

دور الأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية في تأهيل الاستثمار الصناعي

The role of the remaining and surplus real estate assets of public institutions in the rehabilitation of industrial investment

الهام بخوش *

جامعة العربي التبسي

Ilhem.bakhouch@univ-tebessa.dz

تاريخ الاستلام: 2022../..04...27 تاريخ القبول: 2022../..05..22

الملخص: تمتلك الدولة الجزائرية رصيد عقاري معتبر لم يتم تنظيمه من قبل المشرع إلا في سنة 2007 من خلال المرسوم التنفيذي رقم 122/07 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية واستغلال هذه الأصول العقارية في مجال الاستثمار الصناعي على أكمل وجه، سيؤدي لا محالة إلى بعث العديد من المشاريع من خلال تحطّي عقبة الحصول على العقار من جهة وبيع الوقت والمال من جهة ثانية، لأن هذه الأصول مهيئة ومجهزة مسبقا لاستقبال هذا النوع من المشاريع ولموضوع الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية والفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية أهمية كبيرة، خاصة وانها تتربع على مساحات شاسعة في مختلف ولايات الوطن، إضافة الى ضرورة الاهتمام بها واستغلالها، لكونها تتواجد في وضعيات شبه مهملة تتطلب جردها واسترجاعها في أقرب الآجال وعليه يتناول هذا البحث بالتحليل والوصف مدى فعالية هذه الاحكام القانونية المنظمة لهذه الأصول العقارية و مساهمتها في تأهيل الاستثمار الصناعي لاسيما وان النتائج المسجلة توحى بتماطل السلطات المعنية في ملمة هذا الرصيد العقاري الذي يستوجب ضرورة الإسراع في استغلاله.

كلمات مفتاحية: العقار الاستثماري. الأصول العقارية. الجرد. الاسترجاع.

Abstract

The Algerian state owns a significant real estate balance that was not regulated by the legislator until 2007 through Executive Decree No. 07/122 that specifies the conditions and modalities for managing the remaining assets of the local independent and non-independent public institutions, the surplus assets of public economic institutions, and the assets available at the level of industrial zones And exploit these real estate assets in the field of industrial investment to the fullest, It will inevitably lead to the resurrection of many projects by overcoming the obstacle of obtaining real estate on the one hand and gaining time and money on the other hand, because these assets are prepared and prepared in advance to receive this type of projects and the issue of the remaining real estate assets belonging to public institutions and the surplus of economic institutions is of great importance, especially And it occupies vast areas in the various states of the country, in addition to the need to take care of and exploit it, because it resides in semi-neglected situations. It requires inventory and retrieval as soon as possible. Therefore, this research deals with analysis and description of the effectiveness of these legal provisions regulating these real estate assets and their contribution to the rehabilitation of industrial investment, especially since the recorded results suggest the procrastination of the relevant authorities in collecting this real estate balance, which requires the need to expedite its exploitation.

Keywords: investment real estate, real estate assets, inventory, retrieval.

1. مقدمة:

يشكل موضوع الحصول على العقار في الجزائر عقبة كبيرة تواجه المستثمرين ، لاسيما في مجال الاستثمار في قطاع الصناعة ، الامر الذي أصبح يشكل أولوية هامة لا بد من التكفل بها قانونيا وميدانيا حتى يتم القضاء على هذا الاشكال وتأهيل الاستثمار الصناعي للمساهمة بشكل فعال في الاقتصاد الوطني.

ونشير بداية الى انه في اطار انجاز المشاريع الاستثمارية في مجال الصناعة، يتم منح نوعين من الأراضي، يتمثل النوع الأول في الأراضي الخاصة التابعة للدولة، و يتمثل النوع الثاني في الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ويمكن اعتبار هذا الأخير من أفضل الاوعية المتاحة لانجاز المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية، لاسيما وانها تمثل قطع أراضي سبق وان كانت تمارس عليها المؤسسات العمومية نشاطاتها الصناعية او الإنتاجية، الامر الذي سيسهل على المستثمر في مجال الصناعة ، استغلالها ، بشكل يختصر عليه مرحلة تهيئة العقار من مده بشبكات النفع العام و تسوية الأرضية و الطريق وغيرها من الاشغال التي تستغرق وقتا طويلا و أعباء مالية إضافية للمشروع .

ولهذه الأصول العقارية بالغ الأثر في عملية تأهيل الاستثمار الصناعي من جديد وبعثه على تحقيق النتائج الاقتصادية المرجوة، خاصة بعد غلق العديد من المؤسسات الصناعية نتيجة الظروف الاقتصادية التي مرت بها الجزائر ، وبالتالي أصبحت هذه الاوعية العقارية تشكل ملاذا لا بد من اللجوء اليه لحل إشكالية الحصول على العقار الصناعي من جهة وتوفير عقار مجهز ومهيء لاستقبال المشاريع الصناعية من جهة أخرى.

ورغم ان المشرع الجزائري قد نظم الاحكام القانونية المتعلقة بهذه الأصول سنة 2007 من خلال المرسوم التنفيذي رقم 122/07 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الذي سرعان ما تم الغاؤه بعد سنتين من النفاذ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 153/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، الا ان هناك تماطل كبير في عملية جرد واسترجاع هذه الأصول واستغلالها.

وعليه كان لزاما على السلطات المعنية مؤخرا، توجيه التعليمات والأمر بضرورة جرد واسترجاع الأصول العقارية المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية ، لاسيما وان المناطق الصناعية تتوفر على مساحات معتبرة من هذه الأصول غير المستغلة لسنوات عديدة. وللخوض في موضوع الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ومدى دورها في تأهيل الاستثمار الصناعي، يمكن طرح الإشكالية التالية:

كيف تساهم الأصول العقارية المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية في تأهيل الاستثمار الصناعي؟ كيف يتم تسييرها؟

وكيف يتم منحها؟

وللاجابة عن هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي والتحليلي من خلال وصف الأصول العقارية المتبقية والفائضة والأجهزة المكلفة بتسييرها وتحليل النصوص القانونية التي نظمت هذا النوع من الأملاك العقارية الهامة .
أما الأهداف التي نسعى للوصول إليها من خلال هذا البحث فتتمثل في مدى مساهمة هذه الأصول العقارية في القضاء او على الاقل التخفيف من عقبة الحصول على العقار الاستثماري الموجه للصناعة و فعالية ملمة هذا الوعاء العقاري من خلال النصوص القانونية المنظمة لعملية الجرد والاسترجاع .

