

تمهيد:

يكتسي منح العقار الموجه للإستثمار أهمية بالغة بالنسبة للمستثمرين، الذين يبدون رغبتهم في إنجاز المشاريع من أجل إستثمار رؤوس أموالهم و كفاءتهم و قدراتهم، و لاسيما إذا تمكنوا من دراسة جدوى المشروع، و لا يتأتى ذلك إلا من خلال معرفتهم بطبيعة المنطقة التي ينجز عليها المشروع، ومن شأن ذلك تسهيل الإدارة العمومية الحصول على ملك عقاري موجه للإستثمار و الحد من صعوبة الحصول عليه إن لم نقل إنعدامه برغم من توفر حافظة عقارية معتبرة تخص العقار الصناعي لاسيما في المناطق المهيئة المتمثلة في مناطق النشاطات و المناطق الصناعية، و الحقيقة أن المشكل لا يكمن في ذلك إنما في الجهة التي توفر هذا المورد الضروري و الكيفية التي تمكن المستثمر من إستغلال المشروع على أكمل وجه، حيث أن الأرضية تعد موردا لا غنى عنه في أي مشروع إستثماري فهو مطلوب كثيرا و لا يمكن الإستغناء عنه، لهذا نجد إقبال كبير للمستثمرين على الملك العقاري من أجل إقتناؤه من أصحابه و الخضوع لشروطهم من خلال العقدين المعتمدين في الحصول على العقار الصناعي و هما الإمتياز والتنازل.

(أ) المناطق المهينة:

1. الإجراءات القانونية و التنظيمية لإنشاء المناطق المهينة:

1.1. الدراسة التمهيديّة لإنشاء المناطق المهينة:

تتمحور الدراسة التمهيديّة على تناول العوامل التي يجب أن تتظافر من أجل تحقيق الأهداف المرجوة من عملية إنشاء هاته المناطق، و هذه العوامل هي:

-الموقع

- المساحة

- نوع المشاريع الصناعية المراد توطينها¹.

فبحسب المرسوم 4/55 الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية يضبط ما يلي:

*واجبات الجهة الفعالة بالتسيير:

- تلتزم مؤسسات التسيير من القيام بالتزاماتها بمراعاة الأحكام المنصوص عليها في ملفات تجزئة الأراضي و كذلك الاحكام في التنظيم المطبق

-تظبط الاستمرار جميع مخططاتها و أي وثيقة تقنية ضرورية للتسيير

تسيير المساحات و شبكات المشتركة بمجرد تسليمها من طرف الهيئة القائمة بالتهيئة

كما تتولى الهيئة المسيرة بمراقبة الطرقات و الاماكن المخصصة للمرور بمجرد فتحها للجمهور².

*واجبات الجهة القائمة بالتهيئة:

- تسليم مخططات التنفيذ الخاصة بالشبكات.

منح موافقتها المسبقة على جميع أشغال الوصل التي يقوم بها المتعامل

-تتولى مرافقة الطرق و الاماكن المخصصة للجمهور³.

1.1.1. قرار إنشاء المناطق الصناعية:

يتخذ قرار إنشاء المناطق الصناعية من قبل وزير الأشغال العمومية و البناء بعد أخذ رأي اللجنة الإستشارية

لتهيئة المناطق الصناعية المحدثة بمقتضى المرسوم 73-45 المؤرخ في 75/02/28 و التي مقرها لدى

وزارة الأشغال العمومية⁴، وتضم اللجنة تحت رئاسة وزير الأشغال العمومية والبناء أعضاء دائمين عن

الوزارات التالية:

¹- شريف محمد الأمين، مرجع سابق+ المادة 109 من القانون 11/10، المتمثل في قانون البلدية الجديد المؤرخ في 2011/06/22.

²- حسب ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم 4/55 المؤرخ سنة 2004.

³- حسب ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم 4/55 المؤرخ سنة 2004.

⁴- إعتامادا على المرسوم التنفيذي 73-45 المؤرخ سنة 1973.

- مدير التخطيط و هندسة المدن.
 - ممثل عن وزير الصناعة و الطاقة.
 - ممثل عن وزارة الداخلية.
 - ممثل عن وزارة الدفاع الوطني.
 - ممثل عن وزارة الصحة العمومية.
 - ممثل عن وزارة التجارة.
 - ممثل عن كاتب الدولة للمياه.
 - المدير العام للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (CADAT سابقا).
- بالإضافة إلى هؤلاء، تضم اللجنة أعضاء غير دائمين يحضرون إجتماعات اللجنة المخصصة للمناطق الصناعية الداخلة في دائرة اختصاصهم وهم:
- الوالي أو ممثله.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله.
 - رئيس اللجنة الدائمة للدراسات و التنمية والتنظيم و التهيئة الخاصة بناحية الجزائر العاصمة.
 - و بإمكان اللجنة في إجتماعها دعوة أي شخص تحتاج لخبرته، لاسيما الممثلون على صعيد الولاية أو النطاق المحلي أو المؤسسات أو المقاولات العمومية¹.
- و في ظل الإصلاحات الاقتصادية يتولى المجلس الوطني للإستثمار الموضوع تحت سلطته رئيس الحكومة إقتراح على الحكومة القرارات والتدابير لترقية الاستثمار بما فيها إنشاء مناطق صناعية جديدة².

2.1.1. قرار إنشاء مناطق النشاطات:

يعود قرار إنشاء مناطق النشاطات بمبادرات محلية من الوالي المختص إقليميا بناء على مداولة من المجلس الشعبي البلدي دون وجود إطار تشريعي و تنظيمي واضح و هذا قبل الإصلاحات الاقتصادية، لكن في ظل الإصلاحات، أسندت مهمة تسيير مناطق النشاط لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمثل في الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري³، حيث لها صلاحية حيازة العقارات و الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية ونقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، وكذا إمكانية القيام بتهيئة الأراضي المخصصة للنشاطات طبقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة⁴، و حاليا بإمكان نجد

¹-خوادجية سميحة حنان،محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 2015،1-2016.

