج أو التجارة المادية أو الافتراضية فيما يتعلق بالسلع أو الخدمات أو كليهما وإعفاءها كلياً أو جزئياً من الرسوم الجمركية أو الضرائب أو الرسوم أو بمتطلبات تنظيمية محددة قد تكون بخلاف ذلك التطبيق،⁽⁵⁾ كما عرفت المنطقة الحرة بأنها نظام قانوني يحتوي على كيانات قانونية ذات طبيعة اقتصادية (تجارية، صناعية، خدمية ...)، تعمل في إطار الحرية الاقتصادية وتعد أجنبية في نظر القانون الجمركي والضريبي للدولة المضيفة على الرغم من خضوعها لسيادتها وتمتاز

(1) عبد الرحمن فريد، المناطق الحرة، الشركة المصرية لفن الطباعة، القاهرة مصر، 1976، ص 17.

(2) شاشوة حميد، دور المناطق الحرة الصناعية للتصدير في جلب الاستثمارات الأجنبية المباشرة والرفع من مستوى الصادرات الجزائرية مع دراسة استرشادية بتجربة المناطق الحرة الأردنية، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة بومرداس الجزائر، 2015، ص 31.

(3) لوكال آمال شهرزاد و مجاني غنية، المنطقة الحرة في الجزائر على ضوء تجربة مصر والأردن، مقال منشور في مجلة العلوم التجارية، عدد خاص، جانفي 2017، ص 6.

(4) دريدي سارة و العايب سناء، الاستثمار في المناطق الحرة سبيل لتنشيط الاقتصاد الجزائري في ظل الانضمام لمنطقة التجارة الحرة الافريقية، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول آليات النهوض بالمناطق الصناعية والحررة في الجزائر لترقية الصادرات في ظل التوجه إلى منطقة التبادل الحر القارية الافريقية، جامعة أدرار الجزائر، ص 04.

(5) زيتوني عبد الكريم و بديار أحمد، أثر النمو والاستثمار الأجنبي المباشر على صادرات المناطق الحرة في دولة الامارات خلال الفترة (2000-2019) باستخدام نموذج ARDL، مقال منشور في مجلة دراسات اقتصادية، المجلد 15، العدد 03، سنة 2021، ص 376.

العمليات فيها بالسرعة والفعالية والسرية،⁽¹⁾ ويمكن تعريف المنطقة الحرة بأنها جزء من إقليم الدولة ينشأ بموجب نص تشريعي ويدخل ضمن حدودها السياسية ويخضع لسلطتها الإدارية، يقع على منافذها البرية أو البحرية أو الجوية أو بالقرب منها، يتم التعامل فيها بصورة خاصة من النواحي الجمركية والنقدية والضريبية والتجارة الخارجية، تقام بداخلها مشروعات استثمارية يرخص لها أيا كان شكلها القانوني، توجه السلع والخدمات فيها بالأساس للتصدير، بمعزل عن القيود التنظيمية والإدارية المعتادة في تلك الدولة في حدود ما تنص عليه القوانين التي تنظم تأسيسها.

ينبغي الإشارة إلى أن المشرع الجزائري وضع تعريف للمنطقة الحرة سنأتي على ذكره عند التطرق للنصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بتلك المناطق.

ثانيا: خصائص المنطقة الحرة.

تتسم المناطق الحرة بمجموعة من الخصائص هي:

- 1-الموقع: تتخذ المنطقة الحرة موقعها في منفذ بري أو بحري أو جوي أو بالقرب منه، كانت هذه المناطق في بداية ظهورها تقام على مساحات محدودة وبعد ذلك أصبحت هذه المناطق تقام على مساحات شاسعة حيث تشمل مدن أو موانئ بكاملها. فحسب دراسة قام بها البنك العالمي، تبين أن المساحة التي تغطيها هذه المناطق عموما هي من عشرة إلى ثلاثة مائة هكتار.⁽²⁾
- 2-التحديد: بما أن المنطقة الحرة تنشأ بموجب نص تشريعي أو تنظيمي فإن هذا النص هو من يبين موقعها الجغرافي وحدودها بالضبط بما يتناسب ونوع الأنشطة الاقتصادية التي تحتويها.
- 3-العزل: بمعنى أن المنطقة الحرة محصورة عن بقية إقليم الدولة المضيفة لها، وفي حالة الضرورة يمكن وضع عازل غير ممكن اقتحامه، كما أنه لا يمكن لأي شخص طبيعي أن يقيم فيها باستثناء الأيدي العاملة.⁽³⁾
- 4-الخروج عن الإقليم الجمركي: حيث أن المنطقة الحرة توجد خارج نطاق الإقليم الجمركي للدولة المضيفة لها، بمعنى أن العمليات بداخلها لا تخضع للتشريعات والأنظمة الجمركية والقيود المطبقة بالنسبة إلى الأنشطة ذاتها داخل الإقليم الجمركي.⁽⁴⁾
- 5-التعطيل الضريبي: الميزة الأساسية للمناطق الحرة تكمن في نظامها الضريبي الذي يخضع له المتعاملون من خلال مختلف العمليات التي تجري داخل المناطق الحرة، ذلك أن المنطقة الحرة لا يمكن

⁽¹⁾ محمد مداحي وأوسرير منور، إشكالية تفعيل دور المناطق الحرة للتصدير: المنطقة الحرة بلارة نموذجا، مقال منشور في مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 16، العدد 24، سنة 2020، ص 177.

⁽²⁾ زونية ريال، المناطق الحرة والتنمية (حالة المناطق الحرة الصناعية للتصدير) مع دراسة تجرّبي تونس وجزيرة موريس وأفلاق إنشاءها في الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص التحليل لاقتصادي، جامعة الجزائر، 1996-1997، ص 11.

⁽³⁾ محمد مداحي وأوسرير منور، مرجع سابق، ص 177.

⁽⁴⁾ منير خروف وريم ثوامة، المناطق الحرة كأداة فعالة لجذب الاستثمار الأجنبي المباشر، مداخلة في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول: المؤسسات الاقتصادية الجزائرية واستراتيجيات التنويع الاقتصادي في ظل انهيار أسعار المحروقات، المنعقد بجامعة قلمة الجزائر، بتاريخ: 29-28 أبريل 2017، ص 5.

أن نطلق عليها هذه التسمية إلا إذا منحت أنظمة تشريعية محفزة خاصة من الناحية الضريبية مقارنة بالمحيط الاقتصادي الذي يحيط بها.⁽¹⁾

6-العالمية: حيث أن المنطقة الحرة مفتوحة على كل المتعاملين الذين يرغبون في الاستثمار فيها من دون أي تفرقة بالنظر إلى الجنسية الأصلية لرؤوس الأموال المستثمرة.⁽²⁾

7-المساواة: حيث أن كل المتعاملين في المنطقة الحرة يعاملون على قدم المساواة، ذلك أن الامتيازات تمنح للجميع، فليس هناك أي تمييز تفضيلي في المعاملة داخل المنطقة نفسها.⁽³⁾

8-تيسير الإجراءات الإدارية: إذ تتميز المنطقة الحرة ببساطة الإجراءات الإدارية والبعد عن البيروقراطية من خلال السرعة والمرونة والبساطة.⁽⁴⁾

ثالثاً: أنواع المناطق الحرة.

تتعدد أنواع المناطق الحرة حيث يمكن تصنيفها لثلاث مجموعات رئيسية وذلك حسب: عدد النشاطات الممارسة فيها، نوعية النشاط التي تمارس فيها أو حسب عدد الدول الاعضاء المشاركة في إنشائها.

أ- حسب عدد النشاطات المتواجدة فيها: وتنقسم إلى:⁽⁵⁾

1- المناطق الحرة العامة: تنشئ في الغالب بجوار أحد منافذ الدولة سواء بحري أو جوي أو بري، تتسم بحرية النشاط الاقتصادي لجميع المستثمرين والشركات والمؤسسات والهيئات الاقتصادية التي يسمح لها بممارسة نشاطها سواء كانت التجارية أو المالية أو الصناعية أو خدمية، إذ يتساوون في الحصول على المزايا والحوافز وكذا التسهيلات التي تقدمها الدولة المضيفة.⁽⁶⁾

3- المناطق الحرة الخاصة: هي المناطق التي ينحصر الاستثمار فيها على مشروع استثماري واحد أو نوع محدد من الاستثمارات، والذي يمكن أن يأخذ شكل احتكاري، ويرجع السبب في انشاء هذا النوع من المناطق الحرة إلى عدة عوامل كضرورة قرب المشروع الاستثماري من الأماكن التي تتوفر فيها المواد الأولية، أو عندما يتعذر توفير المساحة اللازمة لإقامة مشروع استثماري كبير ضمن المنطقة الحرة العامة، أو لما تخلفه هذه المشروعات من أضرار على البيئة المحيطة، كما أن طبيعة النشاط في بعض الأحيان هي التي تحتم ذلك كأن يتطلب موقعه أن يكون بجوار ميناء بحري أو مطار دولي.⁽⁷⁾

(1) أسماء سي علي، إعادة إحياء المناطق الحرة في الجزائر: الدروس المستفادة من تجربة بلارة، مقال منشور في مجلة الإبداع، المجلد 13، العدد: 01، سنة 2023، ص 432.

(2) بوقندورة يمينة، المناطق الحرة كاستراتيجية تنموية بين المفهوم والأهداف، مقال منشور في مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة، العدد 17، مارس 2020، ص 451.

(3) أسماء سي علي، مرجع سابق، ص 432.

(4) بوقندورة يمينة، مرجع سابق، ص 451.

(5) لبلع فطيمة، المناطق الحرة العربية ودورها في تنمية التجارة العربية البنية (المنطقة الحرة المشتركة الأردنية السورية 2000-2010)، رسالة ماجستير، تخصص: اقتصاد دولي، جامعة بكرة الجزائر، 2011-2012، ص 96.

(6) محمد قاسم خصاونة، الاستثمار في المناطق الحرة، دار الفكر، الأردن، 2003، ص 21.

(7) فضل علي هني، دور المناطق الحرة في جذب وتشجيع الاستثمارات الأجنبية، المعهد العربي للدراسات والبحوث العربية، القاهرة مصر، 2001، ص 19.

ب- حسب نوعية النشاط الممارس فيها: تنقسم إلى:

1- المناطق الحرة التجارية: ويمثل هذا أقدم شكل للمناطق الحرة، يقوم نشاط المنطقة الحرة التجارية على استيراد السلع من خارج البلد أو من داخله مع الاعفاء من دفع أي رسوم جمركية، بغرض تخزينها وبيعها في الوقت المناسب وقد تجري عليها بعض العمليات البسيطة التي يرخّص بها عادة في المستودعات والتي تتناول شكل البضاعة دون المساس بجوهرها كالفرز والتعبئة والتغليف..... إلخ، تقع هذه المناطق عموماً في الموانئ أو المطارات.⁽¹⁾

تأخذ المناطق الحرة التجارية عدة أشكال من أهمها:

* **الميناء الحر:** منطقة حرة تنشأ داخل ميناء بحري يشتمل على مخازن أو مصانع صغيرة في بعض الأحيان لخدمة الميناء، وكان الهدف منها قديماً هو تخزين البضائع وإعادة شحنها دون دفع ضرائب أو رسوم جمركية عليها، وفي الوقت الحاضر تمتد المنطقة الحرة بالميناء لتشمل المدينة التي يقع بها الميناء بأكملها وتعتبر المدينة في هذه الحالة ميناء حر، حيث لا تخضع المعاملات التجارية بها سواء كانت للأفراد أو الشركات للرسوم الجمركية أو الضرائب، ومن أمثلة هذا النوع المعروفة في الوقت الحالي هامبورغ بألمانيا، كوبهانجن بالدنمارك، بور سعيد بمصر وسنغافورة، وهونغ كونغ.⁽²⁾

* **المحلات الحرة:** هي امتداد لفكرة المناطق الحرة التجارية، تختص في عمليتي البيع والشراء، تتمركز غالباً في الموانئ والمطارات ومحطات السكك الحديدية.

* **المخازن الحرة:** يتميز هذا النوع من المخازن بإمكانيات عمل تتعدى عملية الشحن والتخزين البسيطة إلى عمليات تسمح بتقويم المركبات المخزنة في المنطقة الحرة، بدون الأخذ في الاعتبار الحقوق والرسوم الجمركية، يتمثل دورها في الاستيراد المؤقت بإعفاءات جمركية يتم تصديرها في وقت محدد سلفاً بعد معالجتها عن طريق التنظيف أو التغليف أو التصليح.⁽³⁾

2- **المناطق الحرة الصناعية:** هي عبارة عن قاعدة لقيام الوحدات الصناعية الوطنية والخارجية، لها الحق في استيراد مواد الاستثمار من معدات ومواد أولية ضرورية لعملية الانتاج، ومن ثم تصبح هذه المنطقة عبارة عن مستودع كبير محروس من طرف مصلحة الجمارك يجمع تحت رايته الاستثمارات ذات الوجهة الصناعية وتنقسم إلى:

* **المناطق الحرة الصناعية للتصدير:** المنطقة الحرة الصناعية للتصدير هي حيز داخل المجال الوطني المحمي بالنظام الجمركي المعمول به، وعادة ما تقع بالمحاذاة لميناء أو مطار، حيث تستورد منها السلع والتجهيزات وكذا المواد الأولية دون أن تخضع للرسوم الجمركية من أجل تحويلها وتصديرها فيما بعد، وتفرض الرسوم الجمركية في حالة دخول هذه السلع أو المنتجات على المجال الوطني المحمي للبلد الذي توجد به المنطقة، وتعتبر مدينة شانغون بجمهورية إيرلندا أول منطقة صناعية حرة للتصدير.

(1) أسماء سي علي، مرجع سابق، ص 433.

(2) شاشوة حميد، مرجع سابق، ص 34.

(3) زويونة ريال، مرجع سابق، ص 17.

وبالتالي المنطقة الصناعية الحرة للتصدير هي عبارة عن مجمع صناعي مرتبط بهياكل قاعدية للتجارة الخارجية.⁽¹⁾

* المناطق الحرة للمؤسسات أو مناطق التشغيل وعمل المؤسسات: إن إنتاج هذه المناطق ليس موجه نحو الخارج فهي تركز على قدرات السوق المحلية، والغرض منها إنعاش وبعث الاقتصاد الوطني وترقية الشغل، وهذا النوع من المناطق يتواجد بالدول الصناعية بسبب متطلبات إنشائها، فهي تتوفر على كل التجهيزات الضرورية للمؤسسات التي تقام بها، وهذا النوع بدأ ببريطانيا في الثمانينات بهدف تحريك وتنشيط الحياة الاقتصادية في المدن، ثم انتقل إلى الولايات المتحدة الأمريكية.