و سنتناول موضوع البحث في محورين رئيسيين:

المحور الأول: الاطار القانوني العام للأصول المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية

المحور الثاني: تسيير الحافطة العقارية للأصول المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية

2. الاطار القانوني العام للأصول المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية

لقد نظم المشرع الجزائري الأصول العقارية المتبقية والأصول العقارية الفائضة من أجل تكوين حافطة عقارية خاصة موجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية وذلك من خلال تحديد مفهوم خاص لهذه الأصول العقارية من حيث توجيهه فقط لاستقبال المشاريع الاستثمارية الصناعية وتمكين مصالح الدولة من إجراءات الجرد والاسترجاع بهدف تكوين حافطة عقارية تشمل رصيد عقاري جد مهم يساهم في تخطي عقبة الحصول على العقار الاستثماري الصناعي.

1.2 مفهوم الأصول العقارية المتبقية والأصول العقارية الفائضة

إذا كان المشرع الجزائري يعترف فقط بثلاث أصناف قانونية من الأملاك العقارية، الا وهي الأملاك العقارية الوطنية والاملاك العقارية الوقفية والاملاك العقارية الخاصة ويوضح في مضمون قانون التوجيه العقاري القوام التقني الذي يمكن ان تكون عليه هذه الأصناف، فان الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية خصها بنظام قانوني مميز يقوم على مبدأ التخصيص ويضع لها نطاق معين .
لم يكن هذا النوع من العقارات معروفا بالشكل الذي هو عليه حاليا ولكنه تكون عبر عدة مراحل حتى اصبح يمثل حافطة عقارية مميزة غرضها الأول هو تأهيل الاستثمار للمضي قدما في عجلة التنمية.

أ/ مراحل تكوين الحافطة العقارية للأصول العقارية المتبقية والفائض

تم تكوين الحافطة العقارية الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، عبر عدة مراحل وقد أشار المشرع الى ذلك بقوله « يهدف هذا المرسوم الى تحديد شروط وكيفيات تكوين وتسيير الحافطة العقارية المتكونة من الأصول والموجهة للاستثمار » (المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 2007/04/23 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2007/04/25) وستتطرق الى ذلك فيما يلي:

المرحلة الأولى: مرحلة حل المؤسسات العمومية

نظرا للظروف الاستثنائية التي كانت تعيشها الجزائر في فترة التسعينيات،- لاسيما الاقتصادية منها- دفع بالسلطات المعنية الى اتخاذ عدة تدابير ، كان من أهمها حل المؤسسات العمومية « يتخذ الوزير المكلف بالقطاع بعد أخذ أي مجلس الحكومة قرار حل المؤسسة العمومية غير المستقلة ذات الصبغة الوطنية أو المحلية ويترتب على هذا القرار تصفية المؤسسة التي تم حلها وتعود في هذا الاطار أصول المؤسسة التي تم حلها لصالح العارض الأكثر استعدادا ويمكن ان تطبق أحكام المقاطع السابقة على المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية التي تم حلها » (المادة 180 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 88 المؤرخة في 1994/12/30) و نظرا لصعوبة الوضع الاقتصادي نتيجة انخفاض سعر البترول فقد تقرر حل المؤسسات العمومية والتنازل عنها لأول مرة (المرسوم التشريعي رقم 08/94 المؤرخ في 1994/05/26 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994 ، الجريدة الرسمية عدد54) وتم عرض المؤسسات العمومية على القطاع الخاص وإمكانية خوصصة المؤسسات العمومية جزئيا او كليا (عبد الحميد، 1999)

المرحلة الثانية: بقايا الأصول العقارية للمؤسسات العمومية

دائما وفي اطار توفير العقار الأنسب للاستثمار ، فان المشرع الجزائري اعتبر بقايا الأصول العقارية للمؤسسات العمومية، مصدرا مهما لتشكل حافطة عقارية يمكن استغلالها لتطوير الاستثمار « تنشيء الدولة انطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المستقلة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاقتصاد حافطة عقارية وغير منقولة يسند تسييرها الى الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار » (المادة 26 من الامر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 2001/08/22) و الملاحظ على مضمون هذا النص ان فيه إشارة الى تخصيص بقايا الأصول العقارية للمؤسسات العمومية و توجيهها بالدرجة الأولى لاستقبال المشاريع الاستثمارية و ان تسييرها يسند الى الوكالة المكلفة بالاستثمار وفي ذلك تصريح من المشرع على ان الدافع الأول من هذا الاجراء هو تأهيل الاستثمار الصناعي .

المرحلة الثالثة: تكوين الرصيد العقاري من الأراضي غير اللازمة

في اطار تعزيز تكوين حافطة العقار الموجه للاستثمار فان المشرع الجزائري لم يكتفي فقط بوضع الاحكام القانونية المتعلقة ببقايا الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية، بل توجه أيضا الى تحويل الأراضي التابعة لهذه المؤسسات والتي تعتبر غير لازمة موضوعيا لنشاطاتها، الى ملكية الدولة بقوله « تحول أراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة موضوعيا لنشاطاتها الى الدولة » (وهو ما جاء في مضمون المادة 85 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 الجريدة الرسمية عدد 85 المؤرخة في 2004/12/30) والمقصود بالاراضي غير اللازمة موضوعيا لنشاطاتها ، أن المؤسسة العمومية في غنى عنها ولا تستغلها في أي نشاط يتعلق بها و يذكر المشرع مصطلح الأراضي، فانه يشير الأراضي الفضاء، غير المبنية والتي تشكل في مجموعها الأصول العقارية الفائضة .

وهكذا ومن خلال هذه المراحل ، تم تكوين رصيد عقاري يشمل الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتشكلت بذلك حافطة عقارية متميزة من شأنها ان تساهم في الاستثمار الصناعي.

ب/ تعريف الأصول العقارية المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية

نظرا لخصوصية هذا النوع من الأملاك العقارية، فإن المشرع أتى على تعريفها ووضح كنهها و فرق في ذلك بين الأصول العقارية المتبقية والأصول العقارية الفائضة .

1/ تعريف الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة

تم تعريف الأصول العقارية المتبقية من قبل المشرع الجزائري بقوله « تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة » (المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2009/05/06) ومن خلال هذا التعريف يمكن القول ان الأملاك العقارية المعنية هي جميع الأصول العقارية المتبقية سواء كانت مبنية أو غير مبنية المتواجدة والمتوفرة فعليا التابعة للمؤسسات العمومية.