²- المادة: 03 من المرسوم التنفيذي 06/355 المؤرخ في 09/10/2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار.

³- قانون التوجيه العقاري 25-90 المؤرخ في 18/11/1990.

⁴- بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 405-90 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحدات وكالات محلية للتسيير والتنظيم

العقاريين الحضرين.

الفصل الثاني.....المناطق المهيئة والإستثمار

لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار اقتراح إنشاء مناطق نشاط جديدة¹.
-وتنص المادة 109 من القانون 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011: "تخضع إقامة أي مشروع إستثمار و/أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي"، وبذلك بقي أمر إنشاء مناطق النشاط بمبادرة محلية قرار من الوالي ومداولة المجلس الشعبي.

***يتضمن الملف التقني لإنشاء هذه المناطق الوثائق التالية:**

***مخطط موقع المنطقة.**

***المخطط المتضمن لحدود المنطقة وطبيعة الشغل الحالي للأرض.**

***الأسباب الداعية إلى إنشاء المنطقة استنادا للاحتياجات الحقيقية المراد تحقيقها.**

***الموقع المختار بالنظر إلى مقتضيات الحماية الأرض والمواقع السياحية والمعالم الأثرية.**

***التهيئات التكميلية الخارجة عن المنطقة وخاصة المنشآت القاعدية².**

1.2. قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

يعد قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أهم الإجراءات التي أقرها التشريع، و التي تنصب على كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية سواء كانت الأرض التي ستخصص للإستثمار الصناعي مستقبلا تابعة للدولة أو للجماعات المحلية أو الخواص³.

و يسبق قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية منظم وفق لأحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي 93/186 المتضمن قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية، ثم مرحلة التحقيق الجزئي الذي يهدف أساسا إلى تحديد الممتلكات و الحقوق العقارية و قائمة المالكين و أصحاب الحقوق العقارية.
*يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية، إذا كانت الممتلكات و الحقوق العقارية محل إنشاء واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات.

*بينما يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات و الحقوق العينية العقارية محل مشروع المنطقة الصناعية أو منطقة نشاط تقع في تراب ولاية واحدة⁴.

*** مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية:**

- الهدف من نزع الملكية المزمع تنفيذه.

¹- حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 20-10 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية

الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها.

²- الأستاذ شريف محمد الأمين، مرجع سابق.

³- شريف محمد الأمين ، مرجع سابق.

⁴- المادة 10 من المرسوم 93/186 المؤرخ سنة 1993.

-مساحات العقارات و موقعها و مواصفاتها

-مشمات الأشغال المزمع القيام بها

-تقدير النفقات التي تغطي الملكية¹.

3.1. طلب رخصة البناء و التجزئة:

-إذا تعلق الأمر بالمناطق الصناعية بإعتبارها مشاريع ذات مصلحة وطنية، فإن رخصة البناء و التجزئة تسلم حسب المادة 67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير من قبل الوزير المكلف بالتعمير، بعد الإطلاع على رأي الولاية المعنيين.

- في حين تسلم رخصة البناء و التجزئة بالنسبة لمناطق النشاطات و التخزين حسب المادة 66 من قانون 90/29 من طرف الوالي المختص إقليمياً.

*ملف طلب رخصة التجزئة:

يتضمن الملف الذي تقدمه المصلحة المخصص لها قطعة الأرض محل إنشاء المنطقة الصناعية أو منطقة النشاط الوثائق التالية:

-تصميم الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الهياكل القاعدية .

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها .

-موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها بما فيها البناءات الخاصة بالتجهيزات.

-قائمة قطع الأرض المجزأة ومساحتها .

-دراسة مدى التأثير الأرض المخصصة للاستعمال الصناعي على المحيط².

2.تسيير المناطق المهينة:

1.2.تسيير المناطق الصناعية:

بصدور المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23 أبريل 2007³، حيث جاء في المادة 20:

" يسند تسيير الأصول المتوفرة على مستوى المنطقة الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويتولى هذا التسيير الهيئة المحلية للوكالة على مستوى الولاية المعنية، على أساس إتفاقية تبرم بين الهيئة المسيرة المحلية المعنية التي تعمل لحساب الوكالة المذكورة و الهيئة المالكة".

¹-خوارجية سميحة حنان، محاضرات ، مرجع سابق.

²- شريف محمد الأمين ، مرجع سابق+ المادة 01 من القانون 29/20.

³- المرسوم التنفيذي 07-122 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، و قد أُلغى بالمرسوم التنفيذي 09-153.

2.2. تسيير مناطق النشاطات:

في ظل التوجه التوجه الاشتراكي تسيير مناطق النشاط كان بمبادرة الجماعات المحلية و في ظل الإصلاحات الاقتصادية اسند تسييرها لمؤسسات عمومية تتمثل في الوكالة الوطنية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين¹.

3. معايير التمييز بين المناطق الصناعية و مناطق النشاطات:

يوجد عدة معايير:

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

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

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

*رابعا - من جانب تهيئة وتسيير المناطق: مناطق النشاط ليست محددة بصفة دقيقة، وقد تكون مندمجة في النسيج العمراني، كما أنه لا يوجد مؤسسة مكلفة بتسييرها فهذه المهمة موكلة مباشرة للجماعات المحلية أو عن طريق الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين².

4.أسس تصميم و معايير إختيار مواقع المناطق الصناعية:

إن طرق إختيار مواقع المناطق الصناعية التي يخضع لاسس و معايير معينة تساهم في عملية التطوير و التنمية و أهمها:

1.4. إختيار الموقع:

- يعتمد إختيار الموقع على نوع الصناعة التي يقوم بها المصنع و ذلك بالنسبة لقرب المنطقة أو بعدها عن المناطق السكنية.

- لا بد أن تكون المنطقة الصناعية قريبة من وسائل النقل و المعابر التجارية، و ذلك لتسهيل نقل السلع "إستردادها و تصديرها".

