

أحكام عقد الامتياز في العقار الصناعي-قراءة في أحكام الأمر 04-08

Provisions for concession in industrial property

Analytical reading of law 08-04.

شربالي مواز(*)
جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر
m.cherbali@cu-aflou.dz

مقني بن عمار
جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر
AMAR.MEGUENI@univ-tiaret.dz

تاريخ الاستلام: 2021/04/28 تاريخ القبول للنشر: 2021/05/28

ملخص:

يعتبر العقار الصناعي جزء من العقار الاقتصادي والمرتبط أساسا بنشاط الصناعة، والذي من شأنه دفع عجلة التنمية وترقية الاستثمار، ولقد عرف تحولات في أساليب تسييره واستغلاله.

سنحاول في هذه الورقة البحثية تناول أحد أساليب استغلاله من خلال ما نص عليه المشرع في الأمر 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وخلصنا إلى أن هذا المنح يبدأ بقرار إداري ثم يتم تجسيده في عقد إداري يسمى عقد الامتياز الذي يستند إلى فكرة الانتفاع دون حق التملك.

الكلمات المفتاحية: الأملاك الخاصة للدولة-قرار-عقار صناعي-عقد امتياز.

Abstract:

The industrial real estate, is part of the economic property that pertains to industrial activity, which would drive development and promote investment, and he has known transformations in the methods

*المؤلف المرسل.

of managing and exploiting, Trought what the legeslator in the order 08-04 dated, 01-09-2008, Conting the conditions and modalities for granting concessions on the private property of the state directed to implement investment projects. We concluded that this grant starts with an administrative decision and is then embodied in an administrative contract called a concession contract that is based on the idea of usufruct without the right to own.

Keywords: Private property of state, Décision, Industrial real estate, franchise contract.

مقدمة:

إن أولويات الدخول في اقتصاد السوق وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية الاقتصادية، يتطلب من الدولة التدخل لإصلاح السياسة العقارية على اعتبار أن العقار هو الوسيلة المثلى للاستثمار سواء كان سياحيا أو فلاحيا أو اقتصاديا.

تبنت الجزائر أسلوب الامتياز كآلية قانونية جديدة من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني في ظل الانفتاح الاقتصادي، فجاء إصدار بعض النصوص التشريعية لفتح المجال أمام المستثمرين الوطنيين والأجانب، كالمرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 15 أكتوبر 1993 الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2008. الخاص بترقية الاستثمار الذي نص في المادة 23 منه، على الامتياز، هذا النص الذي أقتصر على منح الامتياز في المناطق الخاصة فقط.

لكن بعد ذلك صدرت مجموعة من النصوص بموجب قوانين المالية، حاول من خلالها المشرع إيجاد نظام قانوني للعقار الصناعي الذي يعتبر من أهم العقبات التي تواجه المستثمر الخاص ميدانيا، وكثرت التعديلات في النصوص المنظمة لذلك بسبب كثرة المشاكل على أرض الواقع ولهذا فقد اهتدى المشرع إلى فكرة جديدة لاستغلال العقار الصناعي والتي من شأنها أن تكون بديلا لكل التشريعات السابقة في هذا المجال تتمثل في الاستغلال عن طريق ما يسمى بالامتياز الغير قابل للتنازل بموجب الأمر 04-08 الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2008.

لكن المشكل المطروح كيف يتم منح الامتياز في العقار الصناعي؟ وما هي أهم الآثار المترتبة على هذا المنح؟

ومن أجل مناقشة الإشكاليات السابقة، اتبعنا المنهج التحليلي، باعتباره المنهج الأنسب لتحليل النصوص التشريعية والتنظيمية.

ووفقا لذلك قسمنا هذه الدراسة إلى مبحثين أساسيين:
فتناولنا في المبحث الأول إجراءات منح الامتياز في العقار الصناعي
وتناولنا في المبحث الثاني أهم الآثار الناجمة عن منح الامتياز في العقار الصناعي.

المبحث الأول: إجراءات منح الامتياز في العقار الصناعي

إن المشرع الجزائري وسعيا منه إلى تشجيع الاستثمار، عمل على تسهيل وتبسيط الإجراءات القانونية على مستوى الأجهزة التي لها علاقة بعملية منح الامتياز وتقديم الخدمات الإدارية المرتبطة بإنجاز الاستثمار وتذليل كل الصعوبات المحتملة على مستوى كل الأجهزة الإدارية التي لها علاقة بهذه العملية، قصد الحصول على الوعاء العقاري الذي يمكن المستثمر من إقامة المشروع الاستثماري، وأنه لا يتأتى ذلك، إلا بإتباع إجراءات قانونية سابقة لمنح حق الامتياز (مطلب أول)، وأخرى لاحقة له (مطلب ثاني).