وإذا أردنا توضيح مصطلح الأملاك العقارية فهو يتكون من كلمتين ، الأملاك التي مفردها ملكية وقد عرفها المشرع الجزائري بقوله : « الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة» (المادة 674 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1978/09/26 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30) وكلمة العقارية أصلها، العقار وهو « هو كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وما عدا ذلك فهو منقول. » (المادة 683 من القانون المدني) .

والأصناف القانونية للاملاك العقارية في الجزائر ، ثلاث أصناف هي الأملاك العقارية الوطنية، الأملاك العقارية الخاصة و الأملاك العقارية وقفية (المادة 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 1990/11/18) ولكل صنف من هذه الأصناف أحكامه القانونية التي تنظمه (آمال و مراد، 2021)

وبالرجوع الى التعريف الوارد في مضمون المرسوم 153/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، فإن هذا التعريف تم نقله حرفيا من نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 122/07 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية الملغى، وعليه فإنه وجب التطرق الى ما يلي :

أ/ تعريف المؤسسة العمومية : تنشأ المؤسسة العمومية بهدف تسيير المرافق العمومية التابعة للدولة أو الجماعات المحلية بشكل مستقل وهي تتمتع بالشخصية المعنوية وتقوم بنشاط متخصص ، كما تتمتع باستقلال مالي وقانوني ، فمن الناحية المالية فهي تحصل علة تمويل من الدولة أو الجماعة المحلية التي ترتبط بها . أما الاستقلال القانوني النسبي فيظهر على المستوى التنظيمي حيث توجد أجهزة إدارية خاصة تمثل هيكل المؤسسة من مدير او المدير العام و لجنة (بوزيد، 2011)

ب/ تطور أحكام المؤسسة العمومية: مع تطور وظيفة الدولة ظهر ما يسمى بالمرافق العمومية الإدارية SPA وهذا النوع من المرافق تتكفل به المؤسسة العمومية الإدارية EPA وهي تخضع في أحكامها الى القانون العام و الى جانبها ظهرت أيضا المرافق العمومية الصناعية والتجارية SPIC وبدورها تتكفل بها المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية EPIC وتخضع في نظامها القانوني الى أحكام القانون العام والقانون الخاص.

وعليه فان الدولة أو الجماعات المحلية يمكن ان تمارس نشاطا تجاريا أو صناعيا شأنها شأن أشخاص القانون الخاص من خلال المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية وتنقسم المؤسسات العمومية الى مؤسسات عمومية ذات طابع اداري ، مؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري والمؤسسات العمومية المحلية وأجهزة الضمان الاجتماعي ومراكز البحث والتنمية مع الإشارة ان المشرع في هذا القانون استعمل مصطلح الهيآت بدل مصطلح المؤسسات (القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 02 المؤرخة في 13/12/1988)

2/ تعريف الأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

عرف المشرع الجزائري الأصول العقارية الفائزة بقوله « يقصد بالأصول الفائزة تلك الأملاك غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة

العمومية وتتمثل لاسيما فيما يلي :

- الأملاك العقارية غير المستغلة او التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند نزيخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة
- الأملاك العقارية المستقلة او القابلة للفصل في مجتمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسة العمومية او ملك للدولة وغير لازمة لنشاطها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في اطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .

و تعتبر زيادة على ذلك أصلا فائضة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد ادماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لاحكام هذا المرسوم.

تخضع أيضا لاحكام هذا المرسوم، الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية « (المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية) ومن خلال هذا التعريف فان المشرع عدد الأصول العقارية الفائزة وحصرها في سبعة (07) أنواع من الأملاك العقارية التي تكون فائضة عن حاجة المؤسسة لها يمكن إعادة تحديدها حسب الغرض الذي كانت من أجله غير لازمة لنشاطها :

1/ الأملاك العقارية غير المستغلة وغير المخصصة: بمعنى ان هذه الأملاك العقارية لم يتم استعمالها لاي غرض يدخل في نشاط المؤسسة وانه لم يتم تخصيصها ، حتى وان لم يتم استعمالها بعد .

2/ الأملاك العقارية التي لا تؤدي اغراضا اجتماعية: ويقصد بها الأملاك العقارية التي يمكن ان تستغل في اطار تلبية حاجيات اجتماعية لعمال المؤسسة كالسكنات او مقهى للعمال او متجر صغير يلي متطلبات الحياة البسيطة.

3/ الأملاك العقارية البعيدة عن موقع المؤسسة: قد تكون هناك أملاك عقارية تابعة للمؤسسة العمومية ولكنها بعيدة عن مقر المؤسسة كالحظائر وغيرها.

4/ الأملاك العقارية التي أصبحت تخضع الى قوانين التعمير والبناء: ويقصد بها الأراضي التي طالها التوسع العمراني وأصبحت تدخل في قطاعات التعمير بناء على مخططات التهيئة والتعمير.

5/ الأملاك العقارية المعروضة للبيع في السوق العقارية: وهي الأملاك العقارية التي تكون المؤسسة العمومية في غنى عنها وتقرر بيعها عن طريق طرحها في السوق العقارية وبتاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 153/09 ، فانه يتم العدول عن هذا الطرح واعتبارها أصول عقارية فائضة.

6/ الأملاك العقارية المتوفرة في المناطق الصناعية: تتوفر المناطق الصناعية نظرا لتواجدها خارج المحيط العمراني على مساحات شاسعة تم بناء المؤسسات العمومية على بعض أراضيها وبقي البعض الاخر غير مستغل وهي بذلك تمثل أملاك عقارية متوفرة في هذه المناطق (محمد ، 2015)

7/ الأملاك العقارية المتوفرة في مناطق النشاطات: ورد تعريف مناطق النشاطات في المذكرة الصادرة عن وزارة المساهمات وترقية الاستثمار رقم 533 المؤرخة في ماي 2006 « مناطق النشاطات هي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات » وهي تتربع أيضا على مساحات شاسعة قد تتوفر فيها أملاك عقارية تشكل في مضمونها الأصول الفائضة.

وبهذا التعداد لم يخالف المشرع مضمون المرسوم التنفيذي رقم 122/07 الذي يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية الملغى والذي كان يعتبر الأملاك العقارية المتوفرة في المناطق الصناعية، أملاك عقارية لا تدخل ضمن الأصول الفائضة - حسب نص المادة 17 منه- أما الأملاك العقارية المتوفرة على مستوى مناطق النشاطات فلم يتم ذكرها مطلقا في مضمون المرسوم 122/07 وبهذا يكون المشرع قد وسع من نطاق الحافظة العقارية المكونة من الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية .

وعلى ذكر المؤسسة العمومية الاقتصادية فقد عرفها المشرع الجزائري كما يلي « المؤسسات العمومية الاقتصادية هي شركات تجارية تحوز الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية راس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام » (المادة الثانية من الامر رقم 04/01 المؤرخ في 20/08/2004 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 22/08/2001) تصنف المؤسسة العمومية الاقتصادية حسب ملكيتها الى مؤسسات عمومية اقتصادية ملك للدولة أو للدولة والخواص معا و من حيث الشكل القانوني الى مؤسسات ذات أسهم مشتركة أو ذات أسهم محدودة SARL عندما تعود ملكيتها الى عدة أشخاص و EURL عندما تتكون من شخص واحد ، إضافة الى شركات الأسهم التي لا يجب ان يقل عدد الشركاء فيها عن سبعة اشخاص .

وتصنف أيضا المؤسسات العمومية حسب مجال نشاطها الى مؤسسات صناعية و مؤسسات تجارية ، مؤسسات الخدمات و مؤسسات زراعية ، كما تصنف حسب حجمها الى مؤسسات حرفية ، مؤسسات صغيرة ومتوسطة و مؤسسات كبير وذلك من منطلق عدد العمال، رقم الاعمال و التمويل الذاتي (ايمان ، 2020)

2.2. تجميع الاوعية العقارية للأصول العقارية المتبقية والفائضة

من اجل الملمة الاوعية العقارية للأصول المتبقية والفائضة المتفرقة هنا وهناك و المنتشرة عبر مختلف ولايات الوطن، فانه كان لزاما على المشرع ان يضع القواعد القانونية التي تعمل على جردها والإجراءات الضرورية من اجل استرجاعها، حتى تحقق هذه الاحكام الأهداف المرجوة و النتائج المنتظرة لرفع وتيرة الاستثمار الصناعي .

أ/الهدف من جرد واسترجاع الأصول العقارية المتبقية والفائضة

لقد تم وضع مجموعة من الأهداف التي يسعى المشرع الى تحقيقها ويحل من خلالها عقبة الحصول على العقار سواء بالنسبة للدولة وهيأتها من جهة او بالنسبة للمستثمرين من خلال ندرة العقار الموجه للاستثمار الصناعي وهو ما سنحاول توضيحه في الآتي:

✓ تخصيص الأصول المتبقية والفائضة لفائدة المصالح والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري: ان الهدف الأول من جرد

واسترجاع الأصول المتبقية والفائضة، هو تخصيصها لفائدة المصالح العمومية و المؤسسات عمومية ذات الطابع الإداري التي تكون بحاجة الى توفير العقار من أجل الانتفاع به وفقا للقواعد والإجراءات القانونية المعمول بها ويتم ذلك بموجب ترخيص من الوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح من الوزير المختص قطاعيا ، لان الأصول العقارية المتبقية والأصول العقارية الفائضة بعد جردها واسترجاعها تدخل في الأملاك الخاصة التابعة للدولة وبالتالي فانه من البديهي ان يسند الى الوزير المكلف بالمالية صلاحية الترخيص بتخصيص هذه الأملاك العقارية (المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط و كفايات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 2012/12/19)

✓ تخصيص الأصول العقارية المتبقية والفائضة لانجاز المشاريع الاستثمارية: الهدف الثاني من تخصيص الأصول العقارية، يكون

من اجل انجاز المشاريع الاستثمارية ، وبما أن هذه الأصول كانت تابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والمؤسسات العمومية الاقتصادية ، فان المشاريع الاستثمارية المعنية هي الصناعية منها بالدرجة الأولى ، لانها مجهزة مسبقا ومهيأة لانجاز هذا النوع من المشاريع، غير انه اذا كانت هذه الأصول تقع ضمن القطاعات المعمرة فانه لا يمكن تخصيصها وذلك لعدة اعتبارات لعل أهمها ضرورة الحفاظ على البيئة داخل المناطق العمرانية وغيرها من التحفظات (المادة 03/5 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 الذي يحدد شروط و كفايات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها)

ب/ إجراءات جرد واسترجاع الأصول المتبقية والفائضة

من اجل تكوين الحافظة العقارية للأصول المتبقية والفائضة والتصرف فيها فيما بعد لصالح المستثمرين، فانه وجب جردها واسترجاعها وفق الاحكام القانونية و التي تطرق اليها المشرع في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 153/09 الذي يحدد شروط و كفايات منح الامتياز

على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وقد خص المشرع في مضمون هذا الأخير الأصول العقارية المتبقية بعملية الجرد والأصول العقارية الفائضة بإجراءات الاسترجاع. /1 جرد الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة: تناول المشرع الجزائري عملية جرد العقارات التابعة للدولة أحكام وأشار الى انه « عملا بنص المادة 08 فانه يجب اعداد بطاقة تعريفية بكل عقار تابع للاملاك الوطنية خصص لها أو اسند اليها تسييره أو تحوزه بأي صفة كانت وتعلق المعلومات التي تدون في هذه البطاقات بما يلي:

1. المنشأة أو المصلحة و الهيئة أو المؤسسة التي تخصص لها العقار أو تحوزه وتشمل هذه المعلومات على ما يلي :

• تسميتها

• مرجع النص الذي أنشأها

• الجماعة العمومية التي تنتمي اليها (الدولة، الولاية ، البلدية)

2. العقار وتعلق معلوماته بما يلي :

• نوعيته- محتواه- مكان وجوده

• أصل الملكية ونوعية الحقوق

• قيمته « (المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد

60 المؤرخة في 1991/11/24).

وتبعا لنص المادة فان البيانات المتعلقة بالجرد جد مهمة وواضحة للتعريف بالعقار محل الجرد ومنها الأصول العقارية المتبقية والفائضة ومن اجل القيام بعملية الجرد الخاصة بالاصول المتبقية فانه تم اسناد هذه العملية الى شركات تسيير المساهمات وذلك بعد القيام بتصفية المؤسسات المعنية

الملزوم بعملية الجرد: الزم المشرع شركات تسيير المساهمات المنشأة طبقا للامر رقم 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها و المؤسسات العمومية الاقتصادية، غير المنخرطة في التجمع اعداد وجرّد كل الأملاك العقارية المعنية بعملية الاسترجاع المحازة على سبيل الانتفاع و او التملك و ارساله الى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ، كما الزم أيضا هذه الشركات بجرد الأراضي المتوفرة داخل المناطق الصناعية وارساله الى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات و مدير أملاك الدولة المختص إقليميا .

