



قوائم المحتويات متاحة على ASJP المنصة الجزائرية للمجلات العلمية
الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية
الصفحة الرئيسية للمجلة: www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/552



تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير

The Management of Industrial Property in Algeria between Rationality and Waste

سردو محمود*

جامعة جيلالي بونعام، خميس مليانة - الجزائر

ملخص

معلومات المقال

تاريخ المقال:

الإرسال: 2019/02/23

المراجعة: 2019/05/20

القبول: 2019/05/22

الكلمات المفتاحية:

العقار الصناعي

مناطق النشاطات

المناطق الصناعية

المناطق الخاصة

الامتياز

التنازل

المستثمر

الأوعية العقارية

الأملك الوطنية الخاصة

تقتضي عملية الاستثمار توفير العقار المناسب لاستيعاب المشاريع الاستثمارية، ولذلك سعت الجزائر جاهدة في وضع الأطر القانونية اللازمة لتوفير هذا العقار، وذلك من خلال اعتماد إجراءات تهدف إلى توفير هذا النوع العقارية المناسبة وتحديد طريقة منحها للمستثمر، فتمت إقامة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات من أجل توفيره، وتم اعتماد التنازل والامتياز كنظامين لمنح العقار هذه العقارات، فأردت في هذا المقال أن أتبع الإجراءات التي اعتمدها الجزائر عبر مختلف المراحل، ووفق مختلف النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي، والمتعلقة تكوين العقار الصناعي وطرق تسييره أو بالأحرى منحه، مركزا على الفكرة التي عنونت بها هذا المقال وهو العقلانية والتبذير، العقلانية في توفير العقار الصناعي والعقلانية في تسييره، ذلك أن الجزائر لما كان العقار الصناعي موجود بكمية كبيرة لجأت إلى التبذير في منحه، وعندما شح العقار الصناعي، وأصبح يتطفل على باقي أنواع العقار الاقتصادي بدا من الضروري السير في العقلانية، ويظهر ذلك جليا من خلال استرجاع بعض العقارات سواء كانت أصولا فائضة أو أصولا متبقية عن المؤسسات العمومية الاقتصادية التي خضعت لعملية التصفية، أو الأصول المتبقية بالمناطق الصناعية، مع مراعاة موقع هذه العقارات بالنسبة للمحيط العمراني للمدن، كما تبرز فكرة العقلانية والتبذير من خلال النظام المعتمد في منح العقار الصناعي فالمشرع يتأرجح بين منح العقار عن طريق التنازل ومنحه عن طريق لذلك. الامتياز، والامتياز أحيانا يكون قابل للتحويل إلى تنازل وأحيانا أخرى لا يكون قابل.

Key words:

Abstract

Industrial land

Activity zone

Industrial zones

Special zones

Concession

Transfer

Investor

Land tenure

Private domain

Investment requires to provide land bases to carry out investment projects, for this purpose, Algeria has made a legal framework for this objects, these text are determined the modality of occupation of the land by the investor, and how creates industrial zones and activity zones. In this article, I follow the procedures adopted by Algeria through the various stages and according to the various legal texts governing industrial land, concerning training and management methods. The idea of rationality and waste, the rationality in the formation and the rationality in its operation, the industrial zone are created in larg area, then the industrial land was wasted in the granting, but when the scarcity of the industrial land It was necessary to seek rationality, and that It was necessary to recover some land, be it the residual assets of the public enterprises autonomous and non-autonomous dissolved available or the surplus assets of the economic enterprises. The notion of rationality and waste is also reflected in the system adopted for the granting of industrial real estate: the legislator oscillates between granting the property once by the cession and other times by the concession.

1- المناطق الصناعية

ولم يقدم المشرع الجزائري أي تعريف للمناطق الصناعية، و لكن أمام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق وتزايد الرغبة في الاستثمار، بادرت بعض الوزارات التي لها علاقة مباشرة مع هذه المناطق في تعريفها، حيث جاء في تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة تعريف المناطق الصناعية بأنها عامل حقيقي من عوامل ترقية وعصرنة النسيج الصناعي، وفي موضع آخر من نفس التقرير اعتبرتها عاملاً هاماً جداً من عوامل الترسنة المحفزة للاستثمار، وحسب تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة رقم 121 المؤرخ في 21/07/2004، تم تعريف المناطق الصناعية بأنها مساحة تمنح للمؤسسة المحيطة بالملائم والإيجابي للعمل، وتشكل عاملاً مهماً من عوامل ترقية الاستثمار وتحسين مردودية المؤسسة، وفي تقرير آخر حول حركة السوق العقارية، وضعت وزارة المساهمة وترقية الاستثمار تعريفاً للمناطق الصناعية باعتبارها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة⁽²⁾.

ويمكن تعريف المنطقة الصناعية بأنها عبارة عن أرضية مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، ويتوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله لشبكة الطرق وقنوات التوزيع بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها⁽³⁾.

لقد بدأت عملية إنشاء المناطق الصناعية بصدور الأمر 45/73⁽⁴⁾، والذي أنشأ لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية يرأسها وزير الأشغال العمومية والبناء، وتتكون من أعضاء دائمين يحضرون الاجتماعات الدورية، وأعضاء غير الدائمين يحضرون الاجتماعات التي تندرج ضمن اختصاصهم⁽⁵⁾، وتجتمع في دورات عادية كل ثلاثة أشهر، كما يمكن أن تجتمع في دورات استثنائية بدعوى من رئيسها أو من أحد الأعضاء الدائمين فيها كلما دعت الضرورة لذلك، وتكلف بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية عبر كافة التراب الوطني، وتقديم الآراء والاقتراحات والمساعدات الضرورية للقسم الوزاري المكلف بالمدن من أجل ترقية المناطق الصناعية على أحسن وجه وتنميتها، وقد أدى عمل هذه اللجنة إلى إحداث 77 منطقة صناعية وتهيئتها عبر التراب الوطني⁽⁶⁾، وبعد أن أصبحت المناطق الصناعية واقعا، بدأ من الضروري وضع إطار قانوني يحدد إجراءات تسيير هذه المناطق الصناعية، حيث صدر المرسوم 55/84 الذي حدد الهيئات المكلف بإدارة المناطق الصناعية⁽⁷⁾، والتي تتمثل فيما يلي:

- مؤسسة محلية ذات طابع اقتصادي، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات مصلحة محلية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.
- مؤسسة ذات طابع اقتصادي تنشأ بموجب مرسوم عندما،

يكتسي العقار الصناعي أهمية خاصة في مجال الاستثمار، ذلك أن المستثمر يسعى جاهدا للحصول على الأوعية العقارية التي تمكنه من تجسيد مشروعه الاستثماري، ولذلك تسعى الدول التي تهدف إلى جلب المستثمر إلى تذييل الصعوبات التي تعترض توفير الأوعية العقارية، غير أن ذلك يصطدم بمشكلة المضاربة في العقار، حيث يسعى بعض الأشخاص إلى الحصول على العقارات بحجة الاستثمار دون تجسيد ذلك على أرض الواقع، مما يحتم على الدولة محاربة هذه الظاهرة من خلال اعتماد أساليب متعددة وإجراءات معينة عند منح الأوعية العقارية للمستثمر، كما أن هذه الإجراءات بدورها تصطدم بمشكلة إعاقته المستثمر، وهنا تلجأ الدولة إلى تغيير طرق منح العقار الصناعي بالتحول من نظام إلى آخر، من أجل تذييل الصعوبات من جهة ومحاربة المضاربة في العقار من جهة أخرى، والجزائر من الدول التي تسعى جاهدا لجلب المستثمر ومنحه الوعاء العقاري الذي يمكنه من تجسيد مشروعه الاستثماري وذلك بتذليل الصعوبات المتعلقة بمنح العقار، لتجد نفسها في مشكلة تذبذب العقار، فتلجأ إلى تغيير الآليات والإجراءات المعتمدة بحثا عن العقلانية، ومن هنا أطر الإشكالية التالية:

إلى أي مدى تمكنت الجزائر من تسيير العقار الصناعي بطريق عقلانية تحقق التوازن بين تذييل الصعوبات للمستثمر وتفادي تذبذب واستنزاف العقار الصناعي؟

لدراسة هذا الموضوع قسمته إلى محورين هما: توفير العقار الصناعي ومنح العقار الصناعي.

المحور الأول: توفير العقار الصناعي

يعتبر عقارا صناعيا كل مختلف الأراضي التي وجهت للاستثمار، وكل ما اتصل بها ورصد لخدمتها، بما في ذلك ما تبقى من المؤسسات العمومية بعد حلها، وما زاد عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية، وقصد توفير هذا العقار بالقدر الكافي الذي يساهم في تحقيق الاستثمار⁽¹⁾، فقد اعتمدت الجزائر العديد من الآليات التي بدأت بتهيئة مجموعة من المناطق لهذا الغرض وانتهت باسترجاع الأصول العقارية الفائضة عن المؤسسات العمومية والمتبقية عن المناطق الصناعية والمؤسسات العمومية التي خضعت لعملية التصفية.

أولا: توفير العقار الصناعي عن طريق التهيئة

لقد حاولت الجزائر توفير العقار الصناعي عن طريق إدماج العديد من العقارات ضمن مناطق مهياة لهذا الغرض وهي المناطق الصناعية ثم مناطق النشاطات وصولا إلى المناطق الخاصة.

قائمته عن طريق قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية، ويصدر القرار الوزاري بعد استشارة السلطات المحلية، ويتم تحديد قائمة البلديات على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية، المادية والاجتماعية، الاقتصادية والمالية لهذه البلديات⁽¹⁴⁾.

وأما مناطق التوسع الاقتصادي فتتكون من الفضاءات الجيو اقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي أو تكامله، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية أو البشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها، ولا يندرج ضمن هذه المناطق:

- المناطق المطلوب ترقيتها.

- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات الصناعية الكبرى.

- مساحات الارتفاق أو الخدمة وخاصة المساحات التي تشمل على الموانئ والمطارات.

- مواقع المركبات السياحية والاستحمامية الكبرى.

وتشمل منطقة التوسع الاقتصادي كل الولاية أو جزء منها أو مجموعة بلديات وتحدد بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزارة المكلفة بكل من المالية، الجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط بناء على اقتراح من الجماعات المحلية بعد التشاور مع الوزارات المعنية والاتحادات والجمعيات التي يهمها الأمر⁽¹⁵⁾.

فهذه المناطق ليست مثل المناطق الصناعية وإنما هي مناطق جغرافية تشمل عدة بلديات أو ولايات تحتاج إلى ترقية خاصة بالنظر إلى المميزات الخاصة بها، وبالتالي تسعى الدولة إلى جذب المستثمر إليها، بتوفير العقار الصناعي فيها، وحتى يتسنى فعلا ترقية هذه المناطق وتحقيق التوسع في المناطق الأخرى، وجب توفير العقار الصناعي المناسب لهذه الاستراتيجية، حيث أدمجت كل الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة سواء كانت تابعة للدولة أو البلدية أو الولاية، وسواء كانت داخل المحيطات العمرانية أو خارجها، أو حتى ضمن الأراضي الفلاحية، ضمن العقار الصناعي.

ثانياً: توفير العقار الصناعي عن طريق التمحيص والاسترجاع

لقد أنشئت المناطق الصناعية في ظل نظام اشتراكي تهيمن فيه المؤسسات العمومية الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي على القطاع الاقتصادي، ولذلك منحت لها أوعية عقارية ذات مساحات واسعة، دون وثائق قانونية تثبت حيازتها أو ملكيتها لهذه العقارات، علما أن هذه المؤسسات لم تكن تتمتع بالشخصية المعنوية التي تمنحها الاستقلالية عن الشريك الأساسي فيها

تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.

- وحدة متخصصة، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

ونظرا لعدم تكييف هذا النص مع المبادئ الواردة في الميثاق والأمر المتعلقين بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات فقد صدر المرسوم 56/84 الذي تضمن كفاءات تسيير المناطق الصناعية كمرحلة انتقالية⁽⁸⁾، والذي نص على تسيير هذه المناطق عن طريق مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية التي تنشأ بموجب مرسوم يحدد مقرها والوصاية عليها.