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لمنح الامتياز في العقار الصناعي

إن المراحل التي تسبق منح الامتياز تعتبر من أهم المراحل، التي يقوم بها الشخص المترشح سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا للاستفادة من حق الامتياز على العقار الصناعي وقبل ذلك تعمل لجنة المساعدة التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 10-20 الجديدة الرسمية العدد 04 لسنة 2010، على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، تقوم باقتراح منح الامتياز على الأراضي المتوفرة والمعنية بعملية المنح على أساس بنك معلومات تعدده الأجهزة المالكة أو المكلفة بتسيير العقار الصناعي، حيث يتم التعرف على العقارات المتوفرة من طرف الراغب في الحصول على وعاء عقاري قصد إنشاء مشروع استثماري صناعي، إما بالحضور مباشرة إلى اللجنة السالفة الذكر أو تصفح بنك المعلومات أو الاطلاع على لوحة الإعلانات على مستوى الإدارات المعنية بهاته العملية، ومنه فعلى كل راغب أو أي حامل لمشروع استثماري بالتقدم لإعداد ملفه للاستفادة من حق الامتياز (فرع أول)، لتقوم الهيئة المختصة بدراسته (فرع ثاني).

الفرع الأول: إعداد ملف الترشيح للاستفادة من حق الامتياز

بعد ضبط الموقع وتحديده، فعلى الراغب في المشروع الصناعي أن يودع ملفه أمام أمانة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، طبقا لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010.

يتضمن هذا الملف بطاقة تقنية وصفية للمشروع، تحدد فيها مجال النشاط والتقويم الكمي والمالي للمشروع، التكنولوجيات المستعملة، إضافة إلى ذلك مخططات الاستثمار والتمويل وكذلك التدابير المتخذة من أجل المحافظة على البيئة، مناصب الشغل التي يمكن أن يوفرها هذا المشروع، كما يجب أن يرفق هذا الملف ببطاقة تقنية للعقار الذي وقع عليه الاختيار بحيث يحدد فيها، موقع العقار، مساحته حدوده... الخ ليتم تقديم هذا الملف للدراسة.

الفرع الثاني: دراسة ملف طلب الحصول على حق الامتياز

بعد إعداد الملف تأتي مرحلة دراسة الملف المقدم من طرف المتر شح قصد الاستفادة من حق الامتياز والتي تعد المرحلة الثانية، حيث تقوم أمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بعد استقبال طلبات المستثمرين بتحضير جدول أعمال الاجتماعات وذلك بالتنسيق مع مصالح الولاية، وهذا قصد دراسة الملفات من طرف أعضاء هاته اللجنة، والذين يستدعون على الأقل قبل 08 أيام قبل موعد الاجتماع تجتمع هذه اللجنة تتخذ قرارات أو تقدم ملاحظات، (رأي بالموافقة على المشروع، تقديم وثائق، طلب معلومات إضافية.... الخ).

يتم تحرير محضر اجتماع من طرف الأمانة العامة للجنة بخصوص ذلك، يمضى من طرف أعضاء اللجنة الحاضرين، يتم إبلاغ أصحاب هذه الطلبات بكل القرارات أو الملاحظات كتابيا وفي حالة موافقة اللجنة على المشروع الاستثماري المقدم من طرف المستثمر تأتي مرحلة منح الامتياز.

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لمنح حق الامتياز في العقار الصناعي

بعد إبداء اللجنة المذكورة أعلاه رأيها بالموافقة على المشروع الاستثماري، يجب على صاحب المشروع الاستثماري أن يقدم الملف إلى المديرية الولائية لأموال الدولة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المراد القيام عليه المشروع الاستثماري، والذي يحتوي على الوثائق التالية:

-محضر اجتماع لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار المتضمن الموافقة على منح امتياز العقار الصناعي للمعني.

-مخطط طبوغرافي للقطعة الأرض المعنية، معد من طرف مهندس خبير عقاري معتمد مسجل في جدول الهيئة المهنية، مع شرط المصادقة على المخطط الطبوغرافي من طرف

مصالح مسح الأراضي المختصة، خصوصا إذا كانت الأرضية محل المنح واقعة في منطقة ممسوحة.