- أن تكون قريبة من مصادر المواد الأولية المستخدمة في الصناعة.

- أن تكون التربة جيدة، و يكون منسوب المياه الجوفية منخفض.

¹- حسب قانون التوجيه العقاري 90/25 المؤرخ في المؤرخ في 18/11/1990.

²-خوادجية حنان سميحة - مرجع سابق-

الفصل الثاني.....المناطق المهيئة والإستثمار

- أن تكون مصادر الطاقة متوفرة في المكان "مولد كهربائي أو محطة توليد صغيرة" بالإضافة إلى مصادر المياه "مياه للشرب، مياه للإنتاج، و مياه للطوارئ"، كذلك لابد من توفر شبكات صرف في الموقع.
- قرب الموقع من الأسواق المحلية.
- التضاريس تلعب دورا أيضا في عملية إختيار الموقع، و يقدر أكبر ميل للمناطق الصناعية ب 5%.
- سعر الأرض بما يتلائم مع إقتصاديات المشروع.
- أن تكون المساحة كافية لإقامة المشروع و يتم تقدير المساحة المطلوبة من خلال معطيات المشروع و متطلباته و ذلك بحساب المساحة اللازمة للشوارع و الطرق في المشروع " الحركة و النقل"، كذلك حجم الآلات و أبعادها و أماكن تواجدها بالإضافة إلى طريقة و أماكن التخزين و نوعية المواد المخزنة و بالتالي المساحة اللازمة لذلك، عدد العمال "عادة تعطى مساحة م² لكل عامل على الأقل"، زيادة على الخدمات و المرافق العامة كل هذه المتطلبات و إحتياطي مساحة إضافية لإمتدادات و التوسعات المتوقعة.
- مراعاة الظروف الجوية"التوجيه"، و كذلك مصادر التلوث للبيئة.

2.4. خطوط الحركة و توزيع الفراغات:

- مراعات توزيع خطوط الإنتاج و آلات كل خط إنتاجي بحيث يتحقق التكافل و التبادلية منعا للإختلافات و التوقف"الناتج عن التداخل في مسارات الحركة"، سواء في الظروف العادية أو الظروف الطارئة
- مراعاة موضع الدفاع المدني، الخدمات الطبية، الإتصال، و البدالة في أماكن وسطية لتسهيل الوصول إليها من كافة الأقسام.
- الإتصال بين أقسام المصنع و المساحات الخضراء.
- أن تكون الإدارات الفنية أكثر إتصافا بمواقع عمل الآلات و ذلك للمتابعة.
- المرافق الخدماتية لابد أن تكون متوفرة و قريبة من مواقع العمل الأكثر كثافة.
- قرب أقسام الصيانة من موضع الآلات.

*معايير أخرى لابد من مراعاتها:

- أ/ المعايير الوظيفية: من خلال التدرج الهرمي و العلاقات المكانية للمنطقة الصناعية مع المناطق المحيطة و التباعد بين المهن التي تتنافر مع بعضها البعض.
- ب/ المعايير الإجتماعية: و التي من أهمها حفظ و مراعاة حقوق أهل المناطق القريبة من التجمعات خاصة في إستعمالات الأرض و النتائج المترتبة عليها.
- ج/ المعايير البيئية: و مراعاة تطبيق المعايير و القوانين و الأنظمة و الشروط الخاصة بحماية البيئة.

الفصل الثاني.....المناطق المهيئة والإستثمار

د/ المعايير الإقتصادية: بحيث تتقارب المهن المتشابهة في حيز مكاني للتقليل من الكلفة أثناء القيام بعمليات الإنتاجية، حيث تهدف هذه المعايير إلى تحقيق النمو و التطور من خلال توفير و زيادة و تنوع فرص العمل و التشغيل¹.

5. تصنيف المناطق الصناعية: يتم تصنيفها حسب عدة معايير تتمثل في:

1.5. حسب موقع المنطقة:

-مناطق صناعية حضرية.

-مناطق صناعية ريفية.

2.5. وفق النشاط الصناعي:

-مناطق صناعية متعددة القطاعات.

-مناطق صناعية مساعدة.

-مناطق صناعية وظيفية.

3.5. وفق الهدف:

-مناطق صناعية نموذجية، هدفها تشجيع التطور الصناعي.

-مناطق صناعية ترقية، هدفها إدخال صناعات جديدة في مناطق متأخرة.

4.5. وفق الهيئة المنشأة للمنطقة:

-مناطق صناعية تابعة للقطاع العام.

مناطق صناعية تابعة للقطاع الخاص.

-مناطق صناعية مختلطة².

6. علمية التهيئة:

تتم تهيئة المناطق الصناعية أي الأشغال التي تجعل المنطقة عقار مخدوم كالإرتقاقات الإدارية، وتمرير خط للسكك الحديدية وكذلك الحال بالنسبة لأشغال التموين بالكهرباء والغاز والماء، وذلك عن طريق أجهزة و مؤسسات مختلفة.

هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 02/82 المؤرخ 09 مارس 1983 وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوى على نشاطات ذات منفعة محلية و نشاطات ذات منفعة وطنية ومنتوعة تابعة لوزارات مختلفة.

-مؤسسات إقتصادية، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوى على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة و تابعة لسلطة رئاسية واحدة، عن طريق دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية والصادر بناء على

¹ - عبد الرحمان عبد الله " التنمية الصناعية في العالم الثالث" مجلة العلوم الإجتماعية، العدد 33 سنة 1994، ص 03.

² - خوادجية حنان سميحة - مرجع سابق -

الفصل الثاني.....المناطق المهينة والإستثمار

التعليمة الوزارية المؤرخة في 05 مارس 1984، من خلال إحترام مبادئ التهيئة العمرانية في المنطقة الصناعية.

(II) كيفية الإستثمار في العقار الصناعي:

1. عقود إستغلال العقار الصناعي:

إن المشرع الجزائري قد إعتمد في مجال إستغلال هذا العقار الصناعي نوعين من العقود أولهما عقد التنازل الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في: 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية¹ حيث كان المستثمر يكتسب العقار عن طريق التنازل إما بعقد توثيقي مشهر أو عقد إداري مشهر.