الجرّد يتم بعد التصفية : تأتي عملية التصفية في اطار حل المؤسسات العمومية نتيجة الظروف الاقتصادية التي تم الإشارة اليها والتي مست الاقتصاد الجزائري بشكل خاص و الاقتصاد العالمي بشكل عام والى غاية تاريخ 1993/12/31 كان حل المؤسسات العمومية غير المستقلة ذات الطابع الوطني او المحلي وكذا المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري يتم بموجب قرار من السلطة المركزية او المحلية ، حسب الحالة الى غاية صدور المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، الجريدة الرسمية عدد 88 المؤرخة في 1993/12/30 اين اصبح حل المؤسسة العمومية، يتم بموجب قرار من الوزير المكلف بالقطاع، ليتم بعدها تبليغ القرار الى كل من وزير المالية والوالي المختص المعني بمكان وجود المؤسسة موضوع الحل والى رئيس لجنة التصفية التي تنشأ تطبيقا لاحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 294/94 المؤرخ في 1994/09/25 المتضمن كفيات حل وتصفية المؤسسة العمومية غير

المستقلة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري (الجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 10/05/1994)، مع العلم ان عملية تصفية المؤسسات العمومية عن طريق مديرية أملاك الدولة باعتبارها خبير وموثق للدولة .

بعد القيام بالتصفية يتم اعداد جرد الأصول المتبقية المنبثقة عنها وارساله الى مديري أملاك الدولة المتخصصين إقليميا في اجل ستون 60 يوما من تاريخ نشر المرسوم 153/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في الجريدة الرسمية وهذا نظريا ، اما واقعا لم يتم تقديم ذلك والدليل هو دعوة رئيس الجمهورية مؤخرا بإصدار تعليمات تقضي بضرورة إحصاء وجرد كل الأملاك العقارية المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية من اجل استغلالها في مجال الاستثمار الصناعي .

2/ استرجاع الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

يقوم مجلس مساهمة الدولة عند دراسة ملفات خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية باسترجاع الأصول الفائضة ثم تدمج هذه الأملاك العقارية والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية ضمن الأملاك الخاصة للدولة ويتم تجسيد عملية الاسترجاع بما يلي :

✓ محضر تسليم يتم اعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالنسبة للاملاك العقارية التابعة للدولة والحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية او الهيئة المتعهددة بالترقية للمنطقة الصناعية .

✓ اعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للاملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسة العمومية الاقتصادية او الهيئة المتعهددة بالترقية للمنطقة الصناعية

✓ تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

3. تسيير الحافظة العقارية للأصول المتبقية والفائضة

عكف المشرع على وضع جهاز يسند اليه مهمة تسيير الأصول المتبقية والفائضة وعمل على وضع نظام قائم بذاته من اجل التصرف في هذه الأصول (سميحة حنان ، 2014)

1.3 مسير الحافظة العقارية للأصول المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية

أسند المشرع الجزائري تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والأراضي المتواجدة في المناطق الصناعية الى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وذلك بموجب المادة 13 من المرسوم التنفيذي 153/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

أ/ التنظيم القانوني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري EPIC وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهو ما جاء في المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي (الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 25/04/2007) وهي تخضع لوصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات .

وللوكالة مجلس إدارة يعتبر بمثابة الجهاز التداولي الجماعي الذي يتولى تحديد سياسة وتوجيهات الوكالة ، يترأسه الوزير المكلف بترقية الاستثمارات او ممثله ، اضلفة الى ممثلي كل من الوزراء المكلفين بالمالية ، الجماعات المحلية ، السكن والعمران ، النقل ، الطاقة، تهيئة

الإقليم، الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم ، تطوير الاستثمار، البيئة والسياحة و يعقد المجلس ثلاث دورات عادية في السنة كما له ان يعقد دورات استثنائية بناء على اقتراح من ثلثي أعضائه (حطاب ، 2017)

وتجدر الإشارة الى انه، تم تقليص عدد أعضاء مجلس إدارة الوكالة وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 2012/03/19 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي (الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 2012/03/25).

وهي بذلك وسيط بين المستثمر والدولة في مجال الضبط العقاري المتمثل في منح الأصول المتبقية والفائضة من الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية وعليه فهي تتكفل بتوفير العقار الصناعي وهو ما شار اليه المشرع في المادة 05 من الامر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية .

ب/ مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: بالرجوع الى نصوص المواد 04 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المعدل والمتمم المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 159/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، يمكن القول ان من بين المهام الموكلة للوكالة هي تسيير الحافظة العقارية المكونة للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على مستوى الولاية المعنية، إضافة الى مهام الوساطة العقارية والمتمثلة في السعي الى التقريب بين المالكين للعقار الموجه للاستثمار والمستثمرين الذين يريدون الحصول على اوعية عقارية لاقامة مشاريعهم الاستثمارية، المادة 05 من المرسوم 119/07 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، كما تتمتع الوكالة بصفة المتعهد بالترقية العقارية حسب ما ورد في نص المادة 09 من نفس المرسوم وبالتالي فهي تعمل على اكتساب الأصول العقارية وتقوم بتهيئتها وتقدير تكلفتها تمويلها ثم تنتازل عنها مجددا (مراد، 2011)

ج/ طريقة تسيير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للأصول المتبقية والفائضة: تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي بانه «لا يمكن للوكالة... وعلى هذا الأساس فهي تسيير وفقا لاتفاقية وحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها» و تنص المادة 02/13 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية « و...على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية.»

وعليه فانه في اطار تسيير الوكالة للأصول المتبقية والفائضة يتم ابرام اتفاقية عمل بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا التابع لها الأصول العقارية المتبقية والفائضة والتي تم دمجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وذلك مقابل اجر يمنح لفائدة الوكالة الوطنية كحد تقصى يساوي قيمة الاتاوتين السنويتين المستحقة عند منح الامتياز.

2.3 طرق التصرف في الأصول المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية: نظرا لفعالية عقود الامتياز في تسيير المرافق العمومية وفي

مجال استغلال الأراضي الفلاحية نتيجة الاحكام القانونية الصارمة التي تنظمها وخاصة وان هذه العقود تكون مرفقة بدفتر الشروط الذي لا يمكنه بأي حال من الأحوال أن يخلو من النص على أصل الملكية الذي يجب ان يعود دائما الى الدولة.

أ/ اللجوء الى آلية الامتياز في مجال الاستثمار: تم اعتماد نظام الامتياز لأول مرة في مضمون المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار (الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 1993/10/10) ثم في مضمون المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار (الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 1994/10/19) ثم في مضمون الامر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار السالف الذكر ثم في الامر رقم 06/11 المؤرخ في 2011/01/10 الذي يحدد كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والمخصصة او الملحقة بالهيآت والمؤسسات العمومية (الجريدة الرسمية عدد 02 المؤرخة في 2011/01/12).