-تقرير تقييبي معد من طرف مصالح أملاك الدولة، تحدد فيه قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية للقطعة الأرضية الممنوحة في إطار الامتياز، مع مراعاة التخفيضات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الجريدة الرسمية العدد 40 لسنة 2011. بعد تكوين هذا الملف تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد مشروع القرار الذي يرخص بمنح الامتياز وهذا عند ما يكون منح الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بما في ذلك الأصول الفائضة والمتبقية أما إذا كانت الأملاك العقارية موضوع منح الامتياز غير تابعة للأملاك الخاصة للدولة فان مشاريع قرارات الترخيص الخاصة بمنح الامتياز تعد من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار، أو من طرف مديرية التنظيم والشؤون العامة، وفي كل الحالات تعرض مشاريع هذه القرارات لإمضاءها كمرحلة أولية للترخيص بمنح الامتياز (فرع أول)، وبناء على هذا القرار يكرس الامتياز الممنوح على العقار بتحرير عقد (فرع ثاني).

الفرع الأول: الترخيص بالامتياز

يعرض مشروع قرار منح الامتياز، على الوالي المختص، وذلك بناء على اقتراح لجنة المساعدة وتحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة الهيئات والمؤسسات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياج مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها يرخص الوالي بالامتياز على العقار بموجب قرار منح الامتياز بالتراضي للعقار محل إنجاز المشروع الاستثماري لمدة (33 سنة) سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها 99 سنة وهذا ما كدته المادة 04 من الأمر 04-08، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة (2008).

وقصد تطوير الاستثمار وإنعاشه وخلق الثروة وتوفير مناصب شغل، فقد تبنت سياسة الحكومة لا مركزية القرار في منح قرار الامتياز سواء في الاستثمار في المجال الصناعي أو السياحي بإسناد هذا الاختصاص للولاية وذلك بمنح الترخيص في هذا المجال:

-بناء على مداولة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية

المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

-بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.

-بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وهذا ما جاء في نص المادة 05 من الأمر 04-08.

تجدر الإشارة إلى أنه عند ما تكون قيمة المشروع الاستثماري تفوق قيمة 500.000.000 دج (خمسمائة مليون دينار جزائري فأكثر)، فإنه يجب أخذ الرأي بالموافقة للمجلس الوطني للاستثمار بالدراسة والمصادقة على هذا المشروع بعد ما يتم منح الموافقة المبدئية من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار. على أساس موافقة المجلس الوطني للاستثمار يتم منح الترخيص بالامتياز بالتراضي بقرار من الوالي المختص طبقاً للقانون وهو ما تناولته المادة 5 من الأمر 04-08.

الفرع الثاني: تحرير عقدا لامتياز

بعد إصدار قرار الوالي المتضمن الترخيص بمنح الامتياز يجب أن يجسد هذا الامتياز الممنوح على العقار الموجه للاستثمار الصناعي بموجب عقد إداري. (عوابدي، 2005، صفحة 187)، تعده إدارة أملاك الدولة الواقع في دائرة اختصاصها العقار مرفقا بدفتر شروط معد طبقاً للنماذج الملحقة، ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط حق الامتياز وهو ما أكدته المادة 10 من الأمر 04-08. يرفق هذا العقد الإداري بدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسومين التنفيذيين 152-09 جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009 و153-09 جريدة رسمية، عدد 27 لسنة 2009. اللذين يحددان حقوق والتزامات الطرفين، مع إمضاء المتعاقد المستثمر بعد اطلاعه على بنود العقد وشروطه ليقوم محرر العقد بإضفاء الشكلية عليه.

أولاً: تسجيل عقد الامتياز

تخضع إجراءات تسجيل عقد الامتياز للأمر 76-105، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، ومن خلال النصوص القانونية الواردة في هذا القانون نستشف أن المشرع الجبائي لم يعط تعريفا لهذه العملية بل اقتصر على تبيان أهميته القانونية وإجراءاته ولهذا فيمكن أن نبين تعريف هذه العملية من خلال تعريف التسجيل المنصب على العقارات لأن الامتياز يقع على العقارات حيث يمكن تعريفه على أنه: إجراء يتم من طرف موظف عمومي

مكلف بالتسجيل حسب كفيات محددة بموجب القانون، طبقا لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وتدوينه في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة (دوة ، و رامول ، 2008، صفحة 18)

غير أن المشكل المثار هو (عدم وجود مفهوم للامتياز في قانون التسجيل، ووجود اختلافات بشأن النسب الواجب تطبيقها، مما يسبب أخطاء في تحديد النسبة في مجال المزداد العلي).