وبصدور الأمر رقم 93-12: المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار ظهر ما عرف بالإمتياز لأول مرة ليستغل به العقار الصناعي.

1.1. عقد التنازل:

لا تختلف آثار عقد التنازل عن آثار عقد البيع، إذ يترتب على إبرام عقد التنازل تنازل البائع عن حقه في العقار محل العقد و نقل ملكيته للمشتري، فيستجمع بذلك كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء، و هو ما يخول للمستثمر جميع عناصر الملكية على العقار من إستعمال و إستغلال و تصرف². كُلفت بعض مؤسسات المسؤولة عن تسيير العقار الصناعي لمدة من الزمن بتكوين حافظة المناطق الصناعية، من خلال شراء الأراضي اللازمة بموجب عقود تنازل تبرم غالبا بين المؤسسات المكلفة بالترقية ومديرية أملاك الدولة أو الجماعات المحلية، ويتكون حافظة المناطق الصناعية تقوم المؤسسات نفسها بتجزئة الأراضي المتوفرة في المنطقة لتقوم في مرحلة ثانية بالتنازل عليها لصالح المستثمرين.

تقوم المؤسسات المالكة للمناطق الصناعية بإعداد عقود التنازل عن الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية لصالح المستثمرين بموجب عقود توثيقية مشهورة يتم تحريرها أمام الموثق³، و يقوم عقد إعادة التنازل بصفة عامة على توافق إرادتين لإحداث أثر قانوني يتجه نحو إبرام عقد بين المؤسسة المالكة للأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية والمستثمر، وضرورة توافر المحل والسبب.

يحتوي عقد التنازل شروط مفصلة لايجوز فيها المناقشة حيث تعرض فيه المؤسسة المالكة شروطها أمام المستثمر الراغب في الحصول على العقار الصناعي عن طريق عقد التنازل، و من بين هاته الشروط:

¹- فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/02/24.

²- خوادجية سميحة حنان، رسالة دكتوراه -مرجع سابق-

³- المادة 06 من المرسوم 55/84 المؤرخ في: 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

الفصل الثاني.....المناطق المهيئة والإستثمار

أ/حضر التصرف في القطعة الأرضية المباعة قبل انجاز المشروع الذي، منحت له و إن أراد ذلك فلا يمكنه التنازل إلا للمؤسسة البائعة.

ب/في حالة إنهاء المشروع لابد من ترخيص مسبق و صريح من المؤسسة البائعة التي تمتلك حق ممارسة الشفعة¹ على كافة القطع الأرضية التي تشملها الصفقة.

ج/عدم التزام المؤسسة البائعة بالضمان حيث يأخذ المستثمر الأرضية على حالها دون إمكانية القيام بأي احتجاج مع تحمل الارتقاقات السلبية الظاهرة و الخفية المستمرة و المنقطعة الجارية و المستقبلية، دون الرجوع على المؤسسة البائعة.

د/أي تأخير في انجاز المشروع، أو استعمال مخالف لما خصصت إليه قطعة الأرض أو تعديل في المشروع يؤدي إلى خلق نشاطات غير معتمدة أو غير مرخصة، جزاءه إسقاط حق المستثمر و فسخ البيع².
*وضع هاته الشروط لا يتعارض مع صفة العقد كونه مدنيا نظرا لصفة الأطراف، ومن الناحية العملية شهدت عقود التنازل تأخرا في إعدادها لعدة أسباب تتمثل في تأخير في التهيئة، وعدم تطهير الوضعية القانونية للعقار المتنازل عنه لصالح المستثمرين الجدد³.

1.1.1. عقد التنازل في المناطق الصناعية:

لقد تم التنازل من قبل الدولة على مثل هذه المناطق إلى مؤسسات تتولى إدارة وتهيئة المنطقة الصناعية وتتم عملية الإدارة عن طريق دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية⁴، وعملية التسيير تقوم بها الهيئات والمؤسسات المخصصة لذلك، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة وذلك في إنتظار تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد طبيعة هذه المؤسسات حيث كانت هذه المؤسسات في أول الأمر تتماشى بالتسيير الجماعي للمؤسسات⁵.

تقوم المؤسسات المكلفة بتهيئة و تسيير المناطق الصناعية بتلقي العقارات واكتساب ملكيتها بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكيتها لفائدة هذه المؤسسات بواسطة عقود تنازل إدارية مشهورة⁶، وبعد أن تقوم هذه الأجهزة المهيئة

¹-الشفعة: هو حق الشريك في شراء نصيب شريكه في كل ما هو قابل للقسمة بدون أن يلحق بشريكه الضرر و في حالة إذا كان يوجد أكثر من شريك واحد فإنه يشترك فيها جميع الشركاء و لا يجوز البيع لأحدهم دون باقي الشركاء.

²- عقد البيع المؤسسة العمومية الاقتصادية (URBACO) لصالح مؤسسة البناء ميلة تحت رقم 958/99 المشهر بالمحافظة العقارية لمديرية أملاك الدولة بالخراب-ولاية قسنطينة-، ص02.

³- <<Des Retard Enregistrés par les Promoteurs (URB) dans la viabilisation des sites qui leurs ont été cédés en raison des moyens financier ou du Défaut de Régularisation des Terrains Cédés aux Nouveaux investisseurs >>: République Algérienne Démocratique et Populaire ,Conseil National Economique et Social , opcit , page 59.

⁴-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 05 مارس 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

⁵- فسيح حمزة، ص25 - مرجع سابق -

⁶- حسب المادة 11: من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها.

الفصل الثاني.....المناطق المهيئة والإستثمار

بإكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية ومشهرة لدى المحافظة العقارية¹.