وقد تزامنت هذه المرحلة مع تكوين الاحتياطات العقارية البلدية⁽⁹⁾، والتي كانت تنحصر في الأراضي الواقعة في المناطق العمرانية والتي أدمجتها البلدية ضمن احتياطاتها العقارية، حيث يمكن تخصيص جزء منها لإقامة محلات تجارية لا ترقى إلى ورشات صناعية.

1- مناطق النشاطات

ولقد جاء القانون 11/82 المتعلق بالاستثمار⁽¹⁰⁾ بفكرة ضرورة مشاركة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية والذي منح بعض الأفق للمستثمر الخاص الوطني، حيث نص في المادة 24 منه على إمكانية استفادة المستثمر الوطني الخاص من قطع أرضية طبقا للتشريع وللإجراءات السارية، ولتجسيد هذا الأمر تم إحداث مناطق النشاطات وهي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، ويتم تسييرها من طرف الجماعات المحلية أو الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين.

وبموجب قانون المالية لسنة 2016 وسع المشرع في أمر إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، حيث رخص لأشخاص القانون الخاص إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات وتهيئتها وتسييرها، على أراض غير فلاحية تندرج ضمن الملكية الخاصة، وذلك بناء على دفتر شروط تعده الوزارة المكلفة بالاستثمار في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم⁽¹¹⁾.

2- المناطق الخاصة

لقد عرفت الجزائر انفتاحا اقتصاديا بعد صدور دستور 1989 ترتب عنه فتح الباب للمستثمر الأجنبي بصفة تدريجية بدء من قانون النقد والقرض لسنة 1990⁽¹²⁾، ثم صدور المرسوم التشريعي 12/93⁽¹³⁾ الذي كرس مبدأ عدم التمييز بين المستثمر سواء كان عاما أو خاصا وطنيا أو أجنبيا، حيث تضمن هذا القانون إنشاء مناطق خاصة، وقسمها إلى نوعين وهي المناطق الواجب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي.

فالمناطق الواجب ترقيتها تتكون من البلديات التي يتم تحديد

إحداث وكالة لهذا الغرض وهي الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁽²³⁾، كما صدر مرسوم تنفيذي حدد إجراءات عملية الاسترجاع طبقا لما نص عليه هذا القانون⁽²⁴⁾، غير أن هذا القانون لم يعمر طويلا حيث ألغي بموجب الأمر 04/08 والذي كرس نفس المبدأ وهو الاسترجاع.

فالأملاك العقارية القابلة للاسترجاع هي:

- الأملاك العقارية غير المستغلة والتي لم يتم تخصيصها لوجهة ما.

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استغلالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة

- الأملاك العقارية القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطها.

- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الطبيعي للمؤسسة.

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

وتتم عملية الاسترجاع عن طريق جرد تعدد المؤسسات العمومية الاقتصادية أو شركات تسيير مساهمات الدولة، وتحويله إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمار، وترسل نسخة منه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، ويقوم الوزير المكلف بالاستثمار بعرض الملف على مجلس مساهمات الدولة الذي يصدر لأئحة تقضي بإدماج الملك العقاري الفائض ضمن الأملاك الخاصة للدولة، ليتولى مدير أملاك الدولة بناء على هذه اللائحة إعداد قرار الإدماج، كما يمكن استرجاع الأصول الفائضة عند اتخاذ قرارات الخصخصة من طرف مجلس مساهمات الدولة.

وأما الأصول العقارية المتبقية عن المؤسسات العمومية التي خضعت لعملية التصفية فيتم جردها من طرف المصفي ويحول محضر الجرد المرفق ببطاقة تقنية عن كل عقار إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يتولى تسجيله ضمن الأملاك العقارية الخاصة غير المخصصة.

وأما العقارات المتبقية على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاطات فيتم تسليمها عن طريق محضر بين الهيئة المسيرة للمنطقة الصناعية أو منطقتة النشاطات ومديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا.

وفي هذا الإطار يتم إنشاء بنك معطيات خاص بالأوعية العقارية المتوفرة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ويساهم في إنجاز هذا البنك الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والوالي المختص إقليميا الذي يقوم سنويا بجدر العقارات غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على

وهو الدولة أو الجماعات المحلية، وبصودور القانون 01/88⁽¹⁶⁾ الذي منح الاستقلالية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، بمنحها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي، فإن الذمة العقارية لهذه المؤسسات ظلت على ما كانت عليه⁽¹⁷⁾، لا سيما وأن المادتين 55 و56 من هذا القانون نصت على إمكانية حيازة المؤسسات على أملاك عمومية عقارية عن طريق سند شغل أو بدون سند، ومع بداية عملية تصفية المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، طرح إشكال تحويل ملكية الوعاء العقاري عند التنازل عن أصول هذه المؤسسات إلى العمال أو المستثمرين، غير أن هذا الإشكال وجد له حل قانوني باعتبار إدارة أملاك الدولة هي التي تعد عقد التنازل عن أصول المؤسسات العمومية المحلولة، وبالتالي ظهرت بوادر هذه الإشكالية في حالة الخصخصة⁽¹⁸⁾، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فقد أدى إحداث المناطق الخاصة بموجب قانون ترقية الاستثمار إلى هجر العديد من المناطق الصناعية التي لم تكن تسيير من طرف إدارة الأملاك الوطنية، وبالتالي أحدث المشرع الجزائري آليات أخرى لتوفير العقار الصناعي، ولكن هذه المرة عن طريق إخراج بعض أصناف العقارات من دائرة العقار الصناعي واسترجاع أصول عقارية أخرى، حيث صدر كل من الأمرين 11/06⁽¹⁹⁾ و04/08⁽²⁰⁾ اللذان حددا العقار الصناعي تحديدا دقيقا، حيث تم تعريف العقار الصناعي تعريفا سلبيا من خلال تعداد أصناف العقارات التي لا تندرج ضمن العقار الصناعي هي:

- الأراضي الفلاحية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الضرورية لإنجاز برامج استثمارية تدرج ضمن مخطط التهيئة السياحية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية ومساحات البحث عن المحروقات واستغلالها.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية.