ب/ مبررات اللجوء الى عقود الامتياز

كانت الدولة تبيع الأراضي التابعة لها للمستثمرين عن طريق البيع بالتراضي و بأسعار رمزية تشجعا منها لهؤلاء على الدفع بعجلة التنمية و المساهمة في انعاش الاقتصاد بشكل عام وقد كان ذلك بموجب المادة 161 من القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 يتضمن قانون المالية لسنة 1992 (الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 1991/12/18) لكن هذا التوجه لم يحقق النتائج المنتظرة بسبب المضاربة في العقار من قبل المستفيدين كاعادة البيع الكلي او الجزئي او تغيير النشاط او تاجير العقار و النتيجة هي عدم انجاز المشاريع الاستثمارية ، الامر الذي دفع بالمشروع الجزائري الى اللجوء الى آلية عقود الامتياز نتيجة ما تتميز به من أحكام قانونية استثنائية في مجال العقود ، حيث تبقى الدولة في كل الحالات محافظة على أصولها العقارية و لا يمكن التصرف فيها بأي حال من الأحوال وعليه لا يستنزف العقار التابع للدولة ومن ثمة يمكن منحه لمن يستحق.

ج/ تعريف عقد الامتياز: وردت تعريفات فقهية كثيرة لعقد الامتياز، لكن المشروع فصل في الامر وعرفه بانه « يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد اداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز » (المادة 10 من الامر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية) (الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 2008/09/03) ومنه فان تكريس الامتياز يكون بموجب عقد الامتياز الذي توثقه مديرية أملاك الدولة المختصة اقليميا باعتبارها موثقا و طرفا في هذا العقد وهو ما يميز عقد الامتياز عن باقي العقود الأخرى مضمونا وشكلا بالنظر الى دفتر الشروط المرفق.

كما عرفه المشروع الجزائري في مضمون دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالترتضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 الذي يحدد شروط وكفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها بانه «...العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملآكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري » و من هذا التعريف نخلص الى ان منح الامتياز عبارة عن :

- عقد اداري .
- محل الامتياز هو أصل عقاري موجه لانجاز مشروع استثماري .
- عقد الامتياز محدد بمدة زمنية معينة .
- اطراف عقد الامتياز هما الدولة و شخص من اشخاص القانون الخاص سواء كان طبيعي او معنوي .

د/ طرق منح الامتياز للأصول العقارية

عند منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، يتم اعتماد اسلوبين ، إما منح هذه الأصول العقارية بموجب الامتياز عن طريق المزاد العلني او منحها بموجب الامتياز عن طريق التراضي وهو ما سنفصله تباعا فيما يلي :

أولا/ منح الامتياز عن طريق المزاد العلني: ي تم منح الامتياز للأصول العقارية بالمزاد العلني اما عن طريق المزادات الشفوية واما عن طريق المزادات المختومة والإعلان عن هذا المزاد لا بد ان يكون قبل تاريخ اجرائها بثلاثين يوما 30 على الأقل عن طريق الملصقات و عن طريق النشر في الصحافة او أي وسيلة اشهارية أخرى ويجب تحت طائلة الالزام ان يتضمن الإعلان البيانات التالية:

- التعيين الدقيق والمفصل للأصل العقاري ومساحته و السعر الافتتاحي ومدة الامتياز.
- مكان اجراء المزاد.

- تحديد تاريخ اجراء المزادات الشفوية او آخر اجل لايداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.

أ/ بالنسبة للمزادات الشفوية: فأنها تتم بناء على اعلان الموظف رئيس جلسة المزادة عن السعر الافتتاحي المذكور في الإعلان والذي لا يجب ان يقل عن الف دينار 1.000 دج في حالة ما اذا كان السعر الافتتاحي لا يتجاوز 500.000 دج و بالف دينار 2.000 اذا كان السعر الافتتاحي يفوق 500.000 دج.

مع ملاحظة ان هذا المبلغ المذكور ورد في مضمون دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ومنه فان تغير القيمة التجارية لهذه الأصول وجب بالتالي إعادة النظر في المبالغ السالفة الذكر لا سيما وان المرسوم مر على صدوره خمسة عشر 15 سنة.

ب/ بالنسبة للمزادات المختومة: فهي عبارة عن تعهدات كما ذكرها المشرع عليه طابع ومصحوب باستمارة معلومات تبعا للنموذج الذي تسلمه إدارة أملاك الدولة مع وصل يثبت دفع الكفالة المقدر ب10% من مبلغ السعر الافتتاحي ويمكن ان يرسل عرض الامتياز اما عن طريق البريد في ظرف موصى عليه مع اشعار بالاستلام او عن طريق اللاداع المباشر لدى مقر مديرية أملاك الدولة وبعد القيام بكل الإجراءات القانونية المنصوص عليها من اجل المزادات سواء كانت مفتوحة او محدودة ، يرخص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح او المحدود للأصول المتبقية والأصول الفائضة بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وبناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09

الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

ولكن من أجل انعاش الاستثمارات في الجزائر وإدخال إجراءات جديدة في مجال الحصول على العقار الموجه للاستثمار الصناعي تقرر الغاء صيغة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود و الاحتفاظ فقط بصيغة منح الامتياز بالتراضي (المادة 15 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 2011/07/20)

ثانيا/ منح الامتياز عن طريق التراضي

عند منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية والأصول العقارية الفائضة حدد المشرع الجزائري، طبيعة المشاريع الاستثمارية التي يمكن ان تستفيد من هذه الصيغة وذلك بقوله: « يمكن ان تستفيد من الامتياز بالتراضي المشاريع التي

- تشكل أولوية وأهمية وطنية مثل الاستثمارات المنتجة التي من شأنها ان تساهم في تقديم بديل في عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني.

- المشاريع التي تخلق مناصب شغل كثيرة او قيمة مضافة والتي تفضي الى تقليص البطالة في المنطقة والتحول التكنولوجي.