2.1.1. عقد التنازل بالنسبة لمناطق النشاطات:

تم إنشاء الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، بحيث أسندت لها مهمة حيازة العقارات من الجماعات المحلية، حيث تعود ملكية هذه العقارات في الأصل لهذه الجماعات، ويخصص الأراضي المخصصة لإقامة مناطق نشاطات فقد قامت هذه الوكالات بالحصول على ملكيتها من الجماعات المحلية المتمثلة في البلدية لتقوم بعد ذلك بتهيئتها وتجزئتها ثم إعادة التنازل عن هذه القطعة الأرضية أو بيعها لفائدة المستثمرين².

2.1. عقد الإمتياز:

1.2.1. خصائص عقد الإمتياز:

يرتب عقد الامتياز لصاحب الإمتياز الحصول على حق عيني تبعي و هو حق الانتفاع، التي تكون المدة فيه طويلة، و يعتبر عقد الإمتياز من العقود الإدارية لأن أحد أطرافه شخص معنوي عام، كما يعد عقد شكلي لأن القانون ألزم الأطراف بكتابته و في حالة تخلف ركن الشكلية يبطل العقد بطلانا مطلق.

أ/عقد الإمتياز يربط حق الإنتفاع:

يعتبر حق الانتفاع حق عيني تبعي لصاحب الامتياز الذي ليس له الحق في التصرف في الملك بمعنى أنه لا يستطيع بيع الملك أو مبادلته أو تأجيريه أو التبرع به لأن ليس له حق الملكية، بل فقط حق الانتفاع بالوعاء العقاري أي الأرض، لأنها ملك خاص للدولة أما إذا قام بالبناء على الأرض لإنجاز مشروعه يمكن له تملك البناية دون تملك للأرض بعقد موثق.

"يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز من حق استعمال الملك التابع للأملك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه ولفائدة المصلحة العمومية ، ويحق له الانتفاع به دون سواه، و الاستفادة من ناتجه، و تحصيل الأتاوى من المستعملين".³ يتضح من نص المادة أن عقد الإمتياز يربط حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الأملك الوطنية التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية من أجل انجاز مشروعه الاستثماري، و الحصول على الفوائد التي يجنيها من خلال استغلال الاستثمار يتم المشروع في الانتفاع من قبل صاحب الامتياز فورا بمجرد تسلمه عقد الإمتياز على أنه : "تجسد عملية حيازة القطعة

¹ طبقا لنص المادة 06: من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية.

² حسب القانون رقم 90-25 : وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 90-405.

³ - الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 03/09/2008، الأمر رقم 08 _ 04 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط و

كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

الفصل الثاني.....المناطق المهينة والإستثمار

الأرضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة .¹

ب/ عقد شكلي:

يعرف العقد الشكلي بأنه: هو العقد الذي يستوجب توفر ركن الشكلية كركن رابع إلى جانب الأركان الثلاثة الرضا و المحل و السبب، كما يعرف العقد الشكلي بأنه : هو العقد الذي يقضي القانون بأن يكون في قالب شكلي².

إعتبر المشرع أن عقد الامتياز هو عقد شكلي يحتاج إلى كتابته في وثيقة رسمية ممضاة من قبل المؤسسة المانحة له، لأن هنالك حقوق و التزامات تترتب على عاتق طرفيه، كما أن دفتر الشروط معد سلفا يتضمن بنود العقد و بالتالي بالنظر لأهمية هذا العقد فالكتابة شرط جوهري فيه لدرجة أنه لا يمكن تصور وجود عقد امتياز غير مكتوب لأنه يحتاج إلى شكليات لإبرامه، منها موافقة السلطة صاحبة الصلاحية في الإبرام.

ج/عقد إداري:

إعتبر المشرع الجزائري أن عقد الامتياز هو و هذا ما نصت المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي على أنه: " يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد مرفقا بدفتر شروط معد".

د/عقد زمني طويل المدة:

يتميز عقد الامتياز بأنها من العقود الزمنية طويلة المدة، حيث نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 152_09 على أنه "يمنح الامتياز لمدة أدناه ثلاث و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسع: وتسعون (99) سنة".

أ/فيما يخص الإدارة مانحة الإمتياز:

يكون العقد بين صاحب الإمتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الإمتياز حسب الحالة:

-الوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك التابعة للدولة.

-والي في حالة الأملاك الوطنية التابعة للولاية.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك التابعة للبلدية.

-الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للحافظة العقارية الموكل اليها تسييرها³.
بالإضافة لهذا العقد يشترط أن يرفق بدفتر شروط وفق ماجاء في المرسومين التنفيذيين للأمر السالف الذكر، وأن يتضمن العقد في حد ذاته شروط منع التنازل أو الإيجار .

¹- عملا بنص المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز بالتراضي.

²- François terré , philippe simler , yes lequette , droit civil , les obligations , 8^e édition , DALLOZ , paris , 2002.

³-الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 2008/09/01، المحدد شروط و كفيات منح الإمتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

الفصل الثاني.....المناطق المهيئة والإستثمار

وقد أكد المشرع على صيغة الترخيص بمنح الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي:
-بناء على إقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

-بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي¹.
ب/فيما يخص المستثمر طالب الإمتياز:

وهو الطرف الثاني في العقد و ينبغي الإشارة أنه على المستثمر الراغب في الحصول على عقار صناعي لإنجاز مشروعه أن يقدم طلب الحصول على الإمتياز إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار "A.N.D.I" على مستو الشبايك الوحيدة على مستوى كل ولاية أو إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار "C.A.L.P.I.R.E.F" و التي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمتشرح المعني، ويجب أن يحتوي هذا الطلب على ما يلي:
*مساحة العقار موضوع الاستثمار و موقعه بدقة.
*يرفق طلب بتصريح يقر فيه أنه لا يحوز بصفة مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار.

تقوم الوكالة أو اللجنة بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات المعمول بها ليقوم بدراستها.

-يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد، إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها.
-يجب أن يحتوي مقرر المنح، على الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني².

