

جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



منازعات الوعاء العقاري المخصص للاستثمار الصناعي
في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق
تخصص: قانون خاص

إشراف الأستاذ
أ. د مكاشة غوثي

إعداد الطالبة
قني سعية

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
بوعبد الله مختار	أستاذ التعليم العالي	جامعة أم البواقي	رئيسا
مكاشة غوثي	أستاذ التعليم العالي	جامعة الجزائر	مشرفا ومقررا
اليازيد علي	أستاذ محاضراً	جامعة أم البواقي	ممتحنًا
بليمان يمينه	أستاذ محاضراً	جامعة قسنطينة	ممتحنًا
قريمس عبد الحق	أستاذ محاضراً	جامعة جيجل	ممتحنًا

السنة الجامعية: 2019/2018

شكر وتقدير

الحمد و الشكر لله الذي بفضله وتوفيقه لنا أن منّا علينا و سدّد خطانا لإتمام إنجاز هذا البحث العلمي.

أتوجه بخالص شكري وتقديري

للدكتور مكاشة غوثي

عرفانا مني للمجهودات المقدمة من طرفه طيلة إشرافه على إنجاز هذا البحث العلمي وذلك لرحابة صدره وسعة صبره حيث لم يبخل عليّ بتوجيهاته السديدة ونصائحه القيّمة وإرشاداته المفيدة، فرغم مسؤولياته وانشغالاته إلا أنه كان لي نعمة الأستاذ المشجع والمحفز والحريص على أداء وإتقان العمل فجزاك الله أستاذي الفاضل كل خير فأنتم قامة من القامات العلمية التي تستحق منّا حقيقة كل التقدير والاحترام .

أعضاء لجنة المناقشة

أتوجه بدوري بالشكر الجزيل إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة كل باسمه و مكانته العلمية الذين رغم مسؤولياتهم إلا أنهم خصّصوا لهاته الأطروحة المقدّمة بين أيديهم وقتا كافيا لدراستها و تفحصها بغية تسديد و تصويب ما جاء فيها و إثراءها فلكم مني أساتذتي الأفاضل كل الشكر والتقدير .



قني سعدية

إهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى:

أمي حيث تعجز الكلمات أن توفيهما حقها فبتضحياتها الجسيمة وتحملها الكبير غرست في نفسي حب العلم والعمل ، هي إنسانة رغم جسدها الهزيل الذي أنهكه المرض إلا أنها شمعة تضيء طريقي و الشكر الجزيل موصول لأبي الذي تعجز الكلمات أن توفيه حقه .

إخوتي: كل باسمه عماد، أمة الله، ياسين .

واهديه لكل من قدّم لي يد المساعدة من قريب أو بعيد لإتمام هذا البحث العلمي وأخصّ بالذكر:

السيد نائب عميد الكلية المكلف بالبحث العلمي بومعراف يزيد ، أ. سامية ابريغم ، أ. بلجاني وردة و أ. قسوري فهيمة.

وكل موظفي الهيئات الإدارية والقضائية والمكتبات الجامعية أخص بالذكر منهم سعاد و لبنى على مستوى مديرية أملاك الدولة و موظفي مديرية الصناعة والمناجم- بولاية الوادي.

زملائي الأساتذة الأفاضل بكلية الحقوق و العلوم السياسية

بجامعة الشهيد لعربي بن مهدي – أم البواقي.

زملائي الأساتذة و طلبتي الأفاضل بكلية الحقوق و العلوم السياسية

بجامعة الشهيد حمة لخضر – الوادي

قني سعدية



إن الاستثمار يعد الركيزة الأساسية لإنجاز المشاريع التنموية، لذا أولته الدولة عناية بالغة بالأهمية ضمن مخططاتها التنموية لكونه المحرك الرئيسي لعجلة الاقتصاد الوطني، فعلى إثر سياسة الإصلاحات الاقتصادية المترامنة مع المرحلة الانتقالية التي شهدتها الجزائر منذ أواخر الثمانينات إلى غاية يومنا هذا نجدها قد أثّرت بشكل كبير على المنظومة القانونية التي عُيّنت بتنظيمه.

واعتبارا للمكانة المميزة التي يشغلها قطاع الاستثمار كونه أداة من أدوات تحقيق التنمية الاقتصادية إذ أنه يعد محط أنظار الاقتصاديين واهتماماتهم لكونه مكسب مالي هام يساهم على المدى البعيد في تطوير الاقتصاد الوطني والرقى به بين الدول بل والوصول إلى مصاف الدول المتقدمة اقتصاديا وهو ما ينعكس إيجابا على القوى الفاعلة داخل الدولة.

لذا نجد أن المؤسس الدستور يتدخل بموجب المادة 43 من دستور 2016⁽¹⁾ مجسدا بشكل واضح وصريح مبدأ حرية الاستثمارات ناهيك عن وجود ترسانة هائلة من النصوص القانونية التي تسهر على ضمان حماية كافية للمشاريع الاستثمارية محل الانجاز ومراقبتها وضبطها.

ففي خضم ذلك سعت الدولة جاهدة لإرساء سبل تحقيق التنمية الاقتصادية وتشجيع المستثمرين الوطنيين هادفة من وراء ذلك إلى محاولة توفير البيئة الاستثمارية المناسبة، نظرا لان أصحاب المشاريع الاستثمارية انصب تركيزهم على الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز هاته المشاريع.

وعلى اعتبار أن العقار لا يقل أهمية بدوره عن الاستثمار كذلك لأنه يعتبر عامل مهم وأداة من أدوات الاستثمار بدونه لا يمكن التقدم خطوة للأمام لدفع وتيرة الاقتصاد الوطني، إذ لطالما اعتبر المستثمرين أنفسهم بأن أحد أبرز المشاكل والصعوبات التي تواجههم هو عائق حصولهم على الوعاء العقاري المخصص لإقامة المشاريع الاستثمارية، لذا نجد أن المشرع تدخّل لوضع ترسانة هائلة من النصوص القانونية تُعنى بالحفاظ وحماية العقار المخصّص لهذا الغرض من الاستيلاء عليه بأي شكل من الأشكال.

وبالنظر للصّلة الوثيقة التي تجمع بين العقار والاستثمار اللذان يمثلان وجهان لعملة واحدة ألا وهو الوصول إلى تحقيق التنمية الاقتصادية، فقد تعددت مجالات الاستثمار العقاري بين السياحة، السكن، الفلاحة والصناعة.

فمن منطلق تقديمنا لهاته الدراسة ونحن بصدد معالجتها وتحليلها والتعمق فيها توجّه تركيزنا نحو تسليط الضوء على مجال الاستثمار العقاري الصناعي بالخصوص والسبب يعود إلى اهتمام الدولة وبشكل كبير في الآونة الأخيرة بالصناعة والتصنيع بتخصيص فضاءات عقارية لذلك تحت إطار ما

⁽¹⁾ قانون. رقم 01/16 مؤرخ في 06/03/2016، المتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ 07/03/2016، ص 8.

نسميه بحافطة العقار الصناعي وحل مشكل عدم الحصول على الأوعية العقارية المطلوبة ومنح العديد من المزايا والتسهيلات في سبيل تحقيق ذلك.

وعلى الرغم من أن تجربة العقار الصناعي في الجزائر ليست بحديثة العهد بل ترجع لسنة 1973⁽¹⁾ وهو تاريخ أول نص قانوني استحدث لجنة استشارية تعمل على تنظيم المناطق الصناعية آنذاك، إلا أن المشرع أصدر عدة نصوص قانونية بغرض إيجاد حلول قانونية جذرية في إطار تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي وكله أمل في تطوير الاقتصاد الوطني وإيجاد بديل لقطاع الصادرات النفطية وتنويعها لإيجاد سبل تمكّن وطننا من المضي قدما للوصول إلى النمو الاقتصادي بدل السعي نحو تحقيق التنمية الاقتصادية.

ومن بين الأسباب التي دفعتنا لاختيار هاته الدراسة البحثية ومن ثمة العمل على إنجازها نجد: الأسباب الذاتية؛ تتعلق باهتمامنا الكبير بمجال الاستثمار العقاري الصناعي لكونه يعتبر أحد مقومات تطور الاقتصاد الوطني التي تنعكس إيجابا على تنوع مداخل الدولة بتنوع صادراتها، وكذا تحسين المستوى الاجتماعي لمواطنيها الذي لن يتأتى إلا بوضع أسس قانونية تعمل على تشجيع وتحفيز المستثمرين الوطنيين بتوفير مناخ استثماري يتناسب واحتياجاتهم من ناحية وتدعيم قطاع التصنيع والصناعة من جهة أخرى.

والأهم من ذلك هو وضع آليات تعمل على تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي وتنظم طريقة الحصول على الأوعية العقارية المخصصة لهذا الغرض في سبيل القضاء على الاستثمار الوهمي، ومد يد العون والدعم للمستثمرين الوطنيين أمام كل الصعوبات التي تعترض طريق إنجاز مشاريعهم الاستثمارية وبالأخص منها مشكل الحصول على الوعاء العقاري المطلوب.

هادفين من وراء ذلك إلى إثراء المكتبات الوطنية بمثل هذا المجال الخصب من الدراسات القانونية الاقتصادية لكونه يمثل أحد المواضيع الهامة التي تستدعي منا كباحثين قانونيين الوقوف على الإشكالات القانونية المطروحة ميدانيا ونظريا محاولين إيجاد حلول مناسبة لها قصد تسويتها.

والأسباب الموضوعية؛ ترجع بدرجة كبيرة إلى دوافع علمية نظرية تجسدت في إصدار المشرع لترسانة هائلة من النصوص القانونية المتفرقة والغير مقننة التي يصعب الإحاطة بها وتجميعها في مجال الاستثمار من ناحية والعقار من ناحية أخرى.

إضافة إلى وجود نصوص قانونية خاصة بحافطة العقار الصناعي قليلة لكون العقار الصناعي قد تم إدراجه ضمن قوانين الاستثمار وقوانين العقار وقوانين المالية والبيئية وتهيئة الإقليم والأماكن

⁽¹⁾ مرسوم. رقم 45/73 مؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 1973/03/09.

الوطنية ونصوص قانونية أخرى ذات صلة به، كما أثار اهتمامنا بهذا الموضوع تحديدا ولفت نظرنا هو كثرة الإشكالات القانونية المطروحة ميدانيا ونظريا خاصة ما ارتبط منها بعدم الحصول على الأوعية العقارية المخصصة لهذا الغرض، عدم استقرار المنظومة القانونية التي لا تعد عاملا محفزا للاستثمارات الوطنية وهو ما انعكس سلبا على المناخ الاستثماري في الجزائر، المضاربات العقارية وعدم تنظيم السوق العقاري، عدم تطهير وضعية العقار ومن ثمة تسوية منازعات الملكية، إشكالية تمويل الاستثمارات الصناعية، عدم تهيئة حافزة الاستثمار العقاري الصناعي، تأخر في آجال إنجاز المشاريع الاستثمارية وغيرها.

وهو ما أدّى بهاته الإشكالات القانونية المطروحة لتحوّلها إلى منازعات معروضة على القضاء للفصل فيها، كما لا يفوتنا ذكر منح صلاحيات مطلقة للولاة في مجال الاستثمار العقاري الصناعي بموجب اجتماع تم عقده في سنة 2016 بين وزير الداخلية والجماعات المحلية والولاة وتمّت فيه مناقشة ملف الاستثمار العقاري الصناعي، وهذا إن دلّ إنما يدل على الاهتمام الكبير للدولة بحماية المستثمر والمشاريع الاستثمارية في مجال العقار الصناعي إيمانا منها بأن رقي الدول وتقدمها يقاس بمدى قوة اقتصادها وصلابته وقدرته على المنافسة.

كل هاته الأسباب جعلتنا نقدم حقيقة ونساهم بدورنا في محاولات منا لإيجاد حلول ووضع اقتراحات وتوصيات بغية الحد من منازعات الاستثمار العقاري الصناعي.

أما عن أهمية الدراسة المقدمة في مجال منازعات الاستثمار العقاري الصناعي فنجدتها تبرز جليا في عدة جوانب أهمها:

أهمية اجتماعية : تكمن في أن الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية تؤدي إلى توفير فرص عمل بالأخص منها لفئة الشباب من ناحية استغلال أكبر للطاقات الشبانية في البناء الاقتصادي للدولة، كما تعمل على احتواء ظاهرة البطالة وتقليصها والهجرة الغير شرعية والحد من السلوكات الإجرامية والانحرافات الخطيرة داخل المجتمع، وتفتح فرص العيش الكريم لكثير من الأسر ومن ثمة القضاء على ظاهرة الفقر والتسول وكل الآفات الاجتماعية الموجودة.

أهمية اقتصادية : تعمل هاته المشاريع الاستثمارية الصناعية على تنويع الصادرات بدل الاعتماد بشكل كبير على الصادرات النفطية ومن ثمة تنوع إيرادات الخزينة العمومية، إبرام عدة اتفاقيات تعود بالنفع على الاقتصاد الوطني من خلال فتح مجال المنافسة وتحرير التجارة الخارجية واستقبال مشاريع استثمارية أجنبية إلى جانب مشاريع الاستثمارات الوطنية، تنشيط الحركة الاقتصادية الوطنية من خلال إدخال العملة الصعبة لخزينتها العمومية، المساهمة الفعالة للقطاع البنكي من خلال تمويل مشاريع الاستثمار في مجال العقار الصناعي، التسهيلات الجمركية والضريبية تؤدي إلى تحفيز المستثمر على

إقامة مثل هاته المشاريع وتسريع عجلة إنجازها، ترقية المنتج الوطني وتشجيع إنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حيث جميعها يركز على نقطة أساسية ألا وهي تحقيق التنمية الاقتصادية هذه الأخيرة التي تستخدم كمصطلح للتعبير عن الدول النامية والتي تعني عملية تستخدمها الدولة غير المكتملة النمو في استغلال مواردها الاقتصادية لتحقيق زيادة دخلها الوطني الحقيقي وبالتالي زيادة متوسط نصيب الفرد منه⁽¹⁾.

بخلاف النمو الاقتصادي الذي عرفه سيمون كوزنتش بأنه الزيادة في قدرة الدولة على عرض توليفة متنوعة من السلع الاقتصادية لسكانه وتكون هذه الزيادة المتنامية في القدرة الإنتاجية مبنية على التقدم التكنولوجي والتعديلات المؤسساتية والادولوجية التي يحتاج الأمر إليها⁽²⁾ وهو مصطلح ينطبق على الدول المتقدمة.

أما الأهمية القانونية : تتجسد في دور النصوص القانونية في منح ضمانات وحوافز للمستثمرين الوطنيين عن طريق تسهيل إجراءات الحصول على الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع الاستثمار الصناعي، العمل على توفير مناخ ملائم للاستثمار العقاري الصناعي الذي لا يتأتى إلا بالاستقرار التشريعي الذي يوفر حماية للمستثمرين، توزيع الاختصاصات المسندة للهيئات الإدارية المكلفة بمتابعة ومراقبة ملف الاستثمار العقاري الصناعي وتنظيم العلاقة بينهما وبين المستثمر، منح القانون مزايا لبعض الأنشطة الاستثمارية الصناعية تستفيد من الإعفاء الجمركي والضريبي، القضاء على المضاربة في أسواق العقار من قبل مافيا العقار وبالتالي بعث الطمأنينة في نفوس المستثمرين، الوقوف على الإشكالات القانونية المطروحة في هذا المجال ومحاولة إيجاد حلول وتسويتها على الصعيدين النظري بإصدار نصوص قانونية تسد الثغرات الموجودة وميدانيا بتدخل الأجهزة المكلفة بذلك والتي يعد القضاء من أبرزها كونه يُعنى بدرجة أولى بالفصل ومن ثمة تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي.

بينما تتضح أهداف الدراسة جليا فيما يلي:

- تبيان صلاحيات الأجهزة الإدارية عامة وأجهزة دعم الاستثمار خاصة في متابعة ومراقبة وإنجاز مشاريع الاستثمار العقاري الصناعي وتسوية منازعاتها.
- إبراز دور القضاء بشقيه العادي والإداري في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي.

⁽¹⁾ مدحت محمد العقاد، مقدمة في التنمية و التخطيط، دار النهضة العربية، بيروت، 1980، ص 83.

⁽²⁾ ميشيل تودارو، التنمية الاقتصادية، تعريب محمود حسن حسني و محمود حامد محمود عبد الرزاق، دار المريخ للنشر،

الرياض- السعودية، 2006، ص 175.

- إبراز طرق التسوية الودية لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي ومعالجتها قبل وصولها أو عرضها على القضاء للفصل فيها.
 - إبراز دور عقود استغلال العقاري الصناعي كآلية تنظيمية بين المستثمر والإدارة للحصول على الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية على سبيل الانتفاع لا التمليك.
 - إبراز أسباب عدم الاستقرار القانوني في مجال الاستثمار العقاري الصناعي وتأثيراته على المستثمر.
 - إبراز الحماية القانونية للمستثمرين الوطنيين والتسهيلات والامتيازات الممنوحة لهم.
 - توضيح الإجراءات المتبعة في حال الإخلال بآجال الانجاز من طرف المستثمر للهيئات المكلفة بذلك
 - إبراز الإشكالات القانونية ومنازعات الاستثمار العقاري الصناعي ودور النصوص القانونية.
 - تحديد الطبيعة القانونية والقانون الواجب التطبيق على منازعات الاستثمار العقاري الصناعي.
- كما حاولنا حصر نطاق دراستنا لهذا الموضوع مكانيا والذي خصصناه في الجزائر سعيا منا لدراسة وتحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع رغم كثرتها والتي تمثلت في قوانين الاستثمار، العقار، الأملاك الوطنية، التوجيه العقاري، قوانين المالية، البيئة، تهيئة الإقليم وبعض القوانين المتفرقة لمعرفة ما الجديد الذي أتى به المشرع في هذا المجال ومن ثمة هل وفق في تسوية المنازعات المطروحة أم لا.
- وبذلك لم نعتد على مقارنة تجربة الجزائر بتجارب دول العالم سواء العربية أو الأجنبية نظرا لخصوصية وطبيعة كل دولة بما تملكه من مقومات طبيعية ومادية وإن كنا أشرنا إلى ولاية الوادي باعتبارها ولاية من ولايات الوطن لتقييم التجربة كنموذج للدراسة.
- أما الفترة الزمنية التي تطرقنا إليها في موضوعنا تتمثل في تتبعنا لكل النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال منذ صدور أول نص قانوني تم فيه استحداث لجنة استشارية تنظم المناطق الصناعية في سنة 1973 إلى غاية التعديلات التي أوردها المشرع في سنة 2017، جاهدين في دراستنا هاته كذلك التركيز على الأوعية العقارية المخصصة للمشاريع الاستثمارية الصناعية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية والسبب راجع لكثرة إشكالاتها ومنازعاتها ومن ثمة إصدار النصوص القانونية المنظمة لها، وميزاتها أيضا مبتعدين عن الأوعية العقارية المخصصة للمشاريع الاستثمارية الصناعية التابعة للأملاك الوطنية العامة نظرا لمميزتها وخصوصية القوانين التي تحكمها والتي من أهمها قطاع المحروقات واقتصرنا الدراسة على الاستثمار الوطني دون الأجنبي.
- ونشير إلى أن الصعوبات التي واجهتنا ونحن بصدد دراسة هذا الموضوع كثيرة جدا نوجز بينها فيما يلي:

نظريا: قلة إن لم نقل ندرة الدراسات المتخصصة في مجال منازعات الاستثمار العقاري الصناعي وقائمة المصادر والمراجع التي اعتمدنا عليها تثبت ذلك حيث استعنا بكتاب للأستاذ بوجردة مخلوف بعنوان العقار الصناعي وبعضها من الأطروحات والرسائل والمذكرات الجامعية إضافة للمقالات والمداخلات والأهم من ذلك كله هو النصوص القانونية المتنوعة وتحليلها.

ميدانيا : صعوبة الحصول على المعلومات الكافية من بعض الهيئات الإدارية المعنية خصوصا ما يتعلق بالتعليمات والمذكرات الحديثة الصادرة إضافة إلى تغيير الأجهزة المكلفة بمتابعة ملفات الاستثمار العقاري الصناعي ومنازعاته بموجب صدور النصوص القانونية لكونها غير مستقرة، كثرة الملفات المتعلقة بالاستثمار العقاري الصناعي والمنازعات المعروضة على القضاء.

وإن كنا قد تتبعنا المنازعات على مستوى ولاية الوادي والأحكام الصادرة من المحكمة الإدارية للفصل فيها وتحصلنا على حكمين صادرين عنها من أصل 11 منازعة عُرضت على المحكمة الإدارية وتم الفصل فيها في سنة 2018 وهو راجع لاستغراق الإجراءات القضائية وقتا أطول لإصدار أحكامها وقراراتها.

ناهيك عن عدم وجود مصلحة مختصة قائمة بذاتها تُعنى فقط بمتابعة ودراسة ملفات الاستثمار العقاري الصناعي بالأخص وتُتابع المنازعات المتعلقة به، حيث توجد الملفات في عدة هيئات إدارية للدراسة وهو ما يتطلب وقت كبير وجهد مضاعف إضافة لعدم وجود موظفين مختصين في هذا المجال وإنما يعرض بناءا على خبرات ميدانية أكثر، إضافة لصعوبة الإلمام والإحاطة بكافة النصوص القانونية نظرا لعدم استقرارها خصوصا التعليمات والمذكرات الصادرة وكذا صعوبة فهم بعض المصطلحات التقنية وعدم ضبطها بدقة.

ونحن بصدد مناقشة وتحليل الموضوع طرحنا إشكالية مفادها : ما مدى فعالية النظام القانوني الذي اعتمده المشرع الجزائري لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي؟.

ولكي يتسنى لنا الإجابة عنها اعتمدنا عدة مناهج في هاته الدراسة أبرزها المنهج التاريخي وذلك بتتبع الإطار التشريعي للاستثمار العقاري الصناعي حيث تم الرجوع إلى تاريخ إصدار النصوص القانونية منذ سنة 1973 إلى غاية 2017 أي تتبع مراحل العقار الصناعي وأسبابه في محاولة منا إلى تحديد خلفيات وأهداف النصوص القانونية التي حاولت رسم حدوده ومعالجة إشكالاته الميدانية وتسوية المنازعات القائمة فيه، وقد تناولنا هاته الوثائق بالنقد والتحليل والتحقق.

كما اعتمدنا المنهج الإحصائي ؛ لكونه يقوم على تجميع البيانات بطريقة كمية حيث حاولنا إظهار وتوضيح إحصائيات بلغة الأرقام والخرائط من أجل تقييم نسب المشاريع الاستثمارية الصناعية والملفات

محل منازعات أمام القضاء ولكون المنهج يعتمد على الملاحظة وجمع البيانات ومقارنتها وتفسيرها على ضوء الأرقام المتحصل عليها وهو ما يساعدنا على صياغة النتائج.

إذ تحصلنا على بعض الإحصائيات الرقمية في تحديد عدد المناطق والحظائر الصناعية ومناطق النشاطات والمناطق المطلوب تتميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة، وبذلك نقيم إنجازات المشاريع الصناعية المنجزة على مستوى ولاية الوادي والتي تحصلنا عليها من الأمانة العامة للولاية وكذا مديرية الصناعة والمناجم، أملاك الدولة والبيئة.

إضافة إلى اعتمادنا كذلك على **المنهج الوصفي**؛ لكونه يسعى لتوفير بيانات مفصلة عن الواقع الفعلي لظاهرة أو موضوع الدراسة حيث يقدم في نفس الوقت تفسيراً واقعياً للعوامل المرتبطة بموضوع الدراسة تساعد على قدر معقول من التنبؤ المستقبلي.

دون إهمالنا **لمنهج تحليل المضمون**؛ باعتباره منهجاً يعتمد أساساً على المضمون الظاهر للوثيقة المكتوبة حيث قمنا من خلال تطبيقه بتحليل وتفسير ونقد واستنتاج ما جاء في النصوص القانونية المتحصل عليها لإنجاز دراستنا⁽¹⁾.

انطلاقاً لما ذكرناه أعلاه قمنا بتقسيم دراستنا إلى قسمين خصّصنا الباب الأول بتناولنا للأحكام الموضوعية لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي أما الباب الثاني تطرقنا فيه إلى إجراءات تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي.

⁽¹⁾ رشيد شمشيم، **مناهج العلوم القانونية**، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص. ص 171، 184.

الباب الأول

الأحكام الموضوعية لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

تمهيد:

إن الطرح الأساسي الذي انطلقنا منه يكمن في تسليط الضوء على مضامين ومحتوى النصوص القانونية التي وُضعت خصيصاً لتنظيم حق استغلال حافطة العقار الصناعي من جميع جوانبه، إذ تعد هاته النصوص القانونية بمثابة المرآة العاكسة لوضعية الاستثمارات العقارية الصناعية قيد الانجاز أو المنجزة لكونها أرضية متينة وقاعدة صلبة تسعى لتهيئة بيئة استثمارية مناسبة لهاته المشاريع.

فعلى الرغم من وجود ترسانة هائلة من النصوص القانونية تعددت مسمياتها تبعاً للمجالات التي تنظمها إلا أنها اتفقت في مجملها على تحقيق هدف رئيسي هو تنظيم الاستثمارات العقارية الصناعية وحل الإشكالات القانونية العالقة والفصل في المنازعات المعروضة أمام القضاء.

ومن بين هاته القوانين محل دراستنا نجد قوانين الاستثمار، العقار، الأملاك الوطنية، المالية، البيئة، تهيئة الإقليم والتعمير وغيرها ممن لها علاقة بشكل مباشر أو غير مباشر بهذا المجال حيث اتسمت بعدم استقرارها والسبب راجع لتدخل المشرع من حين لآخر وإصدار قوانين جديدة أو إضفاء تعديل لما هو متواجد من قبل أو إلغاء بعضها منها.

وترتب على ذلك عدة تأثيرات سلبية برزت في تراجع الاستثمارات نتيجة عزوف المستثمرين عن خوض تجربة مشاريع استثمارية صناعية في بيئة تتسم بالأمن قانوني، لا تستطيع حتى أن تضمن لهم قدراً كافياً من الحماية لمشاريعهم الاستثمارية في مجال العقار الصناعي وهو ما يولد إشكالات ومنازعات جديدة أيضاً.

من هذا المنطلق ومن زاوية تدخل المشرع لإيجاد حل جذري وتسوية نهائية لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي اقتضى منا الحال تقسيم هذا الباب إلى فصلين يتناول الأول منه الإطار المفاهيمي لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي والثاني الطبيعة القانونية لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي

إنّ تركيزنا في هذا الباب المتعلق بالأحكام الموضوعية لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي قد انصبَّ أساساً على ضبط مفاهيم مصطلحات دراستنا المتمثلة في كل من العقار، الاستثمار، الصناعة والمنازعات.

هادفين من وراء ذلك إلى تحديد الصلة القائمة بين هاته المصطلحات ومن ثمة الوقوف على فهم معمق للاستثمار العقاري الصناعي من ناحية والمنازعات المرتبطة به من جهة أخرى.

وهذا ما يستدعي منّا تحليل مضامين النصوص القانونية واللجوء للآراء الفقهية لاستنتاج ذلك وضبط المفاهيم، كما تم التطرق كذلك للتطور التشريعي الموضوعي والمؤسّساتي للاستثمار العقاري الصناعي حيث تم التعرض لكل النصوص القانونية رغم تنوعها وعدم استقرارها بهدف معرفة تنظيمها لأحكامها، دون إهمالنا لحافضة الاستثمار العقاري الصناعي التي بينت حدوده ونطاقه رغم تعددها.

كما تطرقنا إلى كل من المناطق الخاصّة، المناطق المطلوب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة وكذا مناطق النشاطات والمناطق الصناعية دون إهمالنا للحظائر الصناعية هذه الأخيرة التي أنشئت مؤخراً وغيرها.

وقد طُرحت بهذا الصدد عدة إشكالات قانونية وأثيرت عدة منازعات ارتبطت بحافضة العقار الصناعي وأحكام تنظيمها في مجال التسيير والإدارة وهو ما استدعى بالمشرع للتدخل وتسويتها عن طريق ما يعرف بعقود استغلال العقار الصناعي، وبهذا الصدد تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين تعلّق الأول منها بماهية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي أما المبحث الثاني مرتبط بمنازعات حافضة الاستثمار العقاري الصناعي.

المبحث الأول: ماهية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

لقد تطلّب منا موضوع الدراسة التطرق إلى ضبط بعضاً من المفاهيم التي يتركز عليها الاستثمار العقاري الصناعي بحيث تم التعرض تفصيلياً لتعريف الاستثمار والعقار والصناعة والمنازعات هذا من جهة ومن جهة أخرى حاولنا دراسة الترسّانة التشريعية والمؤسّساتية التي أرساها المشرع في مجال الاستثمار والعقار بصفة عامة والعقار الصناعي بشكل أخص لكي نصل لتحديد الطبيعة القانونية لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي.

هادفين بذلك إلى معرفة نظرة المشرع الجزائري بشأن وضعية الاستثمار العقاري الصناعي لنطرح تساؤل مفاده ما هو التعريف المعتمد من طرف المشرع الجزائري للاستثمار العقاري الصناعي وما هو الإطار التشريعي والمؤسّساتي الذي أرساه لتسوية منازعاته؟ لنقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتطرق في

المطلب الأول إلى مفهوم منازعات الاستثمار العقاري الصناعي والثاني المنظومة التشريعية الموضوعية والمؤسسية لتسوية منازعات العقار الصناعي المخصص للاستثمار.

المطلب الأول: مفهوم منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

إن معالجة موضوع منازعات الاستثمار العقاري الصناعي دفعنا لتوضيح جانب مهم نركز عليه هو ضبط وتحديد مفاهيم الاستثمار العقاري الصناعي من جهة والتطرق لمعايير تصنيفه من جهة أخرى وذلك بتقسيم المطلب إلى قسمين هما: **الفرع الأول** تناولنا فيه تعريف منازعات الاستثمار العقاري الصناعي و**الفرع الثاني** أنواع الاستثمار العقاري الصناعي محل وقوع المنازعات.

الفرع الأول: تعريف منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

ونحن بصدد دراسة هذا الموضوع المهم أردنا حقيقة الوقوف عند المصطلحات التي تعد أساسية بل تشكل مرتكز هام لدراستنا هاته، حيث لا يمكننا فهم الموضوع بالشكل المطلوب أو تحليله بعمق دون تفسير لهذه المصطلحات بدقة وهذا بغية الوصول إلى ضبط المفاهيم التي تقوم عليها الدراسة وتحليل مضمونها، وهو ما استدعى منا طرح تساؤل مفاده: **ماذا نقصد بالاستثمار العقاري الصناعي وما علاقة المصطلحات الثلاث: الاستثمار، العقار والصناعة ببعضها البعض؟** والتي بدورها ولدت لنا مصطلحات أخرى تستدعي التوضيح، من هذا المنطلق قمنا بتحديد معنى المصطلحات الثلاث في اللغة العربية وكذا اللغتين الفرنسية والانجليزية ترتيباً للإجابة على تساؤل مفاده: **هل هاته المصطلحات تحمل معنى موحد في اللغات أم تختلف؟**.

أولاً: معنى الاستثمار العقاري الصناعي

1- **معنى الاستثمار:** إن لفظ الاستثمار له عدة معاني ودلالات نوردتها على النحو التالي:

أ- **المعنى اللغوي للاستثمار:** نجد أن هناك معنى موحد للفظ الاستثمار في اللغة العربية واللغات الأجنبية نخص بالذكر منها اللغتين الفرنسية والانجليزية، وبهذا نتطرق إلى كلا من هاته التعاريف على النحو التالي:

- **معنى اللفظ في اللغة العربية:** إن الاستثمار من مادة "ثمر" وهو إخراج الثمر أي طلب الحصول على الثمرة، وثمر الشيء ما تولد عنه أو نفعه، المقصود منه (ثمر)، الثمر: حمل الشجر والثمر أنواع المال، وجمع الثمر، ثمار وأثمر الشجر أي أخرج ثمره وثمر الرجل أي تمول وأثمر الرجل كثر ماله⁽¹⁾، كما ورد في بعض المعاجم تعاريف نوردتها كما يلي:

⁽¹⁾ السيد محمود الجوهري، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2009، ص 7.

✓ **المصباح المنير:** (الثمر) هو الحمل الذي تخرجه الشجرة سواء أكل أو لا، و(أثمر) الشجر أطلع ثمرة أول ما يخرجها فهو مثمر، ومن هنا قيل لما لا نفع فيه: ليس له (ثمر) ⁽¹⁾.

✓ **لسان العرب:** الثمر: حمل الشجر وأثمر الشجر، خرج ثمره وثمر الشجر وأثمر: صار فيه الثمر، وقيل: الثامر الذي بلغ أوان أن يثمر، والمثمر: الذي فيه ثمر ⁽²⁾.

✓ **أما في المعجم الوجيز:** (استثمر) المال: نماء، (الاستثمار): استخدام الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية وإما بطريق غير مباشر ك شراء الأسهم والسندات وثمار المال، ما ينتجه في أوقات دورية ⁽³⁾ والاستثمار لغة: مشتق من الثمر، أي الحمل الذي يخرجها الشجر، والثمر بمعنى المال ومن ذلك قوله تعالى: ﴿ أَنْظِرُوا إِلَى ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَيَنْعِهِ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يُؤْمِنُونَ ﴾ ⁽⁴⁾.

ويقال لكل نفع يصدر عن شيء ثمرة كقولك ثمرة العمل الصالح وثمره العمل الصالح الجنة ومن ثمة يقال لما لا نفع فيه ليس ثمر واستثمر المال نماء، فالاستثمار ليس هو الربح وإنما هو وسيلة الحصول على الربح فالغاية من الاستثمار هي تحقيق الربح ⁽⁵⁾، كما يطلق الثمر على أنواع المال كالذهب والفضة، مصداقا لقوله تعالى: ﴿ وَكَانَ لَهُ ثَمْرٌ فَقَالَ لِصَاحِبِهِ وَهُوَ يُحَاوِرُهُ أَنَا أَكْثَرُ مِنْكَ مَالًا وَأَعَزُّ نَفَرًا ﴾ ⁽⁶⁾.

- **معنى اللفظ في اللغة الإنجليزية:** وقد تم التطرق إلى معنى اللفظ في اللغة الإنجليزية فهل يستقيم معناه مع اللغة العربية أم لا؟ فوجدنا أن ترجمة لفظ الاستثمار هي: **investment** وهي تعني التخطيط للمال

"the act of laying out money

investing of money amount of money invested business in wich money is invested". ⁽⁷⁾

فمن خلال هذا النص نجد أنهم حددوا لفظة الاستثمار واقتصروا على التخطيط من أجل الحصول على الأموال.

⁽¹⁾ أحمد بن محمد بن علي الفيومي المقرئ، المصباح المنير، كتاب الثاء، الطبعة الثانية، المكتبة العصرية، بيروت، 1997، ص 48.

⁽²⁾ جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع، دار صادر، بيروت، بدون سنة نشر، ص 160.

⁽³⁾ نزيه عبد المقصود مبروك، صناديق الاستثمار بين الاقتصاد الإسلامي والاقتصاد الوضعي، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011، ص. ص 29، 30.

⁽⁴⁾ سورة الأنعام، الآية رقم 99.

⁽⁵⁾ أحمد محمد مصطفى نصير، دور الدولة إزاء الاستثمار وتطوره التاريخي، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، دون سنة نشر، ص 15.

⁽⁶⁾ سورة الكهف، الآية رقم 34.

⁽⁷⁾ oxford learner's . poket dictionary, Second edition. Oxford university press. P 22.

- معنى اللفظ في اللغة الفرنسية :

إن ترجمة الكلمة في اللغة الفرنسية هي: **investissement** وهي تعني:

(Investissement n. m placement de fonds action d'investir v. t mettre en pouvoir d'une autorité encercler une ville en coupant ses communications placer des capitaux dans une entreprise vi ou s'investir mettre toute son énergie dans une action une activité).⁽¹⁾

وهكذا نصل إلى أن لفظ الاستثمار يحمل دلالات عدة في اللغة العربية فقد نعني به حمل الشجر أو المال لذا كلمة الاستثمار تحتاج إلى مضاف إليه ليتعين المقصود منها، وكثيرا ما تضاف إليها مصطلح (المال) فيتخصص المعنى بأنه نماء المال وزيادته وبذلك يستقيم المعنى المقصود للاستثمار محل الدراسة، كما أضاف فقهاء اللغة العربية بأن الألف والسين والتاء إذا زيدت في أول الفعل أفادت الطلب فإذا قيل: استثمر ماله فمعناه طلب ثمرة الشيء أي طلب الزيادة والنماء والتكثير لماله⁽²⁾، في حين نجد أن اللغة الانجليزية حددت معنى اللفظ بأنه تخطيط وطريقة للحصول على المال أي بالنتيجة التي يهدف الاستثمار إلى تحقيقها والأمر سواء في اللغة الفرنسية التي اعتبرته زيادة في رأس المال ومن ثمة انجاز مشاريع استثمارية وبهذا نجد أن معنى اللفظ متفق عليه في اللغات الثلاث مع فوارق بسيطة فقط.

ب- **المعنى الاصطلاحي للاستثمار:** بعد التطرق إلى تحديد المعنى اللغوي للاستثمار فإننا حاولنا تحديد معنى الاستثمار اصطلاحا من وجهة نظر علماء الفقه الإسلامي، الاقتصادي والقانوني حتى يتسنى لنا تمييزه عما يشابهه في المعنى من مرادفات له وقد تناولنا في دراستنا هذه عدة تعاريف فقهية للاستثمار نبرزها كما يلي:

- **المعنى الفقهي الإسلامي:** نجد أن الفقهاء استعملوا لفظ (التمير) ويقصدون منه تكثير المال وتنميته بسائر الطرق المشروعة، وأكثر ما استعمله الفقهاء في هذا المجال مصطلحي (التمية والاستثمار) التي قصدوا بها استخدام المال وتشغيله بهدف تحقيق ثمرة هذا الاستخدام فيكثر المال وينمو على مدى الزمن⁽³⁾، وقد استخدم كل من فقهاء الحنفية والمالكية لفظة: التمية أما فقهاء الشافعية والحنابلة استخدموا لفظ: النماء والمتمتع في كتاب الله عز وجل والسنة النبوية الشريفة لا يجد لفظة الاستثمار وإنما يجد لفظ (ثمر)، ففي القرآن الكريم في عدة مواطن منه وإن اختلف المعنى بحسب وضع اللفظ في الآية والمناسبة التي نزلت بها⁽⁴⁾ فمن هذه الآيات إضافة إلى ما سبق ذكره نجد قوله تعالى:

⁽¹⁾ la rousse dictionnaire de français , Imprimé en France, juillet, 1997, p229.

⁽²⁾ عبد الكريم بعداش، " الاستثمار الأجنبي المباشر وأثاره على الاقتصاد الجزائري خلال الفترة 1996-2005"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008/2007، ص . ص 29،30.

⁽³⁾ السيد محمود الجوهري، مرجع سابق، ص7.

⁽⁴⁾ نزيه عبد المقصود مبروك، مرجع سابق، ص 31.

﴿لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ﴾⁽¹⁾، وقد وردت عدة أحاديث نبوية

شريفة تحت على استثمار الأموال؛ ومن ذلك نجد ما روته السيدة عائشة رضي الله عنها أن الرسول صل الله عليه وسلم قال {من عمر أرضا ليست لأحد فهو أحق بها} وكذا ما رواه يحيى بن آدم بقوله: قال عمر بن الخطاب {من عطل أرضا 3 سنين لم يعمرها فجاء غيره فعمرها فهي له}⁽²⁾.

وهكذا نصل إلى أنه لا فرق بين المعنى اللغوي والاصطلاحي للاستثمار من وجهة نظر الفقه الإسلامي، بل المهم من هذا كله أنه بتمعننا للأحاديث النبوية المذكورة أعلاه نجدها خصت الاستثمار في مجال العقار تحديداً ومن ثمة أكدت على وجوبية الاستثمار لزيادة ونماء الأموال باستخدام الطرق المشروعة وهو بهذا فيه تأكيد ربط الصلة ووجود علاقة وطيدة بين الاستثمار والعقار.

- **المعنى الاقتصادي:** جاءت عدة تعاريف اقتصادية للاستثمار نوردتها كما يلي:

✓ عرف الأستاذ كينز الاستثمار على أنه: "يتضمن كل المنتجات التي يشتريها مقاولين آخرون ويوجهونها إلى مخزونهم الذي يودع المنتجات التامة وغير التامة وتسمى بالاستهلاك الوسيط".

✓ " هو ارتباط مالي يهدف إلى تحقيق مكاسب يتوقع الحصول عليها على مدى مدة طويلة في المستقبل، فالاستثمار نوع من الإنفاق ولكن إنفاق على أصول يتوقع تحقيق عائد على مدى فترة طويلة من الزمن ولذلك يطلق عليه البعض اصطلاح "إنفاق رأسمالي تميزا له عن بقية المصروفات التشغيلية أو الجارية".

✓ " الإنفاق على السلع التي لا تستهلك في الفترة الجارية كالإنفاق لزيادة المخزون أو لبناء مسكن أو لإقامة المصانع وإنتاج الآلات".

✓ " هو توفير وتكوين رأس المال لأن المال المدخر لا يكتنز، ولكنه يوظف توظيفا منتجا من خلال حلقة للإنتاج على رؤوس الأموال العينية الثابتة بقصد زيادة أو تحسين أو حماية الطاقة الإنتاجية للمشروعات والاقتصاد القومي، فالاستثمار يتضمن تضحية بالاستهلاك الحاضر بغرض زيادة الناتج في المستقبل"⁽³⁾.

(1) سورة يس - الآية 35.

(2) نزيه عبد المقصود مبروك، مرجع سابق، ص 34.

(3) مراد بلعبيات، " منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2012، ص 10.

✓ " هو استخدام الأموال في الإنتاج أو استخدامها لزيادة الدخل كما يحدث في اقتناء الأسهم والسندات". (1)

✓ " هو تكوين رأس المال العيني الجديد الذي يتمثل في زيادة الطاقة الإنتاجية مما يمثل في الواقع زيادة صافية في رأس المال الحقيقي للمجتمع وتتكون عناصره من المباني والتشييدات والآلات والتجهيزات ووسائل النقل وغير ذلك من البنود ذات الصلة" (2).

ومن تعاريف الفقه الاقتصادي الفرنسي للاستثمار نجد تعريف المفكرين الليبراليين y. benardet j. ccolli على أنه: " حيازة وسائل الإنتاج... واستخدام الدخل وتحويله إلى سلع تجهيزية" (3).

- التعريف المحاسبي للاستثمار:

" هو تحويل أصول نقدية إلى أصول رأسمالية أي تحويلها إلى عتاد وآلات ومباني وغيرها" (4).

- التعريف وفقا للإدارة المالية: عادة ينظر للاستثمار من قبل رجال الإدارة على أنه اكتساب الموجودات المالية وحسب، ويصبح الاستثمار في هذا المعنى هو التوظيف المالي في الأوراق والأدوات المختلفة من الأسهم والسندات والودائع.. الخ أي من وجهة النظر المالية يتكون الاستثمار من كل إنفاق يحدث مداخل - أو اقتصاد- في فترة طويلة وبالتالي يسترجع خلال عدة سنوات أي حبس أرصدة حاضرة بغرض الحصول على عائد مستقبلي في صورة دخل أو على هيئة زيادة في قيمة رأس المال (5). من خلال هاته التعاريف الاقتصادية والمحاسبية والمالية نجدها اشتركت كلها في نتيجة واحدة وهي توظيف رؤوس الأموال العينية منها والنقدية في مشاريع معينة بغرض الزيادة في رأس المال وتحقيق الأرباح المستقبلية رغم اختلاف الطرق والأساليب المستعملة وتنوعها.

- التعريف القانوني للاستثمار: فيه تم تعريف الاستثمار على النحو الآتي ذكره.

✓ وفقا للقانون الجزائري: فيه تم التركيز على النصوص القانونية التي عرفت الاستثمار:

✓ نجد أن القانون رقم 277/63 (6) لم يتضمن أي تعريف للاستثمار بل اكتفى المشرع بتحديد مجال تطبيقه وبفهم من خلال عبارة: استثمار رؤوس الأموال الواردة فيه بأنه موجه للاستثمار المباشر، كما أن شموله لرؤوس الأموال الإنتاجية دليل على وجود أشكال أخرى للاستثمار بالرغم من عدم تحديدها.

(1) محي محمد مسعد، الاستثمار والأزمة المالية (دراسة تحليلية ومقارنة وتطبيقية)، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2010، ص 15.

(2) نزيه عبد المقصود مبروك، مرجع سابق، ص 36.

(3) y. benard et j. ccolli , *vocabulaire économique et financier*, édition de seuil , paris, 1976 , p 36.

(4) مراد بلعبيات، مرجع سابق، ص 11.

(5) عبد الكريم بعداش، مرجع سابق، ص 31.

(6) قانون رقم 277/63 مؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الاستثمارات، جريدة رسمية، العدد 53، الصادرة بتاريخ 02 أوت 1963.

✓ أما الأمر. رقم 284/66⁽¹⁾ الملغى لم يرد فيه كذلك أي تعريف للاستثمار بل اكتفى المشرع بتحديد الهدف منه بتنظيم تدخّل رأس المال الأجنبي في الاقتصاد الوطني، وأن المواد الواردة فيه تؤكد تراجع موقف المشرع الجزائري من الاستثمارات الأجنبية بالمقارنة مع القانون. رقم 277/63 الملغى فقد نص هذا الأمر صراحة على استبعاد رأس المال الخاص من مشاريع الاستثمار في القطاعات الحيوية للاقتصاد الوطني والمخصصة للدولة والهيئات التابعة لها.

✓ في حين نجد أن المرسوم التشريعي. رقم 12/93⁽²⁾ الملغى قد كرّس التوجهات الجديدة للجزائر في مجال الاستثمار الأجنبي ولم يحدد أي تعريف للاستثمار، كما أشار إلى الاستثمارات المنتجة للسلع والخدمات التي يجب أن تنجز في شكل حصص من رأس المال، أما الامتيازات الجمركية والضريبية الواردة فيه فإنها موجهة للاستثمارات التي تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني.

✓ بخلاف الأمر. رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار معدل ومتمم بالأمر. رقم 08/06 مؤرخ في 13 يوليو 2006⁽³⁾ والذي يعد أول نص قانوني يعرف الاستثمار وبإلغاءه وصدور القانون. رقم 09/16 أورد تعديل في التعريف بموجب المادة 2 منه التي نصت على: "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون ما يأتي:

✓ اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل.

✓ المساهمة في رأس مال الشركة"⁽⁴⁾.

وبهذا نصل إلى أنه على الرغم من أن مسألة التعاريف ليست من اختصاص المشرع إلا أنه خرج على هذه القاعدة ولم يتركها للفقهاء القانونيين وأورد تعريفا للاستثمار بموجب الأمر. رقم 03/01 في المادة 2 منه وهو بذلك يعد أول نص تولّى القيام بالتعريف وعند إلغاءه بموجب القانون. رقم 09/16 عدّل المشرع التعريف في المادة 2 منه كذلك، وهذا إن دلّ فإنما يدل على إرادة المشرع في ضبط مصطلح الاستثمار والحد من المنازعات التي تنثر بهذا الشأن، بخلاف التشريع الفرنسي الذي لم يورد أي تعريف

(1) الأمر. رقم 284/66 مؤرخ في 15/09/1966 المتضمن قانون الاستثمارات، جريدة رسمية، العدد 80، الصادرة بتاريخ 17/09/1966.

(2) مرسوم تشريعي. رقم 12/93 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993، ص3.

(3) أمر. رقم 03/01 مؤرخ في 20 أوت 2001 متعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001، ص4.

(4) قانون. رقم 09/16 مؤرخ في 03 أوت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2016، ص18.

للاستثمار بل وترك مسألة التعريف للفقهاء سواء الاقتصادي أو القانوني، فباطلاعنا للنصوص القانونية الفرنسية لفت انتباهنا أن المشرع الفرنسي لم يقر بإصدار تقنين خاص ومستقل للاستثمار وإنما عالج الأحكام المتعلقة به في كل من القانونين:

- ✓ Code de monétaire et financier
- Code des impôts. ⁽¹⁾
- ✓ Sous-section 5: règles d'investissement (art. 211-1).
- ✓ Sous-section 7: information des investissements.
- ✓ Paragraphe 1: fonds d'investissement a vocation général régime général des fonds d'investissement.

كما وقد أوردنا تعريفاً فقهيًا فرنسيًا للاستثمار مفاده:

On constate plusieurs approches de la définition du terme d'investissement dans les conventions bilatérales relatives à la protection de l'investissement, deux principales approches se dégagent, l'une qui consiste à définir l'investissement en fonction de l'entreprise ce qui s'apparente au concept traditionnel l'investissement immobilier et autre qui définit l'investissement en fonction des actifs et que l'on rencontre dans de nombreux traités bilatéraux sur la protection de l'investissement et qui inclut l'investissement de portefeuille et les actifs immatériels tels que la propriété intellectuelle. ⁽²⁾

2- معنى العقار: تطرقنا فيه إلى تحديد المعنى اللغوي والاصطلاحي نوردتهما على النحو التالي:

أ- المعنى اللغوي للعقار: العقار بفتح العين كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر والنخل، وهو مأخوذ من عقر الدار - أصله - وجمعه عقارات ويقابله المنقول والعقار من كل شيء خياره ⁽³⁾.

فالعقار: الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك يقال ماله دار ولا عقار وقيل في المصباح المنير - العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل وما جاء عن النبي صل الله عليه وسلم أنه قال: " اشترى رجل من رجل عقاراً له فوجد الرجل الذي اشترى العقار في عقاره جرة فيها ذهب، فقال الذي اشترى العقار خذ ذهبك مني إني اشتريت منك الأرض ولم ابتع منك الذهب وقال الذي له الأرض إنما بعثك الأرض وما فيها، فتحاكما إلى رجل فقال الذي تحاكما إليه: ألكما ولد قال أحدهما: لي غلام وقال الآخر: لي جارية قال: أنكحوا الغلام الجارية، وأنفقوا على أنفسهما منه وتصدقا والمقصود بالعقار هنا الدار ⁽⁴⁾، فالعقار بفتح عينه وقافه والذي جمعه عقارات هو الشيء الثابت بطبيعته وأصله ⁽⁵⁾.

⁽¹⁾ الاطلاع على الرابط 2016/02/29 على الساعة 14:30 مساءً تاريخ www.codes-droit.org

⁽²⁾ تاريخ الاطلاع على الرابط 2015/12/21 على الساعة 09:00 صباحاً www.iisd.org

⁽³⁾ مجلة البحوث الإسلامية تاريخ الزيارة والاطلاع على الموقع 2015/12/22 على الساعة 09:30 www.alifta.net

⁽⁴⁾ احمد بن عبد العزيز عميرة، نوازل العقار (دراسة فقهية تاصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة)، دار الميمان، الرياض، دون سنة نشر، ص 34 www.bankalbilad.com تم الاطلاع عليه بتاريخ 2016/12/12 على الساعة 23:00.

⁽⁵⁾ المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة الثامنة والعشرون، دار الشروق، بيروت، 1986، ص 519.

أما ترجمة اللفظ في اللغة الفرنسية نجد أن كلمة foncier هي الأدق والتي تعني الفضاء غير المبني أما كلمة immeuble/ immobilière وهو ما يفيد العقار المبني⁽¹⁾.

ب- المعنى الاصطلاحي للعقار:

- من منظور إسلامي: ينظر الإسلام للعقار باعتباره منهجا للحياة بكل ما يحويه مصطلح الحياة من توازن بين النواحي المادية أو الاقتصادية والدينية، حيث أن علاقة العقار بالمحيط من حيث كونها ذات تأثير نفعي متبادل بين الطرفين إذ بقدر استفادة العقار بصرف النظر عن طبيعته من خدمات، منشآت المجتمع والمرافق العامة وبذلك استخدام العقار في النشاطات المختلفة بما يحقق مصلحة صاحب العقار أو مستخدمه (منفعة خاصة) وبضمن مصلحة المجتمع (منافع عامة) فضلا على ضمان المحافظة على العقار (أو رأس المال العقاري) أو صيانة العامل الذي يسهم في زيادة الإنتاج الإجمالي⁽²⁾، أما عند الحنفية: العقار هو الثابت الذي لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالدار والأرض وعند المالكية: العقار هو اسم الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر⁽³⁾.

- من منظور الفكر الوضعي:

✓ المعنى الضيق للعقار: هو يقتصر على الجوانب المادية، الطبيعية أي يهتم بحالة العقار الطبيعية، حيث نجد أن الاقتصاديين يعتبرون العقار مورد طبيعي أو عامل إنتاجي لا غير مع الأخذ في الحسبان مستوى تقدم المجتمع من خلال استخدام العقار لأغراض النمو ومستوياته أو تخلفه وذلك باستخدام العقار لأغراض التنمية وحدودها وهكذا يتعين تفادي هذه النظرية على اعتبار أن العقار هبة الخالق للمخلوق ولا دخل للإنسان في إيجادها.

✓ المعنى الواسع للعقار: وهو التعريف الحديث للعقار الذي يشتمل على مختلف العناصر الحية أو البيولوجية (إنسان، حيوان، نبات) وغير الحية (تضاريس، هواء وماء) وغير الطبيعية أو المكتسبة التي اهتدى إليها الإنسان بعمله وعلمه على سبيل التكامل العقاري الاجتماعي، الثقافي.. الخ أو العقار المصنوع أو التكنولوجي وإن كانا يشتركان في هدف واحد هو خدمة الإنسان وتحقيق رفاهيته بزيادة منفعه أو تغطيتها قدر المستطاع وتقليل التكاليف كلما كان ذلك ممكناً من جهة أو بمعنى آخر الأخذ في الحسبان المنظور التكاملي بين العقار الطبيعي باعتباره رأسمال طبيعي بالمفهوم الضيق والعقار المشيد باعتباره رأسمال مكتسب بالمفهوم الشامل.

⁽¹⁾ الياقوت عرعار، "التمويل العقاري"، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008/2009، ص. ص 14، 15.

⁽²⁾ مختار حديد، "أثر استخدام العقار في البيئة"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر -3-، 2008/2009، ص 31.

⁽³⁾ أحمد بن عبد العزيز عميرة، مرجع سابق، ص 35.

✓ **معنى العقار من الوجهة الطبيعية:** يعد ثروة في حدود المساحة الإجمالية الجغرافية للبلد أو مجال السيادة الوطنية بالمفهوم السياسي التي يملكها المجتمع بحيث لا يمكن توسيعها بالزيادة أو تضيقها بالنقصان من الوجهة المادية أو الفيزيائية.

- **معنى العقار من الوجهة الحضارية:** ونقسمه كما يلي:

✓ **بمعنى الوسط:** وفيه ننظر للعقار ببساطة على أنه الوسط الذي يعيش فيه الإنسان وباقي الكائنات الحية الأخرى جميعا، وهذا ما يستدعي بالإنسان المحافظة على هاته الثروة وعدم إلحاق الأذى بها. (1)

✓ **بمعنى النظام:** وفيه تعتبر مساحات عقارية ما نظاما عقاريا بمعناه الشامل سواء بنظرة كلية: العقار العالمي أو الوطني الذي يمكن أن يتفرع إلى النظام العقاري الطبيعي، الاجتماعي... أم بنظرة جزئية مثل العقار الريفي أو الحضري على مستوى مجتمع ما، والعقار الغابي أو الزراعي مثلا على مستوى العقار الريفي والسكني والصناعي والخدمي وهكذا يمكن ذكر أنماط مختلفة من النظم العقارية المتفاعلة ببعضها البعض.

✓ **معنى العقار في نظر رجال السياسة:** يرتبط معنى العقار في نظرهم بمفهوم سيادة الدولة أو الأمة على حدود رقعتها الجغرافية التي تشكل العلاقة التي تربط الأفراد الذين ينتمون إليها بصرف النظر عن طبيعة هذه العلاقة مما يميز مجتمع عن غيره من المجتمعات. (2)

- **في القانون الوضعي:**

✓ **القانون الجزائري:** عرّفت المادة 683 قانون مدني في فقرتها الأولى العقار كما يلي: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"⁽³⁾، أما في قانون التوجيه العقاري 25/90 مؤرخ في 1990/11/18 وجدنا في نص المادة الثانية منه أنه عرف الأملاك العقارية على النحو التالي: "الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات غير المبنية"⁽⁴⁾، فالعقار خلافا للمنقول حيث نجد أن المشرع الجزائري قد ميّز بينهما في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من حيث الاختصاص القضائي فترجع ولاية النظر

(1) مختار حديد، مرجع سابق، ص. ص 28، 29.

(2) المرجع نفسه، ص. ص 28، 29.

(3) مولود ديدان، القانون المدني (حسب آخر تعديل له: قانون. رقم 10/05 مؤرخ في 20 يولي و2005)، تصنيف وإعداد، دار النجاح للكتاب، الجزائر، 2006، ص 165.

(4) قانون. رقم 25/90 مؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 1990/11/18، ص 1561.

في القضايا المتعلقة بالعقارات إلى محكمة موطن العقار لأنه يتميز بموطن ثابت أما المنقول فيرجع لمحكمة موطن المدعى عليه لأن المنقول ليس ثابت وليس له موطن⁽¹⁾.