- المشاريع التي تساهم في تطوير المناطق المحرومة او المحصورة التي تحدد قائمتها من طرف المجلس الوطني للاستثمار. » (المادة

18 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات

العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها)

وعليه فان المشرع قد ذكر على سبيل الحصر مجموع المشاريع الاستثمارية التي يمكن ان تحصل على العقار عن طريق منح الامتياز بالتراضي وفي نفس الوقت فان المعايير التي يمكن ان تتمتع بها هذه المشاريع الاستثمارية تتيح للمستثمرين خيارات كثيرة للظفر بالأصل العقاري و منها :

أ/ وصف المشروع الاستثماري المستفيد الامتياز عن طريق التراضي: بغض النظر عن توفير جميع الخصائص والمعايير او بعضها في

المشروع الاستثماري فانه لا بد من أن يتمتع المشروع المرشح للظفر بالاصل العقاري عن طريق منح الامتياز بالتراضي بما يلي:

✓ ان يكون المشروع الاستثماري ذو أهمية وطنية من خلال طبيعة النشاط المنتج ، الذي يغني الدولة عن عمليات الاستيراد وتحقيق الاكتفاء من خلال المنتج المصنع محليا.

✓ ان يخلق المشروع الاستثماري مناصب شغل جديدة وبالتالي التقليل من نسبة البطالة .

✓ ان يحقق المشروع الاستثماري تحول تكنولوجي في المنطقة من خلال المادة المصنعة كالمشاريع التي لها علاقة بالتجديد الطاقوي وغيرها.

✓ ان يساهم المشروع الاستثماري في تحسين وتطوير المنطقة المحرومة وان هذه المناطق يتم تحديدها من طرف المجلس الوطني للاستثمار

وفي هذا الوصف الأخير للمشروع الاستثماري ، لا بد من الإشارة الى الهدف من تحقق المشروع الاستثماري للتحويل التكنولوجي في المنطقة، يكمن في تحقيق التوازن التنموي الجهوي والتوزيع العادل لمواقع هذه المشاريع الاستثمارية على مختلف جهات الوطن من جهة ومن جهة أخرى فان تحديد قائمة بالمناطق المحرومة المشار إليها، لم يتم صدورها الى حد اليوم والدليل على ذلك هو ان المشرع الجزائري كان في

السابق، قد تبنى العديد من المحاولات لتحديد هذا النوع من المناطق كالمناطق الخاصة في إطار القانون رقم 12/93 المتعلق بالاستثمار حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تفضيلية للاستثمار في هذه المناطق وظهرت نوعين من المناطق مناطق مطلوب ترقيتها Z.A.P zones a promouvoir و مناطق التوسع الاقتصادي Z.E.E zones d'expansions économique ادمج من خلالهما مفهوم " المناطق المحرومة " ، " مناطق الجنوب " ، " مناطق أقصى الجنوب " ، المناطق المعزولة " ، المناطق الواجب تنميتها " (المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 /10/ 1994 يتضمن تطبيق المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 1994/10/19)) وكذلك المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة (المادة 10 من الامر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار) وكانت جميعها تصب في نطاق تحديد المناطق من أجل منح الامتياز و المزايا المالية في دعم المشاريع الاستثمارية من جهة ومنح العقار الاستثماري بالدينار الرمزي ولكنها لم تحقق الهدف المنشود ومنه، فان محاولات المشرع في تحديد المناطق مستمرة لعل آخرها ما يسمى بمناطق الظل.

ب/ الاحكام العامة والخاصة لمنح الامتياز بالتراضي للاصل العقاري: لقد بين المشرع من خلال دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جملة من الاحكام العامة والخاصة يجب مراعاتها عند منح الامتياز بالتراضي على الأصول العقارية يمكن اجمالها فيما يلي :

الاحكام العامة لمنح الامتياز بالتراضي: اعتبر المشرع الجزائري استعمال الأراضي أي الأصول العقارية الأصل في موضوع الامتياز وذلك لاستقبال المشروع الاستثماري واشترط ان لا يطأه أي تغيير سواء من حيث الوجهة التي تم منحه من أجلها او من حيث الاستعمال الشامل للاصل العقاري، فلا يجب استعماله جزئيا او كليا لأغراض أخرى، كما أشار المشرع الى ضرورة احترام قواعد ومعايير التعمير والهندسة المعمارية و الاحكام المتعلقة بالبيئة و من بين الاحكام العامة أيضا هي المدة الزمنية لمنح الامتياز والمقدرة بثلاث وثلاثون (33) سنة يمكن تجديدها مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة.

أما الاحكام التي تتعلق بالاصل العقاري فانه وجب مراعاة قواعد التعمير وفق القوانين المعمول بها لاسيما ما تعلق باستخراج الشهادات والرخص المتعلقة بالتعمير وقواعد الهندسة المعمارية، كذلك لم يغفل المشرع عن الاحكام المتعلقة بالارتفاقات التي سواء كانت إيجابية ينتفع منها المستفيد او سلبية له ان يتحمل ثقلها من خلال الأصل العقاري الذي آل اليه.

وقد يحدث ان يكون الأصل العقاري واستعماله سببا في اكتشاف أي بناية او منقول يدخل في نطاق الممتلكات الثقافية التي يجب ان تحتفظ الدولة بملكيتها في جميع الأحوال بعد الإبلاغ عنها لدى مديرية أملاك الدولة ، مع ضرورة دفع الضرائب والرسوم و المصاريف المقررة ومنع التاجير من الباطن والتنازل عن حق الامتياز .

الاحكام الخاصة لمنح الامتياز بالتراضي: من الاحكام الخاصة التي يجب الالتزام بها وتقريرها في مضمون الامتياز بالتراضي فتتمثل في ضرورة تعيين الأصل العقاري من حيث الطبيعة القانونية والمساحة ومكان تواجده بالتدقيق وتبيان حدوده وقوامه التقني (المادة 03 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم)

وأهم ماورد في الاحكام الخاصة الى جانب القدرات المالية التي لا بد منها لضمان سيرورة المشروع هي وصف المشروع الاستثماري وبدقة ، ونرى ان المشرع كان صائبا في ذلك ، لان المستثمر اذا لم يكن على دراية تامة بكل صغيرة وكبيرة حول مشروعه الاستثماري، فذاك دليل على انه لن يتقدم في إنجازه وبالتالي لن يضيف شيئا الى الاقتصاد الوطني،

بقي ان نشير في الأخير انه ورغم الشروط المالية الصارمة التي اقراها المشرع لا سيما ما تعلق منها بالقدرات المالية ودفع الاتاوة السنوية كان الاجدر بالمشرع تعزيز الجانب الرقابي ووضع احكام قانونية أخرى الى جانب أحكام فسخ عقد الامتياز حتى تكون هناك جدية أكثر في الاقدام على تبني المشاريع الاستثمارية والحصول على الأصول العقارية للاستغلال الفعلي الذي يؤهل الاستثمار الصناعي ويساهم بشكل إيجابي في مجال الإنتاج المحلي وتحقيق الاكتفاء المنشود من المشروع وطنيا والوصول الى مرحلة التصدير الى الخارج.