ج/العقار محل الإمتياز:

يعتبر الطرف الثالث أو الجزء الملموس في الأطراف المتعلقة بمنح الإمتياز، حدد المشرع نطاق العقارات الموجهة للإستثمار المعنية بنظام الإمتياز لكل الأملاك الوطنية الخاصة ماعدا:
-الأراضي الفلاحية.
-القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات منجمية.
-القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات وإستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

¹- الجريدة الرسمية عدد 40 بتاريخ 20 جويلية 2011، انظر المادة 15 من القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 جويلية، 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011،

²- بوجردة مخلوف، ص 78، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....المناطق المهيئة والإستثمار

-القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة.
-القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية¹.
وبالتالي يشترط في الأرض محل منح الإمتياز أنت كون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة وغير المستثنات قانونا، و المتمثلة في:

*يشترط أن لا تكون مخصصة أو في طور تخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها
*ويتشترط أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمر²، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير بإستثناء المشاريع الإستثمارية التي يستلزم مركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.
*دون نسيان ما يتعلق بإحترام قواعد حماية البيئة فهي تعد أولوية وشرطا أساسيا لإستغلال العقار الصناعي، إذ يعد شرطا أساسيا لكل مشروع أو عمل من شأنه التأثير على البيئة الخضوع مسبقا لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة³.

2.الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري:

لقد تأسست الوكالة وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم، 07 - 119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 معدل ومتمم، وتم تكييفها على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC) تتمتع بالشخصية المعنوية وبذمة مالية مستقلة تكون خاضعة لوصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمارات⁴ بل يعتبر بمثابة القانون الداخلي لها حينما بين كيفية تنظيم أجهزة إدارتها وسير عملها.
هذه الوكالة هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁵، وهي تلعب دور الوسيط بين المستثمرين والدولة ممثلة في الوالي مثل الوساطة أساسا في تقريب المستثمرين الصناعيين ، والسلطة المانحة للإمتياز حيث تتولى تسيير حافظتها العقارية، وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الإستثمار، كما تهدف إلى توفير الدعم الضروري للمستثمرين، وتقليص عدد المتدخلين في تسيير حافظة العقار الصناعي.وتخضع هذه الوكالة إلى القواعد

¹- المادة 02 من الأمر 04-08 المؤرخ في: 2008/09/01، -مرجع سابق-

²- الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2007/04/25، حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 121/07 المؤرخ في 2007/4/23، الذي شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

³- الجريدة الرسمية عدد 43 لسنة 2003، حسب المادة 15 من القانون 10-03، المؤرخ في: 19 جوان 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،.

⁴- مرسوم تنفيذي رقم، 07 - 119 مؤرخ في: 23 أبريل 2007 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي.

⁵- الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 25 أبريل 2007.

الفصل الثاني.....المناطق المهينة والإستثمار

المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة ،وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير¹. وقد سبق إنشاء هذه الوكالة لجنتين، وأولها صدرت بموجب تعليمة وزارية مؤرخة في: 15/05/1994² وتسمى بلجنة المساعدة على تحديد مواقع ترقية الاستثمارات (C.A.L.P.I) يترأسها والي أو ممثله ويتجسد دورها في:

إعفاء المستثمرين للتوجه لهيئات متعددة لتحديد مواقع الأراضي الموجهة لإقامة مشاريع تنمية، غير أن الواقع أثبت فشل هذه اللجنة بالرغم من الجهود المبذولة ، وعلى إثر ذلك أعادت السلطة التنفيذية تنظيم مهام اللجنة حيث أضيف لها ممثلين من هيئة الضبط العقاري وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 120/07 المؤرخ في: 23/04/2007 المتضمن إنشاء مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (C.A.L.P.I.R.E.F)³ ، غير أن هذه الأخيرة تم اقتراح إعادة النظر فيها، وتعديل النصوص القانونية بشأنها من خلال تقليص عدد المتدخلين واستبدالهم بمؤسسة واحدة لتسيير حافظة العقار الصناعي وهي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (A.N.I.R.E.F)

1.2. الإطار الوظيفي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري:

على أساس إعتبار الوكالة مرفق عمومي، وكما يدل اسمها عليها، فقد كلفها المشرع بتسيير خدمة عمومية تتمثل في العمل على تفعيل سياسة الدولة من خلال المساهمة في تسيير العقار الإقتصادي العمومي⁴، عموما فإن المهام المسندة للوكالة قد تم تحديدها بنوع من التفصيل ذلك في المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المعدل والمتمم، حيث تنص المادة 03 منه على أنه: " يمكن الوكالة أن تتولى مهمة التسيير و الترقية والوساطة والضبط العقاري "...، وعليه يمكن تصنيف مهامها على وجه الخصوص إلى مهمة تسيير الحافظة العقارية إضافة إلى مهمة الوساطة و الضبط العقاري.

أ/مهمة الوساطة العقارية:

تؤدي الوكالة دور الوسيط العقاري⁵، وهو ما أكدت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 119/07 المعدل والمتمم حينما نصت على أنه: " يمكن الوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب كل

¹ - بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2012، ص 235.

² -خوادجية سميحة حنان، رسالة دكتورا ص174-مرجع سابق-

³ - تم إلغاء هذا المرسوم ، وأعيد تنظيم مهام اللجنة وتشكيلتها بموجب المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 12/01/2010

المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، ج.ر. عدد 04 المؤرخة في 17/01/2010.

⁴ - مهنان إدريس، تطور نظام الإستثمارات الأجنبية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال،كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص83.

⁵ - يعرف الوسيط العقاري وفقا لأحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم ،09 - 18 المؤرخ في 20 جانفي 2009، يحدد التنظيم

المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري،على أنه:"يعد وسيطا عقاريا كل شخص قام بالتقريب بين شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها.

الفصل الثاني.....المناطق المهنية والإستثمار

المالكين "فهي على هذا النحو تسعى إلى التقريب بين المالكين للعقار الموجه للاستثمار والمستثمرين الذين هم بحاجة ماسة إلى أوعية عقارية لإنجاز مشاريعهم الإستثمارية.