هناك اختلاف بين مناطق المؤسسات ومناطق الصناعة للتصدير، حيث أن الأولى تستطيع توجيه منتجاتها إلى السوق المحلي بدون قيود جمركية والعكس صحيح بالنسبة للثانية حيث تفرض على منتجاتها التي تدخل السوق المحلي الضرائب والرسوم الجمركية كما لو أنها مستوردة من الخارج، كما أن الحصة الموجهة للسوق المحلية محددة سلفا ولا يمكن تجاوزها.⁽²⁾

3- مناطق الخدمات الحرة: تنقسم إلى حرة مالية ومناطق جبائية:

* المناطق الحرة المالية: وتشمل المناطق الحرة البنكية والمناطق الحرة للتأمين:

+ المناطق الحرة البنكية: هي أماكن جغرافية معلومة أين يمكن للبنوك على اختلاف أصولها ممارسة وبكل حرية نشاطاتها بشرط أن تعمل بنظام العملات الصعبة المتواجدة ببنك خارجي، وألا تكون لها علاقات إلا مع غير المقيمين. ظهر هذا النوع من المناطق في عقد الستينات كرد فعل على الانظمة الحمائية والواجهة التدخلية للدولة التي سادت البلدان الصناعية عقب الحرب العالمية الثانية، والتي من مظاهرها: الرقابة المفروضة على المبادلات، رفع سقف نسب الفوائد إلى حدودها القصوى، مراقبة حركة تنقل رؤوس الأموال... إلخ، وهو ما أدى للبنوك التي عانت من هذه القيود وغيرها إلى البحث عن مواقع أخرى لها تمارس فيها عملياتها البنكية المختلفة بكل حرية وبأساليب جديدة إضافة للقديمة المعمول بها. وتستفيد هذه المناطق من إعفاء ضريبي كلي أو جزئي بالنسبة للضرائب المباشرة وغير المباشرة تحظى بأنظمة قانونية وعلى الأخص جمركية خفيفة، من ذلك غياب القيود والرقابة على المبادلات المتعلقة بالعملية وفي الغالب ليس هناك رسوم على القيمة المضافة وعلى العمولات، تمتاز بالسرعة والفعالية في توفير كافة التسهيلات مع جودة الخدمات.⁽³⁾

+ المناطق الحرة للتأمين: يعتبر الكثير من الباحثين أن الظروف التي شهدتها العالم بعد الحرب العالمية الثانية وراء تشكل هذا النوع من المناطق الحرة بحيث تميزت بأنظمة قانونية صارمة قيدت عمل شركات التأمين، وبنفس صيغة البنوك شركات التأمين هي الأخرى متواجدة بالساحات المالية الحرة تستفيد من تعطيل القوانين الضريبة على أنشطتها.

(1) شاشوة حميد، مرجع سابق، ص 35.

(2) تهابي شملولة، دور المناطق الصناعية للتصدير في تنمية الاستثمارات الصناعية، أطروحة دكتوراه، جامعة الإسكندرية مصر، 1992، ص 15.

(3) شاشوة حميد، مرجع سابق، ص 37.

* **المناطق الجبائية:** الاسم الشائع لهذه المناطق حاليا هو جنات الضرائب، وهي عبارة عن بلدان أو أقاليم تمنح للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين المقيمين فيها نظاما خاص مقارنة بالبلدان المجاورة أو بالمعدل العام عبر العالم، يستفيدون بموجبه بمزايا ضريبية تمكنهم من الإفلات من ضرائب بلدانهم الأصلية أو الاستفادة من نظام ضريبي أكثر تحفيزا من بلدانهم لاسيما فيما يخص الضريبة على المداخل.⁽¹⁾

* **المناطق السياحية:** تتألف من محلات خارج الضرائب تتمركز بالمطارات تميل هذه المناطق عموما لتسهيل بيع التجزئة للمواد الاستهلاكية إلى السواح.⁽²⁾

ج- حسب عدد الدول الأعضاء المشاركة بها: تنقسم إلى قسمين:⁽³⁾

1- **المناطق الحرة الوطنية:** وهي تخص دولة واحدة حيث تنشأ في حدود إقليمها السياسي.

2- **المناطق الحرة الدولية (المشتركة):** وهذا النوع ينظر له كأحد أدوات العمل الاقتصادي المشترك على الصعيدين الإقليمي والعالمي، حيث تقام مشاريع بين دولتين أو أكثر من قبل القطاع العام أو القطاع الخاص وتعمل ضمن مفهوم وفلسفة المناطق الحرة، وتحدد التشريعات المنظمة لأعمالها وإدارتها إضافة لرسم السياسة العامة لها والحوافز والاعفاءات التي يمكن أن تمنح للمستثمرين فيها، ويمكن لهذه المناطق أن تأخذ أي نوع من أنواع المناطق الحرة التي تم ذكرها سابقا، وتقام إما في المناطق الحدودية أو أي جزء من أراضي الدول المشتركة فيها.⁽⁴⁾

المبحث الثاني: النظام القانوني للمناطق الحرة في الجزائر إلى غاية 2006.

لقد تبني المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات المقارنة على نظام المناطق الحرة وذلك في بداية تسعينات القرن الماضي، لكن هاته التجربة لم تدم طويلا إذ تم إلغاء النظام القانوني لها سنة 2006، وقد مرت هذه التجربة بمرحلتين نحاول من خلال ما يلي ابرازهما عبر النظر في محتوى الإطار القانوني لكل مرحلة منهما فيما يلي.

أولا: المرحلة الأولى.

تمتد هذه المرحلة من سنة 1993 إلى غاية سنة 2001، إذ كانت البداية بموجب المادة: 93 من قانون المالية لسنة 1993، الصادر بمقتضى المرسوم التشريعي رقم: 01-93،⁽⁵⁾ والتي تضمنت تعديل المادة الأولى فقرة 02 من قانون الجمارك رقم: 07-79،⁽⁶⁾ أين سمح المشرع باستحداث مناطق حرة في الإقليم

(1) أسماء سي علي، مرجع سابق، ص 434.

(2) بلعوزين علي، دور المناطق الحرة كحافز لجلب الاستثمار الأجنبي المباشر - دراسة حالة المنطقة الحرة "بلارة"، الملتقى الدولي حول: آثار وانعكاسات اتفاق الشراكة على الاقتصاد الجزائري وعلى منظومة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، 14/13 نوفمبر 2006، ص 8-9.

(3) لبلع فطيمة، مرجع سابق، ص 100.

(4) أسماء سي علي، مرجع سابق، ص 433.

(5) المرسوم التشريعي رقم: 01-93، المؤرخ في: 19/01/1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية عدد: 04، المؤرخة في: 1993/01/20.

(6) القانون رقم: 07-79، المؤرخ في: 21/07/1979، يتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 30، المؤرخة في: 1979/07/24.

الجمركي وفق شروط سيحددها قانون خاص، وهو ما تم في نفس السنة من خلال المرسوم التشريعي رقم: 93-12، المتضمن ترقية الاستثمار.⁽¹⁾

حيث تضمن الفصل الثاني منه بعنوان الاستثمارات المنجزة في المناطق الحرة، المواد من: 25 إلى 34، والتي تضمنت أنواع الاستثمارات المنجزة في تلك المناطق والمزايا التي تستفيد منها، حيث أحال من خلال المادة: 34 منه إلى نص تنظيمي يحدد شروط وكيفيات تعيين المناطق الحرة وضبط حدودها وامتيازاتها، وهو المرسوم التنفيذي رقم: 94-320، المتعلق بالمناطق الحرة المعدل والمتمم،⁽²⁾ والذي عرفت المادة الأولى منه المنطقة الحرة بأنها مساحات مضبوطة حدودها تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات و/أو تجارية طبقا للشروط الواردة في المواد من 25 إلى 34 من المرسوم التشريعي رقم: 93-12 ووفق أحكام هذا المرسوم.

تحدث المنطقة الحرة بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية ويحدد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها وعند الاقتضاء يحدد الأنشطة التي يسمح بممارستها فيها، ويمكن أن تشتمل أرض الأساس على مطار أو ملك وطني مينائي أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية، وإذا تضمنت المنطقة الحرة كليا أو جزئيا ميناء أو مطار يبقى التشريع والتنظيم في مجال الأملاك الوطنية والأنشطة المينائية أو المطارية مطبقين عليها لا سيما فيما يخص المهام المرتبطة بممارسة صلاحيات السلطة العليا.

وفقا للمادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-320، فإن جميع الأملاك العقارية من أراضي أو مباني التي تشملها المنطقة الحرة تصنف ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة وفقا للمادة: 31 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.⁽³⁾

وبما أن الأرض التي تقام عليها منطقة حرة تصنف ضمن الأملاك العامة للدولة والتي لا يمكن التنازل عنها للخواص فإن استغلال وتسيير المنطقة الحرة يكون على أساس عقد امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل مقابل أتاوة سنوية تدفع لإدارة أملاك الدولة، إذ يمكن لكل شخص معنوي عمومي أو خاص أن يستغل ويسير المنطقة الحرة على أساس اتفاقية بينه وبين الحكومة ممثلة في وزير المالية، يلحق بها دفتر شروط يحدد حقوق والتزامات صاحب الامتياز المستغل للمنطقة الحرة،⁽⁴⁾ إذ يفهم مما سبق أن استغلال المناطق الحرة محصور في الأشخاص المعنويين فقط دون الأشخاص الطبيعيين.

ويتم منح حق الامتياز لاستغلال وتسيير المنطقة الحرة عن طريق المزايدة وطنية ودولية مفتوحة أو محدودة أو عن طريق التراضي تقوم بها الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، على اثرها يتم إعداد اتفاقية

(1) المرسوم التشريعي رقم: 93-12، المؤرخ في: 05/10/1993، يتعلق بترقية الاستثمار (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 64، المؤرخة في: 10/10/1993.

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 94-320، المؤرخ في: 17/10/1994، يتعلق بالمناطق الحرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 67، المؤرخة في: 19/10/1994.

(3) القانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 52، المؤرخة في: 02/12/1990.

(4) المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-320.

بين المستغل صاحب الامتياز والوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ويتم الموافقة على الاتفاقية بموجب مرسوم تنفيذي ينشر في الجريدة الرسمية.⁽¹⁾

يتضمن نموذج الاتفاقية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94، حقوق والتزامات أطرافها، فمن حقوق صاحب الامتياز الحق في تهيئة وتسيير واستغلال المنطقة الحرة لمدة 40 سنة قابلة للتجديد لمدة معادلة إلا في حالة النقص الذي يبلغ كتابيا قبل سنة من انتهاء عقد الامتياز،⁽²⁾ كما يمكن تمديد الامتياز لمدة 05 سنوات ضمنا، ويسري الامتياز ابتداء من تاريخ نشر المرسوم التنفيذي المتضمن الموافقة على الاتفاقية، وعلى هذا الأساس تسلم إدارة المنطقة الحرة للمنتفع صاحب الامتياز خلال الشهر الذي يلي نشر المرسوم المتضمن الموافقة على الاتفاقية، ويثبت التسليم بمحضر يوقعه حضوريا ممثلا طرفي الامتياز ويرفق هذا المحضر بجدد مفصل للأماكن المنقولة والعقارية المسلمة للمنتفع.⁽³⁾

يحق لصاحب الامتياز التنازل كليا أو جزئيا عن حق الامتياز لصالح الغير ولكن بشرط الحصول على رخصة صريحة من الإدارة مع بقاء حقوق الدولة محفوظة،⁽⁴⁾ كما يمكن تعديل هذه الاتفاقية بملحق يبرم بين الطرفين المتعاقدين يوافق عليه بموجب مرسوم تنفيذي.⁽⁵⁾

أما التزامات صاحب الامتياز فهي: التنصيب الفوري لمستخدمي الإدارة والتسيير والصيانة والحراسة في المنطقة بعد تسلمها مباشرة،⁽⁶⁾ والشروع في أشغال التهيئة والتجهيز وكذا صيانة الموجودات بالمنطقة مع تجديدها إذا اقتضت الضرورة ذلك في الآجال المحددة في الاتفاقية،⁽⁷⁾ كما يلتزم صاحب الامتياز باكتتاب تأمين عن كل الأخطار الناجمة عن الاستغلال التي قد تسبب ضرر للأماكن الممنوحة أو الغير،⁽⁸⁾ بالإضافة إلى التزامه بتقديم تقرير سنوي لوزارة المالية عن نشاطاته وبرنامج الاستثمار المزمع إنجازه.⁽⁹⁾

يلتزم صاحب امتياز المنطقة الحرة بتسهيل مهام المراقبة التي يقوم بها الأعوان المؤهلون قانونا ويزودهم بكل المعلومات أو الوثائق المفيدة لحسن أداء مهامهم على أحسن وجه،⁽¹⁰⁾ بالإضافة إلى دفع مبلغ الاتاوة السنوية المحددة في الاتفاقية لإدارة أملاك الدولة بداية كل سنة، والتي يمكن أن تراجع بعد كل 5 سنوات لإدخال الظرف الاقتصادي في الاعتبار.⁽¹¹⁾

ينقضي امتياز المنطق الحرة بانقضاء المدة وعدم التجديد أو بطلب من أحد أطرافها أو فسخ الامتياز بقوة القانون في حالة افلاس أو التصفية القضائية أو حل الشخص المعنوي صاحب الامتياز، أو

(1) المادة: 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(2) المادة: 03 و 04 من الاتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(3) المادة: 05 و 06 من الاتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(4) المادة: 13 من الاتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(5) المادة: 16 من الاتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(6) المادة: 07 من الاتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(7) المادة: 08 من الاتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(8) المادة: 09 من الاتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(9) المادة: 10 من الاتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(10) المادة: 11 من الاتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(11) المادة: 12 من الاتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

في حالة تلف تام أو جزئي للمنطقة الحرة بفعل حادث فجائي يجعل استغلالها مستحيلاً،⁽¹⁾ أما في حالة عدم احترام صاحب الامتياز لبنود الاتفاقية أو أحكام دفتر الشروط يجرى من حقوقه بقوة القانون وذلك بعد إعداده من طرف وزارة المالية بواسطة رسالة مسجلة مع منحه أجل 06 أشهر لتدارك الاختلالات قبل التجريد.⁽²⁾