ولما بادرت الجزائر إلى تسوية الذمة العقارية للمؤسسات العمومية في إطار المنشور الوزاري رقم 01 الذي تضمن إنشاء لجان ولأئية تتولى دراسة ملفات التسوية عن طريق التنازل عن الأوعية العقارية التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية⁽²²⁾، حيث تم تسجيل السير البطيء لعملية التسوية بالإضافة إلى وجود أوعية عقارية شاغرة بالمناطق الصناعية، ولذلك جاءت تعليمات رئيس الحكومة في سنة 1999 التي دعت إلى الإسراع في العملية طبقا لأحكام المنشور الوزاري السالف الذكر، وعلى إثر ذلك تم البحث عن آلية لاسترجاع العقارات غير المستغلة، هذه العملية التي تم تجسيدها بموجب الأمر 11/06 الذي نص على ضرورة استرجاع الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية والأصول المتبقية للمؤسسات المحلولة، والعقارات المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، حيث تم

المرسوم 05/86 الذي حدد شروط وإجراءات التنازل عن الأوعية العقارية التابعة للدولة من أجل إقامة مشاريع استثمارية⁽²⁷⁾، حيث يخضع الطلب المقدم من طرف المستثمر لرأي اللجنة الولائية لاختيار القطع الأرضية المنشأة بموجب المرسوم 304/82، التي تبدي رأيها في القطعة الأرضية التي يقدم المستثمر طلبه عليها، وذلك بإعداد محضر يحول إلى المصلحة الولائية لأملاك الدولة لتقوم بتحديد القيمة التجارية للقطعة الأرضية ثم تحول الملف إلى الوالي المختص إقليمياً للفصل فيه نهائياً بعد أخذ رأي إدارة المصالح الفلاحية، وفي حالة الموافقة يصدر الوالي قرار التنازل ويحوطه إلى مصلحة أملاك الدولة من أجل تحرير عقد التنازل الذي يجب أن يتضمن الشرط الفاسخ، حيث يشترط إقامة المشروع وتقديم شهادة المطابقة التي تثبت تجسيده على أرض الواقع، ويرتب على عدم تجسيد المشروع وتقديم الشهادة التي تثبت ذلك فسخ العقد قضائياً بتدخل من إدارة أملاك الدولة.

وقد تدعم هذا التنازل بتنظيم أكثر صرامة ودقة عند صدور المرسوم 05/86 والذي حدد بدقة شروط وكيفيات التنازل، لا سيما وإن كانت هذه القطع الأرضية واقعة خارج المحيط العمراني⁽²⁸⁾.

لقد جاء هذا التنازل لتمكين المستثمر الوطني الخاص من أداء المهمة الموكلة إليه في إطار أحكام القانون 11/82 السالف الذكر، واستمرت إجراءات هذا التنازل في إطار أحكام القانون 25/88⁽²⁹⁾ إلى أن جاء المرسوم التشريعي 12/93 الذي أحدث بإجراءات جديدة وهيئات جديدة، سيتم توضيحها لاحقاً.

3- التنازل عن العقار في إطار الأمر 11/06

لقد صدر الأمر 11/06 في ظل قانون تطوير الاستثمار 03/01⁽³⁰⁾ المعدل بموجب الأمر 08/06⁽³¹⁾، والذي تضمن وضع حافظة عقارية تحت تصرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لاستعمالها في توفير الأوعية العقارية للمستثمرين، وقد جاء هذا القانون ليحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لإقامة مشاريع استثمارية، حيث اعتمد المشرع ولأول مرة طريق المزاد العلني للتنازل عن هذه الأوعية العقارية بعد أن كان الأمر مقصوراً على التراضي.

ويتم التنازل سواء كان بالتراضي أو بالمزاد العلني بناء على ترخيص إما من:

- الوالي المختص إقليمياً بناء على اقتراح من لجنة ولائية.

- المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة للمشاريع الاستثمارية التي تخضع لنظام الاتفاقية.

ويتم التنازل عن الأوعية العقارية إما من طرف إدارة الأملاك الوطنية أو من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فالوكالة تختص بالتنازل عن الأوعية العقارية

مستوى كل بلدية، وإدارة أملاك الدولة التي تتولى جرد الأملاك العقارية التي تمثل الأصول المتبقية من المؤسسات التي خضعت لعملية التصفية، والأصول الفائضة عن المؤسسات العمومية الاقتصادية، بالإضافة إلى الأوعية العقارية المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية⁽²⁵⁾.

المحور الثاني: منح العقار الصناعي

يتم منح العقار الصناعي باتباع أحد النظامين وهما التنازل و الامتياز، أو كلاهما معاً، وقد يتم اللجوء إلى الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، ولقد اعتمدت الجزائر هذين النظامين في منح العقار الصناعي، حيث عمدت في بادئ الأمر إلى التنازل ثم عدلت عنه إلى الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، لتصرف النظر في الأخير إلى الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، وهنا تظهر فكرة العقلانية في منح العقار الصناعي والابتعاد عن التبذير.

أولاً: منح العقار الصناعي عن طريق التنازل

لقد مرت عملية التنازل عن العقار الصناعي في الجزائر عبر ثلاث قوانين تم الانتقال من قانون إلى آخر بوضع إجراءات جديدة سعياً وراء تذليل الصعوبات للمستثمر، ومحاربة المضاربة في العقار وتوجيهه إلى هدفه الأساسي وهو الاستثمار.