ولكل مستثمر يريد الحصول على العقار الاستثماري الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية وجب ان يقدم ملفه الإداري المتكون مما يلي :

طلب إلى السيد الوالي - الأمانة العامة - يبين فيه طبيعة المشروع الاستثماري و القطعة الأرضية المقترحة.

- دراسة تقنية اقتصادية للمشروع من مكتب دراسات معتمد.

- مخطط الموقع 1/1000 من مكتب دراسات معتمد.

- مخطط الكتلة 1/200 أو 1/250 من مكتب دراسات معتمد.

- نسخة مصادق عليها من بطاقة الهوية للشخص الطبيعي ، وبالنسبة للشخص المعنوي بطاقة الهوية للمسير فقط مع القانون الأساسي (مديرية الصناعة والمناجم لولاية المسيلة ، 2022)

4. خاتمة:

يحاول المشرع بشتى الاحكام القانونية جاهدا القضاء على عقبة الحصول على العقار الاستثماري خاصة في مجال الصناعة ولجؤه الى استرجاع الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية دليل على حرصه الشديد لتكوين حافظة عقارية بامتياز تساهم بشكل كبير في اتاحة الفرصة للمستثمرين و تاهيل الاستثمار الصناعي.

ولعل ما ضمنه من احكام قانوني لتكوين استغلال هذه الحفظة العقارية عن طريق عقود الامتياز نقطة تحول كبيرة من شأنها تعزيز الرصيد العقاري للدولة من جهة والقضاء على المضاربة في العقار من جهة أخرى.

و من النتائج المتوصل اليها من خلال هذا البحث :

أولاً: الأصول المتبقية والفائضة تعتبر افضل وعاء عقاري لتاهيل الاستثمار الصناعي .

ثانياً: عدم وجود مصدر رسمي عام يقدم حصيلة دقيقة لعملية الجرد والاسترجاع وبالتالي تبقى العملية يكتنفها الغموض

ثالثاً: عدم اتباع أسلوب الدمج المؤسساتي سيعرقل عملية الجرد والاسترجاع

رابع: تاهيل الاستثمار الصناعي يتوقف على الإسراع في عملية الجرد والاسترجاع للأصول الفائضة و المتبقية

أما بالنسبة للاقتراحات فيمكن اقتراح مايلي:

أولاً: نقترح تأسيس هيئة وطنية تعمل على مراقبة عملية جرد وتسترجاع الأصول المتبقية والفائضة والافما الداعي لاصدار تعليمات بالجرد والاسترجاع للأصول العقارية مادام القانون صريح و واضح في ذلك.

ثانياً: ضرورة اشراك إدارات أخرى في عملية الجرد كادارة المسح والمحافظة العقارية حتى يكون هناك اسراع في عملية إحصاء هذه الأصول.

ثالثاً: نقترح تحديد مساحة المشروع الاستثماري حتى لا نقع مرة أخرى في إشكالية الأصول الفائضة .

رابعاً: نأمل توخي الشفافية والمعلومات الدقيقة فيما يتعلق بالاصول العقارية المتبقية والفائضة المتاحة لاستغلالها في انجاز المشاريع الاستثمارية.

5. قائمة المراجع:

● الكتب المنشورة:

01 بوزيدي عبد الحميد. (1999). *تسعينات الاقتصاد الجزائري*. (جريبب أم الحسن، المحرر) الجزائر: موفم للنشر.

● الاطروحات والرسائل الجامعية:

01 غلامي بوزيد. (2011). مفهوم المؤسسة العمومية. الجزائر: جامعة أم البواقي.

● المقالات والأبحاث المنشورة بالمجلات العلمية:

● بغداددي ايمان . (2020). النظام القانوني للمؤسسة العمومية الاقتصادية بالجزائر. مجلة الباحث للعلوم الرياضية والاجتماعية، العدد 02،

● بلكعييات مراد. (2011). الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري. مجلة العلوم الانسانية، المجلد 11، العدد الثاني.

● بن قدور آمال ، و عبد الوهاب مراد. (2021). أصناف الاملاك العقارية في التشريع الجزائري. مقاربات، المجلد 07، العدد الثاني.

● حرز الله حطاب . (2017). النظام القانوني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري . المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية .

● خوادجية سميحة حنان . (جوان, 2014). النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاطا في الجزائر. مجلة العلوم الانسانية، العدد 41.

● معطالله محمد . (2015). المناطق الصناعية وأثرها على واقع الصناعة الجزائرية. العدد الثاني.

القوانين والاورامر

1. الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1978 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد78 المؤرخة في 30/09/1975.
2. القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية عدد 02 المؤرخة في 13/12/1988.
3. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.
4. القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد 65 المؤرخة في 18/12/1991.
5. الامر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 22/08/2001.
6. الامر رقم 04/01 المؤرخ في 20/08/2004 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 22/08/2001.
7. القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 الجريدة الرسمية عدد 85 المؤرخة في 30/12/2004.
8. الامر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 03/09/2008.
9. الامر رقم 06/11 المؤرخ في 10/01/2011 الذي يحدد كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة والمخصصة او الملحقة بالهيات والمؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 02 المؤرخة في 12/01/2011.
10. القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 20/07/2011.

المراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 24/11/1991.
2. المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 10/10/1993.
3. المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة ، 1994 الجريدة الرسمية عدد 88 المؤرخة في 30/12/1994.

4. المرسوم التشريعي رقم 08/94 المؤرخ في 26/05/1994 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994 ، الجريدة الرسمية عدد54
5. المرسوم التنفيذي رقم 294/94 المؤرخ في 25/09/1994 المتضمن كفايات حل وتصفية المؤسسة العمومية غير المستقلة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، الجريدة الرسمية عدد63 المؤرخة في 05/10/1994.
6. المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17/10/1994 يتضمن تطبيق المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 والمتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها ، الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 19/10/1994.
7. المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 19/10/1994.
8. المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 25/04/2007 .
9. المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23/04/2007 الذي يحدد شروط وكفايات تسيير الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصاديةوالاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية
10. المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط وكفايات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، الجريدة الرسمية عدد27 المؤرخة في 06/05/2009.
11. المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19/03/2012 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 17 المؤرخة في 25/03/2012.
12. المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط وكفايات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 19/12/2012 (

• المراجع/المقالات الالكترونية/مواقع نت/اقتباسات:

