

خصوصية عقد استغلال العقار الاقتصادي

و دوره في ترقية الإستثمارات.

الدكتور حيتالة معمر.

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم.

المقدمة

يقصد بالعقار الاقتصادي كافة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، غير المخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، ويجب أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة، والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تركيزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها¹.

بناء على ذلك، يعتبر عقارا اقتصاديا كل عقار موجه للاستثمار، لاسيما العقار الصناعي والعقار السياحي، نظرا لخصوصيتهما والثروات التي تحتويها، ناهيك عن إمكانية الاعتماد عليهما من قبل الحكومة كمصدر لتمويل الخزينة العمومية.

بالتالي، ونظرا لأهمية العقار الاقتصادي في تنمية وتطوير الاستثمار، نص المشرع الجزائري على كيفية استغلاله، حيث بين في قانون المالية التكميلي لسنة 2011²، أن الامتياز يمنح على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية³.

¹المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 6 مايو 2009، عدد 27، ص.4.

²القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية مؤرخة في 20 يوليو 2011، العدد 40، ص.2.

³ المادة 15 من القانون رقم 11-11، تعدل و تتم المادة 3 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المجهزة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 3 سبتمبر 2008، عدد 49، ص.3.

هكذا، فقد كان الأمر رقم 06-11 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية⁴، وذلك إما بالمراد العلني أو بالتراضي لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص⁵، مع إمكانية تحويل الامتياز قانونا إلى تنازل⁶، لكن عاد المشرع سنة 2008 و عدل هذا الأمر بموجب الأمر رقم 08-04 الذي ألغى تماما التنازل، واقتصر فقط على منح الامتياز بالمراد العلني أو منح الامتياز بالتراضي⁷.

لكن وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء الامتياز بالمراد العلني والاكتفاء فقط بالامتياز بالتراضي، بهدف إعطاء مزيدا من التسهيلات الإدارية من قبل الدولة.

فباستقراء مختلف النصوص القانونية المنظمة لكيفية استغلال العقار الاقتصادي، تظهر خصوصية وأصالة عقد استغلاله، فما هي إذن مختلف صور الأوعية العقارية محل حق الامتياز، وما هي الطبيعة القانونية لعقد امتياز استغلال تلك الأوعية العقارية؟

للإجابة عن هذه الإشكالية، سنقسم دراستنا، إلى قسمين، نتناول في القسم الأول صور العقار الاقتصادي، وفي القسم الثاني الطبيعة القانونية لعقد امتياز استغلال العقار الاقتصادي.

I- صور العقار الاقتصادي

يمكن تصنيف العقار الاقتصادي إلى صنفين رئيسيين عقار صناعي وعقار سياحي.

01- صور العقار الصناعي

يتمثل العقار الاقتصادي، في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، والحافطة العقارية المكونة من الأصول الفائضة والمتبقية التابعة للمؤسسات العمومية، بالإضافة إلى المناطق الخاصة، المناطق الحرة والمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، غير أننا سنستثنيها من الدراسة، نظرا لعدم تجسيدها على أرض الواقع بالرغم من نص المشرع الجزائري عليها.

4 الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 30 غشت 2006، عدد 53، ص.2.

5 المادة 3 من الأمر رقم 06-11، السابق الذكر.

6 المادة 10 من الأمر رقم 06-11، السابق الذكر.

7 المادة 3 من الأمر رقم 08-04، السابقة الذكر.

أ- المناطق الصناعية

عرف مجلس التنمية الصناعية لمنظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، المناطق الصناعية على أنها مساحة أرضية غير مهياة، مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموماً بقرار من رئيس البلدية، ويشترط 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 المنطقة⁸.

بناء على ذلك، لا نجد في التشريع الجزائري، تعريفاً يحاكي تعريف مجلس التنمية الصناعية لمنظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، للمناطق الصناعية، غير أنه تم إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، تكلف مهندسة المدن وجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني، وبتقديم كل رأي وعرض أي اقتراح، وبصفة عامة بتقديم كل مساعدة ضرورية للهيئة المكلفة بمهندسة المدن، بهدف ترقية المناطق الصناعية على أحسن وجه⁹، كما تم إنشاء مؤسسات لتسيير المناطق الصناعية عبر مختلف أنحاء الوطن، مثل مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بولاية سكيكدة، مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بحاسي الرمل، مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بحاسي مسعود¹⁰.

كذلك، تم إدارة المناطق الصناعية عن طريق إسناد مهمة تهيئتها وتسييرها إلى هيئات عمومية اقتصادية، ومؤسسات اقتصادية، ووحدات متخصصة، بموجب دفتر شروط¹¹.

ب- مناطق النشاطات

هي عبارة عن فضاء عقاري محدد ومنظم، عادة ما يكون أقل حجماً من المناطق الصناعية، تمارس فيه مجموعة من النشاطات كإنتاج السلع والتجارة، بالأحرى هي عبارة احتياطات عقارية لصالح البلديات، تتكون من

⁸www.unido.org.

⁹ المادة 1 من المرسوم رقم 45-73، المؤرخ في 28 فبراير 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية مؤرخة في 09 مارس 1973، عدد 20، ص. 331.

¹⁰ المادة 1 من المرسوم رقم 56-84 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مارس 1984، عدد 10، ص. 291، المادة 1 من المرسوم رقم 57-84 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بسكيكدة، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مارس 1984، عدد 10، ص. 294، المادة 1 من المرسوم رقم 57-84 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بحاسي الرمل، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مارس 1984، عدد 10، ص. 294، المادة 1 من المرسوم رقم 57-84 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بحاسي مسعود، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مارس 1984، عدد 10، ص. 295.

¹¹ المرسوم رقم 55-84 المؤرخ في 03 مارس 1984، والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مارس 1984، عدد 10، ص. 290.

أراض من كل نوع أو من أراض تابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد، تقام عليها مشاريع استثمارات صناعية قصد الدفع بالتنمية الاقتصادية على مستوى ولايات الوطن بكل بلدياتها¹².

أسندت مهمة تسيير مناطق النشاطات في البداية للبلديات، ثم إلى الوكالة العقارية الوطنية والوكالات العقارية المحلية¹³، وبعدها إلى وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين¹⁴، وبعدها أسندت إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين مهمة تسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية، مع إمكانية إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات والدوائر للولاية نفسها¹⁵.

ج-الحفاظة العقارية

هي عبارة عن الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، قصد توجيهها لإنجاز مشاريع استثمارية، بالأحرى هي عبارة عن الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، لاسيما الأراضي غير المستغلة أو التي يتم تخصيصها لمؤسسة ما، الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير لازمة لنشاطها، الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة، الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة، الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة، الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي يتم تخصيصها لوجهة ما¹⁶.

12 المادة 1 من الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية مؤرخة في 05 مارس 1974، عدد 19، ص. 291.

13 المادة 02 من المرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 07 يناير 1986، المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية، جريدة رسمية مؤرخة في 08 يناير 1986، عدد 01، ص. 08، المادة 02 من المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 07 يناير 1986، المتضمن إنشاء الوكالة العقارية المحلية، جريدة رسمية مؤرخة في 08 يناير 1986، عدد 01، ص. 11.

14 المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، جريدة رسمية مؤرخة في 26 ديسمبر 1990، عدد 56، ص. 1803.
15 المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، جريدة رسمية مؤرخة في 19 نوفمبر 2003، عدد 68، ص. 13.

16 المادة 3 فقرة 2 من الأمر رقم 08-04، السابقة الذكر، والمرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 أفريل 2007، الذي يحدد شروط وكيفية تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، والمرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة

02- صور العقار السياحي

يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص¹⁷، يتكون من أراضي تدرج ضمن :

أ- مناطق التوسع السياحي

هي 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 مردودية¹⁸.

ب- المواقع السياحية

هي 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 تتمين أصالته، والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان¹⁹.

ج- المنطقة المحمية

هي جزء من منطقة التوسع السياحي أو الموقع السياحي غير قابلة للبناء، وتستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية كالحظائر الوطنية أو الأثرية، كالمحميات الأثرية أو الثقافية كالحظائر الثقافية²⁰.

II- الطبيعة القانونية لعقد امتياز استغلال العقار الاقتصادي

يمكن أن تكون الأوعية العقارية سواء ذات الطابع الصناعي أو السياحي محل حق امتياز، يتميز بخصائص نوعية، وتمنح من قبل هيئات مختصة قانونا.

للمؤسسات العمومية وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية مؤرخة في 6 مايو 2009، عدد 27، ص.16.
 17 المادة 20 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية مؤرخة في 19 فبراير 2003، عدد 11، ص.16.
 18 المادة 2 فقرة 1 من القانون رقم 03-03، السابق الذكر.
 19 المادة 2 فقرة 2 من القانون رقم 03-03، السابق الذكر.
 20 المادة 2 فقرة 3 من القانون رقم 03-03، السابق الذكر.

01-خصائص الأوعية العقارية محل حق الامتياز

أ-استغلالها يتم بموجب عقد إداري

تمنح الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية عن طريق الامتياز لمدة أدناها ثلاثة و ثلاثون سنة، قابلة للتجديد و أقصاها تسع و تسعون سنة²¹، مقابل دفع إتاوة إيجاربه محددة من قبل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا²².

بالتالي يكرس هذا الامتياز بموجب عقد إداري، تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء، يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز²³.

ب-امتياز يمنح عن طريق التراضي

منح الامتياز عن طريق التراضي هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأموالها الخاصة، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد استيعاب مشروع استثماري²⁴.

بالتالي يمكن أن تستفيد من الامتياز بالتراضي المشاريع الاستثمارية التي يكون لها طابع الأولوية و الأهمية الوطنية، مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكنها أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني؛

تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية؛ تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي و تعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة و التحويل التكنولوجي؛

كما تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة²⁵.

21 المادة 4 من الأمر رقم 04-08، السابق الذكر.
22 المادة 9 فقرة 2 من الأمر رقم 04-08، السابق الذكر، معدلة و متممة بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11، السابق الذكر، و المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق الذكر، و المرسوم التنفيذي رقم 09-153، السابق الذكر.

23 المادة 10 من الأمر رقم 04-08، السابق الذكر.

24 تمهيد و ارد في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود و الشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي، للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

25 المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق الذكر.

02- الهيئات المختصة بمنح عقود استغلال الأوعية العقارية محل حق الامتياز

إن الحصول على العقار الصناعي بغية استغلاله من قبل المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، يتطلب القيام بعدة إجراءات قانونية أمام عدة هيئات، خول لها القانون صلاحية منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، لاستغلالها بهدف انجاز مشاريع استثمارية.

أ- إدارة أملاك الدولة باعتبارها الهيئة المعدة للامتياز بالتراضي

تعتبر إدارة أملاك الدولة الجهة المخول لها قانونا إعداد العقد الإداري، الذي يكرس حق الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ناهيك عن إعداد دفتر الشروط الذي يجب أن يكون مطابقا للنموذج الذي وضعته السلطة التنفيذية، و يجب أن يحدد فيه بدقة برنامج الاستثمار، بنود و شروط منح الامتياز²⁶.

ب- الوالي باعتباره الهيئة المرخصة للامتياز بالتراضي

يعتبر الوالي الجهة القانونية التي ترخص الامتياز بالتراضي، و ذلك بموجب قرار²⁷.

بناء على ذلك، كان المشرع ينص في الأمر 08-04، أن الامتياز بالتراضي يرخص من مجلس الوزراء²⁸، غير أنه عدل عن موقفه بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حيث نص لأول مرة أن الامتياز بالتراضي يرخص بقرار من الوالي²⁹، و ليس بقرار من مجلس الوزراء، و هو نفس الموقف الذي جاء به بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015³⁰.

و هي نفس الفترة التي تم اعتماد فيها أن استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة يكون بموجب عقد امتياز بالتراضي، دون الامتياز عن طريق المزاد العلني، حيث عدل الأحكام القانونية الواردة في الأمر 08-04 التي كانت تنص على الترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني، و استبدالها بالأحكام التي تنص على

²⁶المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق الذكر.

²⁷المادة 48 من الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية مؤرخة في 23 يوليو 2015 عدد 40، ص6، تعدل أحكام المادة 5 من الأمر رقم 08-04، السابق الذكر، المعدلة بدورها بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11، السابق الذكر.

²⁸المادة 6 من الأمر رقم 08-04، السابق الذكر.

²⁹المادة 15 من القانون رقم 11-11 السابقة الذكر، المعدلة للمادة 5 من الأمر رقم 08-04، السابقة الذكر.

³⁰المادة 48 من الأمر رقم 15-01، السابق الذكر، المعدلة للمادة 5 من الأمر رقم 08-04، السابقة الذكر.

الترخيص بالامتياز بالتراضي بقرار من الوالي، لكن دون أن يلغى الأحكام الواردة في الأمر رقم 04-08، و التي تنص على أن منح الامتياز بالتراضي يرخص من مجلس الوزراء و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار³¹.

بالتالي، و نظرا لتعديل أحكام المادة 5 و عدم إلغاء المادة 6 من الأمر رقم 04-08، يثار إشكال بخصوص الهيئة المخول لها منح الترخيص بالامتياز بالتراضي، إن كان الوالي أو مجلس الوزراء، و لكن يظهر أن الرأي الراجح هو الوالي و ليس مجلس الوزراء، لأن المشرع أكد على ذلك بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

ج-الهيئة المقترحة و الموافقة عللامتياز بالتراضي

نص المشرع صراحة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015، أن الامتياز بالتراضي يرخص بقرار من الوالي، بناء على:

-اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

-اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.

-بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة³².

بالتالي، و نظرا لتعديل أحكام المادة 5 و عدم إلغاء المادة 6 من الأمر رقم 04-08، يثار إشكال بخصوص الهيئات المقترحة و الموافقة على الامتياز بالتراضي، إن كانت هي الهيئات التي تم ذكرها في الحين أو المجلس الوطني للاستثمار، و لكن يظهر أن الرأي الراجح هو هذه الهيئات وليس المجلس الوطني للاستثمار، لأن المشرع و

31 المادة 6 من الأمر 04-08، السابق الذكر.

32المادة 48 من الأمر رقم 01-15، السابقة الذكر المعدلة للمادة 5 من الأمر 04-05، السابقة الذكر.

بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، نص على هيئات أخرى لم يرد ذكرها في الأمر رقم 08-04، بل وهي ليست جميعها، اللاتي ورد ذكرها في قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

الخاتمة

هكذا، و بعد تحليل الأحكام القانونية المتعلقة بكيفية و شروط استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، سواء المخصصة لأغراض صناعية أو سياحية، يمكن استنتاج ما يلي :

- يعتبر العقار الاقتصادي أحد الركائز الأساسية لاستراتيجيات التنمية الصناعية، التجارية والسياحية بالنسبة للحكومات والجهات المانحة والقطاع الخاص، على حد سواء.

- إن أغلب العقار الموجه للاستثمار المتوفر في الوقت الحالي، لم يستغل ولعل السبب في ذلك هو افتقاره لأدنى شروط التهيئة، ووسائل الاتصال والمواصلات، لذا لا بد من إيجاد حلول ناجعة لتحسين الوضع الراهن له.

- إن عقد امتياز استغلال العقار الاقتصادي، هو عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفوقا بدفتر الشروط، لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص، عن طريق التراضي، يرخص به بموجب قرار من الوالي بعد اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، أو بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، أو بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة.

- يستحسن لو أن المشرع ألغى نص المادة 5 من الأمر رقم 08-04 التي تنص على منح الامتياز عن طريق المزاed العلني، و عدل المادة 6 من نفس الأمر، التي تنص على منح الامتياز بالتراضي، لتفادي اللبس.

- ضرورة وضع دفتر شروط يتضمن تحديد جدول زمني يلزم أي مستثمر بانجاز مشروعه في المدة الزمنية المتفق عليها، بهدف القضاء على الشركات والمصانع الوهمية.

- فرض غرامات وعقوبات مالية على المستفيدين من عقود استغلال العقار الموجه للاستثمار، والذين تقاعسوا عن استغلالها وتنفيذ مشاريعهم الاستثمارية.

قائمة النصوص القانونية حسب تسلسلها الزمني

- 1) المرسوم رقم 73-45، المؤرخ في 28 فبراير 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية مؤرخة في 09 مارس 1973، عدد 20، ص. 331.
- 2) الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية مؤرخة في 05 مارس 1974، عدد 19، ص. 291.
- 3) المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984، والمتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مارس 1984، عدد 10، ص. 290.
- 4) المرسوم رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مارس 1984، عدد 10، ص. 291.
- 5) المرسوم رقم 84-57 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بسكيكدة، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مارس 1984، عدد 10، ص. 294.
- 6) المرسوم رقم 84-57 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بحاسي الرمل، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مارس 1984، عدد 10، ص. 294.
- 7) المرسوم رقم 84-57 المؤرخ في 03 مارس 1984، يتضمن إنشاء مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بحاسي مسعود، جريدة رسمية مؤرخة في 06 مارس 1984، عدد 10، ص. 295.
- 8) المرسوم رقم 86-03 المؤرخ في 07 يناير 1986، المتضمن إنشاء الوكالة العقارية الوطنية، جريدة رسمية مؤرخة في 08 يناير 1986، عدد 01، ص. 08.
- 9) المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 07 يناير 1986، المتضمن إنشاء الوكالة العقارية المحلية، جريدة رسمية مؤرخة في 08 يناير 1986، عدد 01، ص. 11.
- 10) المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقارين الحضاريين وتنظيم ذلك، جريدة رسمية مؤرخة في 26 ديسمبر 1990، عدد 56، ص. 1803.
- 11) القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية مؤرخة في 19 فبراير 2003، عدد 11، ص. 16.
- 12) المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقارين الحضاريين وتنظيم ذلك، جريدة رسمية مؤرخة في 19 نوفمبر 2003، عدد 68، ص. 13.

- 13) الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 غشت 2006، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 30 غشت 2006، عدد 53، ص.2.
- 14) المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 أفريل 2007، الذي يحدد شروط وكفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.
- 15) الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المجهزة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 3 سبتمبر 2008، عدد 49، ص.3.
- 16) المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية مؤرخة في 6 مايو 2009، عدد 27، ص.4.
- 17) المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية مؤرخة في 6 مايو 2009، عدد 27، ص.16.
- 18) القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية مؤرخة في 20 يوليو 2011، العدد 40، ص.2.
- 19) الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية مؤرخة في 23 يوليو 2015، عدد 40، ص.6.

مواقع الانترنت

www.unido.org.