لذلك وجب إدخال بعض التغييرات المختلفة والمتمثلة على الخصوص في ما يلي:

- إلغاء المزداد العلي في عملية منح الامتياز وبذلك تم استبعاد النسب المرتبطة به.
- إدراج إمكانية تقسيط الحقوق والرسوم وبنسب جديدة ضمن قانون التسجيل وذلك بموجب المادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 لتستكمل هذه التغييرات بإعطاء إعفاءات من الحقوق والرسوم بالنسبة للاستثمارات التي تدخل في إطار أحكام الأمر 01-103 المؤرخ في 20 أوت 2001 المعدل والمتمم بموجب المواد 66، 67، 68 من قانون المالية 2012.
- إدخال تدابير تحفيزية تتمثل في تخفيضات على مبلغ إتاوة حق الامتياز التي تقدر ب5% من القيمة التجارية للعقار محل الامتياز.

والذي يمتد في بعض الأحيان لفترة تفوق 11 سنة، (15 سنة في الجنوب الكبير ،على أساس على أساس 1 دينار جزائري للمتر المربع، ومنح 50% من التخفيض بعد هذه الفترة وبطريقة غير محددة) (المذكرة رقم 502 بتاريخ 16 جانفي 2014، تتضمن كيفية حساب حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري وأتعاب أملاك الدولة، المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية، 2014)

وفي هذا السياق يمكن التمييز بين حالتين:

1- إذا كانت الامتيازات الممنوحة للاستثمار مدعومة من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بمقرر يتضمن منح مزايا تتمثل على الخصوص في الإعفاء من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري وأتعاب أملاك الدولة:

في هذه الحالة ينبغي إعداد وتسليم عقد الامتياز معفى من كل المصاريف والحقوق والرسوم.

2- إذا كانت الامتيازات الممنوحة للاستثمار غير مدعومة من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بمقرر يتضمن منح مزايا تتمثل على الخصوص في الإعفاء من حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري وأتعاب أملاك الدولة:

لا يمكن بأي حال لهذه الفئة من الامتيازات أن تستفيد من الإعفاء من دفع المبالغ المستحقة بعنوان حقوق التسجيل ورسم الإشهار وأتعاب أملاك الدولة، غير أنه يمكن لهؤلاء المستثمرين بناء على طلب منهم الاستفادة من تقسيط المبلغ الإجمالي لمصاريف الامتياز (حقوق التسجيل، حقوق الإشهار العقاري، أتعاب أملاك الدولة) وهو ما أكدته المادة 18 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011)، أما النسبة المطبقة فهي تمثل 2% في حالة الدفع الفوري لهذه الحقوق أو نسبة 3%، في حالة عدم اختيار الدفع الفوري لها.

تحسب مبالغ مختلف الحقوق والرسوم على المبالغ المتراكمة للإتاوة بعد ما يتم تطبيق التخفيض المناسب (90% أو 50% تخفيض بالنسبة للشمال أو 01 دج/م² و 50% بالنسبة للهضاب العليا والجنوب بالنسبة للفترات وحسب الحالة) وهذا ما نصت عليه المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011).

يخول للمستفيد من حق الامتياز الحق في الحصول على رخصة بناء وتقرير حقوق عينية عقارية على الوعاء موضوع حق الامتياز لصالح المؤسسات المصرفية وكذا على البنايات والمنشآت المنجزة من قبل المستثمر على الوعاء نفسه، وهذا بعد إتمام العملية الثانية المتمثلة في الشهر العقاري لعقد الامتياز.

ثانيا: الإشهار العقاري لعقد الامتياز

يعرف الإشهار العقاري بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات.

إذن فإن الشهر العقاري يلعب دورا مهما في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما، وأيضا حول الثروة العقارية لشخص ما، فضلا على أنه يلعب دورا مهما في التشريع الجزائري يتمثل أساسا في نقل الملكية والحقوق العقارية الأخرى حتى بين الطرفين المتعاقدين (حمدي باشا، 2000، صفحة 139)

تحدد نسبة رسم على الشهر العقاري ب 0.5% من المبلغ الإجمالي المتراكم الخاص بفترة الامتياز الأصلية (33 سنة)، والذي يجب أن يشكل الوعاء في حالة الدفع الفوري، أما في حالة

طلب الدفع بالتقسيط، فان الرسم الموافق للدفع الفوري، والذي تم حسابه يقسم على 33 سنة، لكي تتحصل على رسم الإشهار العقاري الذي يجب حسابه في حالة طلب الدفع بالتقسيط. (المذكرة رقم 502 بتاريخ 16 جانفي 2014، تتضمن كيفية حساب حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري وأتعاب أملاك الدولة، المديرية العامة للأملاك الوطنية ووزارة المالية، 2014)

يسلم عقد الامتياز في العقار الصناعي للمستثمر بعد استكمال كافة الإجراءات الشكلية، الذي يقوم بها محرر العقد (مصلحة أملاك الدولة باعتبارها موثق مالك العقار وموثق الدولة)، وبتمام هذا العقد الذي تنجم عنه بعض الآثار، في ما تتمثل هذه الآثار؟

المبحث الثاني: آثار منح الامتياز في العقار الصناعي

لا شك أنه بعد انعقاد منح الامتياز في العقار الصناعي، الذي يكون محله قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة، أو قطعة أرض تقام عليها بناية يكونان كذلك ملك خاص للدولة في بعض الحالات، فانه يرتب آثارا، تتمثل في مجموعة من الحقوق وتقابلها بعض الالتزامات، لهذا كان المشرع حريصا على تبيان هذه الحقوق والالتزامات خصوصا من خلال دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز سواء على الإدارة مانحة الامتياز (مطلب أول)، وكذلك بعض الالتزامات المفروضة على المستفيد من حق الامتياز (مطلب ثاني).

المطلب الأول: حقوق والتزامات الإدارة المانحة لحق الامتياز

بعد ما يستفيد المستثمر صاحب حق امتياز العقار الصناعي من محل إنجاز المشروع الصناعي الاستثماري بموجب العقد الإداري المتضمن منح امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل لقطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة فيتولد عن هذا المنح مجموعة من الحقوق تجاه الإدارة المانحة الامتياز (فرع أول)، كما تترتب عليها بعض الالتزامات تجاه المستثمر المستفيد من حق الامتياز (فرع ثاني).

الفرع الأول: حقوق الإدارة المانحة لحق الامتياز

إن المشرع منح للإدارة مانحة حق امتياز العقار الصناعي محل إنجاز المشروع الاستثماري سلطات مباشرة يقررها القانون ويحميها، وفقا لما ومحدد في دفتر الشروط، وتتمثل هذه السلطات في متابعة إنجاز المشروع الاستثماري (أولا)، التحصيل المنتظم لإتاوة حق الامتياز (ثانيا)، تجديد عقد الامتياز (ثالثا).

أولاً: متابعة إنجاز المشروع الاستثماري

إن المشرع منح للإدارات والهيئات المانحة لحق الامتياز في العقار الصناعي محل إنجاز المشروع الاستثماري سلطة المتابعة المنتظمة لعملية إنجاز مشروع وفقاً لما هو محدد في دفتر الشروط من تاريخ بداية إنجازه إلى غاية دخوله حيز الاستغلال، وتتم هذه المتابعة عن طريق دورات التفتيش المنتظمة.

فإذا كان المشروع الاستثماري مرخصاً به من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري فإن متابعة الإنجاز والمعاينة لبدء النشاط يكون من اختصاص هذه اللجنة، وتتم المعاينة الفعلية قانوناً بحصول المستثمر على شهادة المطابقة المسلمة من طرف مصالح التعمير.

وتكون المعاينة ببدء النشاط من طرف الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو الهيئة المكلفة بمنطقة التوسع السياحي إذا المشروع الاستثماري واقعا بهذا الموقع.

كما تكون المعاينة ببدء النشاط قانوناً من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار من طرف المجلس الوطني للاستثمار وهذا حسب ما جاء في المادة 19 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي 09-152).

وفي حالة معاينة مخالفات من طرف المستفيد من حق الامتياز أو عدم مراعاته لبند دفتر الشروط وجب اتخاذ التدابير اللازمة التي تبدأ بتنبهه عن طريق إعدار وتنتهي بإسقاط حق الامتياز بناء على دعوى قضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص في حالة عدم الامتثال.

كما يسهر مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً كذلك على متابعة استغلال الأراضي الممنوحة في إطار الامتياز بمعية الأجهزة الأخرى بخصوص اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار والضبط العقاري على مدى احترام المستفيد من حق الامتياز لدفتر الشروط فيما يخص كل المراحل، سيما تلك المتعلقة بانطلاق الأشغال، الإنجاز، الدخول في مرحلة الاستغلال.

ثانياً: التحصيل المنتظم للإتاوة المستحقة

بعد إبرام عقد الامتياز والتوقيع على دفتر الشروط بين الإدارة مانحة حق الامتياز والمستفيد من حق الامتياز في العقار الصناعي، يترتب على الإدارة عملية تحصيل الإتاوة السنوية من طرف مصالح أملاك الدولة المعنية، وبالتحديد مفتشية أملاك الدولة المختصة،

بكل الطرق القانونية طبقاً للمادة 16 من دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز، وفي هذا الشأن يعد رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليمياً سند تحصيل حقوق الامتياز ويبلغ إلى المستفيد من حق الامتياز، على أن تسدد الحقوق المستحقة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختص في أجل أقصاه خمسة عشر يوماً (15 يوم)، ابتداء من تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.

الفرع الثاني: التزامات الإدارة المانحة لحق الامتياز

تلتزم إدارة أملاك الدولة باعتبارها الهيئة المانحة لحق الامتياز، عملاً بنموذج دفتر الشروط ببعض الالتزامات تجاه المستفيد من حق منح الامتياز، كتمكين المستفيد من هذا الحق، وذلك بتثبيت القطعة الأرضية محل عقد الامتياز (أولاً)، وتجديد عقد الامتياز في حالة انتهاء مدته (ثانياً).

أولاً: تمكين المستفيد من حق الامتياز

بعد ما يستفيد المستثمر صاحب حق الامتياز على العقار الصناعي محل إنجاز المشروع الصناعي الاستثماري بموجب العقد الإداري، فإن هذا المنح يتبع بإجراء موالي يقع على الإدارة المانحة لهذا الامتياز، يتمثل في تثبيت المستفيد من حق الامتياز على القطعة الأرضية محل المشروع الاستثماري المزمع إنجازه وتتم عملية التثبيت من طرف اللجنة التقنية المكلفة بتثبيت المشاريع الاستثمارية على مستوى الولاية، والمشكلة من: مدير أملاك الدولة رئيساً، مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، مدير التعمير والبناء، مدير الصناعة والمناجم، مدير مسح الأراضي، مدير الموارد المائية، مدير السياحة، مدير البيئة، مدير الوكالة العقارية، مدير البريد وتكنولوجيا الإعلام (إنشاء هذه اللجنة يكون بقرار من الوالي المختص إقليمياً) حيث تنتقل اللجنة المذكورة أعلاه إلى عين المكان (الأرضية المعنية بمنح الامتياز)، رفقة المستفيد من حق الامتياز، وتتم عملية تثبيت القطعة الأرضية بموجب محضر تثبيت مشروع استثماري، والذي يحدد رقم القطعة الأرضية وحدودها ومساحتها وتعيين المشروع الاستثماري المراد إنجازه، وتسلم نسخة من هذا المحضر إلى المستفيد من الامتياز، بعد التوقيع عليه من رئيس لجنة تثبيت المشاريع الاستثمارية.

ثانياً: تجديد عقد الامتياز

لقد نص المشرع في المادة 04 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 على أن منح الامتياز يكون لمدة أدناها (33 سنة) قابلة للتجديد مرتين، وأقصاها (99 سنة). وقد أكد ذلك

المرسوم التطبيقي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، في المادة 12 منه، كما تضيف نفس المادة منه أنه في حالة عدم تجديد عقد الامتياز، يلتزم مالك البنايات التي أنجزت في إطار المشروع الاستثماري من دفع إتاوة سنوية لفائدة الدولة مالكة الأرض، وتحدد هذه الإتاوة من طرف مصالح أملاك الدولة بالاستناد إلى سعر السوق العقارية.

وما يلاحظ على نص المادتين المذكورتين أعلاه، أن المشرع لم يوضح الشروط والإجراءات المتبعة في عملية تجديد عقد الامتياز وعليه سنحاول إلقاء نظرة على إجراءات التجديد في بعض النصوص التنظيمية والتي كان معمول بها في مجال منح الامتياز في المجال السياحي والقياس على ذلك فقط.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28-01-2007 جريدة رسمية عدد 08 لسنة 2007 وخصوصا المواد 23 و24 و25 منه، فإنه يمنح الامتياز لمدة مؤقتة تقدر ب20 سنة قابلة للتجديد، وفي حالة انتهاء المدة المحددة يمكن لصاحب الامتياز أن يطلب تجديدها بموجب طلب يودع لدى الوزير المعني في أجل اثني عشر شهرا (12 شهر) على الأقل قبل انقضاء مدة الامتياز، ويخضع هذا الطلب إلى دراسة وموافقة اللجنة المكلفة بذلك، ويتم التجديد بعد معاينة إحدى الحالات المتمثلة في:

-عدم إتمام المشروع بسبب القوة القاهرة.

-توسيع وعصرنة وإنجاز مشاريع تكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية.

كما منعت المادة 25 من المرسوم المذكور أعلاه أي حالة تجديد للامتياز ضمنا.

المطلب الثاني: التزامات المستثمر المستفيد من حق الامتياز

تقع على عاتق المستفيد من حق الامتياز بعض الالتزامات المنصوص عليها قانونا في الأمر 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 وكذا في دفتر الشروط المرفق بالعقد والمتمثلة على الخصوص في الإنجاز الفعلي للمشروع (فرع أول)، دفع إتاوة الامتياز (فرع ثاني) الضمان والارتفاقات (فرع ثالث).

الفرع الأول: الإنجاز الفعلي للمشروع

تطبيقا للأمر 08-04 المؤرخ في 01-09-2008 فإن المستفيد من حق الامتياز يتعين عليه الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري المحدد في دفتر الشروط، والبدء في النشاط مع اشتراط أن يكون هذا الإنجاز مطابقا لما تم الاتفاق عليه، ويتأكد ذلك بناء على شهادة المطابقة الممنوحة للمستثمر من طرف مصالح التعمير والبناء للولاية كما تقوم لجنة المساعدة على

تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الخصوص بمعاينة دخول المشروع الاستثماري حيز الاستغلال، كما تقوم مديرية أملاك الدولة بدورات تفتيشية منتظمة، لمراقبة مدى احترام المستفيد للالتزامات الواقعة عليه خصوصا في مرحلة إنجاز المشروع.

الفرع الثاني: دفع إتاوة حق الامتياز

إن المستفيد من حق الامتياز ملزم كذلك بتسديد الإتاوة الإيجازية السنوية، وذلك مقابل الاستثمار على الأرضية الممنوحة له من طرف الدولة، طبقا لنص المادة 09 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 المعدلة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 جريدة رسمية عدد 40 لسنة 2011، ص 08.

وتطبيقا لنص المادة 09 فقرة 2-المشار إليها أعلاه التي تنص على دفع إتاوة سنوية تقدر ب5% من القيمة التجارية المحددة طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة، مع إمكانية خضوع هذه الإتاوة إلى تخفيضات والمنح بالدينار الرمزي للمتر المربع. وتدفع الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.

وفي هذا الصدد فإن رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا يعد مذكرة دفع تتضمن إلزامية دفع الحقوق السنوية من طرف المستفيد من حق الامتياز كما تتضمن مذكرة الدفع جدول مفصل يبين هذه الحقوق.

الفرع الثالث: الضمان والارتفاقات

تضمن دفتر الشروط بندا صريحا يتعلق بالضمان، والضمان يقصد به عدم القيام بأي عمل يتعلق بضمان محل عقد الامتياز، كتسجيل طعن ضد الدولة، على اعتبار أن المستفيد من حق الامتياز، يعرف تمام المعرفة للقطعة الأرضية محل عقد الامتياز، وأن يأخذها على الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف، أخطاء في التعيين، أو لأسباب أخرى. (المذكرة رقم 502 بتاريخ 16 جانفي 2014، تتضمن كيفية حساب حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري وأتعاب أملاك الدولة، المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية، 2014، صفحة 2)

الخاتمة:

تعتبر عملية تطهير العقار الصناعي من أهم المعضلات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية المتعلقة مباشرة بكيفية الحصول عليه من خلال اختيار موقعه

وضبط مساحته وتبيان حدوده لجعله الوعاء الذي تقام عليه المشاريع الاستثمارية الاقتصادية، وقد عملت الإرادة التشريعية للبحث عن السبل التي تؤدي إلى ذلك من خلال النصوص القانونية المتعددة وذلك بسن بعض النصوص القانونية وإلغاء البعض الذي أصبح لا يخدم السياسة الاقتصادية، وذلك في ظل الانفتاح الاقتصادي.

فتعددت طرق الحصول على العقار الصناعي، وآليات استغلاله وفق التطور التشريعي لكل مرحلة وصولاً إلى مرحلة منح العقار الصناعي عن طريق الامتياز الغير قابل للتنازل الذي استحدثه المشرع بموجب الأمر 04-08، الذي يعتمد على الانتفاع فقط والذي يمر على مراحل أساسية لتكوينه تبدأ بإجراءات إدارية سابقة منها ما يتعلق بالعقار محل الامتياز ومنها ما يتعلق بطالب حق الامتياز تنتهي هذه الإجراءات الإدارية بمنح قرار الترخيص بالامتياز الذي يشكل الدعامة الأساسية لتحرير عقد إداري بين إدارة أملاك الدولة والمستفيد من حق الامتياز، الذي يرفق بدفتر شروط، هذا العقد الذي تنتج عنه بعض الآثار، المتمثلة في بعض الحقوق التي تقابلها بعض الالتزامات للإدارة المانحة لهذا الحق تجاه الطرف المستفيد في المقابل تقع على المستفيد من حق الامتياز بعض الحقوق، كما يتوجب عليه القيام ببعض الالتزامات التي يكرسها عقد الامتياز.

وفي الأخير نجد أن عقد الامتياز هو وسيلة قانونية بموجبها يتم منح حق الانتفاع فقط لمدة طويلة مقابل دفع المستفيد لإتاوة حق الانتفاع المتمثل في إنشاء مشروع استثماري دون إعطاء أي أهمية لحق التملك لهذا العقار وذلك حفاظاً على المكتسبات العقارية التابعة للدولة وتثمينها من جهة ودعماً للاستثمار وتطويره من جهة أخرى، من خلال المركز القانوني الممنوح للدولة بإملاء شروطها لاحترام المستفيد للشروط المفروضة عليه خدمة للاستثمار الصناعي وفي حالة عدم احترامه لهذه الشروط تجدد الدولة سهولة في فسخ هذا العقد وإعادة تسليم هذا العقار لمن يستحقه.

غير أن الدارس لهذا الموضوع يستشف بعض النقائص و الثغرات وعدم الاستقرار في النصوص التي تحكمه سواء التشريعية أو التنظيمية وتتمثل على الخصوص في:
-عدم الاستقرار في النصوص التي تحكم الامتياز في العقار الصناعي فمن عقد التنازل، اتجه المشرع إلى عقد الامتياز القابل للتنازل، ثم عقد الامتياز الغير قابل للتنازل فتسبب ذلك في منازعات عطلت عملية الاستثمار وعرقلت مساره.

-عدم التنصيص على عقد الامتياز في العقار الصناعي في قانون التسجيل صراحة من أجل تحصيل الحقوق اللازمة وإعطائه تعريفه مناسبة على غرار بقية العقود الأخرى.

-سن المشرع لبعض القوانين ضمن قوانين لمالية التي تم عرقلتها عن طريق إصدار تعليمات وهذا الأمر غير مقبول قانونا.

ضف إلى ذلك رغم أن الأطر القانونية ركزت على التسهيلات الممنوحة للمستثمرين فان الواقع كان دوما يخالف هذه الأطر القانونية .

ومن خلال الأسباب المذكورة أعلاه، يمكن وضع جملة من الاقتراحات تتمثل في ما يلي:

-فاهم شيء يجب الاهتمام به لجلب المستثمرين وترقية الاستثمار هو الاستقرار وديمومة التشريعات والتنظيمات التي تحكم جوانب العقار الذي يرتبط الاستثمار.

-ضرورة إصلاح الوضعيات العالقة المتعلقة بالعقار الموجه للاستثمار.

ويبقى هذا الموضوع بحاجة ماسة لاهتمام الفقه والقضاء اللذان أصبح تدخلهما محتشما رغم الأهمية القانونية لهما من الناحية العلمية والعملية.

قائمة المراجع:

المؤلفات:

- 1/-دوة آسيا، رامول خالد، (2008)، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر.
 - 2/-عمار عوابدي، (2005)، القانون الإداري، الطبعة الثالثة، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
 - 3/-عمر حمدي باشا، (2000)، نقل الملكية العقارية، الطبعة الثانية دار هومة، الجزائر.
 - 4/-مراد بلكعيبات، (2017)، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، الطبعة الأولى،
 - 5/-مخلوف بوجردة العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر.
- النصوص القانونية والتنظيمية:
- 6/-المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 15 أكتوبر 1993 الخاص بترقية الاستثمار، ج ر عدد37، بتاريخ 19 أكتوبر، الجزائر.
 - 7/-الأمر 04-08 مؤرخ في 01-09-2008، المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، عدد49 بتاريخ 08-09-2008، الجزائر.

- 8/- القانون رقم 11-16، يتضمن قانون المالية لسنة 2012، جريدة رسمية عدد 72، بتاريخ 28-12-2011، الجزائر.
- 9/- القانون 11-11، مؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40، بتاريخ 20 جويلية 2011، الجزائر.
- 10/- المرسوم التنفيذي 07-23 المؤرخ في 28-01-2007، المتضمن كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح الامتياز عليها، جريدة رسمية، عدد 08 بتاريخ 31-01-2007، الجزائر.
- 11/- المرسوم التنفيذي 09-152 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، عدد 27 بتاريخ 06 ماي 2009، الجزائر.
- 12/- المرسوم التنفيذي 09-153 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية، عدد 27 بتاريخ 06 ماي 2009، الجزائر.
- 13/- المرسوم 10-20 المؤرخ في 12/01/2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تجديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، جريدة رسمية عدد 04، بتاريخ 17-01-2010، الجزائر.
- 14/- المذكرة رقم 502 بتاريخ 16 جانفي 2014، تتضمن كيفية حساب حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري وأتعاب أملاك الدولة، المديرية العامة للأماكن الوطنية ووزارة المالية، 2014، الجزائر.