1- التنازل عن العقار الصناعي في إطار الاحتياطات العقارية

لقد جاء قانون الاحتياطات العقارية جاء يهدف إلى تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات داخل المناطق العمرانية كتعويض لها عن العقارات التي خسرتها بموجب قانون الثورة الزراعية، والذي أدمج الأراضي الفلاحية التابعة للبلديات على غرار أراض العرش والوقف والأملاك المؤممة والأملاك الشاغرة ضمن صندوق الثورة الزراعية، حيث منح المشرع للبلديات حق التصرف في كل الأملاك العقارية الموجودة داخل المحيط العمراني، بعد تحويل ملكيتها وتكوين حافظة عقارية لفائدة البلدية من أجل إقامة مشاريع عمومية، أو التنازل عنها للأفراد من أجل إنشاء تعاونيات عقارية أو إقامة مساكن عائلية، أو محلات تجارية، غير أن هذه المحلات التجارية لم تكن ترقى إلى ورشات صناعية ضخمة، وإنما مجرد أعمال تجارية بسيطة أو ورشات صغيرة.

2- التنازل عن العقار الصناعي في إطار أحكام المادة 151 قانون المالية لسنة 1985

لقد جاءت المادة 151 قانون المالية لسنة 1985⁽²⁶⁾ لتجسيد الأمر الذي تضمنته المادة 24 من القانون 11/82، والتي نصت على إمكانية منح المستثمر الوطني الخاص الذي أصبح شريكاً في تحقيق التنمية، أوعية عقارية بعد حصوله على الاعتماد بإنجاز مشروعه الاستثماري، وفي هذا الصدد تضمنت المادة 151 كيفيات التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية على قطع أرضية التي تقع خارج المحيطات العمرانية من أجل إقامة مشاريع استثمارية، وتطبيقاً لهذه المادة صدر

- يرد على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.
- يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، مقيم أو غير مقيم.
- يهدف إلى الاستثمار الصناعي.
- محدد بالمناطق الخاصة المذكورة في المرسوم التشريعي 12/93.
- يكون مقابل دفع إتاوة سنوية⁽³⁵⁾.

منح الامتياز في إطار المرسوم التشريعي 12/93

لقد جاء المرسوم التشريعي 93/12 في ظل انفتاح جزائري على الاستثمار الأجنبي، حيث ألقى المشرع بموجبه شرط الإقامة الذي جاء به قانون النقد والقرض لسنة 1990، وتبنى مبدأ عدم التمييز، وأما بالنسبة للاستثمار الوطني فقد ألقى المشرع جميع الفوارق التي جاءت بها القوانين السابقة، حيث أصبح بإمكان المستثمر الخاص سواء كان وطنيا أو أجنبيا اقتحام جميع مجالات الاستثمار باستثناء تلك التي سماها المشرع بالاستراتيجية، وكما هو معروف فإن العقار يعتبر ذا أهمية خاصة في تشجيع الاستثمار، ولذلك قام المشرع الجزائري بتوفير الأوعية العقارية اللازمة لاستيعاب المشاريع الاستثمارية في إطار المناطق الخاصة، وحدد شروط وإجراءات منحها، حيث اعتمد طريقة وحيدة وهي الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل⁽³⁶⁾.

ويمنح هذا الامتياز إلى الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص دون أن يفرض المشرع الجزائري شرط الجنسية، علما أن المشرع الجزائري كرس مبدأ عدم التمييز في هذا القانون، لا سيما وأن المعاملات العقارية التي يكون فيها العنصر الأجنبي تخضع للتحقيق الإداري⁽³⁷⁾.

وقد عرف دفتر الشروط النموذجي الخاص منح الامتياز في هذه المناطق، الامتياز بأنه العقد الذي تمنح بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك القطعة الأرضية أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة.

ويمنح الامتياز بناء على طلب يقدم من المستثمر إلى وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته، يبين فيه مساحة القطعة الأرضية وموقعها، حيث تحوله الوكالة إلى الوالي المختص إقليميا الذي يقوم بدراسته في إطار لجنة ولائية ويبلغ رأيه إلى الوكالة في أجل شهر واحد، فإذا تمت الموافقة يصدر الوالي مقرر المنح الذي يحول إلى إدارة الأملاك الوطنية لتحديد قيمة إتاوة الامتياز، وتثبت انطلاق المشروع عن طريق محضر، ويمنح الامتياز لمدة تتراوح بين 20 و40 سنة قابلة للتجديد، ويكون هذا الامتياز بالدينار الرمزي طوال مدة الإنجاز،

التي تخضع لتسييرها وهي الأصول الفائضة عن المؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتبقية من المؤسسات المحلولة، وأما الأوعية العقارية الأخرى فتختص بالتنازل عنها إدارة الأملاك الوطنية.

ويوقع المتنازل له على دفتر شروط يحدد حقوقه وواجباته، ويكون هذا التنازل قابل للفسخ باتفاق الطرفين أو بمبادرة من الإدارة في حالة إخلال المستفيد بالبنود أو الشروط الموقع عليها.

وما تجدر الإشارة إليه هنا هو أن المشرع جمع في هذا القانون بين التنازل والامتياز، دون أن يحدد الحالات التي يتم فيها التنازل والحالات التي يتم فيها الامتياز، مما يجعل الأمر مبهما⁽³²⁾ غير أن التطبيق العملي لهذا القانون كان محدودا بل منعدم، لأنه صدر في شهر أوت 2006، وصدرت نصوصه التنظيمية في أفريل 2007 وجمد العمل به في بداية 2008 ليتم إلغاؤه في سبتمبر من نفس السنة، مما يدفعنا إلى القول بعدم تطبيقه لا سيما بالنسبة للشق المتعلق بالتنازل.

ثانيا : نظام الامتياز

لقد تبنى المشرع الجزائري الامتياز كأسلوب لمنح العقار الصناعي بدء من سنة 1993، وذلك بموجب أحكام المرسوم التشريعي 12/93، الذي أنشأ لجنة ولائية مكلفة بمنح الأوعية العقارية وهي لجنة دعم وترقية الاستثمار، غير أنه بصدر الأمر 11/06 وبعده الأمر 04/08 تم اعتماد إجراءات أخرى لمنح الامتياز.

وقد عرف المشرع الجزائري الامتياز بأنه العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق انتفاع بقطعة أرض متوفرة وتابعة لأملاكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري⁽³³⁾.

وهناك من ذهب إلى تعريف الامتياز بأنه عقد إداري يتولى الملتزم - فرد كان أو شركة - بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز⁽³⁴⁾.