وفي هذا المقام نود الإشارة إلى أن الوكالة قصد تأدية هذه المهمة على أكمل وجه بصفة خاصة ومساهمة في إبراز السوق العقارية بصفة عامة، قامت بإحصاء العقار الاقتصادي العمومي وتم نشره عبر موقعها الإلكتروني الذي من خلاله يمكنها من ربط ملاك العقار الاقتصادي بالمستثمرين مباشرة.

ب/ مهمة الترقية العقارية:

طبقا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المعدل والمتمم، وبالنظر إلى الطبيعة القانونية للوكالة على أساس إقرارها هيئة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، فإنها تتمتع بصفة المتعهد بالترقية العقارية، على هذا النحو فالتشريع المعمول به يسمح لها باكتساب أصول وأملاك عقارية، ثم لتتبعها عمليات التهيئة والتجزئة وتقدير التكلفة والتمويل، وليتم بعدها التنازل عنها مجددا و إستعمالها في ممارسة النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع والخدمات، كل هذا سيساهم في تحسين العرض العقاري، فالترقية العقارية يراد بها إنشاء، تحضير وتهيئة أوعية عقارية التي تحتضن مختلف المشاريع الصناعية الاقتصادية¹.

2.2. دور الوكالة العقارية في منح عقد الإمتياز:

نظرا للعبء الكبير الموكل على عاتق إدارة أملاك الدولة التي تقوم بالأدوار المشار إليها سابقا ، فقد أوكلت الدولة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تسيير أملاك العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية بصفتها عضو في اللجنة الولائية ، وبالرجوع إلى نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في: 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أنه: "عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة ، تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية"، حيث إعتمدت الدولة في منح الأوعية العقارية وفقا لنظام الامتياز أسلوبيين في منح امتياز استغلال العقار الصناعي وهما المزاد العلني والتراضي²، غير أنه عدل عن رأيه باعتماده على أسلوب وحيد وهو أسلوب التراضي وذلك من خلال قانون المالية التكميلي 2011 وقد أصبح منح الامتياز يتم بقرار من الوالي المختص إقليميا، باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات³.

¹ - إستنادا إلى المادة 9/03 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ينظم نشاط الترقية العقارية، فإن الترقية العقارية بقصد بها مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.

² - الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح أوعية عقارية.

³ - الجريدة الرسمية العدد 40 لسنة 2011، المادة 05 من القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

الفصل الثاني.....المناطق المهينة والإستثمار

*تتوفر لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على أمانة يتولى تسييرها وترقية العقار¹، حيث تتلخص أمانة اللجنة فيما يلي:

-استقبال طلبات المستثمرين.

-تحضير جدول أعمال الاجتماعات بالتنسيق مع مصالح الولاية.

-إرسال لأعضاء اللجنة جدول أعمال الاجتماعات قصد الدراسة على الأقل ثمانية أيام قبل موعد الاجتماع.

-إعداد محاضر الاجتماعات.

-إعلام المستثمرين عن طريق البريد بقرارات أو ملاحظات اللجنة، الرأي بعد الموافقة، معلومات إضافية، تقديم وثائق إضافية.

-موافاة أعضاء اللجنة بمحاضر الاجتماعات بعد إمضاءها من طرف الأمين العام.

*وفي حالة موافقة اللجنة (C.A.L.P.R.E.F) على منح حق الامتياز، يعرض مشروع القرار الذي يرخص منح الإمتياز بالتراضي لإمضاء الوالي على أساس محضر الاجتماع وذلك حسب الطبيعة القانونية للملك، فإذا كان الملك تابع للأملك الخاصة للدولة، فإن موضوع منح الامتياز لهذه الأملاك الفائضة والمتبقية، تعرض على الوالي للإمضاء من طرف مدراء أملاك الدولة بصفتهم ملاك، أما إذا كانت الأملاك تابعة لهيئات أخرى غير تابعة للأملك الخاصة للدولة تعد وتعرض مشاريع قرارات منح الإمتياز لإمضاء الوالي سواء من طرف مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار المكلف بأمانة اللجنة، أو من طرف مدير التنظيم والشؤون العامة.

3.كيفية منح الامتياز في مجال العقار الصناعي:

يتم منح الامتياز بصفة أصلية طبقاً للأمر 04-08: المحدد لشروط و كيفية منح الإمتياز للأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية عن طريق المزاد العلني و أجاز المشرع إستثناء منح الامتياز عن طريق التراضي غير انه بموجب قانون المالية التكميلي رقم 11-11 أصبح الإمتياز يمنح عن طريق التراضي فقط.

3.1.صيغة منح عقد الإمتياز عن طريق المزاد العلني:

طبقاً لأحكام الأمر رقم 04-08: فان المزاد العلني يكون على نوعين وهما:

أ/المزاد العلني المفتوح:

هو عرض الإمتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الإستفادة من الإمتياز على الأرضية المعنية وذلك لانجاز مشروع إستثماري وفق قواعد التهيئة و التعمير المطبقة.

ب/المزاد العلني المحدود:

عرض الإمتياز عن طريق المنافسة، على الأرضية الموجهة لمشروع إستثماري ذو طبيعة محددة مسبقاً والذي

¹- بالرجوع لأحكام المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 20/10 المؤرخ في: 2010/01/12.

يشترك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط¹.

2.3.صيغة منح عقد الإمتياز عن طريق التراضي:

والحالات التي يمكن منح الإمتياز فيها لمشاريع استثمارية ذات الأهمية الوطنية عن طريق التراضي هي:
المشاريع الاستثمارية التي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية.
-المشاريع الاستثمارية التي تشارك في تلبية الطلب الوطني للسكن.
- تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي وتعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي.

-المشاريع الاستثمارية التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة².