كما تضمن دفتر الشروط النموذجي الملحق بالاتفاقية المتعلقة بامتياز المنطقة الحرة بعض الحقوق والالتزامات الإضافية، حيث تتكفل الدولة من خلال هذا الدفتر بإنجاز المنشآت الأساسية المتعلقة بربط المنطقة الحرة بخطوط الطرق الرئيسية بالإضافة إلى توصيل المنطقة بمختلف الشبكات كالكهرباء والماء والغاز والهاتف، والصرف الصحي وكذا صرف مياه الأمطار.⁽³⁾

أما صاحب الامتياز فكلّف بالعديد من الالتزامات تضمنها دفتر الشروط ومن بينها تقديم مخطط التهيئة المفصل ومخططات التجزئة وكل الأشغال التي يعتزم إنجازها داخل المنطقة في أجل شهرين من تاريخ الموافقة على الاتفاقية،⁽⁴⁾ بالإضافة إلى التكفل بأشغال التهيئة المتمثلة في تهيئة شبكة الطرق وإيصال بالشبكات البسيطة داخل المنطقة الحرة بالإضافة إلى إنجاز مباني الاستغلال والسياح المحيط بالمنطقة ونقاط العبور طبقاً لمواصفات إدارة الجمارك،⁽⁵⁾ وأن يشرع في الأشغال في أجل 3 أشهر من تاريخ الموافقة على المخططات،⁽⁶⁾ كما يعتبر مسؤول عن المنشآت الممنوحة إذ يلتزم بإبقائها في حالة جيدة وبذلك يتحمل مصاريف الصيانة طول مدة الامتياز إلا في حالة القوة القاهرة.⁽⁷⁾

بالإضافة إلى المهام المرتبطة بحسن استغلال المنطقة الحرة المتمثلة في علاقته بالمستثمرين على مستوى المنطقة من خلال منحهم بطاقات الدخول ومتابعة أنشطتهم ومراقبتها بالإضافة إلى توفير كل الخدمات الضرورية لحسن سير المنطقة،⁽⁸⁾ وإذا كانت المنطقة تحتوي على مطار أو ميناء فيجب على صاحب الامتياز أن يحد في أجل شهر واحد من تاريخ الموافقة على الاتفاقية نظام خاص بالميناء أو المطار ويعرضه على الوزير المكلف بالنقل للموافقة عليه،⁽⁹⁾ على أن يتولى المستغل مباشرة أو بواسطة شركات متخصصة تسيير الميناء أو المطار باستثناء المهام المتعلقة بصلاحيات السلطة العمومية،⁽¹⁰⁾ وعند انقضاء حق الامتياز تحل الدولة مانحة الامتياز محل المستغل للمنطقة في كل حقوقه وتشرع في التمتع فوراً بجميع الحقوق التي كان يخولها الامتياز للمستغل.⁽¹¹⁾

(1) المادة: 14 من الاتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(2) المادة: 15 من الاتفاقية النموذجية المتعلقة بمنح امتياز استغلال المنطقة الحرة وتسييرها المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(3) المادة: 04 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(4) المادة: 06 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(5) المادة: 05 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(6) المادة: 08 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(7) المادة: 09 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(8) المادة: 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(9) المادة: 13 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(10) المادة: 15 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

(11) المادة: 19 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 320-94.

لتجسيد هاته المناطق تم استحداث لجنة وطنية للمناطق الحرة لدى وزير المالية⁽¹⁾ مهمتها: دراسة واقتراح تعيين المناطق الحرة وضبط حدودها، وفحص أية مسألة تتعلق بتطبيق التشريع والتنظيم المتعلقين بالمناطق الحرة، وفي سبيل ذلك تبادر بأي تدبير يسمح بتحسين تسيير المناطق وجعل النشاط فيها ذي مردودية أحسن، ولها أن تبين بدقة صلاحياتها وتنظيمها وقواعد عملها من خلال نظامها الداخلي.⁽²⁾

وقد قامت الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية بطلب من الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بإعداد دراسة وفق عدة عوامل ومعايير لاختيار أحسن موقع لاحتضان منطقة حرة في الجزائر، حيث تم تحديد 16 موقع وقد وقع الاختيار على منطقة بلارة التابعة لبلدية الميلية بولاية جيجل لإنشاء منطقة حرة صناعية للتصدير،⁽³⁾ وتم تجسيد ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 97-106،⁽⁴⁾ بحكم خصوصيتها الجغرافية وكونها محاذية لمختلف شبكات النقل، فهي تبعد 40 كلم من ميناء جن جن و 40 كلم من مطار الطاهير،⁽⁵⁾ تربع على مساحة قدرها 523 هكتار تابعة للأملاك العمومية للدولة،⁽⁶⁾ وقد كان من المقرر القيام بالعديد من المشاريع الاستثمارية الهامة والضخمة بالمنطقة إلا أنه لم يحقق منها شيء رغم الأغلفة المالية الضخمة التي أنفقت على أشغال التهيئة في كل مرة.⁽⁷⁾

في سنة 2001 وبموجب المادة: 35 من الأمر رقم: 03-01، المتعلق بتطوير الاستثمار ألغي المرسوم التشريعي رقم: 93-12 الذي كان يتضمن الإطار التشريعي للمناطق الحرة، إلا أن النص الجديد لم يتضمن أي أحكام تتعلق بتلك المناطق، الأمر الذي نتج عنه فراغ قانون يخص المناطق الحرة، وقد فسرت وزارة المساهمة وترقية الاستثمار التي بادرت بالنص الجديد للاستثمار ذلك بالقول أن الأحكام المتعلقة بالمناطق الحرة التي كان ينص عليها القانون القديم للاستثمار سيتم تنظيمها بنص تشريعي خاص تقترحه وزارة التجارة، وهو ما حصل من خلال إصدار الأمر رقم: 03-02 المتعلق بالمناطق الحرة.⁽⁸⁾

أما عن سبب فشل مشروع إنشاء مناطق حرة في الجزائر بالرغم من مرور 10 سنوات على إصدار النصوص الخاصة بها، فكان رد ممثل الحكومة آنذاك بالقول أن البنية القانونية لتلك النصوص

(1) لقد صدر القرار الوزاري المؤرخ في: 1995/05/02، يتضمن تطبيق المادة: 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-320 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد: 37 المؤرخة في: 1995/07/16، حيث نصب هذا القرار اللجنة الوطنية للمناطق الحرة أين تضمن أسماء الأعضاء وصفهم.

(2) المادة: 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-320.

(3) محمد مداحي وأوسير منور، مرجع سابق، ص 185.

(4) المرسوم التنفيذي رقم: 97-106، المؤرخ في: 1997/04/05، يتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (ولاية جيجل) (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 20، المؤرخة في: 1997/04/06.

(5) وفقا للمادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-106.

(6) المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 97-106.

(7) أمال مشقي، الإطار القانوني للمناطق الحرة في التشريع الجزائري بين التكريس والإلغاء (القانون 22-15 المتعلق بالمناطق الحرة أي إضافة)، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، سنة 2023، ص 653.

(8) تقرير عن مشروع القانون المتضمن الموافقة على الأمر رقم: 03-02، المتعلق بالمناطق الحرة، صادر عن لجنة الشؤون الاقتصادية والتنمية والصناعة والتجارة والتخطيط بالمجلس الشعبي الوطني، دورة الخريف لسنة 2003، سبتمبر 2003، ص 03.

وفلسفتها لم يساير الإصلاحات الوطنية والمستجدات الدولية لذا تم إقرار النص الجديد لبداية مرحلة جديدة في هذا المجال.⁽¹⁾

ثانياً: المرحلة الثانية.

بدأت هاته المرحلة بصدور الأمر رقم: 02-03،⁽²⁾ والذي يعتبر أول نص تشريعي تناول المناطق الحرة حصراً، في محاولة لإعادة تنظيم المناطق الحرة على ضوء التغييرات التي طرأت على المحيط الاقتصادي الوطني والدولي، والتي فرضت تحديث الإطار التشريعي لتحقيق انسجام مع تلك المستجدات. وقد أعاد هذا النص تعريف المناطق الحرة بالقول أنها: "فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي بمفهوم المادة: 02 من قانون الجمارك، حيث تمارس فيها نشاطات صناعية وتجارية و/أو تقديم خدمات، وهي خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الأمر"،⁽³⁾ حيث تنشأ المناطق الحرة وفقاً لهذا النص بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالتجارة على عكس النص السابق الذي كان يمنح صلاحية الاقتراح لوزير المالية، إذ يحدد هذا المرسوم موقعها الجغرافي وحدودها ومكوناتها ومساحتها وسيرها وعند الاقتضاء الأنشطة المرخص ممارستها فيها.⁽⁴⁾

حيث يمكن لكل شخص معنوي مقيم أو غير مقيم طلب الحصول على امتياز المنطقة الحرة،⁽⁵⁾ إذ نلاحظ أنه لا يوجد اختلاف في هاته النقطة بين النص الملغى وهذا النص الجديد، كما سمح المشرع بإنجاز المنطقة الحرة على وعاء عقاري تابع للملكية الدولة أو الجماعات المحلية وفي هذه الحالة تعتبر جميع العقارات المشمولة في المنطقة سواء كانت أراضي أو مباني مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة وفقاً لشروط المادة: 31 من قانون الأملاك الوطنية،⁽⁶⁾ كما يمكن وفقاً لهذا الأمر أن تقام منطقة حرة على وعاء عقاري يملكها ملكية كاملة شخص طبيعي أو معنوي خاص يدعى المستغل، إذ نلاحظ أن المشرع سمح بإقامة منطقة حرة على أملاك الخواص على أن تحدد شروط وكيفيات ذلك عن طريق التنظيم،⁽⁷⁾ إذ لم يصدر أي نص تنظيمي يتعلق بذلك حتى إلغاء هذا الأمر.

حيث يمنح مستغل المنطقة الحرة حق امتياز يتضمن سلطتي الاستغلال والتسيير لتلك المنطقة مقابل إتاوة سنوية يدفعها إدارة الأملاك الوطنية،⁽⁸⁾ لكن لم يتم تحديد كيفية اختيار المستغل وكذا أسلوب التعاقد معه هل يكون عن طريق التراضي أو المزاد لم يحدد وتم إحالة الأمر للتنظيم الذي لم يصدر، وقد نص المشرع على أن الاستثمارات المنجزة في المنطقة الحرة معفاة من جميع الضرائب والرسوم والاقتطاعات ذات الطابع الجبائي والشبه الجبائي والجمركي إلا في بعض الاستثناءات المحددة.⁽⁹⁾

(1) نفس المرجع، ص 05.

(2) الأمر رقم: 02-03، المؤرخ في: 2003/07/19، يتعلق بالمناطق الحرة (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 43، المؤرخة في: 2003/07/20.

(3) المادة: 02 من الأمر رقم: 02-03.

(4) المادة: 04 من الأمر رقم: 02-03.

(5) المادة: 03 من الأمر رقم: 02-03.

(6) المادة: 06 من الأمر رقم: 02-03.

(7) المادة: 07 من الأمر رقم: 02-03.

(8) المادة: 08 من الأمر رقم: 02-03.

(9) المادة: 11 من الأمر رقم: 02-03.

وإذا كانت المنطقة الحرة تضم كليا أو جزئيا ميناء أو مطار فإن التشريع والتنظيم المتعلق بالأماكن الوطنية وكذا النشاطات المرفئية أو المطارية يبقى مطبق على تلك المنطقة لا سيما فيما يخص ممارسة صلاحيات السلطة العمومية،⁽¹⁾ كما يستفيد المتعاملون الذين يمارسون عملهم في المنطقة الحرة من الضمانات المنصوص عليها في التشريع المعمول به وفي الاتفاقيات الثنائية للحماية المتبادلة للاستثمارات وفي الاتفاقيات المتعددة الأطراف لضمان الاستثمارات وتسوية النزاعات التي صدقت عليها الجزائر.⁽²⁾

إن الملاحظ عن هذا النص هو تضمنه بعض الأحكام أكثر تشددا بالمقارنة مع النص السابق له الملغى خاصة في مجال الرقابة على حركة رؤوس الأموال وتنظيم التجارة الخارجية وفي مجال لا سيما عندما اشترط أن تتم المعاملات التجارية في المنطقة الحرة بعملات قابلة للصرف فقط ومسعرة من طرف بنك الجزائر،⁽³⁾ وأن تكون الاستثمارات المنجزة داخل تلك المناطق قد تمت بأموال استوردت بطرق قانونية أو يثبتها بنك تجاري معتمد،⁽⁴⁾ بالإضافة إلى اشتراط التعامل في بضائع غير ممنوعة بصفة مطلقة وفقا للتشريع الجزائري وغير مخلة بالنظام العام والآداب العامة والأمن العمومي أو الصحة والنظافة أو تخالف القواعد المتعلقة بالملكية الفكرية،⁽⁵⁾ بالإضافة إلى اخضاع المناطق الحرة لنظام الاتفاقيات في مجال علاقات العمل، مع وجوب التصريح بالعمال الأجانب،⁽⁶⁾ وخضوع العمالة الجزائرية للتشريع الوطني في مجال الأعباء الاجتماعية والضمان الاجتماعي.⁽⁷⁾

إن هذا النص الجديد المنظم للمناطق الحرة لم يدم طويلا بل أنه لم يجد سبيلا للتطبيق من الأساس بسبب عدم إصدار النصوص التنظيمية التي تضعه حيز التطبيق، إلى أن تخلى المشرع عن فكرة إنشاء المناطق الحرة، وقد كانت البداية بإلغاء المرسوم التنفيذي الذي أنشاء المنطقة الحرة ببلارة وذلك سنة 2005،⁽⁸⁾ ليليه إصدار الأمر رقم: 10-06، المتضمن إلغاء الأمر رقم: 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة.⁽⁹⁾

وقد كانت البداية بتاريخ: 2004/11/10 عندما أوردت الصحافة الوطنية خبرا على لسان وزير التجارة آنذاك مفاده أن الحكومة قررت تجميد الأمر رقم: 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة مؤكدا بأنه لن تكون هناك مناطق حرة في الجزائر أما منطقة بلارة التي كلفت الخزينة العمومية مليار سنتيم ستحول إلى منطقة صناعية،⁽¹⁰⁾ وقد فسرت الحكومة هذا الإلغاء بمتطلبات الاقتصاد الوطني الذي يمر بمرحلة

(1) المادة: 05 من الأمر رقم: 02-03.

(2) المادة: 22 من الأمر رقم: 02-03.

(3) المادة: 14 من الأمر رقم: 02-03.

(4) المادة: 12 من الأمر رقم: 02-03.

(5) المادة: 15 من الأمر رقم: 02-03.

(6) المادة: 19 من الأمر رقم: 02-03.

(7) المادة: 20 من الأمر رقم: 02-03.

(8) المرسوم التنفيذي رقم: 01-05، المؤرخ في: 2005/01/03، يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 106-97 والمتضمن إنشاء المنطقة الحرة ببلارة (ولاية جيجل)، الجريدة الرسمية عدد: 04، المؤرخة في: 2005/01/09.

(9) القانون رقم: 10-06، المؤرخ في: 2006/06/24، يتضمن إلغاء الأمر رقم: 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد: 42، المؤرخة في: 2006/06/25.

(10) MAMART (Mahmoud), «La zone franche de Bellara érigée en zone industrielle», La tribune, du samedi 4 décembre 2004. Algérie: La zone franche de Bellara érigée en zone industrielle : le décret portant sa création a été abrogé par le gouvernement jeudi dernier- allAfrica.com.

انتقالية، ليصادق مجلس الوزراء المنعقد في جوان 2005 على مشروع قانون يتضمن إلغاء الأمر رقم: 03-02، وكان من المنتظر عرض هذا المشروع على البرلمان في دورته الخريفية لسنة 2005، لكن تأجل الأمر إلى الدورة الربيعية لسنة 2006، أين صادق المجلس الشعبي الوطني على مشروع القانون بتاريخ: 2006/04/03.⁽¹⁾

أما عن التفسير الرسمي لهذا الإلغاء فقد ورد في تصريح مجلس الوزراء المؤرخ في: 2005/06/26، الذي جاء فيه أن الجزائر ليست راغبة في إنشاء مناطق حرة فوق إقليمها لأنها غير مقتنعة بأهمية هذه المناطق كآلية اقتصادية تساهم في التنمية الوطنية، كما ورد في عرض أساس مشروع القانون رقم: 06-10، أنه: "منذ إصدار قانون الاستثمار لسنة 1993 الذي وضع نظام إنشاء المناطق الحرة، ورغم النصوص السابقة التي صيغت لتشجيع إنشاء هذه المناطق بالإضافة إلى مجهودات الدعم التي بذلت لم تقم أية منطقة، وهذا راجع بصفة عامة إلى تصاعد العولمة التي عجلت التكييفات الجمركية حيث أصبحت شروط الدخول إلى الأسواق مماثلة بالنسبة لكل المنتجعات وكل البلدان، وكذلك إنشاء مثل هذه الفضاءات الاقتصادية لم يعد مبررا لأن المكاسب التي كانت مرتبطة بخصوصية هذه المناطق تمنحها اليوم معظم البلدان، واعتبارا لكل هذه الأسباب الاقتصادية والموضوعية تقترح الحكومة إلغاء القانون المنظم للمناطق الحرة".⁽²⁾

كما تضمن التقرير التمهيدي لمشروع القانون الذي يلغي الأمر رقم: 02-03، أنه: "ورغم الجهود المبذولة وكل التسهيلات والتحفيزات التي قدمتها الجزائر وجسدتها من أجل إنشاء المنطقة الحرة ببلارة لم تستطع أن تحقق الأهداف المرجوة وهي جلب رؤوس الأموال الأجنبية للاستثمار في بلادنا هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن عولمة الاقتصاد الدولي أفرزت معطيات ومتطلبات جديدة، حيث صارت هذه التحفيزات والامتيازات التي تمنحها المناطق الحرة للمستثمرين الأجانب مجسدة ضمن ما يعرف باتفاق الشراكة مع أوروبا وكذلك شروط الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة، كما أن الفضاءات والتكتلات الاقتصادية الكبرى التي أضحت التعامل فيها يستجيب لخصائص الممارسة داخل المنطقة الحرة، مما أدى إلى عدم جدوى إنشاء هذه الأخيرة وتأطيرها".⁽³⁾

بالإضافة إلى ما سبق فإن الحكومة رأت أن إلغاء الإطار التشريعي للمنطقة الحرة سيجسد أكثر مسعى الجزائر الرامي إلى الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة، إذ أن من بين الشروط المفروضة على الجزائر من أجل الانضمام إلى هاته المنظمة هو إلغاء المادة: 17 من الأمر رقم: 02-03 التي تنص على أن يسمح ببيع ما لا يتجاوز 50% من السلع والخدمات داخل الإقليم الجمركي الوطني.⁽⁴⁾

(1) حسان نادية، أسباب فشل الأمر رقم 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار: مقاربة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامع الجزائر 14/11/2007، ص 14.

(2) عرض أسباب مشروع قانون يلغي الأمر رقم: 02-03، المتعلق بالمناطق الحرة، وزارة التجارة، ماي 2005، نقلا عن: أمال مشتي، مرجع سابق، ص 655.

(3) التقرير التمهيدي لمشروع القانون رقم: 06-10، الذي يلغي الأمر رقم: 02-03، نقلا عن: مشتي أمال، مرجع سابق، ص 656.

(4) هذا ما ورد في تصريح لأحد إطارات وزارة المالية آنذاك في إطار مشاورات الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة OMC، نقلا عن: مشتي أمال، مرجع سابق، ص 656.

وعليه يتضح أن السبب الحقيقي لإلغاء قانون المناطق الحرة في الجزائر يعود إلى إمضاء الجزائر لاتفاق الشراكة مع الاتحاد الأوروبي سنة 2005، كون شرط إلغاء أو تعديل المادة: 17 من الأمر رقم: 03-02، كشرط لقبول انضمام الجزائر للمنظمة العالمية للتجارة لا يعني بالضرورة إلغاء كلي للقانون، أما عن إلغاء المنطقة الحرة لبلارة فسببه هو عدم جاذبيتها للاستثمار الأجنبي، لأنها ألغيت حتى قبل وضع مشروع إلغاء القانون المنظم للمناطق الحرة.⁽¹⁾

المبحث الثالث: إعادة احياء نظام المناطق الحرة في الجزائر.

منذ سنة 2019 تعيش الجزائر حركية واضحة من حيث إعادة تنظيم مجالها الاقتصادي من خلال القيام بإصلاحات عميقة أدت إلى إصدار قوانين جديدة لا سيما في مجال الاستثمار، وهو ما أدى إلى إصدار القانون رقم: 15-22، الذي يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة،⁽²⁾ والذي أعاد فكرة إنشاء مناطق حرة بالجزائر وفق نظرة مغايرة بعد إلغاء تلك المناطق سنة 2006، حيث نتطرق في البداية إلى أسباب العودة إلى هذا النظام (أولا)، ثم نتطرق للأحكام التي جاء بها (ثانيا).

أولا: أسباب العودة لنظام المناطق الحرة.

يرجع السبب في الحقيقة لعدة عوامل يتمثل أولها في مصادقة الجزائر على اتفاقية المنطقة الحرة القارية الأفريقية ZLECAF والتي دخلت حيز التطبيق في 2022/07/01، إذ يشكل الانضمام إلى هذه الاتفاقية فرصة كبيرة لتطوير الاقتصاد الوطني وتعزيز التبادلات التجارية مع 54 دولة أفريقية عضو في هذه المنطقة وهو سوق يضم على الأقل 1.2 مليار نسمة وناتج محلي إجمالي يعادل 2.5 مليار دولار، إذ يتوقع بعد إنشاء هذا السوق تحقيق معاملات بقيمة 3000 مليار دولار بدون رسوم جمركية أو قيود حدودية، بالإضافة زيادة فرص العمل وتوقع بلوغ نسبة نمو التجارة البينية للدول الأفريقية نسبة 52.3% سنويا.⁽³⁾

حيث أن فكرة إنشاء المناطق الحرة الجديدة التي أتى بها القانون رقم: 15-22 تقوم أساسا على إنشاء مناطق حرة حدودية مع دول الجوار الأفريقي من خلال الشروع في استحداث 5 مناطق حرة سنة 2024 مع خمس بلدان مجاورة وهي موريتانيا ومالي والنيجروليبيا وتونس، وهو ما أكدته البيان الصحفي الصادر عن الوزارة الأولى بتاريخ: 2024/01/03، بعد اجتماع مجلس الحكومة بنفس التاريخ الذي درس الإطار التنظيمي لإنشاء وسير المناطق الحرة.⁽⁴⁾

حيث أن سبب استحداث المناطق الحرة هو تحقيق عدة أهداف اقتصادية بالدرجة الأولى، فهي أداة تساعد في دمج الاقتصاد الوطني ضمن منظومة الاقتصاد العالمي بحيث تتمكن الدولة من مواكبة

⁽¹⁾ لوكال آمال شهرزاد ومجاني غنية، مرجع سابق، ص 6.

⁽²⁾ القانون رقم: 15-22، المؤرخ في: 2022/07/20، يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد: 49، المؤرخة في: 2022/07/20.

⁽³⁾ https://www.mrp.gov.dz/Ministere_Arabe/?page=activites&id=45.

⁽⁴⁾ بيان صحفي صادر بتاريخ: 2024/01/03، عن مصالح الوزير الأول، الجزائر
<https://www.premier-ministre.gov.dz/ar/document/%D8%A8%D9%8A%D8%A7%D9%86-%D8%A7%D8%AC%D8%AA%D9%85%D8%A7%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D8%AD%D9%83%D9%88%D9%85%D8%A9-3-%D8%AC%D8%A7%D9%86%D9%81%D9%8A-2024>

التطورات التي تطرأ على هذه الاقتصاديات والتأقلم معها أولاً بأول خاصة مع تعثر المفاوضات التي كانت تجريها الجزائر من أجل الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة بالإضافة إلى فشل اتفاق الشراكة مع الاتحاد الأوروبي في تحقيق الأهداف المرجوة وانعكاسها على الاقتصاد الوطني بالسلب الأمر الذي دفع الحكومة الجزائرية إلى طلب تعديل هذا الاتفاق أو لجوئها إلى تجميده.

كما تهدف عملية إنشاء المناطق الحرة إلى تسريع عملية النمو الاقتصادي من خلال فتح فرص لتسويق المنتج الوطني وتنمية الصادرات عن طريق البحث عن أسواق جديدة وتعزيز تنافسيته بعد إلغاء جميع الرسوم الأمر الذي يخفض من ثمنه وهو ما يؤدي إلى توسيع قاعدة التصنيع.

كما تهدف فكرة المناطق الحرة إلى خلق فرص عمل جديدة، بالإضافة إلى تدريب اليد العاملة. إيجاد مصادر جديدة للعملة الصعبة مع توسيع نطاق التجارة الخارجية، وكذا تنمية المناطق النائية والحدودية التي يتم فيها إنشاء مناطق حرة.⁽¹⁾

حيث كشف وزير التجارة وترقية الصادرات بمناسبة عرض القانون الجديد للمناطق الحرة على البرلمان أن هذا المشروع يهدف إلى تعزيز الاستثمار وتحفيز الإنتاج المحلي وتنويع الاقتصاد الوطني وترقية الصادرات مع خفض فاتورة الواردات فضلاً عن جلب المؤسسات الناشئة والشركات الأجنبية التي يخصص إنتاجها أساساً للتصدير.⁽²⁾

ثانياً: أحكام القانون رقم: 15-22.

قام المشرع الجزائري بإعادة إحياء فكرة المناطق الحرة م خلال إصدار القانون رقم: 15-22، والذي جاء بأحكام مشابهة إلى حد بعيد مع ما كان منصوص عليه في الأطر القانونية الملغاة سابقاً ما عدى بعض النقاط بالإضافة إلى النظرة الجديدة للمشرع التي تذهب إلى إقامة مناطق حرة حدودية مع دول الجوار وعليه فهي لا تعتمد على المنافذ البحرية أو الجوية بالأساس.

وقد صاغ المشرع من خلال هذا القانون تعريف مقتضب لتلك المناطق بالمقارنة مع التعاريف التي سبق وأن صاغها في النصوص السابقة، وذلك بالقول أنها: "فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي تمارس بها نشاطات صناعية و/أو تجارية و/أو تقديم خدمات"⁽³⁾ وتنشأ المنطقة الحرة بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالتجارة و/أو الوزراء المعنيين، حيث يحدد هذا المرسوم موقعها الجغرافي وحدودها ومساحتها ومكوناتها وسيرها وطابعها وكذا النشاطات المرخص ممارستها فيها عند الاقتضاء.⁽⁴⁾

عندما تنشأ المنطقة الحرة على وعاء عقاري تابع للأمولاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو للجماعات المحلية فإن مجموع الأملاك العقارية التي تشتمل عليها المنطقة الحرة تصنف ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية وفقاً للشروط المحددة في المادة: 31 من القانون رقم: 90-30 المتضمن

(1) أسماء سي علي، مرجع سابق، ص 434.

(2) أسماء سي علي، مرجع سابق، ص 440.

(3) المادة: 02 من القانون رقم: 15-22.

(4) المادة: 03 من القانون رقم: 15-22.

قانون الأملاك الوطنية،⁽¹⁾ ونلاحظ هنا أن المشرع لم يشر إلى إمكانية إنشاء منطقة حرة على أملاك الخواص كما كان عليه الأمر في الأمر رقم: 02-03 الملغى بل اكتفى بأن تكون المناطق الحرة مقامة على الأملاك الوطنية.

لم يشر المشرع من خلال هذا القانون إلى طبيعة الأشخاص الذين لهم الحق في استغلال المنطقة الحرة ولا كيفية الحصول على الامتياز استغلال تلك المناطق هل يتم على أساس التراضي أم على أساس المزاد ولا مدة العقد بل نص فقط على أن الامتياز يكون بمقابل إتاوة سنوية يدفعها المسير لإدارة أملاك الدولة،⁽²⁾ وتعفى النشاطات التي تمارس في المنطقة الحرة من جميع الحقوق والضرائب والرسوم والاقتطاعات ذات الطابع الجبائي وشبه الجبائي والجمركي ما عدى بعض الاستثناءات،⁽³⁾ وفي حال كون المنطقة الحرة تضم ميناء أو مطار بشكل كلي أو جزئي أو نقاط حدودية للعبور يبقى التشريع والتنظيم المطبق على الأملاك الوطنية والنشاطات المرفئية أو المطارية أو النقاط الحدودية للعبور وكذا النشاطات الأمنية ساريين بالنسبة للمطار أو المرفأ أو النقاط الحدودية للعبور لا سيما فيما يخص المهام المتصلة بممارسة صلاحيات السلطة العمومية.⁽⁴⁾

وقد تضمن الفصل الثالث من هذا القانون شروط ممارسة الأنشطة الاقتصادية داخل المناطق الحرة المتمثلة في:

- الزامية أن تكون المبادلات التجارية داخل المنطقة الحرة بعملات أجنبية قابلة للتحويل ومسعرة رسميا لدى بنك الجزائر ويتم اثبات استيرادها قانونا أو عن طريق بنك تجاري معتمد.⁽⁵⁾

- سريان التشريع والتنظيم الخاصين بالصرف على حركة رؤوس الأموال داخل المنطقة الحرة أو فيما بين هذه المنطقة والإقليم الجمركي أو مع الخارج.⁽⁶⁾

- إمكانية تصدير واستيراد السلع والخدمات بكل حرية ضمن المنطقة بالنسبة للمتعاملين الذين ينشطون في المنطقة وفق للنظام الجبائي والجمركي ونظام الصرف المحدد في هذا القانون.⁽⁷⁾

- الزامية خضوع عملية تزويد المتعاملين المتواجدين في المنطقة الحرة بالسلع والخدمات انطلاقا من الإقليم الجمركي لتنظيم التجارة الخارجية ومراقبة الصرف وكذا النظام الجبائي والجمركي المطبق على التصدير.⁽⁸⁾

- الزامية تصريف السلع والخدمات خارج نطاق الإقليم الجمركي، وبذلك يجب ألا تتجاوز نسبة تصريف السلع داخل نطاق الإقليم الجمركي 20% من رقم الأعمال لكل منتج للسلع و/أو الخدمات، بالإضافة إلى خضوع السلع والخدمات الآتية من المنطقة الحرة نحو الإقليم الجمركي للتشريع والتنظيم

(1) المادة: 05 من القانون رقم: 15-22.

(2) المادة: 06 من القانون رقم: 15-22.

(3) المادة: 08 من القانون رقم: 15-22.

(4) المادة: 04 من القانون رقم: 15-22.

(5) المادة: 10 و 11 من القانون رقم: 15-22.

(6) المادة: 12 من القانون رقم: 15-22.

(7) المادة: 13 من القانون رقم: 15-22.

(8) المادة: 14 من القانون رقم: 15-22.

الجبائي والجمركي وكذا للنظام المتعلق بالتجارة الخارجية وبالصرف كما لو أنها مستوردة من الخارج،⁽¹⁾ وهي نفس النسبة التي كانت معتمدة في المرسوم التنفيذي رقم: 94-320، على عكس الأمر رقم: 02-03 الذي سمح بتصريف 50% من السلع والخدمات داخل نطاق الإقليم الجمركي. كما يتضمن الفصل الثالث من القانون رقم: 22-15 أحكام تتعلق بنظام التشغيل داخل المنطقة الحرة تتمثل في:

-الزامية التصريح بالمستخدمين الأجانب الذين يشتغلون داخل المنطقة الحرة.⁽²⁾
-وجوب خضوع علاقة العمل بين الأجراء والمتعاملين الموجودين داخل المنطقة الحرة لأحكام التشريع الجزائري في مجال الأعباء الاجتماعية والضمان الاجتماعي، أما عقود العمل فلا يجب أن تخضع لذات التشريع،⁽³⁾ وفي حال اختيار الأجانب نظام للضمان الاجتماعي غير النظام الجزائري ينبغي أن يقدموا شهادة عدم الانتساب لنظام الضمان الاجتماعي الجزائري.⁽⁴⁾
كما يستفيد المتعاملون الممارسون داخل المنطقة الحرة من الضمانات المنصوص عليها في اتفاقيات الحماية المتبادلة وضمان الاستثمار وتسوية النزاعات التي صادقت عليها الجزائر وفي التشريع المعمول به.⁽⁵⁾
بقي أن نشير إلى أن النصوص التنظيمية لم تصدر بعد مرور نحو سنتين من صدور القانون في الجريدة الرسمية، رغم أن مشروع هذا النص معد وتم عرضه على اجتماع الحكومة المنعقد بتاريخ: 2024/01/03.⁽⁶⁾

حيث يتمحور أساسا حول النقاط الأساسية الآتية: - إنشاء مناطق حرة تجارية. - الطبيعة التجارية للمنطقة الحرة. - تحديد الموقع الجغرافي والوعاء العقاري للمنطقة الحرة بدقة، وتقسيمها كذا مساحتها بناء على اقتراح من طرف لجنة المناطق الحرة بعد المصادقة في إطار مخطط الوطني لتهيئة الإقليم. - تعيين النشاطات المرخص بممارستها داخل المنطقة الحرة، لاسيما نشاط التخزين، التوزيع، التصدير، إعادة التصدير، الخدمات، التموين، اللوجستية والتوضيب، والتحويل. - تقسيم المنطقة الحرة إلى منطقة النشاط (وحدات توضيب، مخازن، قاعات العرض، مكاتب تسيير المنطقة، مكاتب المستثمرين، مكاتب مصالح الدولة... الخ) ومنطقة الخدمات (محلات تجارية، المطاعم، الفنادق، أماكن الترفيه... الخ). - منح امتياز تسيير المنطقة الحرة على أساس دفتر الأعباء يحدد بموجبه حقوق صاحب الامتياز ومهامه وواجباته.

(1) المادة: 15 من القانون رقم: 22-15.

(2) المادة: 17 من القانون رقم: 22-15.

(3) المادة: 18 من القانون رقم: 22-15.

(4) المادة: 19 من القانون رقم: 22-15.

(5) المادة: 20 من القانون رقم: 22-15.

(6) <https://www.premier-ministre.gov.dz/ar/document/%D8%A8%D9%8A%D8%A7%D9%86-%D8%A7%D8%AC%D8%AA%D9%85%D8%A7%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D8%AD%D9%83%D9%88%D9%85%D8%A9-3-%D8%AC%D8%A7%D9%86%D9%81%D9%8A-2024>

كما نص مشروع المرسوم التنفيذي على إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير المناطق الحرة، تدعى "الشركة الجزائرية للمناطق الحرة" تحدد طبيعتها وكيفية تسييرها وصلاحياتها عن طريق التنظيم. - إنشاء لجنة وطنية للمناطق الحرة التجارية لدى الوزير المكلف بالتجارة.⁽¹⁾

في الأخير ينبغي الإشارة إلى أن عدم إصدار النصوص التنظيمية يبقي فكرة المناطق الحرة مجرد حبر على ورق، لذا ينبغي التعجيل بإصدارها ووضعها حيز التطبيق في أقرب الآجال.

⁽¹⁾ https://www.mrp.gov.dz/Ministere_Arabe/?page=activites&id=45.

الخاتمة:

في الأخير نستنتج أن النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي والسياحي التابع للأمالك الوطنية في الجزائر، والذي يعرف باسم العقار الاقتصادي مرعبة مراحل وتطور عبر الزمن حتى وصل إلى شكله الحالي، الذي يقوم على فكرة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، فبعد أن كان يمنح في شكل عقود تنازل مباشر أول الأمر سواء بناء على شرط فاسخ أو دفتر شروط، لتتطور الفكرة بعد ذلك ويتحول عقد المنح إلى حق امتياز قابل للتحويل إلى تنازل بشرط إنجاز المشروع الانطلاق في الاستغلال، ونظرا لعدة اعتبارات أصبح العقار الاقتصادي يمنح على أساس الامتياز ولكن غير قابل للتحويل إلى تنازل، قبل العودة إلى فكرة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مؤخرا، حيث أن لكل مرحلة ونظام خصوصيته من حيث شروط وإجراءات الاستفادة والجهة المانحة والآثار المترتبة على هذا المنح بما فيها إجراءات الانقضاء وآثاره.

كما تناولنا من خلال هاته المحاضرات أصناف العقار الصناعي والسياحي كما حددها المشرع، من خلال دراسة النظام القانوني لكل صنف على حدى حسب أهمية وخصوصية تلك الأصناف، وذلك بتحديد الأساليب القانونية لإنشاء وتكوين كل صنف وكيفية تهيئته والجهة القائمة بهاته العملية وكذا كيفية تسييره وحمايته ومنح للمستثمرين، عن طريق دراسة تطور النظام القانوني عبر مراحل الزمن المختلفة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

إنما نستنتجه من خلال الاطلاع وتحليل المنظومة القانونية الجزائرية في هذا المجال، هو أن هاته المنظومة لا زالت في حالة تطور ولم تصل إلى مرحلة النضج والاستقرار بعد وذلك بدليل التغييرات المستمرة والمتكررة لتلك المنظومة وهو الأمر الذي أثر على جذب الاستثمار وتحقيق مبادئ الأمن القانوني الذين يقومون على فكرة استقرار المنظومة القانونية من جهة وتوفيرها لضمانات حقيقية تبعث على الثقة والاطمئنان.

لذلك نرى أنه لم نصل بعد إلى القول بأن المنظومة القانونية الخاصة بمنح واستغلال العقار الاقتصادي التابع للدولة لصالح المستثمرين من أجل إنجاز مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي، قد وصلت إلى درجة كبيرة من الجاذبية بالرغم من المزايا التي أدخلها المشرع مؤخرا على عملية منح العقار لفائدة المستثمرين والتي أصبحت تتم بطريقة مرقمنة وشفافة إلى حد كبير مع توفير إمكانية الطعن وكذا العديد من المزايا والضمانات، لكن بالمقابل لازال هناك بعض النقائص تعترض تلك النصوص مثل طرق ووسائل استرجاع الدولة للعقار الاقتصادي عن طريق الاكتساب أو الشفعة التي جاءت مهمة من حيث الشروط والإجراءات، وكذا عملية فسخ الامتياز التي أصبحت تتم بطريقة إدارية بعدما كانت تتم بطريقة قضائية.

أما على النظام القانوني لأصناف العقار الاقتصادي فنلاحظ بأن هناك نقص في التنظيم بالنسبة لبعض الأصناف وعلى رأسها المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، حيث أنه كان من الأجدر على المشرع إصدار نصوص خاصة تبين كيفية وإجراءات إنشائها والجهات المتدخلة في العملية بدقة ووضوح.

في الأخير نشير إلى أن على الطالب البحث في مراجع أخرى من أجل تنمية قدراته وعدم الاكتفاء بهاته المحاضرات فقط.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

المنجد في اللغة العربية، الطبعة الحادية والثلاثون، بيروت، دار المشرق، 1991.

دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر في الجريدة الرسمية عدد: 82، المؤرخة في: 2020/12/30.

النصوص التشريعية:

(1) الأمر رقم: 02-66، المؤرخ في: 1966/03/26، يتعلق بالمناطق والأماكن السياحية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 28، المؤرخة في: 1966/04/08.

(2) الأمر رقم: 26-74، المؤرخ في: 1974/02/20، يتضمن تكوين احتياطات العقارية لصالح البلديات (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في: 1974/03/05.

(3) الأمر رقم: 58-75، المؤرخ في: 1975/09/26، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 بتاريخ: 1975/09/30.

(4) الأمر رقم: 74-75، المؤرخ في: 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 92، بتاريخ: 1975/11/18.

(5) القانون رقم: 07-79، المؤرخ في: 1979/07/21، يتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 30، المؤرخة في: 1979/07/24.

(6) القانون رقم: 02-82، المؤرخ في: 1982/02/06، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 06، المؤرخة في: 1982/02/09.

(7) القانون رقم: 11-82، المؤرخ في: 1982/08/21، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 34، المؤرخة في: 1982/08/24.

(8) القانون رقم: 16-84، المؤرخ في: 1984/06/30، يتعلق بالأحكام الوطنية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 1984/07/03.

(9) القانون رقم: 21-84، المؤرخ في: 1984/12/24، يتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد: 72، المؤرخة في: 1984/12/31.

(10) القانون رقم: 03-87، المؤرخ في: 1987/01/27، يتعلق بالتهيئة العمرانية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 05، المؤرخة في: 1987/01/28.

(11) القانون رقم: 01-88، المؤرخ في: 1988/01/12، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية، العدد: 02، المؤرخة في: 1988/01/13.

(12) القانون رقم: 25-88، المؤرخ في: 1988/07/12، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 28، المؤرخة في: 1988/07/13.

- (13) القانون رقم: 90-25، المؤرخ في: 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 18/11/1990.
- (14) القانون رقم: 90-29، المؤرخ في: 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 52، المؤرخة في: 02/12/1990.
- (15) القانون رقم: 90-30، المؤرخ في: 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 52، المؤرخة في: 02/12/1990.
- (16) القانون رقم: 91-11، المؤرخ في: 27/04/1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 21، المؤرخة في: 08/05/1991.
- (17) القانون رقم: 91-25، المؤرخ في: 18/12/1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد: 65، المؤرخة في: 18/12/1991.
- (18) المرسوم التشريعي رقم: 93-01، المؤرخ في: 19/01/1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية عدد: 4، مؤرخة في: 20 يناير 1993.
- (19) المرسوم التشريعي رقم: 93-12، المؤرخ في: 02/10/1993، المتعلق بترقية الاستثمار (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 64، المؤرخة في: 10/10/1993.
- (20) المرسوم التشريعي رقم: 93-18، المؤرخ في: 29/12/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد: 88، المؤرخة في: 30/12/1993.
- (21) الأمر رقم: 95-25، المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 55، مؤرخة في: 27 سبتمبر 1995.
- (22) الأمر رقم: 95-27، المؤرخ في: 30/12/1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد: 82، المؤرخة في: 31/12/1995.
- (23) القانون رقم: 97-02، المؤرخ في: 31/12/1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد: 89، المؤرخة في: 31/12/1997.
- (24) الأمر رقم: 01-03، المؤرخ في: 20/08/2001، يتعلق بتطوير الاستثمار (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 47، المؤرخة في: 22/08/2001.
- (25) الأمر رقم: 01-04 المؤرخ في: 20 أوت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 47، مؤرخة في: 22 أوت 2001.
- (26) القانون رقم: 01-20، المؤرخ في: 12/12/2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتميئته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد: 77، المؤرخة في: 15/12/2001.
- (27) القانون رقم: 01-21، المؤرخ في: 22/12/2001، يتضمن قانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية عدد: 79، مؤرخة في: 23 ديسمبر 2001.

- (28) القانون رقم: 11-02، المؤرخ في: 2002/12/24، يتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية عدد: 86، مؤرخة في: 25 ديسمبر 2002.
- (29) الأمر رقم: 02-03، المؤرخ في: 2003/07/19، يتعلق بالمناطق الحرة (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 43، المؤرخة في: 2003/07/20.
- (30) القانون رقم: 21-04، المؤرخ في: 2004/12/29، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد: 85، بتاريخ: 2004/12/30.
- (31) الأمر رقم: 04-06، المؤرخ في: 2006/07/15، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، الجريدة الرسمية عدد: 47، مؤرخة في: 19 جويلية 2006.
- (32) القانون رقم: 10-06، المؤرخ في: 2006/06/24، يتضمن إلغاء الأمر رقم: 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد: 42، المؤرخة في: 2006/06/25.
- (33) الأمر رقم: 11-06، المؤرخ في: 2006/08/30، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 53، المؤرخة في: 2006/08/30.
- (34) الأمر رقم: 04-08، المؤرخ في: 2008/09/01، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 49، المؤرخة في: 2008/09/03.
- (35) القانون رقم: 16-08، المؤرخ في: 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد: 46، المؤرخة في: 2008/08/10.
- (36) القانون رقم: 02-11، المؤرخ في: 2011/02/17، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد: 13، المؤرخة في: 2011/02/28.
- (37) القانون رقم: 10-11، المؤرخ في: 2011/06/22، يتعلق بالبلدية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 37، مؤرخة في: 03 جويلية 2011.
- (38) القانون رقم: 11-11، المؤرخ في: 2011/07/18، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد: 40، بتاريخ: 2011/07/20.
- (39) القانون رقم: 07-12، المؤرخ في: 2012/02/21، يتعلق بالولاية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 12، مؤرخة في: 29 فبراير 2012.
- (40) القانون رقم: 12-12، المؤرخ في: 2012/12/26، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية عدد: 72، بتاريخ: 2012/12/30.
- (41) القانون رقم: 10-14، المؤرخ في: 2014/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد: 78، المؤرخة في: 2014/12/31.

- (42) الأمر رقم: 01-15، المؤرخ في: 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد: 40، بتاريخ: 2015/07/23.
- (43) القانون رقم: 11-17، المؤرخ في: 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد: 76، المؤرخة في: 2017/12/28.
- (44) القانون رقم: 15-18، المؤرخ في: 2015/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية عدد: 72، المؤرخة في: 2015/12/31.
- (45) القانون رقم: 14-16، المؤرخ في: 2016/12/28، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، الجريدة الرسمية عدد: 77، المؤرخة في: 2016/12/29.
- (46) القانون رقم: 18-18، المؤرخ في: 2018/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية عدد: 79، المؤرخة في: 2018/12/30.
- (47) القانون رقم: 14-19، المؤرخ في: 2019/12/11، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد: 81، بتاريخ: 2019/12/30.
- (48) القانون رقم: 07-20، المؤرخ في: 2020/06/04، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد: 33، بتاريخ: 2020/06/04.
- (49) القانون رقم: 15-22، المؤرخ في: 2022/07/20، يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد: 49، المؤرخة في: 2022/07/20.
- (50) القانون رقم: 18-22، المؤرخ في: 2022/07/24، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 50 بتاريخ: 2022/07/28.
- (51) القانون رقم: 17-23، المؤرخ في: 2023/11/15، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد: 73، بتاريخ: 2023/11/16.
- (52) القانون رقم: 22-23، المؤرخ في: 2023/12/24، يتضمن قانون المالية لسنة 2024، الجريدة الرسمية عدد: 86، المؤرخة في: 2023/12/31.

النصوص التشريعية الأجنبية:

- القانون عدد: 16 لسنة 1994، المؤرخ في: 1994/06/21، المتعلق بتهيئة المناطق الصناعية وصيانتها، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 11، المؤرخ في: 1994/02/08.

النصوص التنظيمية

المراسيم:

- (1) المرسوم الرئاسي رقم: 15-247، المؤرخ في: 2015/09/16، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد: 50، مؤرخة في: 20 سبتمبر 2015.
- (2) المرسوم الرئاسي رقم: 22-296، المؤرخ في: 2022/09/04، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 60، المؤرخة في: 2022/09/18.

- (3) المرسوم رقم: 63-217، المؤرخ في: 18/06/1963، المتعلق بتشكيل كل من مجلس المراقبة ومجلس الادارة للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 43، المؤرخة في: 28/06/1963.
- (4) المرسوم رقم: 66-75، المؤرخ في: 04/04/1966، يتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 28، المؤرخة في: 08/04/1966.
- (5) المرسوم رقم: 73-45 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20، المؤرخة في: 09/03/1973.
- (6) المرسوم رقم: 76-29، المؤرخ في: 07/02/1976، يتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياجات العقارية البلدية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 17، المؤرخة في: 27/02/1976.
- (7) المرسوم رقم: 80-275، المؤرخ في: 22/11/1980، يتضمن حل الصندوق الجزائري لتهيئة العمرانية ونقل أمواله وأنشطته وهياكله، الجريدة الرسمية عدد: 48، المؤرخة في: 25/11/1980.
- (8) المرسوم رقم: 80-276، المؤرخ في: 22/11/1980، يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد 48، المؤرخة في: 25/11/1980.
- (9) المرسوم رقم: 80-277، المؤرخ في: 22/11/1980، يتضمن إحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد: 48، المؤرخة في: 25/11/1980.
- (10) المرسوم رقم: 81-298، المؤرخ في: 31/10/1981، يعدل ويتمم المرسوم رقم 66-75، الجريدة الرسمية عدد: 44، المؤرخة في: 03/11/1981.
- (11) المرسوم رقم: 82-190، يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتها في قطاعي الإسكان والتعمير، الجريدة الرسمية عدد: 22، المؤرخة في: 01/06/1982.
- (12) المرسوم رقم: 82-304، المؤرخ في: 09/10/1982، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 82-02 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 41، المؤرخة في: 12/10/1982.
- (13) المرسوم رقم: 83-98، المؤرخ في: 29/01/1983، يتضمن إنشاء الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص الوطني ومتابعته وتنسيقه (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 05، المؤرخة في: 01/02/1983.
- (14) المرسوم رقم: 83-154، المؤرخ في: 05/03/1983، يتضمن حل المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ووسائله ومستخدميه، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في: 08/03/1983.
- (15) المرسوم رقم: 83-155، المؤرخ في: 05/03/1983، يتضمن إنشاء المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في: 08/03/1983.
- (16) المرسوم رقم: 83-166، المؤرخ في: 05/03/1983، يتضمن إنشاء مركز الدراسات والانجاز في التعمير بتلمسان، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 08/03/1983.
- (17) المرسوم رقم: 83-167، المؤرخ في: 05/03/1983، يتضمن إنشاء مركز الدراسات والانجاز في التعمير بوهران، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 08/03/1983.

- (18) المرسوم رقم: 83-168، المؤرخ في: 1983/03/05، يتضمن إنشاء مركز الدراسات والإنجاز في التعمير بتيارت، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1983/03/08.
- (19) المرسوم رقم: 83-169، المؤرخ في: 1983/03/05، يتضمن إنشاء مركز الدراسات والإنجاز في التعمير بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1983/03/08.
- (20) المرسوم رقم: 83-170، المؤرخ في: 1983/03/05، يتضمن إنشاء مركز الدراسات والإنجاز في التعمير بسطيف، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1983/03/08.
- (21) المرسوم رقم: 83-171، المؤرخ في: 1983/03/05، يتضمن إنشاء مركز الدراسات والإنجاز في التعمير بقسنطينة، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1983/03/08.
- (22) المرسوم رقم: 83-172، المؤرخ في: 1983/03/05، يتضمن إنشاء مركز الدراسات والإنجاز في التعمير بعنابة، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1983/03/08.
- (23) المرسوم رقم: 83-200، المؤرخ في: 1983/03/19، يحدد شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 12، المؤرخة في: 1983/03/22.
- (24) المرسوم رقم: 83-344، المؤرخ في: 1983/05/21، يعدل بعض أحكام المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20 يناير سنة 1964 والمتعلق بحرية المعاملات، الجريدة الرسمية عدد: 21، المؤرخة في: 1983/05/24.
- (25) المرسوم رقم: 84-55، المؤرخ في 1984/03/03، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1985/03/03.
- (26) المرسوم رقم: 84-56، المؤرخ في: 1984/03/03، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1984/03/06.
- (27) المرسوم رقم: 84-57، المؤرخ في: 1984/03/03، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في سكيكدة، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1984/03/06.
- (28) المرسوم رقم: 84-58، المؤرخ في: 1984/03/03، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في حاسي رمل، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1984/03/06.
- (29) المرسوم رقم: 84-59، المؤرخ في: 1984/03/03، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في أرزيو، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1984/03/06.
- (30) المرسوم رقم: 84-60، المؤرخ في: 1984/03/03، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في حاسي مسعود، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1984/03/06.
- (31) المرسوم رقم: 86-04، المؤرخ في: 1986/01/07، يضبط كفاءات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 01 المؤرخة في: 1986/01/08.
- (32) المرسوم رقم: 86-05، المؤرخ في: 1986/01/07، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمار الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كفاءات هذا البيع (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 01، المؤرخة في: 1986/01/08.

- (33) المرسوم رقم: 232-88، المؤرخ في: 1988/11/05، يتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 51، المؤرخة في: 1988/12/14.
- (34) المرسوم التنفيذي رقم: 09-89، المؤرخ في: 1989/02/07، يتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 06، المؤرخة في: 1989/02/08.
- (35) المرسوم التنفيذي رقم: 90-405، المؤرخ في: 1990/11/18، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد: 56، المؤرخة في: 1990/12/26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 03-408، المؤرخ في: 2003/11/05، الجريدة الرسمية عدد: 68، المؤرخة في: 2003/11/19.
- (36) المرسوم التنفيذي رقم: 91-321، المؤرخ في: 1991/09/14، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1989 والمتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير سنة 1989 والمتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد: 44، المؤرخة في: 1991/09/25.
- (37) المرسوم التنفيذي رقم: 91-485، المؤرخ في: 1991/12/15، يحدد كفايات تطبيق صلاحيات الوالي في مجال التنسيق بين المصالح والمؤسسات العمومية الموجودة في الولاية، ومراقبة ذلك (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 66، المؤرخة في: 1991/12/22.
- (38) المرسوم التنفيذي رقم: 94-294، المؤرخ في: 1994/09/25، يتعلق بكيفية حل تصفية المؤسسات العمومية غير المستقلة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، الجريدة الرسمية عدد: 63، مؤرخة في: 05 أكتوبر 1994.
- (39) المرسوم التنفيذي رقم: 94-320، المؤرخ في: 1994/10/17، يتعلق بالمناطق الحرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 67، المؤرخة في: 1994/10/19.
- (40) المرسوم التنفيذي رقم: 94-321، يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد: 67، المؤرخة في: 1994/10/19.
- (41) المرسوم التنفيذي رقم: 94-322، المؤرخ في: 1994/10/17، يتعلق بمنح إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 67، المؤرخة في: 1994/10/19.
- (42) المرسوم التنفيذي رقم: 97-106، المؤرخ في: 1997/04/05، يتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (ولاية جيجل) (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 20، المؤرخة في: 1997/04/06.
- (43) المرسوم التنفيذي رقم: 97-321، المؤرخ في: 1997/08/24، يحدد كفايات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، الجريدة الرسمية عدد: 57، المؤرخة في: 1997/08/27.
- (44) المرسوم التنفيذي رقم: 98-70، المؤرخ في: 1998/02/21، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 11، المؤرخة في: 1998/03/01.

- (45) المرسوم التنفيذي رقم: 01-253، المؤرخ في: 04/09/2001، يتعلق بتشكيلة مجلس مساهمات الدولة وسيره المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في: 12/09/2001.
- (46) المرسوم التنفيذي رقم: 01-281، المؤرخ في: 24/09/2001، المتعلق بتشكيلته وتنظيمه وسيره (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في: 26/09/2001.
- (47) المرسوم التنفيذي رقم: 01-283، المؤرخ في: 24/09/2001، المتضمن الشكل الخاص بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد: 55، المؤرخة في: 26/09/2001.
- (48) المرسوم التنفيذي رقم: 04-91، المؤرخ في: 24/03/2004، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها ويحدد تنظيمها وسيرها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 19، بتاريخ: 28/03/2004.
- (49) المرسوم التنفيذي رقم: 05-01، المؤرخ في: 03/01/2005، يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 97-106 والمتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (ولاية جيجل)، الجريدة الرسمية عدد: 04، المؤرخة في: 09/01/2005.
- (50) المرسوم التنفيذي رقم: 06-355، المؤرخ في: 09/10/2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية عدد: 64، بتاريخ: 11/10/2006، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 22-297، المؤرخ في: 08/09/2022، يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية عدد: 60، المؤرخة في: 18/09/2022.
- (51) المرسوم التنفيذي رقم: 06-385، المؤرخ في: 28/10/2006، يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد: 70، المؤرخة في: 05/11/2006.
- (52) المرسوم التنفيذي رقم: 07-23، المؤرخ في: 28/01/2007، يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد: 08، المؤرخة في: 31/01/2007.
- (53) المرسوم التنفيذي رقم: 07-86، المؤرخ في: 11/03/2007، يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 17، المؤرخة في: 14/03/2007.
- (54) المرسوم التنفيذي رقم: 07-119، المؤرخ في: 23/04/2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 25/04/2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-126، المؤرخ في: 19/03/2012، الجريدة الرسمية عدد: 17، المؤرخة في: 25/03/2012، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم: 23-488، المؤرخ في: 28/12/2023، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 30/12/2023.
- (55) المرسوم التنفيذي رقم: 07-120، المؤرخ في: 23/04/2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 25/04/2007.
- (56) المرسوم التنفيذي رقم: 07-121، المؤرخ في: 23/04/2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت 2006 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 25/04/2007.

- (57) المرسوم التنفيذي رقم: 07-122، المؤرخ في: 2007/04/23، الذي يحدد شروط وكيفية تسير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 2007/04/25.
- (58) المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، المؤرخ في: 2009/05/02، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 2009/05/06.
- (59) المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، المؤرخ في: 2009/05/02، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 27، المؤرخة في: 2009/05/06.
- (60) المرسوم التنفيذي رقم: 10-20، المؤرخ في: 2010/01/12، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 04 بتاريخ: 2010/01/17.
- (61) المرسوم التنفيذي رقم: 12-176، المؤرخ في: 2012/04/11، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، الجريدة الرسمية عدد: 23، المؤرخة في: 2012/04/22، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 18-167، المؤرخ في: 2018/06/26، الجريدة الرسمية عدد: 39، المؤرخة في: 2018/07/04.
- (62) المرسوم التنفيذي رقم: 14-292، المؤرخ في: 2014/10/16، المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراض فلاحية مخصصة لإنجاز مناطق صناعية على مستوى بعض الولايات، الجريدة الرسمية عدد: 61، المؤرخة في: 2014/10/16، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 18-168، المؤرخ في: 2018/06/26، الجريدة الرسمية عدد: 39، المؤرخة في: 2018/07/04.
- (63) المرسوم التنفيذي رقم: 15-19، المؤرخ في: 2015/01/25، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد: 07، المؤرخة في: 2015/02/12.
- (64) المرسوم التنفيذي رقم: 15-281، المؤرخ في: 2015/10/26، الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية عدد: 58، المؤرخة في: 2015/11/04.
- (65) المرسوم التنفيذي رقم: 22-298، المؤرخ في: 2022/09/08، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد: 60، المؤرخة في: 2022/09/18.
- (66) المرسوم التنفيذي رقم: 23-486، المؤرخ في: 2023/12/28، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد: 85، بتاريخ: 2023/12/30.
- (67) المرسوم التنفيذي رقم: 23-487، المؤرخ في: 2023/12/28، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.

- (68) المرسوم التنفيذي رقم: 23-488، المؤرخ في: 2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيورها، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.
- (69) المرسوم التنفيذي رقم: 23-489، المؤرخ في: 2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيورها، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.
- (70) المرسوم التنفيذي رقم: 23-490، المؤرخ في: 2023/12/28، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيورها، الجريدة الرسمية عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.

القرارات:

- (1) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1979/06/23، المتعلق بقائمة البلديات التي تحصل على أراض من أملاك الدولة لتكوين احتياطياتها العقارية مقابل الدينار الرمزي، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في: 1979/06/26.
- (2) القرار الوزاري المشترك مؤرخ في: 1984/03/05، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد: 10، المؤرخة في: 1984/03/06.
- (3) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1991/10/29، الذي يحدد قائمة البلديات الواجب ترقيتها، الجريدة الرسمية عدد: 07، المؤرخة في: 1992/01/29.
- (4) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1992/02/19، يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء ومضمون دفترتي الشروط النموذجين (1 و 2) (الملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 23، المؤرخة في: 1992/03/25.
- (5) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1992/02/19، يتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وكيفيات ذلك ومضمون دفتر الشروط النموذجي، الجريدة الرسمية عدد: 25، المؤرخة في: 1992/04/01.
- (6) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2019/08/20، يتضمن التصريح بالخطأر التكنولوجية وضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد: 06، المؤرخة في: 2020/02/02.
- (7) قرار مؤرخ في: 1976/01/23، يتضمن انشاء منطقة صناعية بوهراڻ -السانية، الجريدة الرسمية عدد: 19، المؤرخة في: 1976/03/05.
- (8) قرار مؤرخ في: 1976/02/19، يتضمن انشاء منطقة صناعية بالأغواط، الجريدة الرسمية عدد: 23، المؤرخة في: 1976/03/19.
- (9) قرار مؤرخ في: 1976/02/25، يتضمن انشاء منطقة صناعية بمستغانم، الجريدة الرسمية عدد: 23، المؤرخة في: 1976/03/19.
- (10) قرار مؤرخ في: 1976/04/09، يتضمن انشاء منطقة صناعية بتوقرت، الجريدة الرسمية عدد: 38، المؤرخة في: 1976/05/11.
- (11) قرار مؤرخ في: 1975/07/20، يتضمن انشاء منطقة صناعية ببسكرة، الجريدة الرسمية عدد: 82، المؤرخة في: 1975/10/14.

- (12) قرار مؤرخ في: 10/03/1979، يتضمن إلغاء أحكام القرار المؤرخ في 13/12/1976 المتضمن إحداث المنطقة الصناعية بالبويرة، الجريدة الرسمية عدد: 11، المؤرخة في: 13/03/1979.
- (13) قرار مؤرخ في: 26/11/1994، يتضمن حل المؤسسة العمومية المحلية "مؤسسة توزيع التجهيزات المنزلية (EDIE) في ولاية البليدة"، الجريدة الرسمية عدد: 5، المؤرخة في: 01 فبراير 1995.
- (14) قرار مؤرخ في: 02/05/1995، يتضمن تطبيق المادة: 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 94-320 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد: 37 المؤرخة في: 16/07/1995.
- (15) قرار مؤرخ في: 12/02/1997، يتضمن حل المؤسسة الوطنية للخضر والفواكه وتوفيرها بانتظام، الجريدة الرسمية عدد: 36، المؤرخة في: 01 يونيو 1997.
- (16) قرار رقم: 41، المؤرخ في: 29/09/1997، يتضمن حل المؤسسة العمومية المحلية "وحدة المربعات لبلدية كوينين - ولاية الوادي-"، غير منشور في الجريدة الرسمية.
- (17) قرار مؤرخ في: 02/05/2007، يحدد القائمة الاسمية لأعضاء اللجنة الخاصة المكلفة بالبت في المشاريع المقدمة من طالبي اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد: 57، المؤرخة في: 16/09/2007.
- (18) قرار مؤرخ في: 18/03/2008، يحدد نموذج التصريح المسبق لبيع ملك واقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد: 25، المؤرخة في: 18/05/2008.

التعليمات:

- (1) التعليمية رقم: 1326، المؤرخة في: 14/03/2001، التعليمية رقم: 1873، المؤرخة في: 14/04/2001، الصادرتين عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية المتضمنة تجسيد منح الامتياز بالتراضي تطبيقاً لنص المادة (51) من قانون المالية لسنة 1998، مجموعة النصوص (تعليمات، منشورات، مذكرات) الصادر عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية لسنة 2001.
- (2) التعليمية رقم: 2037، المؤرخة في: 18/04/2005، المتعلقة بالتنازل ومنح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، مجموعة النصوص (مذكرات، تعليمات، منشورات)، لسنة 2005.
- (3) التعليمية رقم: 4420، المؤرخة في: 11/06/2007، المتعلقة بشروط وكيفية تسيير الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار... المنشورة في مجموعة النصوص (تعليمات، منشورات، مذكرات خاصة بأمولاك الدولة)، وزارة المالية، سنة 2007.
- (4) التعليمية رقم: 7982، المؤرخة في: 08/08/2011 المتعلقة بوضع حيز التنفيذ الكيفيات الجديد لمنح الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية مجموعة النصوص (تعليمات، منشورات، مذكرات)، لسنة 2011.

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

المؤلفات:

- (1) أمّرع يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- (2) بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، 2006.
- (3) رياض عيسى، نظرية المرفق العام في القانون المقارن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984.
- (4) صخري عمر، اقتصاد المؤسسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2010.
- (5) صموئيل عبود، اقتصاد المؤسسة، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، 1982.
- (6) عبد الرحمن فريد، المناطق الحرة، الشركة المصرية لفن الطباعة، القاهرة مصر، 1976.
- (7) عوابدي عمار، القانون الإداري، الجزء الأول، النظام الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 5، 2008.
- (8) فضل على مثنى، دور المناطق الحرة في جذب وتشجيع الاستثمارات الأجنبية، المعهد العربي للدراسات والبحوث العربية، القاهرة مصر، 2001.
- (9) فضل علي هني، دور المناطق الحرة في جذب وتشجيع الاستثمارات الأجنبية، المعهد العربي للدراسات والبحوث العربية، القاهرة مصر، 2001.
- (10) ماجد راغب لولو، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1994.
- (11) محمد الصغير بعللي، تنظيم القطاع العام في الجزائر "استقلالية المؤسسات"، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، ط2، 1992.
- (12) محمد أمين بو سباح، المرفق العام في الجزائر، ترجمة رحال بن عمر و رحال مولاي إدريس، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- (13) محمد بشير التيجاني، مفاهيم وآراء حول تنظيم الأقاليم، توطين الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.
- (14) محمد بوخلوف، التوطين الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر والآفاق، الطبعة الأولى، دار الأمة، الجزائر، 2001.
- (15) محمد علي عوض الحارزي، الدور الاقتصادي للمناطق الحرة في جذب الاستثمار، دار الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
- (16) محمد قاسم خصاونة، الاستثمار في المناطق الحرة، دار الفكر، الأردن، 2003.
- (17) ناصر لباد، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، المكتبة الوطنية الجزائرية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2004.

المقالات:

- (1) أسماء سي علي، إعادة إحياء المناطق الحرة في الجزائر: الدروس المستفادة من تجربة بلارة، مقال منشور في مجلة الإبداع، المجلد 13، العدد: 01، سنة 2023.
- (2) أمال مشتي، الإطار القانوني للمناطق الحرة في التشريع الجزائري بين التكريس والإلغاء (القانون 22-15 المتعلق بالمناطق الحرة أي إضافة)، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، سنة 2023.
- (3) بوخريص محمد، تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02 الجزائر، العدد 12، جانفي 2020.

- 4) بوقندورة مينة، المناطق الحرة كاستراتيجية تنمية بين المفهوم والأهداف، مقال منشور في مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة، العدد 17، مارس 2020.
- 5) زيتوني عبد الكريم و بديار أحمد، أثر النمو والاستثمار الأجنبي المباشر على صادرات المناطق الحرة في دولة الامارات خلال الفترة (2000-2019) باستخدام نموذج ARDL، مقال منشور في مجلة دراسات اقتصادية، المجلد 15، العدد 03، سنة 2021.
- 6) سردو محمود، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، مقال منشور في مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة الشلف الجزائر، المجلد 11، العدد 02، 2019.
- 7) عايدة مصطفى، التنظيم القانوني للعقار السياحي، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة، العدد: 06، سنة 2017.
- 8) عبد الحفيظ بقة، التدابير القانونية لتشجيع الاستثمار في الجزائر في ظل الأمر رقم: 03-01 المعدل والمتمم، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات الصادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، جوان 2016.
- 9) عبد الله قادية، الإطار القانوني للمؤسسة العمومية في الجزائر كعون اقتصادي، مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية، جامعة الشارقة، الامارات العربية المتحدة، المجلد 16، العدد 01، جوان 2019.
- 10) عيساوي عبد القادر، دور جهاز الكبراف في مجال الاستثمار في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 10، العدد 03، 2021.
- 11) فاطمة علوي، دور الأمن القانوني في دعم مشاريع الاستثمار في الجزائر، مقال منشور بمجلة البشائر الاقتصادية الصادرة عن جامعة بشار، العدد الرابع، أفريل 2016.
- 12) كرفوف خالد و بودالي خديجة، مدى جواز تملك المستثمرين الأجانب للعقارات في الجزائر، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة الجزائر، العدد الأول، المجلد 13، 2021.
- 13) لخزاري عبد الحق و زغلامي حسية، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جانفي 2019.
- 14) لوكال أمال شهرزاد و مجاني غنية، المنطقة الحرة في الجزائر على ضوء تجربة مصر- والأردن، مقال منشور في مجلة العلوم التجارية، عدد خاص، جانفي 2017.
- 15) محمد مداحي و أوسير منور، إشكالية تفعيل دور المناطق الحرة للتصدير: المنطقة الحرة بلارة نموذجاً، مقال منشور في مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، المجلد 16، العدد 24، سنة 2020.
- 16) محمد يوسف، الاندماج الاقتصادي وضرورة انسجام السياسات الوطنية المغاربية، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلاقات الدولية، العدد 13، سنة 1989.
- 17) مراد بلكعبيات، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون الصادرة عن جامعة قاصدي مرباح بورقلة، العدد السابع، جوان 2012.

18) منور أوسيرير، دراسة نظرية عن المناطق الحرة (مشروع منطقة بلارة)، مقال منشور في مجلة الباحث، العدد: 02، سنة 2003.

الرسائل ومذكرات التخرج:

- 1) بعبع إلهام، النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة قسنطينة 1 الجزائر، 2018-2019.
- 2) بن تريعة مها، آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم تخصص قانون خاص، جامعة المدية الجزائر، 2023.
- 3) تهابي شملولة، دور المناطق الصناعية للتصدير في تنمية الاستثمارات الصناعية، أطروحة دكتوراه، جامعة الإسكندرية مصر، 1992.
- 4) جلول محدة، دور الحق العيني الوارد على الأملاك الوطنية في تشجيع الاستثمار، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة المدية، تاريخ المناقشة: 2018/12/20.
- 5) حسان نادية، أسباب فشل الأمر رقم 02-03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الاستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار: مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامع الجزائر 1 الجزائر، 2007/11/14.
- 6) خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، جامعة قسنطينة 1، 2015/2014.
- 7) راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، في الحقوق، تخصص القانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016/2015.
- 8) سطوطح غنية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة المدية الجزائر، 2017.
- 9) شاشوة حميد، دور المناطق الحرة الصناعية للتصدير في جلب الاستثمارات الأجنبية المباشرة والرفع من مستوى الصادرات الجزائرية مع دراسة استرشادية بتجربة المناطق الحرة الأردنية، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة بومرداس الجزائر، 2015.
- 10) كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص القانون العقاري، جامعة البليدة الجزائر، 2013/2012.
- 11) محديد حميد، النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية في الجزائر "دراسة حالة المؤسسة الجزائرية لتكييف الهواء SALCA"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016-2015.
- 12) محمد الصغير بعلي، النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، 1991.
- 13) مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، أطروحة دكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة الحاج لخضر باتنة الجزائر، 2018/2017.

- 14) مراد بلكعيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة محمد خيضر- بسكرة الجزائر، 2012/2011.
- 15) أمال مشتي، العقار كألية محفزة للاستثمار، رسالة ماجستير، في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010/2009.
- 16) بليل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، 2012.
- 17) بن زيادة أم السعد، المؤسسة العمومية الاقتصادية في ظل القانون التوجيهي 88-01، رسالة ماجستير في القانون، فرع: قانون المؤسسات، كلية الحقوق، بن عكنون، 2002.
- 18) جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2003.
- 19) خبابة صهيب، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية -دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر-، رسالة ماجستير، جامعة سطيف، 2012.
- 20) زقوران سامية، عملية الرقابة الخارجية على أعمال المؤسسات العامة في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002/2001.
- 21) زوينة ريال، المناطق الحرة والتنمية (حالة المناطق الحرة الصناعية للتصدير) مع دراسة تجرّبي تونس وجزيرة موريس وفاق إنشاءها في الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص التحليل الاقتصادي، جامعة الجزائر، 1997-1996.
- 22) ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشرة، الجزائر، 2009-2006.
- 23) سعودي زهير، النظام القانوني لتسيير ورقابة المؤسسات العمومية الاقتصادية على ضوء الأمر رقم 04-01، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون الجزائر، 2003.
- 24) غلابي بوزيد، مفهوم المؤسسة العمومية، رسالة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي الجزائر، 2011/2010.
- 25) فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون، جامعة البليدة الجزائر، 2011-2010.
- 26) لبلع فطيمة، المناطق الحرة العربية ودورها في تنمية التجارة العربية البنية (المنطقة الحرة المشتركة الاردنية السورية 2000-2010)، رسالة ماجستير، تخصص: اقتصاد دولي، جامعة بسكرة الجزائر، 2012-2011.
- 27) نائل محمد إبراهيم مصبح، أهمية المناطق الصناعية على النمو الاقتصادي في قطاع غزة -حالة دراسية مدينة غزة الصناعية-، رسالة ماجستير، جامعة الأزهر غزة فلسطين، 2012.

ملتيقات علمية:

- 1) إيمان خلفاوي و عناني ساسية، المناطق الصناعية في الجزائر واقع وفاق -دراسة حالة المناطق الصناعية ومناطق النشاط لولايي قالة وعنابة-، مداخلة في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر كمدخل لتعزيز تنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الصادرات خارج المحروقات -الواقع والآفاق والتجارب الناجمة، يومي 19 و 20 أكتوبر 2015، جامعة قالة الجزائر.

(2) أمين مخفي و عائشة دواح، دراسات تهيئة جاذبية المواقع السياحية في ظل تطبيق وإدارة مفهوم التنمية السياحية المستدامة في الجزائر -دراسة حالة مدينة مستغانم-، مداخلة مقدمة في إطار المشاركة في فعاليات الملتقى الدولي حول السياحة والتنمية المستدامة في الجزائر تحت شعار "لنجعل من سياحة الجزائر كنزا دائما"، جامعة عنابة الجزائر، بتاريخ 2017/09/29.

(3) بلعزوز بن علي، دور المناطق الحرة كحافز لجلب الاستثمار الاجنبي المباشر - دراسة حالة المنطقة الحرة "بلارة"، الملتقى الدولي حول: آثار وانعكاسات اتفاق الشراكة على الاقتصاد الجزائري وعلى منظومة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، 14/13 نوفمبر 2006.

(4) دريدي سارة و العايب سناء، الاستثمار في المناطق الحرة سبيل لتنشيط الاقتصاد الجزائري في ظل الانضمام لمنطقة التجارة الحرة الافريقية، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول آليات النهوض بالمناطق الصناعية والحرة في الجزائر لترقية الصادرات في ظل التوجه إلى منطقة التبادل الحر القارية الافريقية، جامعة أدرار الجزائر.

(5) رزاز محمد عبد الصمد، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، مداخلة مقدمة خلال فعاليات اليوم الدراسي حول التهيئة السياحية، جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا، الجزائر، 2009.

(6) زعموش فوزية، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، مداخلة في الملتقى الوطني حول الاطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، يومي 18 و 19/11/2015، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح بورقلة الجزائر.

(7) منير خروف و ريم ثوامة، المناطق الحرة كأداة فعالة لجذب الاستثمار الأجنبي المباشر، مداخلة في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول: المؤسسات الاقتصادية الجزائرية واستراتيجيات التنوع الاقتصادي في ظل انهيار أسعار المحروقات، المنعقد بجامعة قالمة الجزائر، بتاريخ: 28-29 أفريل 2017.

تقارير:

تقرير عن مشروع القانون المتضمن الموافقة على الأمر رقم: 02-03، المتعلق بالمناطق الحرة، صادر عن لجنة الشؤون الاقتصادية والتنمية والصناعة والتجارة والتخطيط بالمجلس الشعبي الوطني، دورة الخريف لسنة 2003، سبتمبر 2003.

المواقع الالكترونية:

- 1) <https://invest.gov.dz/>
- 2) <https://www.mpt.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D8%AD%D8%B8%D8%A7%D8%A6%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%83%D9%86%D9%88%D9%84%D9%88%D8%AC%D9%8A%D8%A9/>
- 3) <https://www.aniref.dz/index.php/ar/2020-01-27-10-03-47/2020-06-30-09-43-56>.
- 4) <https://www.mta.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%AD%D9%8A/>.
- 5) https://www.mrp.gov.dz/Ministere_Arabe/?page=activites&id=45.
- 6) <https://www.premier-ministre.gov.dz/ar/document/%D8%A8%D9%8A%D8%A7%D9%86-%D8%A7%D8%AC%D8%AA%D9%85%D8%A7%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D8%AD%D9%83%D9%88%D9%85%D8%A9-3-%D8%AC%D8%A7%D9%86%D9%81%D9%8A-2024>.

- 7) <https://www.premier-ministre.gov.dz/ar/document/%D8%A8%D9%8A%D8%A7%D9%86-%D8%A7%D8%AC%D8%AA%D9%85%D8%A7%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D8%AD%D9%83%D9%88%D9%85%D8%A9-3-%D8%AC%D8%A7%D9%86%D9%81%D9%8A-2024>
- 8) https://www.mrp.gov.dz/Ministere_Arabe/?page=activites&id=45.

المراجع باللغة الفرنسية:

Les Ouvrages:

- 1) André de Laubadère et Pierre Delvolvé ; Droit public économique, Édition DALLOZ, France, cinquième édition, 1986.
- 2) Didier Truchet ; Droit administratif, 4ème édition août 2011, presse universitaires de France.
- 3) Georges Dupuis, Marie -José Guédon, Patrice Chrétien ; Droit administratif, DALLOZ, France, 10ème édition, 2007.
- 4) M.Long, P.Weil, G.Braibant, P.Delvolvé, B.Genevois; les grands arrêts de la jurisprudence administrative, DALLOZ, France, 16ème édition, 2007.

les articles scientifiques:

- 1) M.SALAH ,Entreprise publique économique en Algérie, Revue internationale de droit comparé, quarante-troisième année N°3 Juillet _ Septembre 1991

les articles journaux:

- 1) MAMART (Mahmoud), «La zone franche de Bellara érigée en zone industrielle» , La tribune, du samedi 4 décembre 2004. Algérie: La zone franche de Bellara érigée en zone industrielle : le décret portant sa création a été abrogé par le gouvernement jeudi dernier - allAfrica.com.

فهرس المحتويات

1 -	مقدمة:
3 -	المحور الأول: تطور النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي والسياحي.
4 -	الفصل الأول: عقود التنازل المباشر.
4 -	المبحث الأول: عقد التنازل بناء على شرط فاسخ.
5 -	أولاً: شروط وإجراءات الاستفادة من عقد التنازل بناء على شرط فاسخ.
7 -	ثانياً: آثار عقد التنازل بناء على شرط فاسخ.
9 -	المبحث الثاني: عقد التنازل بناء على دفتر شروط.
9 -	أولاً: طبيعة العقار محل عقد التنازل وأسلوب ومزايا المنح.
11 -	ثانياً: شروط وإجراءات الاستفادة من عقد التنازل بناء على شرط فاسخ.
14 -	ثالثاً: آثار عقد التنازل بناء على دفتر شروط.
17 -	الفصل الثاني: الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار قانون المالية وقانون الاستثمار.
17 -	المبحث الأول: شروط وإجراءات منح الامتياز.
17 -	أولاً: مجال تطبيق وشروط الاستفادة من الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.
21 -	ثانياً: أسلوب وإجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.
23 -	المبحث الثاني: الآثار القانونية لعقد الامتياز واقتضائه.
23 -	أولاً: حقوق صاحب الامتياز.
26 -	ثانياً: التزامات صاحب الامتياز.
27 -	ثالثاً: انقضاء عقد الامتياز والآثار المترتبة عنه.
30 -	الفصل الثالث: الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في ظل الأمر رقم: 11-06.
30 -	المبحث الأول: شروط وإجراءات منح الامتياز.
30 -	أولاً: مجال تطبيق وشروط الاستفادة من الأمر رقم: 11-06.
32 -	ثانياً: أسلوب وإجراءات منح الامتياز في إطار الأمر رقم: 11-06.
35 -	المبحث الثاني: الآثار القانونية لعقد الامتياز واقتضائه.
35 -	أولاً: حقوق صاحب الامتياز.
37 -	ثانياً: التزامات صاحب الامتياز.
39 -	ثالثاً: انقضاء عقد الامتياز والآثار المترتبة عنه.
42 -	الفصل الرابع: حق الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل وفقاً للأمر رقم: 04-08.
42 -	المبحث الأول: شروط وإجراءات منح الامتياز.
42 -	أولاً: مجال تطبيق وشروط الاستفادة من الأمر رقم: 04-08.
44 -	ثانياً: أسلوب وإجراءات منح الامتياز في إطار الأمر رقم: 04-08.
52 -	المبحث الثاني: الآثار القانونية لعقد الامتياز واقتضائه.
52 -	أولاً: حقوق صاحب الامتياز.

- 57 - ثانيا: التزامات صاحب الامتياز.
- 58 - ثالثا: انقضاء عقد الامتياز والآثار المترتبة عنه.
- 63 - الفصل الخامس: الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار القانون رقم: 17-23.
- 64 - المبحث الأول: تحديد العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم: 17-23.
- 64 - أولا: مجال تطبيق القانون رقم: 17-23.
- 70 - ثانيا: أصناف العقار المستثناة من تطبيق القانون رقم: 17-23 عليها.
- 71 - المبحث الثاني: كيفية الاستفادة من عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.
- 71 - أولا: شروط الاستفادة.
- 73 - ثانيا: الجهات المانحة للعقار الاقتصادي.
- 76 - ثالثا: أسلوب منح الامتياز على العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم: 17-23.
- 77 - رابعا: إجراءات إعداد عقد الامتياز في ظل القانون رقم: 17-23.
- 78 - المبحث الثالث: آثار عقد الامتياز وتطهير العقار الاقتصادي.
- 78 - أولا: آثار عقد الامتياز في ظل القانون رقم: 17-23.
- 85 - ثانيا: تطهير العقار الاقتصادي.
- 88 - المحور الثاني: أصناف العقار الصناعي والسياحي.
- 89 - الفصل الأول: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- 89 - المبحث الأول: المناطق الصناعية.
- 89 - أولا: التعريف بالمناطق الصناعية.
- 91 - ثانيا: إنشاء المناطق الصناعية في الجزائر.
- 95 - ثالثا: الأجهزة المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية.
- 100 - رابعا: الأجهزة الملزمة بتسيير المناطق الصناعية.
- 105 - المبحث الثاني: مناطق النشاطات.
- 105 - أولا: التعريف بمناطق النشاطات.
- 107 - ثانيا: إنشاء مناطق النشاطات في الجزائر.
- 110 - ثالثا: تهيئة مناطق النشاطات.
- 112 - رابعا: تسيير مناطق النشاطات.
- 115 - الفصل الثاني: الأصول العقارية المتبقية والفائضة عن حاجة المؤسسات العمومية.
- 116 - المبحث الأول: النظام القانوني للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- 116 - أولا: مفهوم المؤسسة العمومية.
- 118 - ثانيا: أنواع المؤسسات العمومية.
- 125 - ثالثا: حل وتصفية المؤسسات العمومية في الجزائر.
- 127 - المبحث الثاني: استغلال الأصول العقارية المتبقية بعد حل المؤسسات العمومية.
- 127 - أولا: استغلال الأصول العقارية المتبقية قبل صدور الأمر 04-08.

- 131 ثانيا: تسيير الأصول العقارية المتبقية بعد صدور الأمر 04-08.
- 135 ثالثا: تسيير الأصول العقارية المتبقية بعد صدور القانون رقم: 17-23.
- 136 المبحث الثالث: استغلال الأصول العقارية الفائضة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية.
- 137 أولا: استغلال الأصول العقارية الفائضة قبل صدور الأمر 04-08.
- 141 ثانيا: تسيير الأصول العقارية الفائضة بعد صدور الأمر 04-08.
- 148 ثالثا: تسيير الأصول العقارية الفائضة بعد صدور القانون رقم: 17-23.
- 151 الفصل الثالث: العقار السياحي.
- 152 المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي وحافظته العقارية.
- 152 أولا: تعريف العقار السياحي.
- 152 ثانيا: مكونات العقار السياحي.
- 155 ثالثا: أشكال ملكية العقار السياحي.
- 156 المبحث الثاني: طرق اكتساب الدولة للعقار السياحي وتميئته.
- 156 أولا: أساليب اقتناء العقار السياحي.
- 162 ثانيا: تهيئة العقار السياحي.
- 165 المبحث الثالث: طرق تسيير ومنح واستغلال العقار السياحي.
- 165 أولا: الأجهزة المختصة في تسيير العقار السياحي.
- 165 ثانيا: أساليب منح واستغلال العقار السياحي.
- 171 الفصل الرابع: المناطق الحرة.
- 172 المبحث الأول: مفهوم المناطق الحرة.
- 172 أولا: تعريف المناطق الحرة.
- 173 ثانيا: خصائص المنطقة الحرة.
- 174 ثالثا: أنواع المناطق الحرة.
- 177 المبحث الثاني: النظام القانوني للمناطق الحرة في الجزائر إلى غاية 2006.
- 177 أولا: المرحلة الأولى.
- 182 ثانيا: المرحلة الثانية.
- 185 المبحث الثالث: إعادة إحياء نظام المناطق الحرة في الجزائر.
- 185 أولا: أسباب العودة لنظام المناطق الحرة.
- 186 ثانيا: أحكام القانون رقم: 15-22.
- 190 الخاتمة.
- 191 قائمة المصادر والمراجع.
- 208 فهرس المحتويات.