وهذا التعريف مأخوذ من كتب القانون الإداري وهو خاص بامتياز المرفق العام وليس الامتياز الخاص بالأملاك الخاصة التابعة للدولة الممنوحة للمستثمر، من أجل إقامة مشروع الاستثماري والذي يتميز بمجموعة من الخصائص وهي:

- عقد محدد المدة.
- يرتب حقا عينيا عقاريا
- يرتب حق انتفاع.

بالمزاد العلني، وذلك من أجل تمييز قيمة العقار الصناعي من خلال اعتماد المنافسة، غير أن هذا لا يقضي على المضاربة بالعقار من جهة، ومن جهة أخرى اعتمد معيار المناطق في المنح عن طريق التراضي والمنح عن طريق المزداد العلني، إلا أنه لم يوفق في التفرقة بين المناطق على أساس أهميتها، حيث نجد بعض البلديات التي هي مقر لدوائر في الشمال يعتبر العقار فيها أقل أهمية من بعض البلديات التي تعتبر مقر للدوائر في الهضاب العليا، ومع ذلك يمنح الامتياز في الأولى عن طريق المزداد العلني في حين يمنح في الثانية عن طريق التراضي.

1- منح الامتياز في إطار الأمر 04/08

إن تطبيق الأمر 11/06 بصورة عملية لم يتجسد بصورة يمكن من خلالها الحكم عليه وتقييمه، ذلك أن الفترة بين صدور النصوص التنظيمية وإلغائه لم تتجاوز السنة إلا بثلاثة أشهر فقط، رغم أنه تزامن مع إحداث الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المكلفة بتنفيذ جزء منه، إلا أن إلغاءه بعد فترة وجيزة لم يمكن من العمل به بالصورة المناسبة للحكم عليه، حيث صدر الأمر 08/04 الذي جاء بإجراءات جديدة لمنح الامتياز وألغى فكرة التنازل بصورة نهائية، حيث لا يمكن منح الأوعية العقارية لإقامة مشاريع استثمارية إلا عن طريق الامتياز غير القابل للتنازل، ويمنح هذا الامتياز عن طريق المزداد العلني كأصل عام، ويتم المزداد من طرف إدارة الأملاك الوطنية أو الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حسب الحالة، وبناء على ترخيص يصدر عن:

- الوزير المكلف بالسياحة، إذا كانت القطعة الأرضية تندرج ضمن محيط منطقة التوسع السياحي.
- الوزير المكلف بترقية الاستثمار، إذا كانت القطعة الأرضية خاضعة للتسيير من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
- الوزير المكلف تهيئة الإقليم، إذا كانت القطعة الأرضية تندرج ضمن محيط مدينة جديدة
- الوالي المختص إقليميا في الحالات الأخرى⁽³⁹⁾.

وأما منح الامتياز عن طريق التراضي فلا يكون إلا في حالات محدودة وبناء على ترخيص من مجلس الوزراء وبناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وبعد عرض يقدمه الوزير المكلف بالقطاع أو الوالي المختص إقليميا عن المشاريع القابلة لمنح الامتياز عن طريق التراضي إلى المجلس الوطني للاستثمار.

وتتمثل المشاريع التي يمكن أن تستفيد من الامتياز بالتراضي فيما يلي⁽⁴⁰⁾:

- المشاريع التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكن أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني.

ومقابل إتاحة سنوية تحددها إدارة الأملاك الوطنية طوال المدة المتبقية.

ويكون هذا الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل بناء على طلب صاحبه، شريطة أن يكون قد أتم الإنجاز ودخل في مرحلة المشروع، ويتخذ الوالي قرار التنازل بعد استشارة اللجنة الولائية السالفة الذكر.

وقد جعل المشرع الجزائري عقد منح الامتياز قابل للفسخ باتفاق الطرفين أو بمبادرة من صاحب المشروع أو من الإدارة، في حالة عدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، ولا سيما إنجاز المشروع حسب الشروط وفي الأجال المحددين.

منح الامتياز في إطار الأمر 11/06

لقد أدى إلغاء قانون ترقية الاستثمار واستبداله بقانون تطوير الاستثمار إلى غياب نظام قانوني ينظم منح العقار الصناعي لا سيما وأن القوانين السابقة قد ألغيت بداية من سنة 1990، مما حتم على المشرع إصدار قانون يسمح بتشجيع الاستثمار عن طريق منح العقار الصناعي، ولذلك كان صدور الأمر 11/06 أمر حتميا، ولقد ذكرت بمناسبة الحديث عن التنازل أن الأمر 11/06 تضمن نظامين لمنح الأوعية العقارية وهما التنازل والامتياز، وبعد أن تناولت التنازل بالتفصيل، أتطرق هنا للامتياز.

لقد تضمن الأمر 11/06 أسلوبين لمنح الامتياز وهما التراضي والمزاد العلني، ويتم اللجوء إلى أحد الأسلوبين حسب أهمية المنطقة، فالأوعية العقارية التي يتم منحها بالمزاد العلني وهي العقارات الواقعة بكل من:

- بلديات ولايات الجزائر، عنابة، قسنطينة وهران.
- بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى الواقعة شمال البلاد.

- بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.

وأما المنح بالتراضي فيكون في باقي البلديات وهي باقي بلديات الهضاب العليا باستثناء بلديات مقر الولاية، وبلديات الجنوب الجزائري⁽³⁸⁾.

ويختلف هذا الامتياز عن نظيره في المرسوم التشريعي 12/93 فيما يلي:

- يشمل جميع مناطق الوطن بما فيها المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- يتم منحه بالتراضي أو بالمزاد العلني.

- تقدر الإتاوة السنوية بنسبة 5 % من القيمة التجارية للقطعة الأرضية في حالة المنح بالتراضي، والقيمة التي رسا عليها المزداد في حالة المنح بالمزاد العلني.

لقد اعتمد هذا القانون طريقة جديدة لمنح الامتياز وهي المنح

الاستثمارية حسب أهميتها التي يمكن أن يمنح لها العقار الصناعي، وأما تخفيض الإتاوة السنوية، ولا سيما في السنوات الأولى فهو يهدف إلى جلب المستثمر وتخفيض تكاليف إنشاء المشاريع الاستثمارية، علما أن التخفيض يشمل مرحلة الإنجاز وليس مرحلة تجسيد المشروع.

وفي الأخير يمكن القول إن المشرع ما دام أبقى على فكرة الامتياز غير القابل للتنازل فإن هذا يمثل استمرارية في الحفاظ على العقار الصناعي من المضاربة والتحويل.

خاتمة

لقد حاولت في هذا الموضوع الإجابة على إشكالية متعلقة بتسيير العقار الصناعة والمحافظة عليه، وبعد عرض مختلف الأساليب التي اعتمدها المشرع الجزائري سواء تلك المتعلقة بتوقيع العقار الصناعي أو بمنحه، حيث توصلت للنتائج التالية:

- مر العقار الصناعي في الجزائر بعدة مراحل بدأت بإنشاء المناطق الصناعية التي كانت جعلها بيد المؤسسات العمومية الاقتصادية، ثم جاءت مناطق النشاطات التي وضعت من أجل توفير الأوعية العقارية للمستثمر الخاص الوطني في إطار مشاركته في التنمية الاقتصادية، لتأتي مرحلة الانفتاح على المستثمر الأجنبي التي حاول فيها المشرع الجزائري إحداث مناطق خاصة يوفر من خلالها أوعية عقارية للمستثمرين.

- لقد تبنى المشرع الجزائري في بداية نظام التنازل كآلية لتسيير العقار الصناعي سواء ذلك المتوفر على مستوى المناطق الصناعية أو على مستوى مناطق النشاطات، وهذا ما أدى ضياع العديد من الأوعية العقارية الصناعية، بسبب عدم تجسيد المشروع الاستثماري الذي منح العقار من أجله، لا سيما وأن الملكية قد انتقلت من الدولة إلى المتنازل إليه.

- لقد حاول المشرع الجزائري تحقيق العقلانية في منح العقار الصناعي من خلال اعتماد نظام الامتياز، وتفادي التنازل الذي كان معمولا به من قبل، ويظهر هذا بدء من سنة 1993، غير أن قابلية هذا الامتياز للتحويل إلى تنازل قلل من فكرة العقلانية، ومن هنا ازداد حزم المشرع الجزائري في إطار المحافظة على العقار الصناعي، من خلال استرجاع الأوعية العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات التي خضعت لعملية التصفية، والعقارات المتبقية على مستوى المناطق الصناعية، وهذا بدء من سنة 2008.

- لقد هجر المشرع الجزائري بدء من سنة 2008 فكرة التنازل مطلقا واعتمد فكرة الامتياز محدود المدة وغير القابل للتنازل لتتجسد فعلا فكرة العقلانية ليبقى العقار الصناعي في نفس الوظيفة التي وجد من أجلها وهي إقامة المشاريع الاستثمارية الصناعية.

وفي الأخير يمكن القول أن المشرع الجزائري وفي إطار تشجيع الاستثمار وفر أوعية عقارية هائلة، تم منحها عن طريق

- المشاريع التي تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تندرج في إطار السياسة السكنية.

- المشاريع التي تحدث مناصب شغل أو تحقق قيمة مضافة بشكل قوي وتؤدي إلى تقليص البطالة في المنطقة وإلى التحول التكنولوجي.

- المشاريع التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة التي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.

ويحدد الامتياز بمدة أدناها ثلاث وثلاثون سنة وأقصاها 99 سنة مقابل دفع إتاوة سنوية يتم تحديدها في حالة التراضي كل إحدى عشر سنة.

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال هذا القانون سد جميع الفراغات التي كانت في القوانين السابقة، والتي أدت إلى استنزاف العقار الصناعي دون تحقيق المبتغى الذي وجد من أجله وهو إقامة مشاريع استثمارية، حيث جعل الامتياز غير قابل للتنازل، ومحدد بمدة لا تتجاوز تسعة وتسعون سنة، ويمنح عن طريق المزاة العلني كأصل عام، ولا يمنح عن طريق التراضي إلا في حالات محدودة، بعد إجراءات معقدة، وبهذا يكون المشرع الجزائري قد انتقل من فكرة التبذير إلى فكرة العقلانية، لا سيما وأن العقار الممنوح يبقى مملوكا للدولة ويتم استرجاعه نهائيا بعد أجل أقصاه تسعة وتسعون سنة، ليبقى دائما عقارا صناعيا غير قابل للتحويل إلى أغراض أخرى، غير أن هذه الإجراءات سرعان ما تراجع المشرع عن بعضها من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وقوانين المالية لسنوات 2013، 2014 و2015⁽⁴¹⁾، وتتجلى أهم التعديلات فيما يلي:

- التخلي عن المزاة العلني واعتماد التراضي كأسلوب وحيد لمنح الامتياز.

- حصر الترخيص بمنح الامتياز في الوالي المختص إقليميا بعد أخذ رأي الهيئات المختصة مثل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار⁽⁴²⁾، والهيئة المكلفة بتسيير المدن الجديدة والوكالة الوطنية لتطوير السياحة، حسب وضعية العقار، وبعد أخذ رأي الوزير المكلف بالقطاع.

- تخفيض منحة الامتياز إلى 90% في السنوات الثلاث الأولى، وبالدينار الرمزي في العشر سنوات الأولى بالنسبة للاستثمارات التي تنجز في الهضاب العليا والجنوب، ثم تخفيضها مرة أخرى إلى نسبة 33/1 بعد أن كانت 20/1، وبتطبيق السعر الأدنى من فوارق الأسعار المطبقة على مستوى إقليم البلدية المعنية.

إن هذه الإجراءات الجديدة التي بدأت منذ سنة 2011 يمكن القول عنها أنها جاءت تهدف إلى تخفيض الإجراءات الخاصة بمنح العقار الصناعي من خلال حصر الترخيص في صلاحيات الوالي، بعد أن كانت بعض التراخيص من صلاحيات بعض الوزراء، كما أن إلغاء المزاة العلني واعتماد التراضي كأسلوب وحيد، يمكن الهيئات المختص التحكم في نوع المشاريع

- 16- القانون 01/88 المؤرخ 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية، العدد 02.
- 17- أنظر في هذا الموضوع، محمد صغير بعل، النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون، جامعة الجزائر، 1990، ص 44
- 18- أنظر عجة جيلالي، المؤسسة العمومية الاقتصادية بين اشتراكية التسيير والخصوصية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2006، ص 253.
- 19- الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 يحدد شروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 53.
- 20- الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المتضمن شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49.
- وتجدر الإشارة إلى أن الأمر 11/06 ملغى بموجب الأمر 04/08.
- 21- المنشور الوزاري رقم 10 الصادر عن وزير المالية في 09/09/1993 المتضمن تطهير الذمة العقارية للمؤسسات والهيئات العمومية.
- 22- تعليمات رئيس الحكومة رقم 08 المؤرخة في 07/04/1999 المتضمنة تسوية الوضعية القانونية لممتلكات المؤسسات العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.
- 23- أحدثت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 27.
- 24- أنظر المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في و المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ 23/04/2007 يحدد شروط وكيفية تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 27.
- 25- أنظر المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 27.
- 26- أنظر 151 من القانون 21/84 المؤرخ في 24/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية، العدد 72.
- 27- المرسوم 05/86 المؤرخ في 07/01/1986 يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها للدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، كما يحدد كيفية هذا البيع، الجريدة الرسمية، العدد 01.
- 28- بوجرة مخلوف، مرجع سابق، ص 65
- 29- أنظر المادة 3 من القانون 25/88 المؤرخ في 12/06/1988 يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 28، والتي نصت على إمكانية منح العقار الصناعي للخواص.
- 30- الأمر 03/01 المؤرخ 01/08/2003 المتضمن قانون تطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 12
- 31- الأمر 08/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن تعديل الأمر 03/01 المؤرخ 01/08/2003 المتضمن قانون تطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47.
- 32- خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، 243.
- 33- جاء هذا التعريف ضمن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن كيفية تطبيق المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993.
- وقد حافظ المشرع الجزائري على هذا التعريف في مختلف النصوص التي جاءت بعده مع تغيير طفيف.
- 34- بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح في منح الامتياز في قانون الاستثمار

التنازل، ليكتشف أن هذه الطريقة تؤدي إلى استنزاف العقار وتبذيره، ليبدأ مرحلة العقلانية من خلال الانتقال من اعتماد نظام الامتياز واسترجاع الأوعية العقارية من الأصول الفائضة والأصول المتبقية.

تضارب المصالح

❖ يعلن المؤلف أنه ليس لديه تضارب في المصالح.

الهوامش

- 1- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم شعبه حقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2016، ص 21.
- 2- المرجع السابق، ص 51.
- 3- جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2001/2002، ص 10
- 4- أنظر المرسوم 45/73 المؤرخ في 28/02/1973 يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20.
- 5- الأعضاء الدائمون هم وزير التخطيط وهندس المدن، ممثل عن كاتب الدولة للتخطيط، ممثلان عن وزارة الصناعة والطاقة، ممثل عن وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي، ممثل عن وزير الداخلية، ممثل عن وزير الدفاع، ممثل عن وزير التجارة، ممثل عن وزير الصحة العمومية، ممثل عن كاتب الدولة للمياه، المدير العام للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية، وأما الأعضاء غير الدائمين فهم الوالي المختصة إقليميا أو ممثله، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، رئيس اللجنة الدائمة للدراسات والتنمية والتنظيم والتهيئة الخاصة لناحية الجزائر.
- 6- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2006، ط2، ص 12.
- 7- المرسوم 55/84 المؤرخ في 03/03/1984 يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد 10.
- 8- المرسوم 56/84 المؤرخ في 03/03/1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية العدد 10.
- 9- أنظر الأمر 26/74 المؤرخ 20/02/1974 المتضمن كيفية تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد 19، ولا سيما المواد 2، 6، 10 و 11 منه
- 10- القانون 11/82 المؤرخ في 21/08/1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، الجريدة الرسمية، العدد 34.
- 11- أنظر المادة 58 القانون 188/15 المؤرخ في 30/12/2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، الجريدة الرسمية، العدد 72.
- 12- القانون 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، العدد 16.
- 13- المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 64.
- 14- أنظر المرسوم التنفيذي 321/91 المؤرخ في 14/09/1991 المعدل للمرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ في 07/02/1989 والمتضمن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيةها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 44.
- 15- أنظر المواد 4، 6 و 9 المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17/10/1994 يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية، العدد 67.

الجزائري، مجلة دفاقر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2012، ص 233.

35- بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 69 و70.

36- أنظر المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 يتعلق بمنح الامتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 67

37- أنظر المرسوم 344/83 المؤرخ في 21/05/1983 يعدل بعض أحكام المرسوم 64/15 المؤرخ في 20/01/1964 المتعلق بحرية المعاملات، الجريدة الرسمية، العدد 21.

38- أنظر المادة 5 من المرسوم 120/07.

39- أنظر المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27.

40- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 152/09.

41- أنظر المادة 15 من القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، والتي عدلت المواد 3، 5، 8 و9 من الأمر 04/08.

وانظر المادة 34 من القانون 12/12 المؤرخ في 26/12/2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية، العدد 72، والتي عدلت المادة 5 من الأمر 04/08.

وانظر المادة 80 من القانون 13/08 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية العدد 68.

وانظر المادتين 61 و62 من القانون 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 78، التي عدلت المادتين 2 و9 من الأمر 04/08.

42- لقد تم إلغاء هذا الرأي واستبداله برأي المدير المكلف بالاستثمار، بموجب نص المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، أنظر الأمر 01/15 المؤرخ في 23/07/2015، الجريدة الرسمية، العدد 40.

كيفية الإستشهاد بهذا المقال حسب أسلوب APA:

المؤلف سردو محمود، (2019)، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 11، العدد 02، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، ص: 52-61.