4.حقوق و ضمانات التي يمنحها عقد الإمتياز:

1.4.الحصول على حق الإنتفاع في الملك:

بعقد إمتياز غير قابل للتنازل، وإذا كانت القطعة الأرضية محل الامتياز غير قابلة للتنازل إلا أنه يمكن للمستثمر التنازل عن المنشآت والبنائات المشيدة فوق تلك القطعة الأرضية بعد الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري والمعايين من الجهات المختصة، و تكون ملكية البنائات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي لمشروع الاستثمار والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة³، أي أن حق الإمتياز يمنح المستثمر الحق في الحصول على حق الإنتفاع في الملك إلا أنه يمكنه التنازل عن البنائات والمنشآت عن طريق البيع أو التوريث عند المشروع.

2.4. الحصول على رخصة البناء:

عند تشييد أي بناء جديد مهما كان وجه إستعماله تجارة سكن صناعة أو عند تغيير للبناء والذي من شأنه أن يمس الجدران منه أو الواجهات المطلة على الساحات العمومية أو عند إنجاز جدار صلب للتدعيم أو للتسييح الحصول على رخصة مسبقة تسمى برخصة البناء، وهذه الرخصة تشترط أيضا على مستغل المواقع العقارية فلا تجوز القيام بشغل من الأشغال المذكورة دون الحصول على رخصة البناء⁴.

¹- المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

²-المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152، -مرجع سابق-.

³- المادة 14 من الأمر 08-04، -مرجع سابق-

⁴- لمزيد من التفاصيل انظر محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، رسالة ماجستير فرع إدارة ومالية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2002/2001 ص من 12 إلى 21.

الفصل الثاني.....المناطق المهيئة والإستثمار

و نص عليها المشرع بشكل صريح "يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء"¹، وحتى على رخصة الهدم إذا أراد إزالة البنايات المقامة على القطعة الأرضية والتي لا تتلائم مع مشروعه.

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

3.4. الحق في تكوين رهن رسمي:

يحق للمستثمر المتحصل على الإمتياز إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز و كذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح إمتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط². وطبقا لما جاء به المشرع ضمن القانون المدني فإنه يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه³ كما يجب أن يكون المال المرهون عقارا⁴.

5.التزامات المستثمر:

إن واجبات والتزامات المستثمر أو صاحب الامتياز محددة بصفة واضحة ومفصلة في دفتر الشروط الممضي من طرفه والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ من عقد منح الامتياز. وعليه فصاحب الامتياز يخضع لمجموعة من الالتزامات منصوص عليها في دفتر الشروط ، ويقع عليه التزامان أساسيان وهما:

1.5.تسديد الإتاوة التجارية السنوية أو دفع إتاوة الإيجار:

يدفع المستثمر للمالك (للدولة) مقابل حصوله على حق الامتياز إيجارا يعرف بالإتاوة الإيجارية. يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل (5%) من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة في حالة منح الإمتياز بصيغة التراضي، في حين إذا كانت صيغة الإمتياز عن طريق المزاد العلني يتم تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية و التي تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد العلني⁵.

¹- المادة 11 من الأمر 04-08، -مرجع سابق-.

²- نفس المرجع.

³- الجريدة الرسمية العدد 31 بتاريخ 13 ماي 2007، المادة 884 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب

القانون رقم: 07-05 المؤرخ في 13 ماي، 2007.

⁴- انظر لمادة: 886 من نفس القانون.

⁵- الإتاوة: هي مبلغ من المال تفرضه الدولة أو أي جهات أخرى على المنتفعين من قيام الدولة لبعض المشروعات أو غيرها عادت بالنفع على مصالحهم سواء كانت عقارات أو غيرها، بحيث تفرض مرة واحدة و تحدد على مقدار النفع الذي حصل عليه المنتفع بنسبة معينة.

الفصل الثاني.....المناطق المهيئة والإستثمار

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

ويدفع المستثمر زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الإمتياز: أجر مصلحة الأملاك الوطنية، حقوق التسجيل، رسم الشهر العقاري لعقد منح الإمتياز .

يتحمل المستفيد من الإمتياز عن طرق التراضي كل الضرائب والرسوم والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو التي يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الإمتياز ويتكفل إبتداء من تاريخ بدء الإنتفاع كل الأعباء و التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقرر بدون أي استثناء وأي تحفظ¹.

2.5. إنجاز المشروع في المدة المحددة مع إمكانية التمديد.

- يجب على المستثمر المستفيد من منح الامتياز أن يشرع في إنطلاق أشغال مشروعه و إنجازه و البدء في النشاط خلال المدة المحددة في دفتر الشروط و يبدأ حساب هذه المدة إبتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.
-تمدد آجال إنطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها.

¹- وهذا ما نصت عليه المادة 9 من الأمر 04/08 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 152/09، بالإضافة إلى نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق التراضي للقطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

خلاصة:

إن توفير حافطة عقارية خاصة بالمناطق المهينة ليس بالأمر الهين، و الذي تكبدت الدولة توفيره و قامت بوضع إجراءات تنظيمية للحصول عليه و الإنتفاع به في إطار الإستثمار في العقار الإقتصادي من خلال عقدين متتاليين كان أولهما متمثلا في عقود مؤقتة تسمى بعقد التنازل التي إعتمدت سنة 1993، لكن في ظل التغييرات القانونية إكتسى عقد الإمتياز ساحة العقار الصناعي سنة 2007 بين مؤيد و معارض لأنه يخدم الدولة أكثر من المستثمر، و في ظل كل الإجراءات المتبعة في الحصول على العقار الصناعي وفق عقد الإمتياز الذي لا رجعة فيه، لابد من وجود ثغرات و مشاكل تتخلل العملية الإستثمارية من ناحية المؤسسة المانحة له أو المستثمر أو العقار في حد ذاته، لكن بالرغم من المشاكل و النزاعات المطروحة غير أن الدولة تعتبره أنسب طريقة للإستثمار في العقار الموجه لهذا الأخير، بما يحافظ على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.