✓ في القانون الفرنسي: عرف بدوره الأملاك العقارية في القانون المدني الفرنسي ولم يعرف العقار كما يلي:

Chapitre1: des immeubles

Art-517: " les biens sont immeubles, ou pour leur nature, ou par leur destination ou par l'objet auquel ils s'appliquent".

Art-518 : " les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature".⁽²⁾

وهكذا نصل إلى أنه مهما اختلفت رؤية الفقهاء والقوانين في تعريفهم للعقار إلا أنها تتفق في مجملها على أن العقار هو خلافاً للمنقول ذلك المال الثابت الذي لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف، حيث أن العقار يعد ضرورة اقتصادية للمستثمر الذي لا يستطيع القيام بأي مشروع صناعي دون حصوله على الوعاء العقاري المخصص لذلك فيأتي هنا دور النصوص القانونية التي تنظم طريقة الحصول على الأوعية العقارية المطلوبة ومن هذا المنطلق تكمن الصلة الحقيقية بين الاستثمار والعقار في كونهما يعتبران عاملاً أساسياً ومعتمداً عليهما في تحقيق التنمية الاقتصادية للدول.

3- معنى الصناعة:

إن الصناعة أخذت حقها من الاهتمام في المخططات التنموية للدولة، ففوة اقتصاد أي دولة ومؤشر رقيها وتقدمها يقاس بمستوى الصناعات المقامة فيها، ونحن في هاته الدراسة التي انصبت على المشاريع الاستثمارية الصناعية كمرتكز أساسي بحاجة إلى أوعية عقارية لإنجازها وإتمامها وبهذا طرحنا تساؤلاً مفاده: ما علاقة الصناعة بالاستثمار العقاري الذي نحن بصدد التطرق إليه في محاولة لربط الصلة بينها وبين مصطلحي الاستثمار والعقار؟ وهو ما تطلب منا البحث عن المعنى اللغوي والاصطلاحي لها.

أ- المعنى اللغوي للصناعة: الصناعة حرفة الصانع وهي كل علم أو فن مارسه الإنسان حتى يمهر فيه ويصبح حرفة، أما الصناعية: هو مصدر قياسي يشق بإضافة ياء مشددة وتاء تأنيث مربوطة يضيف مجموع الصفات الخاصة به مثل: الاشتراكية، الرأسمالية.. الخ وعلم الصناعات: هو معرفة الوسائل الصناعية ومدارسها علمياً وعملياً وتكنولوجيا فن استخدام المواد الأولية وعملها وتحويلها إلى مواد الاستعمال⁽³⁾.

⁽¹⁾ فريدة مزباني، " دور العقار في التنمية المحلية"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، جانفي 2012، ص 50.

⁽²⁾ تم الاطلاع على الموقع بتاريخ 2016/03/03 الساعة 12:00 زوالا www.codes-droit.org

⁽³⁾ تم الاطلاع عليه بتاريخ 2016/03/05 الساعة 10:00 صباحا www.almaany.com

ب- المعنى الاصطلاحي للصناعة: نجد عدة تعاريف من بينها

✓ تُعرّف على أنها مجموعة مؤسسات تقدم منتجات أو خدمات للمستهلكين أو المستفيدين في أسواق معينة ولها قدرة للقيام بتقديم منتجات بديلة لكل من المؤسسات الأخرى⁽¹⁾.

✓ الصناعة هي النشاط الإنساني غير الفلاحي الذي يسعى إلى إنتاج أو إحداث تعديل على الأشياء والمواد بهدف تحقيق غاية مفيدة، بل أوسع من ذلك حيث نجد أن النشاط الصناعي يؤمن إنتاج السلع والخدمات واستغلال الثروات المادية والبشرية لإشباع حاجات المجتمع ضمن مجالات الإنتاج والاستهلاك والتشغيل، ويعتبر قطاع الصناعة محرك لخطط التنمية وخاصة في البلدان النامية.

✓ كما يعرفها كل من: hillchools, gareth R. jones أنها مجموعة من الشركات تنتج منتجات أو خدمات يمكن أن تمثل بدائل لبعضها البعض وهذه البدائل تؤدي إلى إشباع الحاجات الأساسية للمستهلك⁽²⁾.

✓ هي نشاط إنتاجي يستخدم فيه الإنسان بعضا من عناصر الإنتاج مستهدفا إنتاج مواد جديدة أو لجعل مواد أولية موجودة أكبر نفعاً أو قيمة للإنسان، ومع أن بعض الباحثين يعتقدون أن كلمة industry تعني بالعربية حرفة يمارسها الإنسان في سبيل كسب معاشه، إلا أن هناك من يرى أنها تنحصر على الصناعة التحويلية، وقد أورد بن خلدون إيضاحاً للصناعة بقوله: "إن الصناعة ملكة في أمر عملي فكري ويكونه عمليا هو جسماني محسوس"⁽³⁾.

✓ و تُعرّف الأمم المتحدة الصناعة: بأنها تحويل مواد غير عضوية أو عضوية بعمليات ميكانيكية أو كيميائية إلى منتجات أخرى، سواء أنجزت بآلات ميكانيكية تحركها قدرة أو أنجزت بالأيدي وسواء أحدث إنتاجها في مصنع أو ورشة أو في البيت وسواء بيعت لتاجر جملة أو تجزئة، كما أننا لا نستثني الحرفة حيث عند الرجوع إلى دليل النشاط الاقتصادي المعدل لسنة 1986 الوارد في التصنيف الدولي للنشاط الاقتصادي isic ظهر أنه يجعل النشاط الصناعي عامة يدل على الحالات الثلاث: الصناعة الاستخراجية: extractive industry، الخدمات الصناعية: industriel serves والصناعة التحويلية: manufacturing industry، وبهذا فإن النشاط الصناعي يشير إلى جملة من العمليات التي تقوم بها

⁽¹⁾ عبد الوهاب بن بركة وعادل مياح، "الهيكل الصناعي الدوائي في الجزائر"، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد التاسع، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر - بسكرة، جوان 2011.

⁽²⁾ صهيب خبابة، "دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأور ومغربية (دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر)"، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، تخصص الاقتصاد الدولي والتنمية المستدامة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس - سطيف 1، 2012/2011، ص 12.

⁽³⁾ عبد الرحمن بن خلدون، مقدمة ابن خلدون، الطبعة الأولى، دار ابن الجوزي، القاهرة، 2009، ص 332.

جماعة من الصُّنَّاع لاستخراج أو تحويل مواد أولية أو لإنتاج مواد جديدة بهدف إشباع رغبات الإنسان مستخدمين طرق ووسائل متنوعة ضمن عملية إنتاجية تربط بين عناصر الإنتاج وتجمعها مكانيا. ⁽¹⁾

مازالت الصناعة لحد يومنا هذا تشكل دعامة أساسية لاقتصاد وطني قادر على مواكبة المنافسة في ظل المتغيرات العالمية وركيزة التنمية الصناعية في المجتمع الدولي، كما أنها تأت دائما على رأس الأولويات الهادفة إلى تنويع هيكل الصادرات غير أن مصطلح الصناعة يتداخل ويتمزج مع مصطلح آخر هو التصنيع رغم أن المصطلحين مختلفين لكون التصنيع أشمل وأعم وأكثر تعقيدا من ظاهرة الصناعة.

فالتصنيع يشكل حدثا سياسيا بحد ذاته لأن عبارة التقدم تستعمل عادة كمترادف لعبارة التصنيع وعكس ذلك تستخدم عبارة التخلف لعدم التصنيع، فالصناعة هي جزء من النشاط الاقتصادي هذا الأخير الذي هو من اختصاص العلوم الاقتصادية لا العلوم القانونية، أضفي عليه بالمفهوم الواسع صفة القطاعية وذلك رغبة من المتعاملين في نفس النشاط التقرب من بعضهم البعض عن طريق التجمُّع ⁽²⁾، وقد ذهب الفقه الاقتصادي إلى تصنيف وإدخال كل النشاطات في مجموعات آخذين بعين الاعتبار تشابهها، وترتب عن هذا التقسيم ثلاث قطاعات:

✓ القطاع الأول: يستلزم النشاط فيه القيام باستغلال الأرض أو كل ما يحتاجه للحصول على منتجات حيوانية أو نباتية كالقطاع الفلاحي، الصيد البحري، استغلال الغابات.

✓ القطاع الثاني: يضم الصناعات التحويلية والبناء والأشغال العمومية ويعد النشاط الصناعي أهم النشاطات.

✓ القطاع الثالث: يشمل كل النشاطات غير المنتجة مباشرة للسلع، وبصفة مختصرة مجال الخدمات في مجال واسع: كالنقل، السياحة، البنوك، الصحة وغيرها ⁽³⁾.

إذن فالنشاط الصناعي هو كل عملية يُقصد بها استخلاص المواد الخام من باطن الأرض أو تغيير حالتها إما بإنتاج كامل للسلع أو نصف مصنعة تستعمل في عمليات التصنيع كما يدخل ضمن الصناعة: العمليات الإنشائية والبناء، والصناعة قد تكون خفيفة أو ثقيلة، وتختلف الصناعة اليدوية عن الصناعة الآلية وعن الصناعة الرقمية التي تستخدم الحاسوب والبرمجيات.

⁽¹⁾ تم الاطلاع على الموقع بتاريخ 2016/11/11 على الساعة 10:00 صباحا www.uobabylon.ed.iq

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014/2015، ص. ص 18، 19.

⁽³⁾ Dictionnaire : droit , science politique , économie, gestion , comptabilité et fiscalité, 1^{ère} édition , collection hermes , paris , p 657.

فالصناعة هي النشاط الصناعي غير الفلاحي الذي يسعى إلى إنتاج أو إحداث تعديل على الأشياء والمواد بهدف تحقيق غاية محدودة، كما تعرف بأنها: " تقدم خدمة جديدة أو منتج معين ضمن صنف ما وهي عبارة عامة تطلق على أي نوع من المنتجات الاقتصادية والصناعية ".

هي إجمالي المشاريع المنتجة تقنيا في أي حقل من الحقول وغالبا ما يلحق اسم هذا الحقل بمصطلح الصناعة (صناعة تحويلية، محركات، نسيجية غذائية⁽¹⁾)، وهكذا تعرف الصناعة بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، أنها نوع من التنظيم للنشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية⁽²⁾.

بهذا توصلنا إلى تجسيد العلاقة التي تربط بين المصطلحات الثلاث: العقار، الاستثمار والصناعة كما يلي:

✓ ضبط مصطلح العقار الصناعي: الذي يعني عند بعضا من خبراء الجغرافية "تلك الفضاءات الأرضية المخصصة لإنشاء المشاريع الاستثمارية عن طريق إقامة المنشآت الصناعية"، هذا ما يتطلب اختيار الموقع الجغرافي الملائم أي ما يسمى بالتوطين الصناعي الذي نعني به: " اختيار وسط أو بيئة معينة لإقامة صناعة أو صناعات معينة، أي اختيار المواقع والبيئة المناسبة اقتصاديا واجتماعيا وجغرافيا وحتى سياسيا لإقامة المشروعات الصناعية وتوزيعها على الرقعة الجغرافية للبلاد بغرض الحصول على نسيج صناعي وطني ذي غايات وطنية واضحة ومحددة مسبقا، ولتحقيق ذلك فإن الدولة من خلال أجهزتها المتخصصة تعين المناطق التي ترغب في تنميتها وأصحاب المشاريع الصناعية يختارون المواقع التي يقدرون أنها مناسبة لمشاريعهم"⁽³⁾.

لذلك سواء كان توطين عام: كاختيار رقعة جغرافية لإنجاز المشروع الاستثماري (بلدية، دائرة وولاية) بل قد ينصرف إلى خارج الدولة، وقد يكون التوطين خاص: وهو العمل على تحديد الموقع بالضبط داخل الجماعات الإقليمية أو حتى على المستوى الدولي.

كما عرف من وجهة نظر الاقتصاديين: على أنه هو المال المخصص للاستثمار بحيث يتم الإنفاق على الأصل (الأراضي، المباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد التنمية وزيادة رأس المال. وهناك من عرفه بأنه:

"La catégorie de l'immobilière industriel, ou des locaux d'activités comprend tous les biens immobilières dans lesquels s'exerce une activité industriel le , on y englobe ainsi les autres

⁽¹⁾ مخلوف لكحل، " العقار الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقارية في الجزائر"، الملتقى الوطني السادس حول : الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 24-25 فيفري 2014، ص2.

⁽²⁾ Pierre Bezak et Sophie grenadi , dictionnaire de l'économie, la rousse impression rodésa , Espagne , 2008, p374.

⁽³⁾ محمد بومخلوف، التوطين الصناعي في الفكر والممارسة، دار الأمة، الجزائر، 2000، ص 25.

plats formes logistiques et tous les locaux de production il est plus difficile d'avoir des chiffres récents concernant la taille de ce marché".⁽¹⁾

وهكذا نقول أن العقار الصناعي: هو ذلك الفضاء المخصص لممارسة الأنشطة الصناعية سواء كان تصنيع خدمي أو إنتاجي، باختلاف المناطق المخصصة لذلك علما أن النصوص القانونية قد أشارت إلى مرادفات العقار الصناعي كما سنشير له عند دراستنا للإطار التشريعي والمؤسساتي للاستثمار العقاري الصناعي لاحقا.

✓ أما الاستثمار الصناعي: فهو استثمار إنتاجي يقوم باستغلال المواد من مواد أولية في الأرض لخدمة الإنسان سواء كان مستثمر أو عامل أو متعامل مع مسار مشروع الاستثمار الصناعي ذلك لأنه يؤدي إلى خلق ثروة وتكوين العمال وتحسين مستواهم وإلى تحصيل إيرادات الخزينة العمومية والتخفيف من التبعية الأجنبية وجلب التكنولوجيا من خلال الاستثمار الأجنبي وهو يعتمد على التوضع في البلد المستقبل وهو نوع من الاستثمار تفضله البلدان المستقبلية لأنه يزيد من الطاقات الإنتاجية ويشمل الصناعات الثقيلة والخفيفة.⁽²⁾

وهناك من عرفه على النحو التالي:

" L'investissement industriel est un investissement a long terme, il nécessite un stratégie tenant compte de tous les paramètre qui viennent d'être évoqués et peu alors devenir une opération de longue haleine".

✓ أما الاستثمار العقاري فقد عرف على أنه:

" l'investissement immobilière mêle donc des préoccupations affectives, matérielles (le bien et son usage) économiques (rendement , rentabilité et plus-value) juridique ((régime de l'acquisition et sécurité de l'opération , fiscales , le tout sur fond de marchés multiples , dont l'offre et la demande sont susceptibles d'être influencées sensiblement (voire faussés par les interventions étatiques:

- ✓ Les biens immobiliers non bâtis
- ✓ Les biens immobiliers bâtis.
- ✓ La pierre-papier "⁽³⁾

بمعنى أنها تلك القطع الأرضية المخصصة لإقامة المشاريع الاستثمارية بمختلف أنواعها سواء فلاحية، صناعية، سياحية وسكنية وهي نوع من أنواع الاستثمار العقاري التي سنتطرق إليها في إطار دراستنا لهذا الموضوع.

¹⁾ Martin hoesli , investissement immobilière (décision et gestion du risque), Ed: economica , parie , 2008, p 47.

⁽²⁾ عبد العزيز قادري، الاستثمارات الدولية (التحكيم التجاري الدولي، ضمان الاستثمارات)، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 26.

³⁾ congrés des notaires de France, l'investissement industriel, strasbourg, 4-7 mai 1997, p 16.

ثانيا: معنى منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

إنَّ المشرع لم يعرف المنازعة لكن أشار إليها في أحكام القانون. رقم 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ إذ أنه يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع دعوى أمام القضاء للحصول على حقه أو حمايته وتتنوع المنازعات باختلاف الموضوعات المثارة.

1- معنى المنازعات العقارية:

تعد أحد مواضيع المنازعات المعروضة على القضاء حيث تنصب على العقار تحديدا بهدف حمايته أو الحصول عليه عن طريق رفع دعوى عقارية مضمونها المطالبة باسترداد حق عقاري أو حمايته من تعرض الغير، وهي في حد ذاتها لها عدة أصناف أبرزها الصنف المتعلق بالأموال العقارية الوطنية التي تملكها الدولة والجماعات المحلية نخص بالذكر منها الأملاك الوطنية الخاصة الخاضعة للقانون. رقم 30/90 المعدل والمتمم بالقانون. رقم 14/08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي يندرج في إطارها المنازعات الناجمة عن الاستثمار العقاري الصناعي محل دراستنا.

2- معنى المنازعات الناجمة عن الاستثمار العقاري الصناعي :

نقصد بها تلك المنازعات العقارية المتعلقة بالأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية تثور بين المستثمرين فيما بينهم أو بين المستثمر والجهة الإدارية المعنية وهي ذات طبيعة خاصة كونها تخضع لأحكام القانون المدني والتجاري والقوانين العقارية من جهة وقواعد القانون الإداري من جهة أخرى وهذا بالنظر إلى الجهة القضائية صاحبة الاختصاص الأصيل للفصل في هذا النوع من المنازعات والتي تكون إما القضاء العادي أو الإداري حسب طبيعة المنازعة المعروضة للفصل فيها. وبهذا توصلنا في إطار ضبط المصطلحات الثلاث العقار، الاستثمار والصناعة وكذا أيضا الاستثمار الصناعي، الاستثمار العقاري والعقار الصناعي أن نضع تعريفا للاستثمار العقاري الصناعي على أنه: " هي تلك الأصول العقارية التي يتولى المستثمر سواء كان وطني أو أجنبي بطريقة مباشرة أو غير مباشرة استغلالها من أجل إقامة وإنجاز مشاريع استثمارية في قطاع التصنيع بصفة عامة والصناعة بمختلف أنواعها بصفة خاصة، هذا ما يتطلب من المستثمر ضرورة الحصول على الفضاءات العقارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية المخصصة لإقامة منشآت ومناطق صناعية تؤدي أغراض التنمية الاقتصادية خلال مدة زمنية محددة قانونا"، ومن ثمة تحديد المنازعات المترتبة عليه التي تتميز عن باقي المنازعات من حيث كونها تعد ذات طبيعة خاصة بالنظر للقانون الواجب التطبيق عليها والجهة القضائية المختصة بالفصل فيها، غير أننا تساءلنا عن أنواع الاستثمار العقاري الصناعي

⁽¹⁾ قانون. رقم 09/08 مؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 2008/04/23، ص3.

الذي نحن بصدد دراسته محاولين تمييزها عن بعضها البعض وتمييز الاستثمار العقاري الصناعي عن أنواع الاستثمار العقاري وهو ما سيتم التطرق إليه في الفرع الموالي.

الفرع الثاني: أنواع الاستثمار العقاري الصناعي محل وقوع المنازعات

حتى يتسنى لنا أن نقف على أنواع المنازعات المترتبة على الاستثمار العقاري الصناعي، استدعى منا أولاً تحديد تصنيف الاستثمار العقاري من ناحية وكذا الاستثمار الصناعي من ناحية أخرى لتتوصل فيما بعد إلى تعيين تصنيفات الاستثمار العقاري الصناعي المقصودة والمنازعات المترتبة عليه، وبهذا تساءلنا عن: أي تصنيف ينطبق على الاستثمار العقاري الصناعي محل دراستنا؟ وما هي المعايير المستند إليها في ذلك؟.

أولاً/ معايير تصنيف الاستثمار:

1- بالنظر لمعيار الشخص القائم بالاستثمار: (المستثمر الوطني أو الأجنبي) ينقسم إلى:

أ- استثمار الشخص الطبيعي (الفردى): يتمثل فيما يوجهه الفرد من مدخراته أو مدخرات الغير بهدف تكوين رأس مال حقيقي جديد.

ب- استثمار الشخص المعنوي الخاص: تتمثل في رأس المال الحقيقي الجديد الذي تقوم الشركات بتكوينه وتمويله إما عن طريق الاحتياطات التي يتم تكوينها من الأرباح المحتجزة أو من القروض التي يتم الحصول عليها.

ت- استثمار الشخص المعنوي العام: يتمثل في رأس المال الحقيقي الجديد الذي تقوم الحكومات بتكوينه وتمويله إما من فائض الإيرادات عن طريق الإنفاق العام أو من حصيلة أذون الخزنة؛ القروض التي تطرحها للاكتتاب العام أو من حصيلة القروض الأجنبية التي تعقدها مع الحكومات أو الهيئات الأجنبية⁽¹⁾.

2- بالنظر إلى معيار جنسية المستثمر والمشروع الاستثماري: نجده ينقسم إلى:

أ- الاستثمار الوطني: الذي يعتبر نوع من الاستثمارات لا تنتقل فيها قيم مادية أو معنوية عبر الحدود، فالمستثمر والمشروع الاستثماري ورأس المال كلها تتم داخل الوطن، أي أن الجهة المستثمرة والممولة تنتمي لنفس البلد كما أنه قد ينقسم إلى مستثمر وطني خاص وعام (المعنوي أو الطبيعي).

⁽¹⁾ منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية، مصر، ص. ص 6، 7 www.orado.org.eg تم الاطلاع عليه بتاريخ 2016/08/11 على الساعة 09:00 صباحاً.

- تعريف المشروع الاستثماري: هـ وقيام المستثمر بنشاط اقتصادي ينصب على الفلاحة آ والسياحة أ والصناعة وذلك بإتباع الإجراءات اللازمة المنصوص عليها قانوناً للإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري وإتمامه بالشكل النهائي المطلوب .

ب- الاستثمار الأجنبي: هو كل استخدام خارجي لموارد مالية يملكها بلد من البلدان أي هو الاستثمار الذي يقوم به الأفراد أو الشركات أو الهيئات التي تتمتع بالجنسية الأجنبية، ومن ثمة توجيه جانب من أموال المشروع أو خبرته التكنولوجية إلى العمل في مناطق جغرافية خارج حدود دولته الأصلية⁽¹⁾، فالجهة المستثمرة والممولة لا تنتمي للبلد المقام فيه الاستثمار أي يتم تكوين رأسمال حقيقي جديد خارج الدولة وبذلك هو ينقسم إلى استثمار أجنبي مباشر وغير مباشر.

3- بالنظر إلى معيار الملكية: يقسم إلى

أ- المشروعات الخاصة: يقصد بها نوع من المشروعات التي تقوم على الملكية الفردية والتي تهدف إلى تحقيق أعلى ربح من بين هذه المشروعات ما يملكه شخص بمفرده وتسمى بالمشروعات الخاصة الفردية ومنها ما يكون مملوكا لعدة أشخاص مجتمعين وتسمى بالمشروعات الخاصة الجماعية⁽²⁾، وهكذا نجد أن المشروع الخاص إما أن يكون فردي (شخص طبيعي) أو جماعي (شخص معنوي خاص) وقد يتخذ شكل شركات أشخاص أو أموال أو ذات طبيعة مختلطة.

ب- المشروعات التعاونية: كان هذا الصنف نتيجة مساوئ ظهرت في النظام الرأسمالي خاصة في مرحلة نشأته الأولى من حيث سوء استغلال الطبقة العاملة مما يؤدي إلى فقرها، نتيجة لذلك أخذ المفكرون على عاتقهم كيفية البحث عن حلول مناسبة لرفع مستوى الطبقة العاملة وتخليصها من الاستغلال وقد وجد كثير من المفكرين وخاصة روبرت أوين أن الحل المناسب يكون في النظام التعاوني وذلك من خلال إقامة مشروعات تعرف بالجمعيات التعاونية وقد عرّفت بأنها: "تلك التي يقوم فيها أعضاؤها بعمل مشترك لتحقيق بعض المنافع وتوزيعها عليهم بطريقة أكثر عدالة من تلك التي تتبعها المشروعات الخاصة من المبادئ العامة التي تقوم عليها: المساواة في حق الإدارة، توزيع الأرباح بنسبة جهود الأعضاء، الفائدة المحدودة على رأس المال".⁽³⁾

ت- المشروعات العامة: هي تلك المشروعات التي تملكها الدولة ملكية تامة أو جزئية وتتولى إدارتها بصورة منفردة ويمكن القول بأن هذا النوع من المشروعات له أهمية في العصر الحديث تبعا لتطور دور الدولة وتعاظم مسؤولياتها والمشروعات العامة بمجموعها شكلت في النهاية القطاع العام ويتميز هذا النوع عن غيره بما يلي:

(1) عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 2008، ص. ص 15، 16.

(2) السيد عبد المولى، أصول الاقتصاد، دار النهضة العربية، القاهرة، 1998، ص. ص 287، 289.

(3) السيد محمد الجوهري، مرجع سابق، ص 116.

✓ من حيث الغرض من الاستغلال: فهي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة ويترتب على ذلك أن الحكم على نجاح تلك المشروعات يكون من خلال تحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية على عكس المشروعات الخاصة التي يحكم على نجاحها من خلال معدل الربح الذي تحققه تلك المشروعات كما أنها تهدف إلى خدمة أعضائها.

✓ من حيث كيفية الحصول على عناصر الإنتاج: يمكن أن يحصل المشروع العام على عناصر الإنتاج بنفس الطرق التي يلجأ إليها المشروع الخاص ومن الممكن أن يحصل عليها أيضا بطرق مغايرة بحيث لا يضطر للجوء إلى الأسواق.

✓ وتأخذ المشروعات العامة عدة أنواع من حيث إدارتها وملكيته: المشروعات المختلطة وهي التي تشترك فيها الدولة مع الأفراد في القيام بالإنتاج ومن أهم صور هذا النوع هي شركات الاقتصاد المختلط، المشروعات العامة المباشرة فيها حيث تقوم الدولة بتقديم رأسمال وحدها، تتحمل مخاطرة وتتولى إدارته بواسطة ممثلين لها ولا يتمتع هذا المشروع بشخصية قانونية مستقلة أما المشروعات العامة المستقلة: فإنها تتكون من رأس مال عام وتكون لها شخصية مستقلة عن شخصية الدولة المالكة لها وتكون ذات طابع اقتصادي وفي الغالب يتم إنشاء هذه المشروعات عن طريق التأمين.

4- بالنظر لمعيار النطاق الجغرافي: وهو ينقسم إلى استثمار دولي، قومي، إقليمي ومحلي.

5- وفقا لمعيار الهدف: فهو ينقسم إلى أهداف ربحية، استراتيجية وأمنية.

6- بالنظر لمعيار الشكل: فنجد أنه ينقسم إلى:

أ- الاستثمار العيني: هو عملية استخدام السلع والخدمات في تكوين طاقات إنتاجية جديدة أو المحافظة على الطاقات الإنتاجية الموجودة أو تحديثها.

ب- الاستثمار النقدي: هو المقابل النقدي للاستثمار العيني معبرا عنه بالعملة المحلية أو الأجنبية.

7- وفقا لمعيار مدة إنجاز المشروع الاستثماري: نجد

أ- قصير الأجل: ويشمل كلا من الودائع الزمنية والأوراق المالية والتسهيلات الائتمانية قصيرة الأجل⁽¹⁾.

ب- طويل الأجل: ويشمل الأصول والمشروعات الاستثمارية التي تؤسس بقصد الاحتفاظ بها وتشغيلها مدة طويلة والتي يصعب تحويلها إلى نقد⁽²⁾.

8- بالنظر إلى سرعة تحقيق العائد: نجد

أ- ذو عائد سريع: مثل الاستثمار في الأوراق المالية (الأسهم والسندات) الصناعات الاستهلاكية.

⁽¹⁾ السيد محمود الجوهري، مرجع سابق، ص. ص 21، 23.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص. ص 21، 23.

- ب- ذو العائد البطيء: مثل مشاريع البنية الأساسية، الصناعات الثقيلة.
- 9- **بالنظر إلى طبيعة الاستثمار:** يقسم إلى استثمار مادي الذي يتعلق بالجانب المادي الملموس في المشروعات، واستثمار بشري المتمثل في تكوين وتحسين أداء العنصر البشري. ⁽¹⁾
- 10- **بالنظر إلى إدراج العائد:** استثمار تلقائي وهو الاستثمار الذي تقوم به الدولة دون اعتبار لما يدره من عائد مثل الاستثمارات العمومية في إقامة الصناعات الثقيلة، والاستثمار المحفز الذي يقوم به الأفراد بدافع توقع عائد مجز عنه ولولا توقع هذا العائد لما أقدم الأفراد عليه ⁽²⁾.
- 11- **وفقا لمعيار الجهة التي تقوم بالاستثمار:** نجده ينقسم إلى استثمار خاص تقوم به جهة خاصة سواء كان فردي أم عبر شركات خاصة وتتمثل برأس مال جديد يقوم الأفراد أو الشركات بتحويله سواء من مدخرات أو أرباح إلى ما يحقق في النهاية استثمارا خاصا لتلك الأموال ⁽³⁾، أما الاستثمار العام فيتكون من رأس المال الحقيقي الجديد الذي تقوم الدول بتكوينه وتمويله سواء من فائض الإيرادات أم من القروض الداخلية والخارجية أم من المساعدات الأجنبية ⁽⁴⁾.
- 12- **وفقا للمعيار المالي:** فيه يعد الاستثمار مالي عندما يكون الجانب المالي هو الذي يتغلب على عملية الاستثمار حيث تدخل ضمنه أنواع مختلفة أهمها :
- أ- الاستثمار التجاري: الذي يعتمد على التصدير وبالتالي لا يتمثل في تحويل مركز الإنتاج إلى البلد المستقبل.
- ب- الاستثمار الصناعي: يعتمد على التموضع في البلد المستقبل وهو بذلك يزيد من الطاقات الإنتاجية لذلك البلد وعليه فإن البلاد المصدرة للرساميل تفضل التجاري لأنه يستخدم ميزان مدفوعاتها عن طريق عقود التصدير المبرمة مع البلد المتلقي أما الصناعي فتفضله البلاد المستقبلية لكونه يزيد من طاقتها الإنتاجية وتخشاها الدول المصدرة للرساميل باعتباره مرتبا لإعادة استيراد المواد المنتجة عن طريق ذلك الاستثمار ومشكلا بذلك منافسة للمنتجات المحلية ⁽⁵⁾.
- ت- الاستثمار بالأسهم: يتمثل في شراء حصص أو أسهم من طرف الشركات الخاصة بخلاف ما هو عليه الاستثمار المباشر فإن موضوعه يهدف إلى المضاربة إذا كان الاستثمار المباشر يهدف إلى
-
- ⁽¹⁾ السيد محمد الجوهري، مرجع سابق، ص. ص 21، 23.
- ⁽²⁾ منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية، مرجع سابق، ص. ص 8، 9.
- ⁽³⁾ عصام الدين مصطفى منير، النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية الخاصة في الدول الآخذة بالنمو، دار النهضة العربية، القاهرة، 1972، ص 6.
- ⁽⁴⁾ عبد الله عبد الكريم عبد الله، مرجع سابق، ص 17.
- ⁽⁵⁾ عبد العزيز قادري، الاستثمارات الدولية (التحكيم التجاري الدولي - ضمان الاستثمارات)، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006. ص 26.

الحصول على الإنتاج بإنشاء أو توسيع مشروع، فإن المستثمر في الشكل النهائي يوظف أمواله ويقتنع بالأرباح الناجمة.

ث- القرض من أجل التصدير: لم يعترف بهذا النوع من الاستثمار إلا مؤخرًا.

ج- الاستثمار التكنولوجي أو التقني: ظهر في السبعينات عندما توصلت بعض دول العالم الثالث إلى القناعة بأن الاستثمار المالي لا يؤدي إلى التنمية بالمعنى الواسع حيث يشمل الاستثمار التقني أو التكنولوجي على المعارف والطرق التقنية من أجل إنجاز مشروع ما.

ثانيا: معايير تصنيف الاستثمار العقاري: ينقسم إلى:

1- الاستثمار العقاري السياحي: هو مجموعة الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية حيث بالنظر للقانون. رقم 03/03 فإنه أورد تعريفات لأنواع العقار السياحي وضبط مفاهيمها، فأولا من حيث الطبيعة القانونية نجد العقار السياحي يتوسع إلى أراضي الأملاك الوطنية العمومية والخاصة والتابعة للخواص وهو ما يمكن استخلاصه من نص المادة 20 من القانون. رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003⁽¹⁾ حيث يعد نقطة اشتراك مع العقار الصناعي.

ثانيا إن الغرض المخصص له العقار السياحي هو توجيهه للنشاطات السياحية التي تدخل في نطاق قطاع الخدمات المريح في حين نجد العقار الصناعي يوجه للنشاطات الصناعية الإنتاجية أو التحويلية الربحية، أما من حيث طريقة الحصول على العقار السياحي يحدد التصرف في الأملاك العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي التي يجب أن تكون حسب المادة 3 من المرسوم. ت. ر 385/06 المؤرخ في 28/10/2006⁽²⁾ محل تصريح مسبق من الوزير المكلف بالسياحة ويتضمن التصريح بممارسة حق الشفعة⁽³⁾ وذلك بموجب نص المادة 21 من القانون. رقم 03/03⁽⁴⁾.

في حين تتجسد الإجراءات المتبعة للحصول على العقار السياحي في إطار عملية اقتناء وإعادة بيع ومنح حق الامتياز ومنح رخص البناء في كل من المواد: 22، 24، 25 و 27 من القانون. رقم 03/03 وهي إجراءات مختلفة عن العقار الصناعي وهناك اختلاف من حيث الأجهزة المكلفة بمتابعة

⁽¹⁾ قانون. رقم 03/03 مؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية، العدد 11، الصادرة في 19/02/2003، ص. ص 16، 17.

-نص المادة 20 منه "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة، لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص"

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 385/06 المؤرخ في 28/10/2006 يحدد كيفية ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وحق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية، العدد 70، الصادرة بتاريخ 05/11/2006، ص 8.

⁽³⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص. ص 34/35.

⁽⁴⁾ نص المادة 21 من القانون. رقم 03/03: "يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية"

العقار السياحي والتي تتمثل في وزارة السياحة والوكالة الوطنية لتنمية السياحة وصناديق دعم الاستثمار المنصوص عليها في القانون. رقم 03/03 السالف ذكره، كما أن للعقار السياحي أنواع نذكر منها: مناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية والمناطق المحمية.. .. و قد وردت تعريفاتها في النصوص القانونية المنظمة للمناطق السياحية والتوسع السياحي.

وبهذا نجد أن المشرع الجزائري قد وضع قواعد عامة لمنح رخصة البناء طبقا للمادة 24 من ق. ر 03/03 إلا أنه كاستثناء من هذه القواعد جعل البناء فوق المناطق المحمية يتطلب الحصول على ترخيص سابق لرخصة البناء من الجهات المعنية، أما من زاوية منح حق الامتياز فإن المستثمر الذي يرغب في انجاز مشروع استثماري التقرب لدى الوكالة أو الوزارة للاستفادة من الوعاء العقاري المخصص للمشاريع الاستثمارية السياحية كونه يتطلب مساحات شاسعة وجذابة⁽¹⁾.

2- الاستثمار العقاري السكني: هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمّرة والقابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التعمير والتهيئة إذ ينص القانون. رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن الأراضي العامرة هي كل قطعة أرض أو أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير المبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير⁽²⁾.

وتكمن الاختلافات بين العقار الصناعي والحضري في كون هذا الأخير مخصص لغرض السكن والانتفاع الدائم أو المؤقت أي التملك أو الاستئجار، مع وجود اختلافات من حيث الهدف المراد تحقيقه في كل من العقار الصناعي والحضري، أما إجراءات الحصول على العقار الحضري فهي لا تتم عن طريق الامتياز مطلقا إنما تتعدد بين الاستئجار والتملك وكذا اختلاف قائم بينهما حتى من حيث الأجهزة المكلفة بالمتابعة والمراقبة والتنفيذ.

3- الاستثمار العقاري الفلاحي: عرّف طبقا لنص المادة 4 من قانون التوجيه العقاري 25/90 على أنه: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة

⁽¹⁾ ربيعة صبايحي، " شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر "، الملتقى الوطني السادس حول الاستثمار العقاري بالجزائر،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 25/24 فيفري 2014، ص. 3، 4.

⁽²⁾ يحي مدور، " التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية (حالة مدينة ورقلة)"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المدنية والعمرانية، جامعة الحاج لخضر -باتنة، 2012/2011، ص. 14، 15.

استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله⁽¹⁾ ولم يعرف القانون. رقم 03/10 مؤرخ في 15/08/2010 الأراضي الفلاحية إنما نص بموجب المادة الثانية منه على: "يشمل مجال تطبيق هذا القانون الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة. .".

كما تشمل حتى الأراضي الوقفية بخلاف العقار الصناعي وقد نصّت المادة 3 على أن استثمار هاته الأراضي يتم عن طريق الامتياز لكن وفق إجراءات خاضعة للقانون. رقم 03/10 السالف ذكره تختلف عن العقار الصناعي، وقد تم تصنيفها وفقاً للمواد 6، 7، 8، 9 حسب خصائص الأرض ودرجة خصوبتها ومخصصة للفلاحة فقط دون إقامة منشآت عليها بعكس الأراضي المخصصة للعقار الصناعي، كما نجد أن العقار الصناعي عدم استغلاله يترتب عليه دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لفسخ عقد الامتياز أما الفلاحي عدم استغلاله يمثل تعسفاً في استعمال الحق.

ثالثاً: معايير تصنيف الاستثمار الصناعي: أردنا أولاً التطرق إلى معايير تصنيف الصناعة التي نجد فيها عدة أنواع⁽³⁾ محل إقامة المشاريع الاستثمارية العقارية من بينها:

1-الصناعات الاستخراجية: وتضم كل النشاطات الاستخراجية للموارد الأولية مثل إنتاج البترول واستخراج الفحم والمناجم والغاز وغيرها، إلا أن هذه الصناعات تخرج عن نطاق دراستنا التي تنصب على العقار الصناعي التابع للأحكام الوطنية الخاصة للدولة نظراً لأن لها نظام قانوني خاص بهاء قد استثنيت بصفة صريحة من العقار الموجه للاستثمار الصناعي بموجب مضمون المادة 2 من الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم.⁽⁴⁾

⁽¹⁾ فؤاد حجري، العقار (الأحكام العمومية وأحكام الدولة)، تقديم: الرئيس السابق أحمد بن بلة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 171.

⁽²⁾ قانون. رقم 03/10 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، جريدة رسمية، العدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010، ص. ص. 4، 5.

⁽³⁾ Cherif Bennadji, *vocabulaire juridique, élément pour un dictionnaire des termes officiels*, pu, Alger, 2006, p177.

⁽⁴⁾ الأمر. رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، العدد 49، الصادرة في 03/09/2008، ص4 حيث نص في المادة 2 منه كما يلي:

" تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر، أصناف الأراضي الآتية :- الأراضي الفلاحية - القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية. . . ."

2- **الصناعات الثقيلة:** ميزتها تبرز في استعمال وسائل تقنية هامة للإنتاج وهياكل ضخمة، وهدفها هو تحويل مواد أولية للحصول على منتجات ضرورية للصناعة الخفيفة مثلها تحويل الحديد إلى صلب التي يعد مصنع الحجار بعنابة ومصنع وهران أهمها وكذا الصناعات الكيميائية والقوة النووية والميكانيكية هذه الأخيرة نجد من بينها مصنع سيدي بلعباس للعتاد الفلاحي ومصنع الرويبة والكهربائية الثقيلة وهي صناعات لإنتاج صناعات مصنعة مثل الإلكترونيك والسيارات والصناعات البتروكيمياوية مثل صناعة الأسمدة والبلاستيك التي تتركز في عنابة وسكيكدة⁽¹⁾.

3- **الصناعات الخفيفة:** تمتاز باستعمال وسائل تقنية أقل أهمية من الصناعة الثقيلة، تهدف إلى صنع سلع للاستهلاك مثل: قطاع اللعب إلى جانب الصناعات الغذائية والصناعات الميكانيكية الخفيفة مثل: الراديو الغسالات، الساعات، كما أن الصناعة الخفيفة توفر منتجات أخرى للصناعة الثقيلة، ويدخل ضمنها أيضا الصناعات الحرفية واليدوية⁽²⁾ ونجد عدة مشاريع متنوعة تدخل ضمن هاته الأنواع.⁽³⁾ وهكذا نصل إلى أن الاستثمار العقاري الصناعي يندرج تحت إطار معايير تصنيف الاستثمار حيث يعد من المشاريع الاستثمارية المختلطة لكونها تتم بين المستثمر الذي يقدم مشروعه وفق الإجراءات القانونية المطلوبة والدولة التي يحق لها إبداء رأيها في المشاريع الاستثمارية الصناعية المقدمة إليها بالرفض أو الموافقة هذه الأخيرة التي تتخذ صيغة عقد الامتياز.

كما يمكن أن يكون المستثمر شخصا طبيعيا أو معنويا وطنيا أو أجنبيا وإن كان يجب تجسيد هاته المشاريع داخل الدولة حتى يتسنى لها بسط رقابتها وتطبيق قوانينها وإن كنا قد ركزنا بشكل كبير على الاستثمارات الوطنية في نطاق دراستنا وليس الأجنبية.

أما معايير الاستثمار العقاري فإننا وجدنا أن هناك أوعية عقارية يمكن تخصيصها لإنجاز مشاريع استثمارية متعددة منها العقار السكني، السياحي والفلاحي وهي تخضع لقوانين خاصة بها لا تقل أهمية عن العقار الصناعي الذي تنصب عليه دراستنا وهي مسميات تندرج في خانة العقار الاقتصادي.

في حين أن معايير تصنيف الاستثمار الصناعي التي حددناها بالصناعات والتي تنقسم إلى شطرين أولها صناعات استخراجية وهي التي تخرج عن دائرة الاستثمار العقاري الصناعي محل دراستنا لأن لها قوانين خاصة تنظمها، والصناعات التحويلية بنوعها ثقيلة وخفيفة وهي المقصودة في دراستنا للاستثمار العقاري الصناعي.

⁽¹⁾ نادية حسان، "أسباب فشل الأمر 02/03 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار (مقاربة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة)"، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2007، ص. ص 242، 243.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 20.

⁽³⁾ أنظر: الملحق الأول الخاص بأنواع المشاريع المعروضة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

لنتوصل في نهاية دراسة هذا المطلب إلى ضبط مفهوم الاستثمار العقاري الصناعي وتحديد المعايير التي تحكمه وهو ما يساعدنا على تحديد أنواع المنازعات المترتبة عليه، ومن ثمة أمكننا التعمق في الموضوع من خلال التساؤل حول الإطار التشريعي والمؤسساتي الذي يضع قواعد تنظم أحكام منازعات الاستثمار العقاري الصناعي؟.

المطلب الثاني: المنظومة التشريعية لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي

لقد قمنا بالتركيز على التطور التشريعي الموضوعي للاستثمار العقاري الصناعي، محاولين إبراز النصوص القانونية التي نظمت قواعد الاستثمار في مجال العقار الصناعي والمنازعات المترتبة عليه ولم نقف عند هذا القدر فحسب بل تطرقنا إلى التطور التشريعي المؤسساتي المكلف بمتابعة وتسيير ملف العقار الصناعي بوصفها آليات تنفيذ ورقابة من خلال دورها للفصل في المنازعات وذلك بتقسيم المطلب إلى فرعين هما :

الفرع الأول: المنظومة التشريعية الموضوعية لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي

فيه تم التطرق إلى وضعية الاستثمار العقاري الصناعي والمنازعات المترتبة عليه في فترتين هما:

أولا / المنظومة التشريعية الموضوعية في فترة ما قبل الاستقلال:

1- **وضعية الاستثمارات:** ما ميّز الاقتصاد الجزائري في هذه الحقبة الزمنية الخاضع فيها للاستثمار الفرنسي أن اقتصاد هذا الأخير كان اقتصاد رأسمالي كونه يركز أساسا على تطبيق مبدأ حرية الصناعة والتجارة ومن ثمة تشجيع القطاع الخاص، وبتحوّل الاقتصاد الصناعي الخاص من التجارة إلى الصناعة انتهجت فرنسا سياسة جديدة مؤداها جعل الجزائر سوقا ومصدرا للمواد الأولية لفرنسا بغية ضمان تزويد دواليب إنتاجها من الجزائر.

ومن ثمة كان الهدف الأساسي من تطبيق هذه الاستراتيجية هو تحقيق التوسع الصناعي من خلال الاستثمار فيه وخلق منافذ لتصريف منتجاتها، فبادرت إلى جلب رؤوس الأموال والمستثمرين الخواص والمغامرين بمجالات وفرص الاستثمار الواسعة عبر القارات ورفع معدلات الأرباح المنتظر تحقيقها من وراء ذلك لاستمرار الصناعة الأوروبية وتوسّعها من خلال الاستثمار في مناطق الاستيطان الجديدة⁽¹⁾، وقد قامت فرنسا بهيكلية وتنظيم الاقتصاد الجزائري باستخدام القوة العسكرية وبما يخدم مصالحها مما أدى إلى إحداث تشوهات عميقة على الاقتصاد الجزائري الذي كان مقسّم إلى اقتصاديين متباينين شكلا ومضمونا أحدهما:

⁽¹⁾ مساعد أسامة صاحب مشعر، " الأوضاع الاقتصادية العامة للجزائر في ظل الإدارة الفرنسية 1830-1962 ومحاولات البحث عن النفط قبل الاستقلال"، مجلة مركز بابل للدراسات الإنسانية، مجلد 4، العدد 3، ص 93 [www. bcchi. com](http://www.bcchi.com) تم الاطلاع عليه بتاريخ 2016/03/21، على الساعة 21:00 ليلا.

✓ اقتصاد عصري يتماشى مع متطلبات فرنسا إلى درجة الاندماج معه وهو يرتبط بقطاع التصدير.
 ✓ اقتصاد ضعيف البنية أو معاشي يتماشى وحاجات الجزائريين المعيشية ومختلف تماما عن الأول.
 هكذا أصيب الاقتصاد الجزائري باختلالات جسيمة أهمها: تباين العلاقة بين الموارد المالية وما صاحبها من قلة الوسائل المادية وضعف الاستثمار والموارد البشرية من جهة وما صاحبها من ارتفاع نسبة الزيادات السكانية⁽¹⁾.

اختلال الهيكل الإنتاجي بسبب ضعف الصناعة في تكوين الناتج الداخلي الخام قياسا بنصيب الزراعة، تركيز كبير لليد العاملة في القطاع الزراعي غير المندمج في اقتصاد المبادلة وبالتالي اختلال هيكل التشغيل وأحادية هيكل التجارة الخارجية المتمثلة في تصدير عدد محدود من الموارد والمنتجات بفعل واقع السيطرة.

أما ميزة الاقتصاد الأول نجد أن الاستعمار قد ركّز سياسته على الاستثمارات في القطاعات التي تحقق غرض الارتباط والتبعية وتحقيق المصالح فقط وبرز ذلك بشكل واضح في بعض المشاريع المرتبطة بالبنى التحتية للاقتصاد الجزائري مثل خطوط السكك الحديدية، الموانئ البحرية، المطارات، شق الطرق، بناء الجسور وغيرها من المشاريع المتعلقة بالجانب الفلاحي وهو ما أدى إلى تعميق الهوة بين اقتصاد عصري عائد بالمنفعة على المستعمر واقتصاد بدائي عائد للجزائريين.

كما تم التركيز على القطاع الزراعي أكثر من الصناعي غير أن الأوضاع الداخلية التي شهدتها الجزائر باندلاع ثورة نوفمبر 1954، والأوضاع الخارجية التي تجسدت في اندلاع الحرب العالمية الثانية دفع بالاستعمار الفرنسي إلى تغيير سياسته وتوجيه اهتمامه للجزائريين وكان ذلك من خلال مخطط قسنطينة الذي يعد وثيقة تنموية حقيقية يمكن التوقف عندها تهدف إلى تغيير الأوضاع الاقتصادية.

وبعد اكتشاف البترول بدأت الأنظار تتجه نحو التصنيع هذا الأخير الذي يعد ركيزة أساسية للمخطط حيث تطلعت الأنظار إلى أن التصنيع سيحل الكثير من المشاكل الداخلية من توفير مناصب شغل، الاهتمام بالبنى التحتية إضافة إلى تطوير قطاع الخدمات المرتبطة بالصناعة النفطية.

إن التصنيع وفق هذا المخطط يعني إنشاء ورشات صغيرة ومصانع من حجم متوسط وفي الأخير المصانع أو المركبات الكبيرة التي تتطلبها الصناعات القاعدية في الوقت المعاصر، أما فيما يتعلق بالمؤسسات الصغيرة فميزتها هي توفر الأيدي العاملة الرخيصة ومن أهم المشروعات الكبرى نجد: مركب صناعة الصلب في عنابة، مركب الصناعات الكيماوية في أرزيو ومعمل تكرير النفط في الجزائر ومشروع الفوسفات في جبل العنق.

⁽¹⁾ مساعد أسامة صاحب مشعر، المرجع السابق، ص 95.

أما الصناعات الخفيفة التي نص عليها المخطط هي أن النفقات الحكومية للأغراض المدنية ستزداد بنسبة 50% خلال الفترة بين 1959-1964 كما أنه من خلال ما جاء في برنامج طرابلس حول الوضعية الاقتصادية جاء فيه: "الاقتصاد الجزائري هو اقتصاد استعماري خاضع لفرنسا ومقاليد إدارة هذا الاقتصاد توجد بأكملها بيد الأجانب فهو يشكل مصدر للمواد الأولية وسوقا للمنتجات المصنوعة وتظهر تبعية الاقتصاد الجزائري للاقتصاد الفرنسي من خلال أهمية المبادلات الخارجية مع فرنسا فالجزائر لطالما شكلت زبونا ومورد أول للاقتصاد الفرنسي.⁽¹⁾

كما ميّز الاقتصاد الجزائري غياب التصنيع الجدي حيث نجد أقلية من المحتلين استطاعت السيطرة على أهم وسائل الإنتاج والتمويل فمساحة 2.762.700 هكتار من الأراضي المنتجة كانت تحت تصرفهم واحتكرت النشاط التجاري والصناعي، ومن العوامل التي ساهمت في تطوير الرأس مال الصناعي في المدن خصوصا نجد أهمها: انفتاح التجارة الخارجية على السوق الداخلية ساعد على إنشاء الرأس مال الصناعي الذي مثّل نسبة 100 مؤسسة صناعية جزائرية يتراوح عدد عمالها ما بين 20-50 عامل في⁽²⁾ النسيج، الصناعة الغذائية، وبعد سنة 1954 شكّلت الاستفادة بشكل كبير من شروط التراكم وخاصة فترة مخطط قسنطينة 1959-1963 حيث تم فيه منح الدعم للقطاع الخاص الصناعي بإرساء قواعد الصناعات النسيجية كصناعة الزرابي التي تمتاز بإنتاجية عالية والصناعات الغذائية كالمصبرات مثلا.

وبهذا نجد أن لهذه العوامل دور فعال في تنمية وتطوير الرأسمال الخاص في المدن وإن ظلت هذه المساهمة ضعيفة والسبب في ذلك يرجع لسيطرة رأس المال الأوروبي وتم تضيق نطاقها في مجال التجارة وهو ما أدّى إلى تعميق التبعية وتفكك العلاقات الاقتصادية حيث امتاز بانفتاح الاقتصاد على الخارج من حيث استيراد مُدخلات الإنتاج أو تسويق مخرجاته فمثلا نجد أن الغذاء والملبس شكّلا 40% من مجموع الواردات الجزائرية لسنة 1959 أكثر من الداخل انفتاح زراعي أكثر منه صناعي وكان ارتباطه وثيق بالاقتصاد الفرنسي، كما أدّت الحرب العالمية الثانية خاصة الفترة 1943-1945 إلى فتح منافذ إضافية للصناعة الاستعمارية.

حيث أدّى إلى عزل الجزائر وبروز مشكلة الندرة والتضخم هذا ما أدى بالمستعمر إلى تبني سياسة إحلال الواردات فأنجزت استثمارات في الصناعة الميكانيكية والمعدنية (الأدوات المنزلية، العربات..)، صناعة كيمياوية (المواد الدسمة)، صناعة مواد البناء أما خلال الفترة من 1945-1962 كانت الاستثمارات الصناعية تتركز جغرافيا في كل من: الجزائر، وهران، عنابة، قسنطينة ولكنها غيّرت من

⁽¹⁾ مساعد أسامة صاحب مشعر، مرجع سابق، ص. ص 95، 96.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص. ص 95، 96.

بنيته الإنتاجية فأصبحت تتجه بصفة أقل نحو الأنشطة القاعدية مثلما هو الحال أثناء فترة الحرب وبصفة أكثر نحو الصناعات الخفيفة (خيوط الغزل، عصير الفواكه..).

كما عملت فرنسا على القضاء على الصناعات اليدوية والحرف الجزائرية من أجل جعل الجزائر سوقا للمصنوعات الفرنسية فضلا عن الاكتفاء بصناعة استخراجية فقط للحصول على المواد الأولية وتصديرها لفرنسا بانتهاجها لسياسة "عدم تصنيع المستعمرة" حيث فتحت الأبواب على مصراعيها للبضائع والسلع الفرنسية المصنوعة وبذلك تعرض الاقتصاد الجزائري الهزيل إلى ظروف منافسة ظالمة أدت في نهايتها إلى موته البطيء وبقاء البضائع الفرنسية المحتكرة للسوق الجزائرية.

وركّزت فرنسا جل اهتمامها على عملية استخراج المواد المعدنية وإنتاج كل ما يمكن أن يفيد الصناعة الفرنسية كمواد أولية لتلك الصناعة فقامت بحفر المناجم مثل مناجم الحديد والفوسفات وربطها بخطوط السكك الحديدية إلى الساحل ليتسنى لها تصديرها إلى الأسواق الفرنسية في حين بقيت اهتمامات الجزائريين أمام هذا الوضع الصعب باتجاه تأمين الغذاء والسكن أما مساهمة الصناعة المحلية والحرف الجزائرية كانت ضئيلة في الدخل الوطني لا تتعدى نسبة 10% سنة 1955.⁽¹⁾

وبهذا نجد أن الاقتصاد الجزائري طيلة فترة الاستعمار كان اقتصاد تبعية إذ سيطرت الشركات الزراعية الفرنسية على أجود الأراضي وأكثرها قربا للساحل والتي انصب الاهتمام فيها على إنتاج المحاصيل التي تتطلبها الصناعة الفرنسية بينما هيمنت الرأسمالية الفرنسية على قطاعات التعدين و التجارة الأمر الذي رسّخ تبعية الاقتصاد الجزائري لفرنسا هذه الأخيرة التي زاد تمسكها بالجزائر أكثر عند ظهور الثروة النفطية بكميات تجارية مهمة وهو ما كانت تفتقد وجوده في أراضيها، مما استدعى بها إلى اللجوء لفتح أبوابها أمام الشركات النفطية العالمية للمساهمة في البحث والتنقيب عن النفط الجزائري الذي تركز وجوده في الصحراء.

فالملاحظ على وضعية الاستثمار إبان الاستعمار الفرنسي هو طغيان الطابع التجاري على حساب طابع الاستثمارات المنتجة نظرا لاستيلاء فئة المعمرين وقد توزعت هذه الاستثمارات وفق مخطط قسنطينة⁽²⁾ كما يلي: الصناعات الغذائية، مواد البناء، المحاجر والمقالع، صناعة ميكانيكية وإلكترونية، صناعة كيميائية، صناعة النسيج، صناعات مختلفة أما المشاريع الكبرى: الصلب، بترو كيمياوية وبالنسبة لشكل الاستثمارات الخاصة الذي تجسد في صورة المؤسسات الفردية التي لا تتجاوز شركات الأموال نسبة 10% من العدد الإجمالي من مؤسسات القطاع الخاص الاستعماري وجلها مملوكة

⁽¹⁾ مساعد أسامة صاحب مشعر، مرجع سابق، ص 241.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص 241.

للمستثمرين حيث ركزت فرنسا على تشجيع المبادرة المحلية للمعمرين من خلال مخطط تصنيع المستعمرة التي أعلنت عنه الإدارة الفرنسية سنة 1946.

و بناءا عليه أصدر الحاكم العام للجزائر تعليمية مؤرخة في 1946/07/09 تمنح مجموعة من الإعفاءات الجبائية والتسهيلات المالية للمؤسسة الخاصة العاملة بالجزائر على أن هذه المزايا كانت ترتبط أساسا بحصول المؤسسة على الاعتماد وهو ما انتقد بشدة باعتباره إجراء مخالف لمبدأ حرية الصناعة والتجارة، أما المؤسسات الفردية التي كانت مملوكة للجزائريين فقد كانت قليلة بالنظر للمؤسسات الفردية الفرنسية إذ لا تتعدى مساهمتها 1.9% وقلتها راجع إلى ضعف الادخار لدى الأهالي من جهة ووجود تمييز عنصري من جهة أخرى، حيث بلغ عددها الإجمالي 15000 مقارنة مع مؤسسات المستثمر التي بلغت 24500 بينما بلغ عدد الشركات 05 مملوكة للجزائريين بالنظر إلى 10400 مملوكة للمستثمرين.

وبهذا اتخذت الإدارة الفرنسية عدة إجراءات لتنشيط حركة الاستثمار الخاص من بينها إصدار المرسوم رقم 83/58 المعدل بموجب المرسوم رقم 564/59 مؤرخ في 1959/04/24 الذي يعتبر الإطار العام للنظام القانوني للاستثمار الخاص القائم على مبدأ الاعتماد وتخضع إجراءات الاعتماد للمقررة المؤرخة في 1959/05/09 وبالنسبة لطبيعة الاستثمار المرخص به حددت المقررة المؤرخة في 1958/10/05 بعض الاستثمارات الواجب دعمها عن طريق تسهيلات مالية وجبائية نصت عليها المقررة المؤرخة في 1958/02/23 المتعلقة بالإعفاء من بعض الأعباء الاجتماعية لفائدة المستثمرين الخواص والمكملة بموجب المقررة المؤرخة في 1959/05/01 التي أنشأت النظام الجزافي لمساعدة بعض المؤسسات الخاصة⁽¹⁾.

2- **وضعية العقار:** عند احتلال فرنسا للجزائر وجدت أنماط مختلفة ومتعددة للملكية العقارية منها: ملكية قبلية، ملكية عروش، ملكيات صغيرة عائلية وفردية وهذا الشكل من الملكيات لا يساعد التوسع في الزراعة وكذا لا يساعد على استعمال الوسائل الحديثة في الاستغلال ومن ثمة ركزت فرنسا على الأرياف لكون غالبية سكان الجزائر يشتغلون في الزراعة وقد سعت فرنسا إلى سن قوانين لحل روابط الملكية التي كانت سائدة وضم الملكيات إلى بعضها البعض هادفة بذلك إلى إحكام قبضتها على الريف وتحويل الملكيات إلى ملكيات كبيرة لها وللعلماء معها.

وقد أرسيت قواعد ملموسة لدعم الملكية الفردية وهذا وفقا لمراسيم قانونية عديدة وضعتها من أجل تسيير وتنظيم الملكية الخاصة، فنجد مرسوم 1873/07/26 الذي ينص في المادة 3 منه على: ..

⁽¹⁾ عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار (الأنشطة العادية وقطاع المحروقات)، دار الخلدونية، الجزائر، دون سنة نشر، ص. ص 21، 22.

تشكل الملكية الفردية الخاصة من حصة أو حصص الأراضي لذوي الحقوق ويمنح سندات الملكية.. " وهكذا تم هيكلة الملكية الخاصة للفلاحين⁽¹⁾ بموجب سندات ملكية إدارية مقننة وبالتالي القضاء على الملكية الشائعة وأصبح التبادل خاضع لقوى السوق وهذا ما أدى إلى اتساع القاعدة الاقتصادية لرأس المال التجاري في الزراعة، مما ساعد على إبراز طبقة من الجزائريين مكونة من التجار والمنتجين تملك الأراضي ورأس المال.

وجاء قانون 1879/2/16 ليعالج النفائص وقضى نهائيا على كل أشكال الملكية التي تتعارض وتوسيع نمو الرأسمالية في الأرياف وتمركز الملكية بين البرجوازية الأوروبية والجزائرية الموالية لها إذ جاء فيه: " .. يمكن للمالكين وأيضا المستثمرين بدون تمييز في الجنسية أو الأصل أن يبادروا إلى اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا من أجل الحصول على سندات ملكية الأرض.. ".

والملاحظ أن القانون لم يحصر الملكية في يد البرجوازيين الفرنسيين أو الجزائريين فحسب بل تركها مفتوحة لكل الراغبين فيها مهما كان أصلهم وجنسياتهم فرغم سيطرة رأس المال الفرنسي خاصة والأجنبي عموما إلا أن رأس المال الجزائري استطاع أن يحقق تراكما محدودا في بعض القطاعات مثل تجارة الجملة وبعضا من صناعات التبغ والأغذية والنسيج إلا أن أزمة 1929 كان لها دور إيجابي في توسيع ملكية الجزائريين بسبب الركود في الرأسمال الأوروبي، أما خلال حرب التحرير 1954 التي كان لها أثر في توسيع المدن بسبب الهجرة من الريف إلى المدينة ومحاولة المستعمر كسب صفوفها دفع بالسلطات الاستعمارية لتوفير الدعم للبرجوازية الجزائرية وجعلت 22% من الملاك يستخدمون 63% من الدخل الزراعي عام 1960 وهذا يدل على التركيز الكبير لرأس المال الزراعي لدى طبقة محدودة.

غير أن الملاحظ في المدن يجد فارق بين البرجوازية الأوروبية والجزائرية كبيرا فالكفة ترجع للأولى على حساب الثانية حيث يمتلك الجزائريون نسبة 47.3% خلال الفترة 1954 من مجموع المؤسسات الفردية في الجزائر التي تخص الصناعة أو التجارة لكن هذه السيطرة الواضحة لرأس المال الأوروبي لم تمنع البرجوازية الجزائرية المكونة من التجار على تطوير التشغيل فيها⁽²⁾.

كما وجدنا تعاقب 6 تدخلات للمشرع الفرنسي تميز أساسا التدخل الأول بالأوامر 1833، 1844، 1846 والقانون المؤرخ في 1951/06/16 وتميز التدخل الثاني بالتطبيق الإداري لحصر الأراضي الذي أفاد خاصة جلب الأراضي للاستثمار أما التدخل الرابع بالقانونين المؤرخين بالتوالي في 1873/07/26 و 1887/04/28 تضمن التدخل الأخير بالمرسوم المؤرخ في 1956/05/26 والأمر المؤرخ في 1959/01/03، ولقد طغى مصطلح الملكية الجماعية للمعاملات والشيوعية الفلاحية، فلم

⁽¹⁾ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 25.

⁽²⁾ مساعد أسامة صاحب مشعر، مرجع سابق، ص 98.

تكن الملكية الفردية معروفة إلا نادرا حيث كانت توجد أراضي الملك، الحبوس، العرش، المخزن، الصحراء، البايك وحسب الأرشيف تضمنت الجزائر في 1830 ما يقارب 40 مليون هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة (زراعة رعي) أي 14 مليون هكتار في التل و 26 مليون هكتار.

ومن بين المسائل التي شغلت بال الإدارة الفرنسية أكثر هي التعرف على أموال أملاك الدولة حيث أنه لم يكف إصدار قرارين في 1830 بإعلان من ذلك الوقت فصاعدا أن كل أملاك البايك والحبوس مخصّصة للمدن والمساجد هي أملاك الدولة العمومية وتنظيمها من طرف إدارة أملاك الدولة حيث تعلق الأمر بتقويم المساحة ووضعية العديد من العقارات التي تهدف إليها هذه الأحكام، كما أن اختفاء سجلات إدارة السلطة صعب من هذا العمل وأدى إلى تسهيل المضاربة بواسطة معاملات بين بعض السكان الأصليين والأوروبيين القادمين جملة ومن بين الأوامر الصادرة نجد:

✓ الأمر الصادر في 1844/10/01 الذي رفع المعارضة على أملاك الحبوس لصالح المشتريين الأوروبيين ويخضع المنازعات إلى المحاكم الفرنسية ومشروعها. ⁽¹⁾

✓ بالنسبة للأمر. رقم 1846/07/21 فإنه جعل كل من الأملاك بدون أصحابها أو تم تصنيف سنداتهما غير الكافية أملاكاً للدولة الفرنسية.

كان من غير الممكن للإدارة الفرنسية المستعمرة ترك تأبد الوضعية التي وضعت فيها الملكية العقارية من جراء المضاريات، وبالتالي فقد مس البطلان قسما كبيرا من البيوع التي جرت خلال 12 أو 14 سنة الأولى للاحتلال، لأنه طالب العديد من المالكين الذين باعوا أراضيهم فكان لزاما توقيف هذه الوضعية المبهمة تقريبا لذا كان من الواجب الحكم بصحة العقود غير الشرعية ومن جهة أخرى فإن الهجرة الفرنسية للجزائر أدت إلى ضرورة توفير الأراضي للمستوطنين.

وفي سنة 1842 عيّنت لجنة لدراسة المسائل الجزائرية حيث لم تهدف فحسب إلى إنهاء حالة الفوضى للملكية الناجمة عن المعاملات بين الأوروبيين والسكان الأصليين بل أرادت إعطاء للملكية العقارية الجزائرية نظاما متباينا لضمان قاعدة وطيدة للمعاملات مستقبلا، لأجل هذا تسلم بعد الفحص لجميع المالكين مهما كان أصلهم سندات مثبتة كما كان هدفها زيادة أملاك الدولة لجعل أقاليم شاملة تحت تصرف المستوطنين.

أما الأمر المؤرخ في 1844/10/01 والذي يعتبر أول نص جرب بصفة عامة لحل مسألة الملكية العقارية بتنظيم الوضعية الناجمة من المعاملات السابقة، وبهذا أراد مشروعوا هذا الأمر أن يتحصل المالكين على سندات واضحة حقيقية تسمح للمستوطنين القادمين من أوروبا الشراء بكل أمان ولكن من أجل تسليم السندات كان يجب فحص حقوق المالكين فأدى هذا الفحص بإدخال الكثير من الأراضي

⁽¹⁾ عمار علوي، مرجع سابق، ص. ص 46، 47.

غير الممتلكة وأراضي ممتلكة بلا حق إلى أملاك الدولة، أكثر من ذلك ينبغي على الجزائر أن تكون محتلة ومزروعة ويطبق الأمر فكرة نزع الأرض بسبب تركها بلا زرع، كل الأراضي بلا زرع يجب أن تجمع في أملاك الدولة وقد استلزم تغيير هذا الأمر 1844 لأن فحص سندات الملكية المقدمة من طرف الحائزين على الأراضي المتروكة بدون زرع كان يجب أن ترفع النزاعات على قيمة هذه السندات إلى المحاكم ذات الاختصاص القضائي التي يجب عليها أن تفصل وبصفة مستعجلة في كل القضايا الموقوفة.

وقد صدر الأمر المؤرخ في 1846/07/21 الذي قام بإحصاء عام لسندات الملكية في الجزائر حيث انتزعت الأراضي غير المزروعة من مالكيها مما أدى إلى إصدار قانون مؤرخ في 1851/06/16 أول قانون عن الملكية العقارية في الجزائر وأهم ما ميزه هو: عدم جواز انتهاك الملكية، حرية المعاملات، تطبيق القانون الفرنسي على كل المعاملات بين الأوروبيين فيما بينهم أو مع الأهالي كما وجدنا ما يلي:⁽¹⁾

✓ القرار المشيخي لسنة 1863: وهو أهم نص قانوني في تاريخ التشريع العقاري المطبق من قبل إدارة الاحتلال في الجزائر وقد أجرى تقييما للأراضي بين العشائر لتفريدها بهدف تسهيل المعاملات وقد اعتمد على أحكام هي تحويل حق الانتفاع للأهالي إلى حق الملكية الجماعية لحساب الدواوير.

✓ بمقتضى التحويل الجديد لهذه الملكية إلى ملكية فردية يأمر بتعيين حدود إقليم القبيلة وتقسيمها إلى دواوير.

✓ أما قوانين 1873-1887: استعمل القانون المؤرخ في 1873/07/26 ثلاث وسائل من أهمها: فرنسة الأراضي المسلمة بما يقتضي تطبيق القانون الفرنسي⁽²⁾.

بناء على ما تم التطرق إليه فإننا نقيّم وضعية الاستثمارات في الجزائر بأنها منعدمة تماما إلا ما كان منها يخدم الاقتصاد الفرنسي وهذا راجع لتبعية الاقتصاد الجزائري لفرنسا ومن ثمة نجد أن توزيع الاستثمارات الصناعية كان يخدم الاقتصاد الفرنسي وذلك لأن فرنسا سعت إلى جعل الثروات الجزائرية مصدرا لأسواقها مما أدى إلى بقاء الاقتصاد الجزائري هزيل يعتمد في الأساس على الزراعة والنشاطات الاقتصادية المعاشية لأهله أما وضعية العقار فما يهملنا تحديدا هو تلك الفضاءات المخصصة للأنشطة الصناعية سواء كانت مبنية أو غير مبنية التي لم نجد لها أساسا وجود في ظل تبعية الاقتصاد الجزائري لفرنسا لأن هذه الأخيرة كان هدفها وشعارها في ذلك "عدم تصنيع المستعمرة".

⁽¹⁾ عمار علوي، مرجع سابق، ص. ص 50-66.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص. ص 50-66.

ثانيا: المنظومة التشريعية الموضوعية في فترة ما بعد الاستقلال:

حتى يتسنى لنا دراسة وضعية الاستثمار العقاري الصناعي في هذه الفترة ينبغي تقسيمها إلى حقتين أساسيتين:

1- في ظل النظام الاقتصاد الاشتراكي: بتطرقنا لمرحلة الستينات وجدنا أن أول قانون متعلق بالاستثمار في الجزائر المستقلة صدر في سنة 1963 المؤرخ في 17/07/1963 الذي لم يخرج عن دائرة التصور السياسي للاستثمار والقانون في مجمله كان متوجها بالأساس لضبط الاستثمار الأجنبي نتيجة غياب المستثمر الوطني الخاص، إذ انصب الاهتمام بالاستثمار في هذه المرحلة على الأموال المنتجة دون الاهتمام بجذب المستثمر الأجنبي تجسيدا لاختيارات الدولة الجزائرية آنذاك التي تولت زمام المبادرة الاقتصادية وتحقيق التنمية.

ولعدم وجود رأسمال وطني على غرار بعض الدول التي عرفت الاستعمار ولم يحض هذا القطاع بالعناية الكاملة، وقد تميز القانون الصادر في سنة 1966 بتحديد دور الاستثمار الأجنبي في مجال التنمية الاقتصادية حيث تضمنت مبادئ غلب عليها الطابع الايديولوجي في محيط دولي تميز بالثنائية القطبية (الرأسمالية، الاشتراكية).

وسادت الصرامة مع المستثمر الأجنبي إذ اقتصر دور الاستثمار الأجنبي على المساهمة في شركات الاقتصاد المختلط وقد صدر الأمر رقم 484/66 مؤرخ في 15/07/1966 المتعلق بالاستثمارات، كما وقد أشار دستور 1963 في مقدمته أن هدف الاستقلال الوطني يتجسد في إنجاز الإصلاح الزراعي وإنشاء اقتصاد وطني مستقل وهذه الإشارة كانت تطبيقا لبرنامج طرابلس وقد تبع دستور 1976 هذا المنهاج الذي كرّس المضمون الايديولوجي للميثاق الوطني إذ جعل من توحيد الملكية العامة الاقتصادية للدولة مبدأ لا رجعة فيه وعدم السماح للملكية الخاصة إلا ما كان منها ذا طابع عائلي وغير مستقل وهو نفس التوجه الذي ذهبت إليه جميع النصوص القانونية التي صدرت خلال هذه المراحل.

وتم تكريس هذا الاتجاه الذي تميزت به الملكية العامة الاقتصادية في الجزائر وطغى عليها الطابع الايديولوجي بموجب أحكام المادتين 13 و14 من دستور 1976 وهو تتويج للاختيار السياسي الايديولوجي للملكية العامة الاقتصادية في الجزائر، إلا أنه خلال صدور القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية الذي أبقى على صفة الاشتراكية للمؤسسة العمومية

الاقتصادية تم التخلي عن هذا التوجه وهو ما أكدته المادة 18 من دستور 1989 التي تعكس نظام الملكية حيث تم الأخذ بالتصنيف التقليدي للملكية: دومين عام، خاص للدولة والجماعات المحلية⁽¹⁾. تميّزت المرحلة التي تمتد من 1962 إلى 1966 بصفة عامة والتي سميت بمرحلة الانتظار بمشاكل تسوية للجهاز الإنتاجي نتيجة ذهاب المعمرين الأوروبيين، الأمر الذي أدى بتولي العمال الجزائريين إدارة تلك المشروعات الاقتصادية الموجودة آنذاك مراسيم 1963 حول التسيير الذاتي. وقد تولد عن تلك المرحلة وجود قطاعات مسيرة بواسطة العمال مع وجود القطاع الخاص في المجال الصناعي والفلاحي والتجاري وتعتبر هذه العملية أول مسيرة تصحيحية للاقتصاد بعد الاستقلال رغم عدم وضوح النموذج الوطني للتنمية الاقتصادية وقد أسست السلطات الجزائرية للأراضي الزراعية 1963 والمناجم 1966 وبدأت اللجان التسييرية تزول في الصناعة وتحل محلها الشركات الوطنية ففي التصحيح الهيكلي الأول من 1967 إلى 1969 تميزت هذه المرحلة بقيام الدولة الجزائرية بعدة مخططات تنموية منها :

✓ المخطط الثلاثي 1967 إلى 1969 الذي يركز على الصناعة والأنشطة المرتبطة بالمحروقات بالدرجة الأولى هذه الأفضلية سمحت بتخصيص 18.2% من إجمالي الاستثمارات لسنة 1967 مقابل 13% لسنة 1963⁽²⁾، حيث يقول هانز بخمان: "لم يكن من الممكن فعلا تحقيق التنمية الاقتصادية للو. م. أ وكندا وأستراليا بأبعادها العريضة لولا تدفق كميات هائلة من الرأسمال من بريطانيا والدول الأوروبية التي سبق تصنيعها تصنيع الو. م. أ وكندا وأستراليا".

لقد كان موقف السلطات الجزائرية يتميز برد فعل حتمي وقد اتضح ذلك في تشدد الحكومة المؤقتة في برامجها الخاصة باستقلال البلاد اقتصاديا وسياسيا التي تؤكد فيها على السيادة عن طريق سيطرة الجزائريين على الموارد الجزائرية إلا أن الواقع أرغمها على قبول وجود الأجانب وهذا بموجب اتفاقيات إفيان التي حددت احتكار النشاط في قطاع المحروقات، نظرا لانعدام الموارد المالية والخبرات والكفاءات المتخصصة في هذا الميدان ولقد اعتبر آنذاك قطاع المحروقات بمثابة القطاع المفضل لتوسيع الاستثمارات الأجنبية طبقا للاستراتيجية التي اتبعتها الرأسمال الفرنسي.

كما استمرت بعض الوحدات الصناعية المملوكة للأجانب نشاطاتها مثل: دورافور، تركيب هياكل معدنية ولقد اعتبرت الاستثمارات مؤشر لموازن القوى بين الرأسمال الأجنبي نحو قطاع المحروقات وبين

⁽¹⁾ محمود شحات، "قانون الخصوصية في الجزائر"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري-قسنطينة، 2007، ص 175.

⁽²⁾ بغداد كربالي، "نظرة عامة على التحولات الاقتصادية في الجزائر"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر - بسكرة، جانفي 2005، ص 3.

الدولة التي يجب من جهة أن تتحمل أعباء البنية التحتية الاقتصادية والاجتماعية⁽¹⁾ و من جهة ثانية إعداد مشاريع صناعية لتحقيق التشغيل بالرغم من الركود الاقتصادي الذي كانت تعرفه البلاد آنذاك، كما يتضح أن أزمة التراكم للرأسمال التي كانت تعرفها الجزائر بالمقارنة مع الشركات الأجنبية التي كانت تحقق تراكم الرأسمال المنتج في قطاع المحروقات والتي وصلت إلى 60% من مجمل استثمارات المؤسسات.

رغم هذا لم يؤدي هذا القطاع إلى تزايد ملحوظ في إجمالي الاستثمارات وهذا بسبب استمرار الشركات البترولية الفرنسية في تصدير رأس مالها، كما أن ظهور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الاقتصاد الجزائري كان بعد فترة الاستقلال حيث أن أغلب هذه المؤسسات التي تعود ملكيتها للجزائريين تنسم بالمحدودية من حيث إعدادها ومستوى مساهمتها في العمالة والقيمة المضافة.

وبعد الاستقلال ونتيجة الهجرة الجماعية للمستثمرين الفرنسيين مالكي المؤسسات فقدت معظمها حركيتها الاقتصادية وهو ما جعل الدولة تسند عمليات الإشراف على تسييرها إلى لجان التسيير الذاتي بموجب الأمر. رقم 20/62 الصادر بتاريخ 1962/08/21 والمتعلق بتسيير وحماية الأملاك الشاغرة والمرسوم. رقم 02/62 الصادر بتاريخ 1962/10/22 المتعلق بلجان التسيير في المؤسسات الصناعية وبعد فترة التسيير الذاتي تم صدور قانون التسيير الاشتراكي لسنة 1971 الذي جعل من تلك المؤسسات التابعة للدولة تكرر مبادئ النظام الاشتراكي المؤسس على النظام الاقتصادي المخطط والذي يمثل فيه القطاع العام والمحرك الأساسي لتحقيق التنمية الاقتصادية وبالتركيز على المؤسسات الكبيرة للصناعات المصنعة والمنتجات الوسيطة وفي هذه المرحلة تم التقييد الكلي للقطاع الخاص وبالتالي منظومة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي تميزت بضعف كبير ومحدودية تلك المؤسسات التابعة للقطاع الخاص ولم تحقق إلا تنمية خفيفة على هامش المخططات الوطنية⁽²⁾.

ولقد حطّم الاستعمار الفرنسي كل الهياكل الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي تواجدت قبله وظلت البرجوازية الجزائرية (الحضرية والريفية) ضعيفة ومحدودة (الفلاحي والصناعي) أي البرجوازية والرأسمال الكولونيالي، وعليه أعاد المستعمر صياغة سياسته بواسطة مشروع قسنطينة (1959-1963) والذي حاول إعادة صياغة الروابط الاستعمارية الجزائرية الفرنسية وهو ما اعتبر وسيلة أساسية تمثلت

⁽¹⁾ شهرزاد زغيب، "الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر (واقع وأفاق)"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد

خيضر -بسكرة، جانفي 2005، ص. 7، 8.

⁽²⁾ مفيد عبد اللّوي وآخرون، " الإجراءات المتبعة لتفعيل دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وواقعها في الجزائر "، ملتقى وطني حول واقع وأفاق النظام المحاسبي المالي في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الوادي، يومي 05-06 ماي 2013، ص. 2.

في ترقية قوة ثالثة مشكلة من نخبة من إطارات برجوازية محلية تحاول السلطة الاستعمارية أن تجعلها طرف مفاوض لتحديد طبيعة علاقات التبعية المزمع إقامتها.

فخلال سنوات 1957-1960 تضاعف عدد المؤسسات الفردية التي يملكها الجزائريون من 7947 إلى 15000 تتركز أنشطتها بصفة خاصة في التجارة والحرف والخدمات، أما في مجال الصناعة فتكاد تكون منعدمة حيث وصلت مساهمة القطاع الخاص في الناتج الداخلي سنة 1965 إلى 28.5% بحدوث انقلاب في 19/06/1965 شرع في مخططات جهوية خاصة تلتها إستراتيجية للتطوير الصناعي ابتداء من سنة 1967 مضمونها الأساسي برنامج مكثف للاستثمار يتمكن القطاع الخاص من الاستفادة منه بالتوازي مع تزايد دعم الدولة للاقتصاد.

كما صدرت العديد من النصوص والقرارات التنظيمية كان أولها قانون الاستثمار 277/63 الموجّه بصورة خاصة للمؤسسات الخاصة الأجنبية يمنحها بعض الامتيازات والضمانات أما قانون الاستثمار الثاني الصادر بالأمر رقم 844/66 فهو فتح المجال للرأسمال الخاص ومنحه عدة امتيازات اقتصادية ومالية وفتح نسبيا مجال النشاط شريطة الحصول على الاعتماد⁽¹⁾.

وعند التطرق إلى دعائم إرساء الاستثمار نجد: قانون رقم 277/63 المتضمن قانون الاستثمارات نجد أن المادة الأولى منه قد بيّنت الهدف من إقرار هذا القانون والذي لخصته في تحديد الضمانات العامة والخاصة المقدمة للاستثمارات المنتجة بالجزائر إضافة إلى الحقوق والواجبات والحوافز والامتيازات المرتبطة بها إلى جانب النظام العام لتدخل الدولة في ميدان الاستثمار وأضافت مواد منه أن الحوافز المنصوص عليها يتم تطبيقها على الاستثمارات ذات رؤوس الأموال الأجنبية، أما المادة 8 تقرر مبدأ الاعتماد لدى السلطات العمومية للاستثمارات الموجهة لإنشاء أو لتوسعة المؤسسات الموجودة وتقوم في هذا الشأن بتقديم مخطط مالي يتلاءم مع استعمال وسائل ومعدات عصرية ويكون هذا النشاط الاستثماري بالنظر إلى موقعه أو قطاع النشاط الممارس من شأنه المساهمة في التنمية الاقتصادية للبلاد بحسب خطط التنمية المعدة من قبل السلطات العمومية.

كما نص هذا القانون على نظام: "التقرير الاتفاقي أو التعاقدى للاستثمارات ويشمل المؤسسات الجديدة أو توسيع المؤسسات القديمة التي يتمثل برنامج استثماراتها على ما قيمته 5 ملايين دينار في مدة 3 سنوات على أن ينجز هذا الاستثمار في قطاع يتسم بالأولوية أو في منطقة تعطى لها الأولوية في المادة 18 منه أو أن ينشئ أكثر من 100 منصب عمل دائم للجزائريين تكون هذه الاستثمارات في وضعية تعاقدية ويمكن للاتفاقية النص على الامتيازات الواردة في الاقتصاد في المواد 8، 9 و 10 منه

⁽¹⁾ باديس بن عيشة، "نشأة الدولة والاقتصاد في الجزائر (أية مقارنة للتحليل)"، مجلة الباحث، العدد 3، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، 2004، ص. 142، 143.

زيادة على إمكانية تجسيد النظام الجبائي لمدة 15 سنة، تخفيض نسبة الفائدة الخاصة بقروض التجهيز متوسطة وطويلة المدى، التخفيض الجزئي أو الكلي من الضرائب على المواد الأولية المستوردة في المادة 19 منه.

كما اشتمل جملة من المبادئ العامة والخاصة بحماية الاستثمارات الأجنبية أهمها المادة 33 منه للمؤسسات التي تعيد استثمار ما حققته من أرباح نتيجة استثمارات أولية ويكون ذلك في شكل شراء معدات جديدة تجهيزات أو عقارات يكون لها إمكانية الاستفادة من الإعفاء عن الضريبة المطبقة على الأرباح الصناعية أو التجارية في حدود المبالغ المالية المعاد استثمارها.

وتناول مبدأ التحكيم كآلية لحل النزاعات التي تصدر عن المؤسسات المتعاقدة وفي الباب الثالث المواد 18 - 22 منه والباب الثاني في المادة 17 منه ولم يَمَكِّن المؤسسات المعتمدة في الباب الثاني منه من إمكانية اللجوء للتحكيم وأعطى أولوية الاختصاص للقضاء الجزائري، أما الباب الرابع فمجال تدخل الاستثمار العمومي والذي يكون بحسب المادة 23 في شكل خلق شركات وطنية أو شركات اقتصاد مختلطة بمساهمة من رؤوس الأموال الأجنبية أو الوطنية، بغرض جمع الشروط الضرورية والملائمة لتحقيق الاقتصاد الاشتراكي في المجالات التي تمثل أهمية كبيرة للاقتصاد الوطني⁽¹⁾، فقد تناولت المواد 24، 26 و 27 منه كيفية سير وتنظيم ومتابعة شركات الاقتصاد المختلطة مع الإبقاء في كل مرة على حق الدولة في الحصول عن طريق الشراء للحصص أو الأسهم التي تكون مملوكة للمستثمر الأجنبي أو الوطني.

ما اتسم به هذا القانون هو صدوره بعد سنة من الاستقلال حيث كان المشرع في عجلة ومن ثمة السرعة في تقديم إجابات واضحة قدر الإمكان تعالج مشاكل عديدة ترتبت بعد الاستقلال مباشرة بشأن التواجد الاستثماري الأجنبي الموروث عن الاستثمار من جهة ومن جهة أخرى محاولة تحديد التوجهات التنموية للخطاب الاقتصادي الوطني: غياب تام للتأطير وبيان التوجيه الاستراتيجي يخص دور الرأسمال الوطني في التنمية، توجه الجزائر لتكريس النظام الاشتراكي ونظرا لتشكيك المستثمرين في مصداقية أحكامه فإنه لم يعرف تطبيقا حقيقيا حيث اعتمدت مؤسستان في ظل هذا القانون من طرف اللجنة الوطنية للاستثمار كما لم تتبعه نصوص تطبيقية وواكبت صدوره تأسيسات عديدة مست ممتلكات القطاع الخاص الأجنبي والوطني.

أما عن تضيق ومراقبة الاستثمار فقد صدر الأمر رقم 284/66 تقضي المادة 2 منه بأنه وعلى الرغم من أن النص السابق قد يوحي بأن الأمر متروك لإرادة الدولة وبحسب كل حالة إمكانية استثمار

⁽¹⁾ عمر علة، "حماية الاستثمار الأجنبي في التشريع الوطني والقانون الدولي (دراسة مقارنة)"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة

الماجستير في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري - قسنطينة، 2008، ص 15.

رؤوس الأموال الخاصة في القطاعات الحيوية للاقتصاد الوطني فإن المادة 4 تحدد نوع من المشروعات يقرر الأمر جواز الاستثمار الخاص فيها سواء كان جزائري أو أجنبي وذلك بإحداث أو إنماء مؤسسات صناعية أو سياحية من شأنها زيادة الجهاز الإنتاجي للأمة وبالتالي الاستفادة من كل أو جزء من الضمانات والحوافز المنصوص عليها في الباب الثاني منه وفي المواد 7، 19 و 22 منه.

حيث نستنتج من هاتين المادتين إرادة المشرع من جهة وتضييق مجالات تدخل رؤوس الأموال الخاصة في القطاعات الحيوية للاقتصاد، كما أن ضمانات استمرار تواجد الاستثمار وتواصل استفادته من الامتيازات المقررة جاءت بحيث يصعب تصور ديمومتها لمدة طويلة ولقد أقر هذا الأمر مبدأ اعتماد الاستثمارات الأجنبية في المجالات غير الحيوية مع الإبقاء على إمكانية استعادة هذه الاستثمارات إذا ما استدعت المصلحة العليا للاقتصاد الوطني ذلك في المادة 8 منه.⁽¹⁾

كما أبقى هذا الأمر على إمكانية إنشاء شركات اقتصاد مختلطة والتي تساهم فيها الدولة مع رؤوس الأموال الخاصة (الوطنية والأجنبية) مع اشتراط المصادقة على قوانينها الأساسية بمرسوم يتضمن الأحكام التالية في المادة 3 منه، واقتضت المواد 9 و 10 أن المؤسسات الأجنبية أو التي تكون تحت رقابة أجنبية متمتعة بالمساواة أمام القانون ويكون لها إمكانية تعيين موظفين أجانب اختصاصيين وذلك ضمن القدر الذي يجري تحديده في قرار الترخيص مع مراعاة القدر المقرر لتكوين وترقية الإطارات الوطنية.

أما عن الحوافز الضريبية فيتم منحها بالنظر لمعطيات أهمها: العلاقة الموجودة بين المبالغ المستمرة وعدد مناصب العمل الدائمة المنشأة وبالنظر كذلك إلى التقنيات المستعملة، مدى التأثيرات الغير مباشرة المترتبة عن الاستثمار وتلك المكملة له ومعدلات التكوين المهني وترقية الإطارات الوطنية المترتبة عن الاستثمار وتتمثل أهم الحوافز في الإعفاء التام أو الجزئي أو التناقصي من الرسم العقاري لمدة 10 سنوات والإعفاء التام أو الجزئي أو التناقصي من الرسم الذي يترتب على الأرباح الصناعية والتجارية خلال مدة لا يمكن أن تتجاوز 5 سنوات ومبلغ سنوي من الأرباح لا يمكن أن يتجاوز 20% من الرساميل الخصوصية المستمرة في النشاط المرخص به.

ومن ثمة فإنه يشترط على الاستثمارات خلال مدة الإعفاء إتمام جمع الاستهلاكات الضرورية في حدود الأرباح المحققة ويمكن أن يستفيد المستثمر الأجنبي من كفالة بنك عمومي أو الدولة بشأن القروض الاستثمارية التي يتحصل عليها من الخارج، كما يمكنه الاستفادة من تخفيضات في نسب

⁽¹⁾ عمر علة المرجع السابق، ص 15.

الفائدة على القروض المتوسطة والطويلة المدى، وقدم هذا الأمر ضمانات أخرى تخص الاستثمارات التي تكون في شكل اتفاق بين الدولة والمستثمر الأجنبي في المادة 19 منه⁽¹⁾.

وتبدو إرادة المشرع إلى التوفيق بين اعتبارات متعارضة من حيث طبيعتها والمتمثلة في السعي إلى جلب رؤوس أموال أجنبية خاصة والحرص إلى حد كبير على إبقاء مجال واسع لتدخل الدولة عبر سلطة المراقبة وتبين ذلك من خلال غياب النصوص المقررة لتطبيقه فيما يتصل بتحديد القطاعات الحيوية وهو ما يؤدي بنا إلى اعتبار هذا الأمر قانون منظم لمجالات تدخل الرأس المال الأجنبي في التنمية ولا يمكننا بأي حال وصفه بقانون الاستثمارات.

جاء الأمر بإطار عام لمراقبة وتتبع تواجد رؤوس الأموال الخاصة في الميدان الاقتصادي ولم يأت بإطار قانوني مشجع وتحفيزي لتدفق رؤوس الأموال الأجنبية بصفة خاصة، وما زاد من محدودية تطبيق الأمر ما شهدته الجزائر خلال مرحلة السبعينات من ارتياح مالي يغنيها عن أي توافد لرؤوس الأموال الأجنبية وهو الشيء الذي يفسر ويساعد عدم صدور المراسيم التطبيقية الخاصة به.

لم ينص الأمر على إمكانية تحويل أجور العمال كما انه لم يتناول إمكانية اللجوء إلى التحكيم الدولي لفض المنازعات المترتبة عن تطبيقه ولم يتم اعتماد أي مؤسسة أجنبية وبهذا تم إلغاء القانون. رقم 277/63 بموجب المادة 32 من الأمر. رقم 284/66 وتم إلغاء الأمر. رقم 284/66 بموجب المادة 41 من القانون. رقم 11/82 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بإنشاء وسير شركات الاقتصاد المختلط نظرا لعدم تحقيق القانون الأول للاستثمار لسنة 1963 الأهداف المتوخاة منه.

فصدر قانون الاستثمار الثاني. رقم 284/66 مؤرخ في 15/09/1966 والذي نظر للاستثمار الخاص على أساس أنه ركيزة لا يستهان بها للمساهمة في بناء الوطن لكن يبقى على الدولة أن تتوجه نحو النشاطات المنتجة، بعد ذلك جاء الميثاق الوطني لسنة 1976 ليحذر من قطاع خاص مستغل يمكنه أن يصبح أداة سيطرة تؤثر على اتخاذ القرارات السياسية ومصدر للضغط الاجتماعي غير أن ما جاء في القانون الخاص بالاستثمارات الخاصة من توجيه ضمانات وتشجيعات يعتبر متناقض مع نصوص الميثاق الوطني لسنة 1976 هذا ما جعل المستثمر يتخوف ويتجه لاستثمار أمواله في مؤسسات صناعية صغيرة.

وقد اعتمدت الجزائر بعد الاستقلال مباشرة نظاما اقتصاديا يتفق في مبادئه والمنهج الرأسمالي الذي ورثته الجزائر عن فرنسا غير أن القيادة الثورية كانت ترغب في تغيير ذلك النظام من خلال سعيها لتبني النموذج الاشتراكي كسياسة اقتصادية على اعتبار أنه يقوم على مبدأ العدالة الاجتماعية وهو ما يفسر

⁽¹⁾ عمر علة ، مرجع سابق، ص. ص 18، 19.

التحول الكبير في السياسة الاقتصادية المنتهجة في الجزائر خلال فترة الستينات مقارنة بفترة سبعينات القرن الماضي.

فقد وجدت الجزائر نفسها مجبرة على الاحتفاظ بالأجهزة الموروثة عن الاستثمار من نصوص قانونية ما لم يمس بالسيادة ولتكيف ذلك مع الواقع الجديد تم تبني نظام التسيير الذاتي للأمالك وذلك من خلال المرسوم الذي صدر سنة 1963 حيث يعتمد هذا النظام على لجنة التسيير الذاتي من العمال الدائمين ينتخبون رئيس لهم ومدير تعينه الدولة وقد قدر عدد المؤسسات الإنتاجية التي خضعت لهذا النوع من التسيير خلال الفترة 1963-1968 بحوالي 330 مؤسسة منها مؤسسات الصناعات الغذائية، مواد البناء، المحاجر وصناعة الخشب، وعدد محدود من الوحدات في مجال الصناعات الحديدية والميكانيكية والكهربائية.⁽¹⁾

كما تبنت القيادة الثورية النموذج الاشتراكي لتسيير سياستها الاقتصادية خاصة وأنها تلقت تعاطفا وعونا ماديا من قبل البلدان الاشتراكية خلال الثورة المسلحة لذلك أصرت في العديد من المناسبات على تغيير الاستراتيجية التسييرية الموروثة على الاستثمار وقد برز ذلك بوضوح من خلال إعلان طرابلس 1962 وميثاق الجزائر 1964 وذلك من أجل بناء اقتصاد وطني مستقل يستبعد كل أشكال السيطرة ويضمن مبدأ المشاركة الواسعة لجميع الفئات.

ولتحقيق تلك الأهداف تم تطبيق سياسة المخططات التنموية الاشتراكية التي تحمل الطابع الديمقراطي في الإعداد والطابع الإلزامي في التنفيذ وقد اعتمدت السلطات على نظريات بعض الاقتصاديين الذين تبنوا الفكر الماركسي وأسسوا لفكرة توجيه الجهاز الإنتاجي نحو السوق الداخلي وهو النموذج المعروف بإحلال الواردات التي ليست بالضرورة أن تكون واردات استهلاكية كما كان عليه الأمر في أمريكا اللاتينية وإما إحلال واردات السلع التجهيزية، لهذا الغرض كمرحلة أولى ولإنجاح هذا النموذج تم تبني: "إستراتيجية النمو غير المتوازن بالتركيز على الصناعة المصنّعة على اعتبار أنه القطاع الذي يحقق نموذج إحلال واردات السلع التجهيزية.

لهذا الغرض تم إعطاء الأولوية لقطاع الصناعة الثقيلة من أجل الاعتماد عليه ليكون محرك لنمو باقي القطاعات الاقتصادية الأخرى ولضمان نجاحها تم إسناد القيادة للقطاع العمومي مع تدعيم ذلك بسلسلة من الإجراءات والتدابير المراقبة الهادفة إلى حماية المنتج الوطني من المنافسة الأجنبية بتقليص دور الاستثمارات الخاصة المحلية والأجنبية وكذا حماية القدرة الشرائية للوحدات الإنتاجية والاعتماد على سياسة التسعير الإداري والتركيز في منح الأولوية للاستثمارات القادرة على استيعاب أكبر عدد ممكن من

⁽¹⁾ عبد الرحمان عية وعبد القادر بلقيس، "تقييم مدى نجاعة الاتجاهات الحديثة في تنمية قطاع الصناعة الجزائري في نظام اقتصاد السوق"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر - بسكرة، جانفي 2005.

الأيادي فقد تمت عملية تنفيذ إستراتيجية الصناعة المصنعة بسلسلة من المخططات التنموية حيث تم تخصيص استثمارات مالية كبيرة لقطاع الصناعة الثقيلة.

كما نلاحظ أن حجم الاستثمارات المخصصة لقطاع الصناعة الثقيلة ظل يحظى بالأولوية المطلقة بالمقارنة مع صناعة السلع الاستهلاكية تكريسا لنموذج التنمية المعتمد ومع ارتفاع أسعار النفط خلال فترة تنفيذ المخطط الرباعي الثاني تضاعفت المخصصات لدرجة أنها كادت تفوق المخصصة الاستثمارية الموجهة لقطاع المحروقات الذي كان يحقق أكبر عائد⁽¹⁾.

أما خلال مرحلة السبعينات وجدنا أن المخطط الأول (1970-1973) قد اظهر قيام المؤسسات العمومية والجماعات الإقليمية والوزارات الوصية باختيار المشاريع الاستثمارية على أساس عدة معايير محددة من قبل سكرتارية الدولة للتخطيط.

حيث أن الهدف المرجو من ذلك المخطط هو إنشاء صناعات قاعدية تكون بمثابة دعامة لإنشاء صناعات خفيفة فيما بعد، في حين يعتبر المخطط الرباعي الثاني 1974-1977 تكملة للمخطط السابق حيث اتجهت الجهود إلى تمويل المشاريع الاقتصادية الضخمة وخاصة الحديد والمحروقات ومواد البناء والميكانيك والكهرباء والإلكترونيك وكذا الاهتمام بالقطاعات الغير اقتصادية نتيجة ارتفاع إيرادات المحروقات.

وحيث أن إعطاء الأولوية للصناعات الثقيلة بهدف إنتاج سلع إنتاجية لمختلف القطاعات بغية تحقيق الاستقلال الاقتصادي على المدى الطويل فهذه النتيجة يبرزها نصيب القطاع العام من الناتج الوطني الخام، حيث حقق 42.65 % سنة 1978 مقابل 30.7 % سنة 1969 وتتميز هذه المرحلة على العموم بالتخطيط التوجيهي للاستثمارات والتنظيم التساهمي، وقد كانت تلك المخططات تهدف إلى بناء الاقتصاد الوطني على أساس إنشاء شركات وطنية كبرى تحتكر السوق الوطنية⁽²⁾.

إلا أن هذا الأمر أدى إلى وجود ممارسات بيروقراطية وزيادة مفرطة في عدد العمال إضافة إلى عدم وجود توازن في حجم الاستثمارات كما أن تصحيح أسعار البترول لسنة 1973 عمل على تزايد سريع في حجم الاستثمارات مما أدى إلى وجود فرق كبير بين الكميات المعروضة والمطلوبة من الطاقات البشرية والمادية اللازمة للاستثمار، واهتمت الجزائر في الفترة ما بين سنتي 1967-1979 بالمخططات الثلاثية حيث اتضحت فيها معالم إستراتيجية التنمية الاقتصادية تطبيقا مُنحت فيه القيادة

⁽¹⁾ عبد الرحمان عية وعبد القادر بلقيس، مرجع سابق، ص 159

⁽²⁾ محمد زوزي، " تجربة القطاع الصناعي الخاص ودوره في التنمية الاقتصادية في الجزائر (دراسة حالة ولاية غرداية)"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، 2010/2009، ص 173.

لقطاع الصناعات الثقيلة على حساب الزراعة لما لها من قدرة على تحقيق التكامل الاقتصادي نظرا للروابط الأساسية والخلفية التي تميزت بها وذلك باستخدام مدخلات مناجم الحديد والمحروقات لإنتاج خاصة قطاعي النفط والصلب لاعتبارهما الفرعين الأساسيين للتصنيع والتمويل للتنمية.

ولإبراز وزن الصناعات الثقيلة ضمن مجموع الاستثمارات الموجهة للصناعة نورد ما يلي: إن الاعتماد على الصناعة في تزايد خلال المخططات على حساب القطاعات الاقتصادية الأخرى، انخفاض دور الزراعة وتقلص مكانة الاستثمارات في هذا المجال رغم المحاولات العديدة للتقليل من مكانة المحروقات في هيكل الصادرات إلا أن المحاولات باءت بالفشل لاعتبارها المصدر الأول للقطع النادرة (العملة الصعبة) كما جاء أيضا في الميثاق الوطني " هكذا فإن الصناعات الأساسية مثل التعدين ومصانع الآلات الميكانيكية والكهربائية والإلكترونية وصناعة السفن البتروكيمياوية وكمياء المواد الأساسية تقوم بدور استراتيجي حاسم لأنها تؤمن استقلال الصناعة الوطنية وبالتالي استقلال البلاد ذاته ".

وعند تمعننا وجدنا أن مثل هذا التوجه الاقتصادي كان ناجحا في فترة تاريخية معينة اتسمت بارتفاع أسعار البترول التي سمحت للبلاد بالحصول على العملة الصعبة وسهل لها سبل الحصول على القروض لتوفير وسائل التسديد ولكن ذلك لم يدم طويلا لأن السياسة الاقتصادية في الجزائر كانت تحوي الكثير من التناقضات والبعد عن الموضوعية الاقتصادية حيث أنها اعتمدت على تكنولوجيا كثافة رأس المال مع العدد الكثير من السكان وندرة الإطارات.

والحديث عن الاستقلال الاقتصادي في عالم تسيطر فيه الدول الغربية بنسبة 99% من المعرفة التكنولوجية جعلت الجزائر تتحول في هذه الفترة إلى سوق للمصنوعات وليس بلد صناعي أمام الحشد الكبير من المعدات والآلات المتطورة والمؤسسات ذات الحجم الكبير مع الأداء الضعيف.

إن الامتياز الذي منحتة الجزائر لقطاع المحروقات قصد الزيادة من صادراته وللصناعة أدى بسرعة إلى ظهور اختلالات في الاقتصاد أهمها: تراجع مستوى الزراعة وندرة المواد الغذائية أدى لفتح باب الاستيراد، صناعة خفيفة جد قليلة وظهور ندرة في المنتجات الصناعية ذات الاستهلاك الواسع (بروز اقتصاد تحكمه الندرة والسوق السوداء)، الأمر الذي جعل الاقتصاد الجزائري يدفع فاتورة غالية باعتماده على التصنيع الأساسي مثل: تحويل الفلاحين إلى صناعيين يستدعي بالضرورة إيجاد مؤسسات اقتصادية واجتماعية جديدة لتشجيع الاستثمار وتحفيز المجتمع لاستيعاب التصنيع، التفكك الاجتماعي عن طريق الهجرة، عدم كفاية البيئة التحتية الاجتماعية التي تصاحب التوجه إلى التصنيع (وسائل النقل، السكن)، الضغط على النفقات الاستهلاكية لمواكبة المعدل المتسارع للاستثمار وتمويل الاستثمار المعتمد على الاستدانة وأن الاختيار التكنولوجي لا يتماشى وحجم السوق المحلية.

بالرغم من المكانة التي مُنحت للتصنيع خلال المخططات التنموية إلا أنها لم تحقق الأهداف التي كانت موجودة من وراء ذلك في ظل مفهوم التصنيع بالنسبة للجزائر لأسباب ترجع إلى نقص الكفاءات التي لم تؤخذ بعين الاعتبار حيث ظل التكوين الجامعي بعيد عن حاجيات الاقتصاد الوطني، ضبط السوق المحلي وعدم التمكن من المنافسة الخارجية، غياب التكامل بين القطاعات التي من المفروض أن تقوم به الصناعة وبقي التبادل محدود وهذا يعود لعدة أسباب أهمها عدم مسايرة الأنماط التكنولوجية.⁽¹⁾ كما أن من شروط إنشاء المشاريع الصناعية في الجزائر هو اعتماد التصنيع الثقيل الذي يستلزم بالضرورة الاعتماد على التكنولوجيا الحديثة وهذا ما دفع بالجزائر إلى الاعتماد على الشركات العابرة للحدود كونها تسيطر على سوق المعدات وقد أدى هذا خلال الفترة من 1967-1978 بالجزائر إلى توقيع ما يقارب 90 عقد مع هذه الشركات التي انتهزت فرصة تطبيق لأول مرة تكنولوجيا لم يبرهن على فوائدها في الدول الرأسمالية.⁽²⁾

وكانت الجزائر تفضل عقود المشاريع الجاهزة للعمل خاصة سنة 1975 بسبب ضعف الكادر المحلي والدولي لإنتاج السلع والرأسمالية والتعقيدات الإدارية والملاحظ أن نسبة 67% من المشاريع الصناعية خلال الفترة (1970-1973) أنجزت عن طريق " المفتاح في اليد"، وبما أن المشاريع المعتمدة على تكنولوجيا متطورة تحتاج وفرة اليد العاملة المؤهلة وافتقار الجزائر إلى مثل هذه العمالة لجأت إلى تغطية الفارق بالاستعانة باليد العاملة الأجنبية فعوضا أن تستورد معدات تكنولوجية فإنها بالموازاة استوردت خبرات وبذلك كانت الفاتورة مضاعفة خاصة سنة 1976.

فمن خلال المخطط الرباعي الأول والثاني لاحظنا الفارق كبير متوفر بين اليد العاملة الماهرة والاحتياجات وذلك لكي لا تتعطل دواليب الإنتاج خصوصا بالنسبة لقطاع المحروقات الذي يعد الأساس الذي تراهن عليه الدولة من أجل تمويل استثماراتها، الملاحظ في فترة السبعينات ضعف الصناعات القاعدية بالمقارنة مع المبالغ المالية التي خصّصت لها في أواخر السبعينات فكانت حصة الصناعات القاعدية بما في ذلك الصناعة الميكانيكية والكهربائية وصناعة مواد البناء 98.5% بينما لم يخصص للصناعات الخفيفة إلا 8% من الاستثمارات ورغم النمو المتواصل في مستويات الإنتاج الوطني إلا أن هذا لم يستطع تغطية الاحتياجات المحلية من المنتجات الصناعية، ونظرا لتعرض الجزائر لمشاكل اضطر لإعادة النظر في هذا المخطط بعد الثمانينات وذلك تحت ضغوط داخلية وخارجية.

وبتقييمنا لاستراتيجيات الصناعات المصنّعة في الجزائر نجد: ضعف الصناعة وتأخرها في مواكبة التطور التكنولوجي والعالمي مما يجعلها غير قادرة على الاستمرار والمنافسة إذا ما بقيت على وضعها

⁽¹⁾ محمد زوزي، مرجع سابق، ص 173.

⁽²⁾ مرجع نفسه، ص 173.

الراهن مما يتطلب إعادة هيكلتها بما يتناسب والتطورات الحاصلة في هذا المجال لكي تتمكن من الاستمرار والصمود، ضعف الإنتاج الصناعي: لا تزال مساهمة الصناعة التحويلية متواضعة في الإنتاج المحلي الإجمالي لا تتعدى نسبة 13% و يأتي في المرتبة الثالثة والرابعة بعد الزراعة، الصناعات الاستخراجية، قطاع الخدمات والتجارة، وبهذا الضعف الكمي لم تستطع أن تحتل مرتبة الصدارة في الأسواق العالمية إذ لم تستطع الإنتاج بكميات كبيرة وأذواق متطورة وجودة عالية ومتميزة حسب الطلب المحلي⁽¹⁾، الحماية وضعف القدرة على المنافسة، عدم مرونة الجهاز الإنتاجي: نجد أن الصناعات الجزائرية تستخدم تكنولوجيا متقدمة بطيئة لا تتوفر فيها المرونة لإجراء أي تعديلات في عملية الإنتاج وإن حصل ذلك فإنه يتطلب تغييرات كبيرة ومكلفة هذا ما يشكل عقبة كبيرة أمام الصناعة المحلية في تحويلها إلى الإستراتيجية الصناعية من أجل التصدير.

نرى أن العملية الصناعية في الجزائر مازال ينظر لها على أنها عملية إنتاجية فقط همها تحقيق كمية من الإنتاج دون الاهتمام بنوعيته وتكاليفه أو حتى الأسلوب المتبع في تصريفه، كما نلاحظ ضعف الترابط والتكامل بين الصناعات القائمة ومنفصلة أيضا على عملية الإعلام والتسويق التي أصبحت إنجاز متمم لعملية الإنتاج.

وعند ظهور الميثاق الوطني لسنة 1976 زاد من تركيز الدور الملقى على عاتق الصناعة إذ ورد في الميثاق الوطني الحديث عن الصناعة المعتمدة على التكنولوجيا المتطورة بإقامة الصناعات الأساسية التي تشكل دعامة التصنيع الحقيقي كما تشكل أحد شروط اللازمة لضمان الاستقلال الصناعي، كما تأكد ذلك في سنوات السبعينات من خلال المخطط الرباعي الأول (1970-1973) والمخطط الرباعي الثاني (1974-1977) أما الاستثمارات الخاصة فلم تظهر إلا على مستوى مشاريع قليلة مع تدخل محدود لرؤوس الأموال الأجنبية في إطار الاتفاقيات الدولية والمخططات المسطرة وبرامج المؤسسات العمومية وقد كان مصير بعض المؤسسات الاقتصادية العمومية العجز المالي، كما كرّس الميثاق الوطني لسنة 1975 هذا التوجه وذلك بتحقيق الهدف الاقتصادي حيث وضع القواعد الأساسية التي تقوم عليها الصناعات الخفيفة وهو ما يعرف باصطلاح الثورة الصناعية التي ترمي إلى إحداث تغيير جذري في التنمية الاقتصادية على وجه السرعة والتي من شأنها دعم الصناعة الخفيفة.⁽²⁾

أما عن وضعية العقار في ظل التوجه الاشتراكي فنجد أنه وبالتزامن مع توجهات المخططات الوطنية للتنمية استخدمت السلطات العمومية الذمة العقارية التي كوّنتها أساسا لاستثماراتها حيث كان

⁽¹⁾ محمد زوزي، مرجع سابق، ص. 173، 174.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص. 175، 178.

الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية⁽¹⁾ الذي ألغي بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90 لا سيما نصوص السياسة العقارية السابقة الآليات القانونية المفضلة لتجسيد خطط بناء القطاع العام.

وتأسيسا على ذلك خُصص جزء من الأراضي التي أدمجت ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية⁽²⁾ كبنية تحتية لتهيئة وإنشاء مساحات تتوطن بها استثمارات الدولة وجماعتها العمومية والإقليمية وبالتالي تشييد قطاع عام ضخم وكان لزاما على المجلس الشعبي البلدي تطبيقا للمادة 3 من المرسوم 103/75 المؤرخ في 1975/08/27 الذي ألغي بالمرسوم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المتضمن إحداث وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين⁽³⁾ والذي يتضمن تطبيق المادة 10 من الأمر 26/74 قد اخذ بعين الاعتبار الاحتياجات الضرورية المتعلقة بالمساحات المخصصة للنشاطات الصناعية⁽⁴⁾ عند تحديد المخططات العمرانية الدائمة أو المؤقتة.

وقد خضع إنشاء وتهيئة المناطق الموجهة للنشاطات الصناعية في تلك المرحلة إلى اختيارات ارتجالية وسياسية بحجة توزيع الثروات بالتساوي على مختلف جهات التراب الوطني، فنتج عن ذلك أخطاء فادحة وتكاليف باهضة لا تخدم الصالح العام، ويمكن تشخيص هذه الإخفاقات من خلال المبالغة في حجم المساحات المخصصة للنشاطات الصناعية، إذ تتراوح مساحة المنطقة الصناعية بغرب البلاد ما بين 50 هكتار و 2000 هكتار⁽⁵⁾ وزيادة على ذلك الخيار الايديولوجي الذي انتهجته السلطة القائم على احتكار القطاع العام النشاطات الإستراتيجية للنهوض بالتنمية وترك النشاطات التكميلية للقطاع الخاص تجسد في العقار الصناعي من خلال احتكار وهيمنة المؤسسات العمومية لمساحات واسعة وتهميش القطاع الخاص في أرضية لا تتجاوز عدد مناصب العمل⁽⁶⁾ وقد حاولت السلطة إيجاد تفسيرات لذلك من حيث انعدام قطاع خاص قوي وفعال، وبالتالي ليس ضروريا أن يكون للاستثمارات الخاصة

⁽¹⁾ الأمر. رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية، جريدة رسمية، العدد 19 لسنة 1974.

⁽²⁾ نص المادة 10 من الأمر. رقم 26/74: "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع . . .".

⁽³⁾ مرسوم. رقم 103/75 مؤرخ في 1975/08/27 المتضمن إحداث وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين، جريدة رسمية، العدد 105، لسنة 1975.

⁽⁴⁾ Chaabane Benakezouh, **le droit des réserves foncières**, Office de publication universitaire, Alger, 1990, p27.

⁽⁵⁾ بشير محمد التجاني، **تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987، ص130.

⁽⁶⁾ نص المادة 7 من المرسوم . رقم 28/76 المؤرخ في 1976/02/07 المتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، جريدة رسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 27 فيفري 1976.

مساحات شاسعة لكن في الواقع السبب الايديولوجي هو الأكثر إقناعا لأن التساوي في الامتيازات يؤثر على الطابع الايديولوجي للدولة⁽¹⁾

2- في ظل النظام الاقتصاد الرأسمالي: عند الدخول في عشرية الثمانينات ورغم النصوص والمواثيق التي وضعتها السلطة السياسية في السبعينات كدستور 1976 والميثاق الوطني 1975 إلا أن تيار جديد ناد بضرورة إعادة هيكلة المؤسسات الاقتصادية وبالتالي تفتت قوة الشركات المسيطرة داخل القطاع العام حيث أصدرت الدولة لسنة 1982 قانون. رقم 11/82 متعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص مؤرخ في 1982/08/21⁽²⁾ الذي فتح المجال للخواص لكن ضمن الاقتصاد الموجه من قبل الدولة غير أنه اشترط توفر الجنسية والإقامة بالجزائر لكل مستثمر طبيعي بموجب نص المادة 13 منه هذه الأخيرة التي كرست تدخل الدولة في المجال الاقتصادي وغرضها لشروط الاعتماد المسبق ضمن أطر حددتها مع فتح الباب على مصراعيه للاستثمار الوطني الخاص وبذلك زال الإقصاء الذي كان سائدا في السبعينات والثمانينات واعترفت بقدرتهم وأهميتهم الاقتصادية والاجتماعية وكان الغرض من الاعتماد هو:

✓ التحقق من مطابقة الاستثمارات المبادر بها للأهداف والتوجهات المرسومة في المخططات الإنمائية الوطنية.

✓ تقدير النفع الاقتصادي والاجتماعي للاستثمارات المبادر بها ومساهمتها في تنمية البلاد.

ففي مجال الوعاء العقاري في المناطق المهيأة يتم منح تسهيلات للحصول عليه عملا بالفقرة 1 من المادة 24 من الأمر. رقم 11/82 بدأت الدولة بإصلاحات اقتصادية لسنة 1987 أدت إلى ظهور المؤسسات العمومية الاقتصادية خلفا للمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي ميزة هذه المؤسسات أنها غير خاضعة للوصاية، انتقالها من الرقابة الإدارية إلى الرقابة الاقتصادية، غير خاضعة للقانون العام إلا ما نص عليه القانون صراحة، تخضع للقانون التجاري ويكون تأسيسها في شكل أسهم أو شركات ذات مسؤولية محدودة كما تتولى صناديق المساهمة تسيير أسهم التي تقدمها المؤسسات العمومية الاقتصادية للدولة مقابل الرأسمال المدفوع.⁽³⁾

كما صدرت مراسيم تنفيذية لهذا القانون في سنة 1984 حيث تضمنت تهيئة إدارة وتسيير المناطق الصناعية التي جاءت بتنظيم خاص للاستثمار في مجال العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص. ص 24، 25.

⁽²⁾ قانون. رقم 11/82 مؤرخ في 1982/08/21 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، جريدة رسمية، العدد 34، الصادرة بتاريخ 1982/08/24، ص 1692.

⁽³⁾ قانون. رقم 11/82 السالف ذكره، ص 1692.

القانونية والأهداف الاقتصادية إلا أنه مع مرور الزمن لم يظهر بوضوح الدور الذي لعبه العقار الصناعي في ترقية وتطوير الاقتصاد الوطني.

فنظرا للأزمة التي مرت بها الجزائر وتأثير ذلك على دورها في المخططات التنموية وتدخلها في السوق هذا ما استدعى بالسلطات العمومية لإصدار قانون الاستثمار الجديد تماشيا والظروف الجديدة فصدر القانون. رقم 25/88 الذي منح الأسبقية في الحصول على الأراضي لكل نشاط استثمار اقتصادي وطني خاص حيث كرس شرط الجنسية الجزائرية لكل شخص مستتر حسب المادة 4 منه كما تمسك بالنهج الاقتصادي الاشتراكي حسب المادة 13 منه.

وقد استكملت السلطات العمومية سنة 1989 الإصلاحات الاقتصادية بالإصلاحات السياسية والقانونية لذلك وسمحت بوضع آليات تتماشى والتوجه الاقتصادي الجديد الذي يعتمد أساسا على حرية المبادرة الفردية والمنافسة فلم تعد الدولة هي العون والمتدخل الاقتصادي حيث حررت السوق من تدخل الإدارة وفتحت الباب للأجانب والخواص وكل من يرغب في الاستثمار وفي هذا الإطار كانت الدولة تتبع بالتراضي الأراضي التابعة لأملاتها الخاصة للمستثمرين وفقا لنص المادة 161 من القانون. رقم 25/91 متضمن قانون المالية لسنة 1992 لفائدة المقيمين وغير المقيمين وبمقابل غلاف مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط التنازل وكيفية الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته، يطبق التخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عليها لفائدة الاستثمارات المعترف بأولويتها في المخططات الوطنية السنوية أو نشاطات التصدير وذلك حسب النسب التالية 80% في المناطق الواجب تنميتها و 25% عندما تكون الاستثمارات خارج المناطق المشار إليها.⁽¹⁾

والملاحظ أن السلطات العمومية أصدرت لأول مرة قانون صريح لصالح الخواص ولو كان غير مقيم بالجزائر والتنازل عن أملاتها الخاصة للمستثمرين بصيغة التراضي إلا أن هذا التنازل الممنوح استغل من بعض المستثمرين الوهميين أو المتطفلين بممارستهم للمضاربة بهذه الأملاك العقارية كإعادة البيع الكلي أو الجزئي أو عدم الاستغلال أو تغيير النشاط، الإهمال مع وجود هيئات إدارية مختصة بالاستفسار ومن أجل وضع حد لهذه الممارسات قررت الدولة اللجوء إلى نظام عقد الامتياز بموجب المرسوم التشريعي. رقم 12²/93.

أما عن التصحيح الهيكلي الثاني (1979-1987) رأت الدولة فيه ضرورة أن تقوم بإعادة الهيكلة للمؤسسات العمومية وضبط قوانين الاستثمار في القطاع الخاص فبموجب قانون. رقم 11/82 كانت

⁽¹⁾ عبد الرحمان عية وعبد القادر بلقيس، مرجع سابق، ص 162.

⁽²⁾ المرسوم التشريعي. رقم 12/93 السالف ذكره، ص 3.

نسبة الإصلاحات هي جعل النظام الاقتصادي أكثر فعالية ونجاعة وهذا بإعطاء المؤسسات العمومية وظيفتها.

أما التصحيح الهيكلي الثالث (1988-1992) استمرت السلطات الجزائرية في القيام بجملة من الإجراءات منها على سبيل المثال: استقلالية المؤسسات العمومية 01/88⁽¹⁾ حيث أصبحت الهيئات المسؤولة عنها لها حرية تامة في اتخاذ القرارات واختيار الاستثمارات والتقييد دون العودة للجهة المركزية، وتهدف الإصلاحات إلى التفريق بين تسيير المؤسسات الاقتصادية بواسطة لجان إدارية تمثل الإدارة والمساهمين والملكية الإدارية التي تبقى في يد الدولة عن طريق صناديق المساهمة.

كما أن قانون المالية 03/88 الصادر في 12/01/1988 يعتبرها شخص اعتباري يخضع للقانون التجاري ومنبع لتراكم رأس المال ومورد للسلع والخدمات، في حين نجد أن الاستثمار الأجنبي ركز على قطاع النفط وإهمال المجالات الأخرى وهو ما يدعونا للتساؤل حول إصلاح مؤسسات القطاع الصناعي خلال فترة الثمانينات.

فحسب نتائج المؤتمر الاستثنائي لجهة التحرير المنعقد في جوان 1980 فإن سياسة المخططات التنموية وهو ما دفع بالمؤتمرات للدعوة إلى التخلي عن سياسة التخصيص الغير متوازن لقطاعات النشاط الاقتصادي واعتماد آليات جديدة للتحكم الأفضل في جهاز الإنتاج الصناعي، أما في مرحلة التسعينات نجد أن الأوضاع الاقتصادية التي عرفت الجزائر سنة 1986 أثر على انهيار النفط وأدى إلى ظهور اختلال واضح في الاقتصاد الجزائري بينت هشاشته وعدم قيامه على أسس صحيحة خاصة ميدان التسيير⁽²⁾ واستثمار الموارد المالية.

نتيجة لذلك كان من الضروري القيام بإصلاحات جذرية تمس هيكل الاقتصاد الجزائري وتسمح بتكثيف الوضعية الاقتصادية مع المحيط المالي والنقدي الدولي كما تسمح بالاندماج بنجاح في الاقتصاد العالمي لذا كان من الضروري طلب مساعدة المؤسسات المالية والنقدية الدولية للاتفاق معها حول تطبيق برامج إصلاحية مدعومة بتسهيلات مالية من أجل معالجة الخلل.

فاقترح صندوق النقد الدولي والبنك الدولي على الجزائر عدة اقتراحات أهمها: تحمل الخزينة العمومية لكميات ضخمة من ديون المؤسسات العمومية سواء منها الأجنبية أو المحلية المدعومة والمستحقة على المؤسسات العمومية التي تم شطبها في إطار عملية التطهير المالي وتحويل ملكية

⁽¹⁾ قانون. رقم 01/88 مؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية، العدد 02، الصادرة بتاريخ 13/01/1988، ص 30.

⁽²⁾ عبد الرحمان عية وعبد القادر بلقيس، مرجع سابق، ص 162.

رؤوس الأموال للمؤسسات العمومية في جوان 1996 من صناديق المساهمة إلى الشركات القابضة وذلك بموجب قانون الأموال المنقولة للدولة رقم 1995/12.

وقد تم في هذا الصدد تأسيس 11 شركة قابضة وطنية و 5 شركات قابضة جهوية حيث تملك الشركات القابضة رؤوس أموال المؤسسات الوطنية العمومية ذات النشاط الصناعي والتجاري والخدمي مع استثناء مؤسسات قطاع المحروقات والنقل والبنوك وشركات التأمين.

إن القطاع المتضرر أكثر من غيره دون منازع هو القطاع الصناعي حيث انخفض الإنتاج فيه وظلت معدلات استخدام قدرته متدنية وتدهورت مالية المؤسسة حيث تم حل العديد من المؤسسات العمومية وكانت أكثر الصناعات تضررا هي الصناعة المعملية في مقدمتها صناعة الجلود والنسيج والصناعة الحديدية والمعدنية والميكانيكية والكهربائية والالكترونية التي تشكل النواة المركزية لأي منظومة صناعية حيث انخفض إنتاجها بنسبة 50% خلال الفترة من 1984-1997 وقد بلغ هذا الانخفاض أشده بين سنتي 1994-1997 وذلك بنسبة 30% مما نتج عنه بطالة كبيرة في أداء الإنتاج.

ويعود السبب بالدرجة الأولى إلى خسائر مالية التي تكبدتها المؤسسات نتيجة لعدم تحصيل ديونها وتقلص الطلب على منتجاتها داخليا مع عدم تمكنها من التصدير نتيجة لعدم قدرتها على المنافسة للمنتجات الأجنبية إضافة إلى خسائرها في جانب السوق ذلك أن تخفيض قيمة الدينار ضخم من قيمة المكشوفات المالية للمؤسسات العمومية الصناعية التي ارتفعت من 90 مليار دينار لسنة 1995 إلى 113 مليار دينار لسنة 1996 وهو ما يمثل 28% من رقم الأعمال الإجمالي أي 34 من متوسط الإيرادات مما أدى إلى غلق عدد كبير من المؤسسات الإنتاجية⁽¹⁾.

أي أن الدولة سحببت حمايتها لمؤسسات الوطنية بشكل مفاجئ، هكذا نجد أن القطاع الصناعي كان أكثر القطاعات تضررا من حيث عدد المؤسسات التي أغلقت أبوابها ذلك أن نسبة 54% من عمليات حل المؤسسة كان في القطاع الصناعي وإن نسبة المؤسسات العمومية كانت الأكبر ب 86 % مما أدى إلى تخفيف عدد كبير من العمال وما زاد من خطورة الوضع هو أن رأس المال الخاص الوطني رفض الاستثمار في القطاعات الإنتاجية⁽²⁾ واتجه نحو تمويل الدائرة التجارية كما ركز رأس المال الأجنبي على الاستثمار في قطاع المحروقات.

أما عملية الخصخصة فقد بدأت في الجزائر بعد أن تكبدت الخزينة العمومية خسائر مالية كبيرة جراء تحملها لخسائر المؤسسات العمومية المتراكمة التي تعاظمت خاصة بعد عملية التطهير المالي وتراجع قيمة الدينار وكذا بعد فشل برامج التثبيت في إعادة التوازنات الكلية وكانت البداية من خلال

⁽¹⁾ عبد الرحمان عية وعبد القادر بلقيس، مرجع سابق، ص 162.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص 162.

قانون المالية التكميلي لسنة 1994 الذي سمح ببيع المؤسسات العمومية وكذا عرض إدارتها على القطاع الخاص بموجب عقود إدارية بالإضافة إلى السماح للقطاع الخاص بالاشتراك بنسبة 49 % في أسهم رأس مال المؤسسات العمومية تلاها بعد ذلك صدور قانون الخوصصة من خلال الأمر 22/95 المؤرخ في 1995/08/26⁽¹⁾ الذي تضمن الخطوط العريضة والمبادئ العامة لتحويل ملكية المؤسسات إلى القطاع الخاص الوطني والأجنبي.

ومن أجل التنظيم الجيد للعملة صدرت بعد ذلك مجموعة من المراسيم على غرار المرسوم رقم 327/97 المحدد طريقة دفع حقوق التملك وكذا المرسوم 195/98 المحدد لقائمة المؤسسات المراد خوصصتها والتابعة للقطاعات المعروضة للخصخصة والمحددة سابقا في الأمر 22/95 على غرار الفنادق ومؤسسات التوزيع، صناعة النسيج والصناعة التحويلية، غير أن التردد في التنفيذ كان الصفة في الفترة ما بين 95-2000 لذلك وبهدف إعطاء ديناميكية أكبر للعملية تم إدخال بعض التعديلات على قانون الخصخصة من خلال الأمر رقم 04/01 الصادر في 2001/08/20⁽²⁾.

حيث سمح هذا الأخير في مادته 15 بتوسيع العملية، وأصبحت كل مؤسسات القطاع العام التي يخضع شكلها للقانون s. p. a باستثناء شركة سوناطراك معروضة على القطاع الخاص ليتم بعد ذلك حل الشركات القابضة الوطنية وتعويضها ب: 83 مجمع صناعي، غير أن الدولة شهدت خصخصة المؤسسات العمومية في إطار رواج ظاهرة تدخل حكومات الدول المتقدمة لتوطين البنوك وعدد من المؤسسات الخاصة بمناسبة خطط الإنفاذ التي تبنيها لمواجهة الأزمة المالية التي ضربت العالم لسنة 2008.

فقد نص التعديل الذي ورد في قانون المالية التكميلي لسنة 2009 على إلغاء الخصخصة الكلية 100% حيث أصبح لا يسمح للشريك الأجنبي الاشتراك بأزيد من نسبة 49% في رأس مال الشركة للخصخصة في حين أن الشريك الوطني له الحق في نسبة لا تزيد عن 34% وبهدف تشجيع الاستثمار الأجنبي وإشراكه في عملية النهوض بمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني على غرار الصناعة تم تشجيع الاستثمار الأجنبي ابتداء من سنة 1993.⁽³⁾

⁽¹⁾ أمر رقم 22/95 مؤرخ في 26 أوت 1995 يتعلق بخوصصة المؤسسات العمومية، جريدة رسمية، العدد 48، الصادرة بتاريخ 8 ربيع الثاني 1416، ص 3.

⁽²⁾ أمر رقم 04/01 مؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، جريدة رسمية، العدد 47، الصادرة في 22 أوت 2001، ص 9.

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي رقم 319/94 مؤرخ في 17/10/1994 يتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة وترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، جريدة رسمية، العدد 67، الصادرة في 14 جمادى أولى 1415، ص 3.

فموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار تم العمل على جلب المستثمرين الأجانب عن طريق منحهم امتيازات جبائية وكذا تسهيلات إدارية كاعتماد شباك وحيد يضم كل الهيئات والإدارات المعنية بالاستثمار كما حدد ذات القانون مزايا إضافية عند الاستثمار في المناطق الخاصة من أجل مساعدة المستثمرين على إنجاز مشاريعهم وتم وضع تحت تصرفهم كل المعلومات الخاصة بطبيعة المحيط الاقتصادي الوطني العالمي تقدم لهم من طرف وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها a. p. Ssi المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 319/94 مؤرخ في 17/10/1994⁽¹⁾.

غير أن الإقبال المحتشم للمستثمرين الأجانب خلال الفترة 1993-1999 دفع بالحكومة إلى إدخال تعديلات على قانون الاستثمار في مناسبات عديدة ابتداء من سنة 2000، كما نصت المادة 23 من المرسوم 12/93 على إمكانية منح جزء من الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة في إطار عقد الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية ونصت المادة 1/5 من المرسوم التنفيذي. رقم 322/94⁽²⁾ على فسخ عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بقوة القانون في حالة عدم وفاء المستفيد بالتزاماته أو عدم احترام بنود دفتر الشروط، وقد نص دفتر الشروط على عدم جواز البيع أو التأجير طوال مدة إنجاز برنامج الاستثمارات تحت طائلة الفسخ.

كما يمنع بصفة دائمة تحويل وجهة الأرض إلى الغرض المخصّص لها في إطار الانجاز، وقد أثار المرسوم التشريعي 12/93 لأول مرة إمكانية اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي في المادة 41 منه وجاءت المادة 1/117 من قانون المالية لسنة 1994 وقد عدلت بالمادة 2/148 من قانون المالية لسنة 1996 ونص المادة 1/51 من قانون المالية لسنة 1998 حيث تقوم الدولة بتنفيذ سياستها الاقتصادية في مجال الاستثمار التي يجب أن تتسم بالوضوح والاستقرار ومدى ملائمة النصوص القانونية مع الواقع لأنه من الخطأ أن يعدل النصوص القانونية في فترة وجيزة وفي هذا الإطار اتخذت الحكومة جملة من التدابير من شأنها التكفل بضبط الاستثمار فبرنامج الحكومة سابقا الذي وافق عليه المجلس الشعبي الوطني يوم 2004/05/22 نص على تسوية مشكل العقار الصناعي في ظل الشرعية وبعيدا عن أي تبديد للثروة الوطنية حيث أن مسألة العقار الصناعي غالبا. ⁽³⁾

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 319/94 السالف ذكره، ص3.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 322/94 مؤرخ في 17/10/1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأمالك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 67، الصادرة في 14 جمادى أولى 1415، ص24.

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 121/07 مؤرخ في 23 أبريل 2007 يتضمن أحكام الأمر. رقم 11/06 مؤرخ في 20 أوت 2006 يحدد شروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، العدد 27، الصادرة في 25 أبريل 2007، ص9.

ما يشار إليه على أنه عائق أمام ترقية الاستثمار فقد سبق أن كان محل إصلاح لتسيير المناطق الصناعية، مناطق النشاط، وهو الإصلاح الذي سوف يتم استكمالها على المدى القصير ويسمح بتثمين المناطق الموجودة وتطوير مناطق جديدة وجمع الخدمات الضرورية للمستثمر في هذه القطاعات وإتاحة هذه الممتلكات في ظل الشفافية على مستوى آليات ترقية الاستثمار كما سيتكفل هذا الاستثمار وبفائض العقار العمومي على مستوى المؤسسات العمومية تطبيقاً لنص الأمر رقم 11/06 وما صدر عن المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07⁽²⁾.

وما يلاحظ أن المرسوم التشريعي رقم 12/93 قد وسع منح الامتياز إلى القطاع التجاري بعدما لم يحدد النشاط واكتفى بأنه خاضع للقانون الخاص أو مؤسسة عمومية فيما يخص تنمية القطاع الخاص، بالرغم من الجهود المبذولة لإعادة النهوض بالاقتصاد الصناعي ظلت معدلات نموه ضعيفة جداً علماً أنه حتى تلك النتائج الضعيفة المحققة لم تشمل كل جوانب القطاع الصناعي واقتصرت فقط على بعض النشاطات وهي الصناعة الغذائية والتبغ والكبريت الذي سجل مؤشرها نمو إيجابي بلغ سنة 2007 معدل 2.1% و 6.8% غير أن هذا لا يعني فاتورة المواد الغذائية انخفضت بل على العكس ارتفعت ب 3 مليار دولار بين سنتي 2007/2008.

علماً أن هذه الصناعة سجلت معدل نمو سالب سنة 2009 قدر ب 9.3% إلى جانب النمو الإيجابي لمؤشر الصناعة الكيماوية والمطاط والبلاستيك الذي قدر ب 6.8% سنة 2008 وفي هذه الفترة 2001/2010 نجد أن معدلات النمو ضعيفة جداً والمسجلة في القطاع الصناعي وذلك بسبب ركود معظم فروع القطاع على غرار مؤشر الصناعة المصنعة الذي عرف تغيير سلبى قدر ب 2.9% ونمو ضعيف سنة 2008 قدر ب 1.9% من جانبه سجل النمو في الصناعة الحديدية والمعدنية والالكترونية معدل سالب بلغ 15% في الفترة 2006/2007 و 5% سنة 2008 كذلك الأمر بالنسبة لمؤشر صناعة النسيج والملابس الجاهزة الذي تراجع نموه ب 15%.⁽³⁾

كما سجل مؤشر صناعة الجلد والأحذية نسبة سالبة قدرت ب 4.8% سنة 2008 وعرف مؤشر صناعة الفلين والورق والطباعة تراجع كبير بلغ 11% سنة 2008 و 25.6% سنة 2009 ففي ظل الوضعية المتردية للاقتصاد الوطني فأصبحت الإصلاحات ضرورية من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية

⁽¹⁾ أمر رقم 11/06 مؤرخ في 2006/08/30 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، العدد 53، الصادرة في 30 أوت 2006، ص 4.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي رقم 121/07 السالف ذكره، ص 9.

⁽³⁾ بغداد كربالي، مرجع سابق، ص 17.

حيث هدفت الجزائر من التغييرات إلى: ترشيد القطاع العام وخصوصته، تطبيق الأسعار الحقيقية وتشجيع الاستثمار الوطني والأجنبي.

فبالنسبة: **للتعديل الهيكلي الأول (1993-1994)**: ميزته تجسدت في وضع لأول مرة في الجزائر قانون الاستثمار. رقم 12/93 مؤرخ في 1993/10/05 كما تم حل 88 مؤسسة عمومية وتم إعطاء 9 مؤسسات استقلاليتها من أصل 23 مؤسسة ونظرا لتزايد الخسائر المالية للمؤسسات العمومية الذي أثقل ميزانية الدولة وبالتالي أثر على الوضعية الاقتصادية والاجتماعية ومن أهم الاختلالات نجد: ضعف دائم في استعمال الطاقات الإنتاجية، ضعف التكامل الصناعي وتزايد عدد السكان الذي أدى إلى عدم توازن بين العرض والطلب.

كما أنشئت الوكالة الوطنية للاستثمار الخاص سنة 1994 من أجل تسهيل الإجراءات الإدارية والتخفيف من التعقيدات البيروقراطية التي عرقلت المستثمرين الخواص إلا أنها لم تحقق الأهداف المرجوة وقد اتخذت عدة إجراءات تحفيزية مثل التخفيف من القيود الضريبية لصالح الاستثمارات الخارجية وتشجيع الترقية العقارية وإنشاء السوق المالي وهذا كله في إطار برنامج التثبيت الاقتصادي والذي تم الاتفاق عليه مع صندوق النقد الدولي.

أما برنامج التصحيح الهيكلي الثاني: (1995-1998) تم إصدار قانون سنة 1995 الذي يرمي إلى إعادة الأراضي المؤممة إلى مالكيها ودعم القطاع مع تحفيز المستثمرين الخواص وصدر قانون خصصة المؤسسات العمومية بموجب المرسوم الرئاسي 22/95 مؤرخ في 1995/08/25 معدل في مارس 1997 بالأمر. رقم 12/97⁽¹⁾ وبدأ في تنفيذ هذه العملية في أبريل 1996 حيث مست 200 مؤسسة عمومية محلية صغيرة أغلبها في قطاع الخدمات وفي نهاية سنة 1996 تسارعت وتيرة حل الشركات وخصصتها بعد إنشاء 5 شركات جهوية قابضة تواصلت خصصة أكثر من 800 مؤسسة محلية وهذا في شهر أبريل 1998.⁽²⁾

أما قانون الخصصة المعدل في مارس 1997 فيهدف إلى بيع 250 مؤسسة كبرى خلال الفترة 1998-1999 كما أن القطاع الصناعي هو المتضرر من تلك العملية بنسبة 54% يليه قطاع البناء والأشغال العمومية والري بـ 30% زيادة على تسريح حوالي 213 عامل إلى جوان 1998 ساهم برنامج الخصصة لسنة 1995 إلى إدخال رأس المال والتكنولوجيا المتطورة إلى قطاع الصناعة لإعطائه ديناميكية والرفع من قدراته حيث واجه صعوبات نتيجة انخفاض الطاقة الإنتاجية وارتفاع التكاليف في

⁽¹⁾ أمر. رقم 12/97 مؤرخ في 19 مارس 1997 يعدل ويتمم الأمر. رقم 22/95 المؤرخ في 25 أوت 1995 المتعلق بخصصة المؤسسات العمومية، جريدة رسمية، العدد 15، الصادرة في 11 ذوالقعدة 1417، ص 7.

⁽²⁾ بغداد كربالي، مرجع سابق، ص. ص 17، 18.

السابق، كما أن المجلس الاقتصادي والاجتماعي يشير في تقريره سنة 1998 أن النتائج المحققة في النشاط الصناعي غير مستقر حيث لم يحقق أي نتيجة إيجابية بصورة عامة كما تدل عليه معدلات النمو للإنتاج الصناعي العمومي.

أما القانون. رقم 10/90 مؤرخ في 14/4/1990 المتعلق بالنقد والقرض⁽¹⁾ الذي اعتبر خطوة هامة في تطور سياسة التوجه نحو الاستثمار الأجنبي المباشر وهنا يلاحظ في الفقرة 5 بالمواد من 181-192 والتي تمثل الإجراءات التشريعية الجديدة لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة ولقد عملت تلك المواد بالقانون. رقم 30/90 الذي يحدد شروط انتقال رؤوس الأموال في الجزائر من أجل تمويل النشاطات وتوطينها وهذا حسب قرار مجلس النقد والقرض.

في حين نجد أن المرسوم التشريعي. رقم 12/93 مؤرخ في 05/10/1993 جاء بهدف إنعاش الاقتصاد الوطني وقد كان يهدف إلى: التفتح بدون قيد على رأس المال الأجنبي خارج قطاع السيادة وإقامة علاقات ثقة مع المستثمر، توسيع مشاركة الرأس المال الأجنبي المباشر في إنجاز برامج الاستثمارات الجديدة مما يؤدي إلى خلق مناصب عمل وترقية الصادرات خارج قطاع المحروقات، إنشاء وكالة لترقية الاستثمارات الذي يميز أسلوب عملها بالتحرك الدائم للترويج والتعريف بمناخ الاستثمار في البلاد وبإعداد الملفات الخاصة بالفرص الاستثمارية وعرضها على المستثمرين ومساهمة الشباك الوحيد لتسهيل وتعميم الوثائق المطلوبة.⁽²⁾

كما صدرت مراسيم رئاسية لضمان الاستثمارات الأجنبية وهذا ترسيخا للتوجه نحو الانفتاح ويمكن ذكرها: مرسوم رئاسي. رقم 345/95 مؤرخ في 30/10/1995⁽³⁾ الخاص بالمصادقة على الاتفاقية المتضمنة إحداث الوكالة الدولية لضمان الاستثمارات، المرسوم الرئاسي. رقم 346/95 مؤرخ في 07/10/1995⁽⁴⁾ الخاص بالمصادقة على اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول ورعايا الدول الأخرى كما تميزت بالاستقرار الاقتصادي وتصدرت المعدات الصناعية قائمة الواردات ب 33%.

⁽¹⁾ قانون. رقم 10/90 مؤرخ في 14 أبريل 1990 المعدل والمتمم يتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية، العدد 16، الصادرة في 23 رمضان 1410، ص 520.

⁽²⁾ بغداد كربالي، مرجع سابق، ص 17.

⁽³⁾ مرسوم رئاسي. رقم 345/95 مؤرخ في 30/10/1995، يتضمن المصادقة على الاتفاقية المتضمنة إنشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 66، الصادرة في 18 جمادى الثانية 1416، ص 3.

⁽⁴⁾ مرسوم رئاسي. رقم 346/95 مؤرخ في 30/10/1995، يتضمن المصادقة على اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول ورعايا الدول الأخرى، جريدة رسمية، العدد 66، الصادرة في 18 جمادى الثانية 1416، ص 24.

وقد ساهمت المؤسسات الصناعية المملوكة من قبل القطاع العام نحو 4/3 إنتاج الصناعة التحويلية سنة 2001 وهذا الأمر يعطي أهمية خاصة لخطة الحكومة لتوسيع برنامج التخصيص ليشمل العدد الأكبر من الشركات الصناعية التابعة للقطاع العام وتسيير النتائج المحققة في أهم الأنشطة الصناعية بين سنتي 1999-2000 حيث انخفضت في الحديد والصلب وقد قامت بتعديلات مست قانون الاستثمار والخصوصية معدلين في أوت 2001 بأمر. رقم 03/01 و 04/01 يتمحور قانون الاستثمار حول توفير مناخ ملائم مع وجود آليات أكثر فعالية لتطوير الاستثمار كما تم إنشاء شبك موحد يقدم خدمات في الوقت المحدد لكل الأجانب والوطنيين.

يختلف عن المرسوم التشريعي 12/93 السابق ذكره في أنه يقدم حوافز كثيرة للمستثمرين بهدف تشجيعهم وجلبهم للقيام بالاستثمار في الجزائر وقدرت قيمة الاستثمارات ب 525 مليار دينار جزائري تتفق خلال الفترة ما بين 2001 و 2004 على القطاعات الأساسية، أما قانون الخصوصية 04/01 فيهدف إلى تنظيم المؤسسات العمومية وخصصتها ويرمي إلى: حل الشركات العمومية القابضة وتشكيل 22 مؤسسة لتسيير المساهمات حيث تضم 674 مؤسسة اقتصادية كما وقعت الجزائر على اتفاق الشراكة مع الاتحاد الأوروبي في نهاية 2001 وتتأهب للانضمام إلى منظمة التجارة العالمية⁽¹⁾.

وقد تم إصدار الأمر الرئاسي. رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 والخاص بتطوير الاستثمار كإقامة مشروعات جديدة ومستحدثة من قبل القطاع الخاص الوطني أو الأجنبي والمشاركة في المشروعات الاستثمارية القائمة أو المزمع إقامتها وتأسيسها عن طريق المساهمات المالية والعينية ولتجسيد ذلك أقيمت هيئتين هما المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية للاستثمار.

وتحاول الحكومة بمجهوداتها أن تقدم للمستثمر الأجنبي حرية أكثر ولهذا قامت في 22/04/2002 إمضاء اتفاقية بينها وبين الاتحاد الأوروبي الذي يقتضي تقييم مزايا التبادل وجاء ليعوض الاتفاق الذي كان يربط الجزائر بأوروبا منذ 1976 ويهدف هذا الاتفاق في إعطاء بعد جديد للاستثمار الأجنبي المباشر الذي يدخل الجزائر والعمل على التخفيف من حدة العوائق وبالتالي نجد أن الجزائر تحتل مرتبة البلدان التي تتميز بضعف كبير في استقطاب الاستثمارات الأجنبية المباشرة لمختلف القطاعات خارج المحروقات، حيث يبقى قطاع النفط هو المستهدف من طرف الأجانب.⁽²⁾

وتم إنشاء هيئات داعمة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة للاستثمارات والإعانات للمستفيدين من قروض الصندوق الوطني للقرض المصغر كما تعمل على توطيد العلاقة بين البنوك والمؤسسات المالية وتوفير التمويل اللازم لمشاريع استثمارية، صندوق ضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الذي

⁽¹⁾ بغداد كريالي، مرجع سابق، ص 17.

⁽²⁾ شهرزاد زغيب، مرجع سابق، ص 17.

أنشئ بموجب المرسوم. التنفيذ رقم 373/02 المؤرخ في 2002/11/11⁽¹⁾ وصندوق ضمان الاستثمارات الصغيرة والمتوسطة الذي أنشئ بموجب مرسوم رئاسي. رقم 134/04 مؤرخ في 2004/04/19⁽²⁾ والذي يقوم على ضمان تسديد القروض البنكية التي تستفيد منها المؤسسات الصغيرة لتمويل الاستثمارات المنتجة للسلع والخدمات المتعلقة بإنشاء تجهيزات المؤسسات وتوسيعها حيث تبلغ قيمة القروض القابلة للضمان 50 مليون دينار جزائري كحد أقصى.

وعند تعديل قانون الاستثمار في سنة 2006 فإن القدرات الخاصة بالاستثمار أصبحت محددة ومنظمة على 3 مستويات: المستوى الاستراتيجي ممثلة عن طريق المجلس الوطني للاستثمار، المستوى السياسي: ممثلة عن طريق وزير الصناعة وترقية الاستثمارات سابقا تحت عنوان الترقية والتجديد للاستثمار حيث تكون هذه الوزارة مكلفة بإعداد السياسة الوطنية للاستثمار والسهر على تطبيقها من خلال الإدارة العامة للاستثمار والمستوى التنفيذي: ممثل حاليا عن طريق وكالتين تحت مراقبة وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات سابقا.

فالأمر 03/01 سمح لكل مستثمر مهتم بفرص الاستثمار بالجزائر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي أن يقيم مشروع استثماري سواء من خلال إنشاء كيان قانوني باسمه الشخصي الخاص في حدود 100% من الرأسمال المقيم أو غير المقيم بمشاركة شخص أو مجموعة أشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين خاضعين للقانون فهو يوفر ضمانات لحماية أي استثمار يتمثل أساسا في عدم المساس بالامتيازات المحصل عليها وإمكانية تحويل رؤوس الأموال المستثمرة والعائدات الناتجة عنها والمعاملة المماثلة لكل المستثمرين إضافة إلى وجود تغطية هذه الاستثمارات من خلال الاتفاقيات الدولية الثنائية أو المتعددة لتشجيع حماية الاستثمارات⁽³⁾ مع إمكانية الطعن الإداري والقانوني واللجوء إلى التحكيم الدولي في حالة نزاع بين الدولة والمستثمرين غير الجزائريين.

الفرع الثاني: المنظومة التشريعية المؤسسية لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

تُظهر التحولات الاقتصادية أن الإطار المؤسسي وتحسين جودة الخدمات التي يقدمها، تشكل أحد المرتكزات الأساسية لجذب الاستثمار وفي مقابل ذلك تبدو عدم فعالية الإطار المؤسسي كسبب

⁽¹⁾ مرسوم رئاسي. رقم 373/02 مؤرخ في 2002/11/11 يتضمن إنشاء صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتحديد قانونه الأساسي، جريدة رسمية، العدد 74، الصادرة في 2002/11/13، ص 13.

⁽²⁾ مرسوم رئاسي. رقم 134/04 مؤرخ في 2004/04/19 يتضمن القانون الأساسي لصندوق ضمان قروض استثمارات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، جريدة رسمية، العدد 27، الصادرة في 28 أبريل 2004، ص 30.

⁽³⁾ مروة كرامة وحدة رايس، "تقييم التجربة الجزائرية في مجال جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في ظل تداعيات الأزمة المالية العالمية (دراسة تحليلية)"، أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد 12، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر - بسكرة، ديسمبر 2012، ص 4.

مركزي لعجز الدول النامية عن تجاوز تخلفها الاقتصادي⁽¹⁾، واتضح من النصوص القانونية التي تنظم الإطار المؤسساتي المرافق للعقار الصناعي في ظل التوجهات الاشتراكية الجد محدودة حيث ورغبة من السلطات العمومية في تحديث أداء الإطار المؤسساتي باشرت الدولة مجموعة من الإصلاحات بعد الانفتاح الاقتصادي من خلال استحداث أجهزة أكثر مرونة باعتبارها الوسيط بين الدولة والمستثمر.

ورغم الإصلاحات المدخلة لم يتحسن أداء هذه الأجهزة المستحدثة، إما لأن طبيعتها القانونية تحول دون أداء مهامها على أكمل وجه أو غياب إرادة الدولة في منحها الصلاحيات ذات التأثير في مجال العقار الصناعي أو عدم صدور نصوص تنظيمية توضح كيفية أداء مهامها بل وانحراف بعضها عن المسار المسطر لها، يرافقها في ذلك تضخم عدد أجهزة التسيير وتعدد مراكز اتخاذ القرار وتداخل الصلاحيات بل واستفراد ممثلي الدولة في صنع القرار، مما يفرغ إصلاحات تسيير العقار من محتواها.

وبين سياسة المد والجزر شهد تسيير العقار الصناعي تداولاً على المستوى السياسي والمحلي تتراوح بين السلطات المركزية والمحلية ومؤسسات عمومية ذات طابع إداري أو صناعي وتجاري، مؤسسات عمومية اقتصادية مثل: مركز دراسات الأبحاث التطبيقية في التعمير u. r. b الذي رفعت يده عن تسيير الحافطة العقارية الموجهة للاستثمار وشركات الأسهم وشركات تسيير مساهمات الدولة التابعة لها المؤسسات العمومية الاقتصادية دون إهمال لجان متعددة.

أولاً: المنظومة التشريعية المؤسسية لتسوية المنازعات في ظل النظام الاشتراكي

1- **الجماعات الإقليمية:** يقصد بها الولاية والبلدية حيث لعبت دوراً بارزاً لتسيير المجال العقاري بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة في ظل التوجه الاشتراكي ولقد كان دور الوالي بارزاً في تسيير الوعاء العقاري الصناعي لأنه يبتقي طلب تخصيص القطع الأرضية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونياً ويبرز دوره أيضاً عند نقل ملكية الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية للبلدية والتي تدخل ضمنها الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط.

حيث يخضع مبدأ نقل الملكية لموافقة الوالي، علاوة على ذلك نجد أن قرار إنشاء مناطق النشاط يكون بمبادرة محلية (قرار من الوالي ومداولة من المجالس الشعبية البلدية) رافقه إعطاء الأمر. رقم 67-24 مؤرخ في 18/01/1967 المتعلق بالبلدية⁽²⁾ لهذه الأخيرة صلاحيات واسعة لتصبح قاعدة سياسية وإدارة فعالة تعمل من أجل التطوير على المستوى المحلي لا سيما في مجال العقار، حيث يتولى

⁽¹⁾ جودي النوحى، مقارنة سياسية للاستثمارات الأجنبية في المغرب (1990-2006)، تقديم: عبد الحى مودت، مؤسسة عبد

الملك عبد العزيز، الدار البيضاء - المغرب، 2008، ص156.

⁽²⁾ الأمر. رقم 67-24 مؤرخ في 18/01/1967 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية، العدد 06، لسنة 1967، ص 90.

المجلس الشعبي البلدي تسيير الأملاك العقارية الواقعة في تراب البلدية التي تضعها الدولة تحت تصرفه كما يسهر على ذلك طبقاً للتشريع الجاري العمل به⁽¹⁾.

وجعل الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية المتعامل الوحيد في المعاملات العقارية داخل المحيط العمراني وهو ما أكدته المادة 158 مكرر المضافة بموجب القانون 09/81⁽²⁾ المؤرخ في 04/07/1981 المعدل والمتمم للأمر. رقم 24/67 المؤرخ في 18/01/1967 المتعلق بالبلدية حيث جاء فيه: "يسير المجلس الشعبي رصيد الاحتياط العقاري البلدي".

وقد استخدم رصيد الاحتياط العقاري البلدي كأساس لإنشاء مناطق استثمارية فإذا كانت مساحة المنطقة التي تنشأ داخل المحيط الحضري تساوي أو تقل عن 10 هكتارات، البلدية تسلم رخصة التجزئة للأراضي وتهيئتها ورخص البناء، أما إذا كانت مساحة المنطقة المنشأة داخل المحيط الحضري تتراوح ما بين 10 و 25 هكتار تسلم رخصة التجزئة للأراضي ورخص البناء من الولاية.

حسب نص المادة 10 من الأمر. رقم 38/69 المؤرخ في 23/05/1969 المتضمن قانون الولاية المعدل والمتمم، إضافة إلى ذلك تتكفل البلدية بعملية تسيير مناطق النشاط المنشأة بمبادرة محلية (قرار من الوالي ومداولة المجالس الشعبية البلدية).

وكذا التنازل عن القطع الأرضية المتوفرة فيها باعتبار أن هذه المناطق منشأة للوعاء الاحتياطي العقاري البلدي وهو ما أكدته المادة 19 من المرسوم. رقم 190/82 المؤرخ في 29/05/1982 المحدد لصلاحيات البلدية والولاية واختصاصها في قطاع الإسكان والتعمير⁽³⁾ لما جاء فيها: "تسيير البلدية الاحتياطات العقارية البلدية سواء لدى الدولة أو لصالحها أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية أو الاشتراكية ولصالح الخواص".

2- المؤسسات العمومية: أسندت للمؤسسات العمومية المكلفة بالترقية والمؤسسات العمومية المكلفة بالتسيير مهام نوعية ومتميزة لتنظيم وتسيير العقار الصناعي، لكن لوقت طويل حصل بينها تداخلا في الصلاحيات مما زاد في تعقيد وضعية العقار وسنتعرض إلى كل من:

أ- المؤسسات العمومية المكلفة بالترقية: لم تعرف هذه المؤسسات المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية استقرارا مستمرا حيث في البداية لعب الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية CADAT دورا بارزا

⁽¹⁾ نص المادة 158 من الأمر 24/67 السالف ذكره، ص 103.

⁽²⁾ قانون. رقم 09/81 مؤرخ في 04/07/1981 يتضمن القانون البلدي، جريدة رسمية، العدد 27، لسنة 1981، ص 917.

⁽³⁾ مرسوم. رقم 190/82 المؤرخ في 29/05/1982 المحدد لصلاحيات البلدية والولاية، جريدة رسمية، العدد 22 لسنة 1982، ص 1112.

في عهد الاحتلال الفرنسي أو بعد الاستقلال حيث تم إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية، وفي عهد الاحتلال الفرنسي نشأ هذا الصندوق بموجب المقرر 011/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12/04/1956 حيث نصت المادة 88 منه⁽¹⁾ على ما يلي: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية".

أما اختصاصات هذا الصندوق وعلاقته بإدارة أملاك الدولة حددتها المادة 07 من القرار الحكومي المؤرخ في 05/10/1956⁽²⁾ المتضمن تطبيق أحكام المادة 88 من المقرر. رقم 011/56 يتولى بمشاركة الجماعات الإقليمية دراسة مشاريع إنشاء مناطق صناعية والتنازل عن الأراضي المتوفرة فيها، وقد بدأ الصندوق منذ سنوات عديدة قبل الاستقلال في إنشاء مناطق صناعية بعنابة، الجزائر ووهران وشرع في تهيئتها مثل المنطقة الصناعية للروبية⁽³⁾.

وعقب الاستقلال وضع الصندوق مباشرة تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية والبناء بموجب المرسوم 217/63 المؤرخ في 18/06/1963 المتعلق بتشكيل مجلس مراقبة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ومجلس إدارته⁽⁴⁾ واحتفظ بنفس الاختصاصات، ثم في سنة 1970 سنة انطلاق المخطط الرباعي الأول المعزز لدور الصندوق في تكثيف الجهود الرامية إلى تحقيق مسار التصنيع، أكد أن مهامه تتمثل في إنجاز المناطق الصناعية والتنازل عن الأراضي المتوفرة فيها.

أما العلاقة التي تربطه بوزارة الأشغال العمومية والبناء، هي علاقة وصاية يمارسها عليه مدير التخطيط والتعمير لنفس الوزارة الذي يتدخل بشأن المناطق الصناعية لأجل: ضبط البرنامج السنوي للصندوق فيما يتعلق بالمناطق الصناعية، المصادقة على الملفات الخاصة بإنشاء المناطق الصناعية، رقابة النفقات العمومية وعقود الدراسة الخاصة بالمنطقة الصناعية وفق لقانون الصفقات العمومية ورقابة البطاقة التقنية الخاصة بالغلاف المالي للمنطقة الصناعية⁽⁵⁾.

ويمكن التأكيد على أن دور الصندوق الجزائري cadat كمعامل رئيسي للدولة والجماعات الإقليمية، سواء فيما يتعلق بالتخطيط المالي أو عمليات انجاز وتنظيم المناطق الصناعية، وهو من

⁽¹⁾ art. 88 de la décision n56-011 prévoit: "il est créer un établissement public a caractère industriel et commercial, doté de la personnalité civil et de l'autonomie financière et dénommé caisse algérienne d'aménagement du territoire"

⁽²⁾ selon l'art. 07/2 de l'arrêté de 05/10/1956 fixant l'application de son conseil d'administration des pouvoirs les plus étendus a cet effet acquiert par voie amiable ou par voie d'expropriation poursuivie dans les formes réglementaires des terrains, nus ou potentiellement bâtis nécessaire a la gestion ou développement de zone résidentielles ou industrielles. "

⁽³⁾ محمد بومخلوف، التوطين الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر (التجربة والآفاق)، الطبعة الأولى، دار الأمة، الجزائر،

2001، ص 51.

⁽⁴⁾ مرسوم. رقم 217/63 المؤرخ في 18/06/1963 المتعلق بتشكيل مجلس مراقبة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ومجلس إدارته، جريدة رسمية، العدد 43، الصادرة في 28/06/1963، ص 672.

⁽⁵⁾ عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 15.

الهيئات القليلة التي شهدت نوعا من الاستقرار لأنه ظل يؤدي دوره قرابة ربع قرن، وبعد صدور الميثاق الوطني ودستور 1976 اتجهت الرؤيا نحو تحديد الإطار المستقبلي للتهيئة العمرانية، وأعطيت أهمية كبيرة للتخطيط القائم على التوازن الجهوي بين مختلف أقاليم البلاد وذلك تحقيقا للديمقراطية الاشتراكية التي تفرض توزيعا متوازنا للأنشطة الاقتصادية عبر البلاد، وقد أعطيت مهام التخطيط لوزارة قائمة بذاتها هي وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية فانعكست هذه الإصلاحات على الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية الذي كان موضوع حل بموجب المادة 2 من المرسوم 277-80 المؤرخ في 1980/11/22⁽¹⁾. ونقلت أمواله وهياكله إلى الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية ANAT تحت وصاية وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية وإلى المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني CNERU الذي أنشئ تحت وصاية وزارة الإسكان والتعمير.

وبالنسبة لاختصاصات الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية في هذا المجال جمع وضبط المعلومات الضرورية لتحديد المناطق التي يمكن إنشاء فيها المناطق الصناعية عن طريق تصنيف أنواع التربة وإمكانية استعمال الموارد المائية.

أما المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني CNERU كلف بالمهام الموكلة للصندوق في مجال إنشاء وتسيير المناطق الصناعية والمناطق الخاصة وفقا لأحكام المادة 18 من المرسوم 276/80 المؤرخ في 1980/11/22 المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني حيث جاء فيها: " يكلف المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني مؤقتا في انتظار صدور الأحكام اللاحقة بالمسؤوليات التي كان يمارسها سابقا الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية في مجال إنجاز المناطق الصناعية وتسييرها وكذلك المناطق النوعية بعد وضع الجرد".

ولم يعمر المركز الوطني للدراسات طويلا بل تأثر بمختلف تنظيمات إعادة الهيكلة التي طبقت في بداية الثمانينات، فتم حل المركز واستبدل بمؤسسة تدعى بمركز الدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير URB بموجب المرسوم 153/83 المؤرخ في 1983/03/03 لينظم اختصاصه، ويتمتع مركز الدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير URB بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهو موضوع تحت وصاية وزارة الإسكان والتعمير⁽²⁾.

تتحصر صلاحياته في نطاق إقليم الجزائر العاصمة أما النواحي الأخرى من الوطن أنشئ بها سبعة مراكز جهوية مماثلة في كل من عنابة، قسنطينة، سطيف، البليدة، وهران، تيارت وتلمسان ومن

⁽¹⁾ نص المادة 2 من المرسوم 277-80 المؤرخ في 1980/11/22 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، جريدة رسمية، العدد 48، الصادر في 1980/11/25، ص 1739.

⁽²⁾ عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 15.

اختصاصات المركز الوطني الموجود بالعاصمة أو في النواحي الأخرى من الوطن القيام بدراسات وأشغال التهيئة الخاصة بالمناطق الصناعية أو المناطق ذات الاستعمال النوعي، وتسييرها كلا في حدود اختصاصه الإقليمي، لا سيما اقتناء الأراضي العارية أو المبنية جزئيا التي تكون ضرورية لتنفيذ المخططات والبرامج المقررة⁽¹⁾.

ب- المؤسسات العمومية المكلفة بالتسيير: نصت المادة 1 من المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية⁽²⁾ على ما يلي: "تتولى إدارة المناطق الصناعية حسب إحدى الحالات التالية :

✓ إما مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت في إطار أحكام المرسوم رقم 200/83 المؤرخ في 1983³/03/19 إذا أقيم في المنطقة الصناعية ما يأتي: أعمال ذات مصلحة محلية، أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.

✓ إما مؤسسات ذات طابع اقتصادي أنشئت حسب كفاءات منصوص عليها في المرسوم، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة، إما وحدة متخصصة أنشئت في إطار قوانين وتنظيمات معمول بها إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة. "

ويستفاد من هذا النص طبيعة الهيئة المخول لها أمر إدارة وتسيير المناطق الصناعية، فالمناطق التي تحتوي على نشاطات ذات فائدة محلية أو وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة الاختصاصات، تشير عن طريق مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تنشأ بقرار من الوالي تطبيقاً لأحكام المادة 7 من المرسوم رقم 200-83 المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتسييرها⁽⁴⁾.

أما المناطق الصناعية التي تحتوي على نشاطات ذات فائدة وطنية أو نوعية والتابعة لوصاية واحدة تخضع لمؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تدعى آنذاك مؤسسات تسيير المناطق الصناعية EGZI المنظمة بموجب المرسوم 56-84 المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير

⁽¹⁾ مرسوم رقم 153/83 مؤرخ في 1983/03/05 يتضمن حل المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله وهياكله ووسائله ومستخدميه، جريدة رسمية، العدد 10، الصادرة في 1983/03/08، ص 648.

⁽²⁾ مرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية، العدد 10، الصادرة في 06 مارس 1984، ص 311.

⁽³⁾ مرسوم رقم 200-83 مؤرخ في 1983/03/19 المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتسييرها، جريدة رسمية، العدد 12، الصادرة في 1983/03/22، ص 801.

⁽⁴⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 15، 16.

المناطق الصناعية وعملها⁽¹⁾، ويشمل اختصاص هيئات تسيير المناطق الصناعية الأجزاء المشاعة من المنطقة الصناعية، ويمتد ذلك حسب مفهوم المادة 4 من المرسوم. رقم 55/84 المؤرخ في 1983/03/03 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية إلى ما يلي:

المحافظة على الأعمال الكبرى والتجهيزات والتهيئات الجماعية التي تختص بها المنطقة الصناعية وصيانتها كما هي محددة في دفتر الشروط المذكورة أدناه والتي لا تتبع هيئات متخصصة، متابعة صيانة الهياكل الأساسية المشاعة التابعة لاختصاص هيئات متخصصة وتنسيقها، مراقبة المنطقة وحمايتها وتنظيم المساعدة المتبادلة وتنفيذها... الخ.

بالإضافة إلى الاختصاصات المذكورة في المادة السابقة تتولى المؤسسات العمومية المحلية التي هي تحت سلطة الوالي تطبيق تنظيمات الشرطة الإدارية الخاصة المنصوص عليها في مجال الأمن داخل المنطقة ومرور الأشخاص ووقوفهم وكذلك الممتلكات ونظافة الطرق والمنشآت والمباني والتجهيزات وأمنها والوقاية من الأخطار ومحاربة التلوث والحرائق⁽²⁾.

والموارد المالية لمؤسسة تسيير المناطق الصناعية تتكون حسب المادة 8 من المرسوم. رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية: "عائدات الخدمات التي تقدمها، ومن المساهمة المالية التي تشارك بها الوحدات المتاحة في المنطقة تبعا لنسب المساحة التي تشغلها ورقم الأعمال ودرجة أهمية الشبكات ويمكن أن تدخل على العائدات المذكورة معاملات موازنة تحدد تبعا للمميزات الخاصة المحلية". ولئن كانت أحكام المادة تتسم بالوضوح فيما يتعلق بالإيرادات المالية لهيئة التسيير، إلا أن تطبيقها على أرض الواقع يبدو في غاية الصعوبة الشيء الذي أدى لحل العديد من مؤسسات تسيير المناطق الصناعية بسبب نقص الموارد المالية مما أثقل كاهل الخزينة العامة للدولة ذلك لعدة أسباب أهمها:

توقف بعض المؤسسات في المنطقة عن دفع مستحققاتها من المساهمات المقررة قانونا بسبب المشاكل المالية التي تعاني منها إلى حد الإفلاس وبعض المناطق تحتوي على عدد ضئيل من المستثمرين مقارنة بمساحة المنطقة الشاسعة مما دفع بهؤلاء التوقف عن دفع مستحققاتهم.

ورغم أن المادة 10 من المرسوم 55/84 تمكن هيئة التسيير من اللجوء إلى التحصيل الجبري في حالة عدم قيام أحد المتعاملين أو غيره بدفع القسط المطالب به بمقتضى المصاريف المرتبطة بالسير العادي للمنطقة أو القسط المطالب به بمقتضى الأشغال أو الالتزامات الأخرى ذات الطابع الظرفي إلا أنهية التسيير لم تلجأ إلى هذا النوع من التحصيل لافتقارها بحكم طبيعتها القانونية (مؤسسة عمومية

⁽¹⁾ مرسوم. رقم 56-84 المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، جريدة رسمية، العدد 10، الصادرة في 1984/03/06، ص 291.

⁽²⁾ أنظر: المادة 5 من المرسوم. رقم 55/84 مؤرخ في 1984/03/03 السالف ذكره، ص 313.

ذات طابع اقتصادي) إلى امتيازات السلطة العامة مما اثر على وضعية المناطق الصناعية، من جانب آخر لتسوية أو الحد من تداخل الصلاحيات بين هيئات التسيير وتلك المكلفة بترقية المناطق الصناعية عبرت المؤسسات المكلفة بالترقية عن رغبتها في الاستفادة من مساعدات كاملة من خزينة الدولة لإتمام التهيئة وبيعها للمستفيدين وبالتالي خروجها بسرعة من هذه المناطق ويتنافى ذلك مع وضعها القانوني باعتبارها مؤسسات عمومية اقتصادية.⁽¹⁾

وبعد صدور القانون التوجيهي للمؤسسات التي تعمل وفق آليات المردودية التجارية خاصة أن عمليات بيع الأراضي المهيأة للمستثمرين تدر أرباحا كبيرة من ذلك، ضف إلى ما سبق برز تنازعا بين المؤسسات المكلفة بالتسيير وتلك المكلفة بالترقية بالرغم أنه من الجانب القانوني تتوقف مهمة المؤسسات المكلفة بالترقية رسميا عند جانب التهيئة وتجهيز القطع الأرضية ثم بيعها للمستفيدين، وتستفيد الهيئات المسيرة من تحويل المنشآت المشتركة لضمان تسييرها إلا أن الواقع ابرز عدة حالات على مستوى المناطق الصناعية يمكن تلخيصها كالآتي:

وجود وكالة الترقية وحدها تقوم في بعض الحالات زيادة على مهامها العادية بأعمال تسيير المنطقة بأتم معنى الكلمة متعددة بذلك اختصاصها، وجود مؤسسة التسيير فقط دون أن يكون هناك من قبل أي وجود لوكالة الترقية (هذه الحالة نادرة) مما يؤدي إلى التأثير على نوعية المنشآت ووجود هيئتين معا جنباً إلى جنب داخل نفس المنطقة فتحاول كل واحدة منهما الاستثمار بأكبر قسط من الصلاحيات متى كان ذلك في صالحها وتقلص منها لتصبح في صالحها.

ولا يتوقف تسيير العقار الصناعي على الهيئات السابق ذكرها بل تتحمل إدارات أخرى جانبا مهما في التسيير، تقوم المصالح الولائية المكلفة بأملاك الدولة والشؤون العقارية فور تسلمها الوثائق المطلوبة بتحديد ثمن القطعة الأرضية محل الاستثمار حسب القيمة التجارية ثم إرسال الملف كاملا للوالي قصد البت في طلب تخصيص القطعة الأرضية المذكورة للاستثمار.⁽²⁾

ضف إلى كل ما سبق الوكالات العقارية المحلية آنذاك المنشأة بمبادرة من البلديات لعبت دور بارز في تسيير العقار الصناعي فمن الناحية القانونية مهمة المؤسسة العمومية ذات الطابع الاقتصادي التي تدعى الوكالة العقارية المحلية: تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته، إعداد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة، القيام أو تكليف من يقوم بدراسات تهيئة المناطق الصناعية والمناطق الخاصة، وضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عليها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل،

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 136.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص 136.

مساعدة السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة لتعليمات مخطط التهيئة والسهر على برمجة الأعمال المنسقة بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها.

باختصار الوكالات العقارية المحلية المنظمة بموجب المرسوم رقم 04/86 مؤرخ في 1986/01/08 تمثل دعم تقني وتكميلي للسلطات المحلية، حيث تتدخل في تسيير العقار الصناعي من خلال إعداد دراسات تهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط وإعداد عقود التنازل للمستثمرين ومراقبة التزاماتهم وبغرض تجاوز اختصاصات الوكالة في مجال تسيير الحافظة العقارية اتبعت الجماعات المحلية سياسة الأمر الواقع من خلال تجاهل وتهميش وجود الوكالات لأنها مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي بعيدة كل البعد عن السياسة والدعاية الانتخابية حيث قامت الجماعات المحلية ب:

منح قطعة أرضية بعقود ملكية ورخص بناء دون إعلام الوكالة العقارية المحلية مكلفة بالتهيئة، انعدام التنسيق بين الوكالات والبلديات في مجال إعداد مخططات التهيئة أو برمجة مخططات البلدية ورفض البلديات دفع نصف عائد الموارد المالية للوكالة وكذا عائد التنازل عن الأراضي إن كان ذلك ساهم في جعل الحظائر الصناعية المتوفرة آنذاك (مناطق صناعية، مناطق نشاط) تعاني من وضعية هشة بدرجات متفاوتة، تنعكس بصعوبات في مجال التسيير إذ يتم إدارة هذه المناطق في أغلب الأحيان بطريقة غير منتظمة، مما دفع بالسلطات تكوين لجنة وزارية مشتركة تنشطها وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة مشكلة من ممثلين عن مختلف القطاعات المعنية التي لها علاقة من قريب أو بعيد بموضوع العقار الصناعي وأسفرت أعمال اللجنة عن اقتراح عدد من الإجراءات من بينها ملائمة نمط إدارة العقار الصناعي، إذ اتضح أن النصوص القانونية أصبحت غير ملائمة لانفتاح الجزائر على اقتصاد السوق، فتم إنشاء أجهزة وهيئات أخرى لجعلها أكثر مرونة في إدارة العقار الصناعي.⁽¹⁾

ثانيا: المنظومة المؤسسية لتسوية المنازعات بعد تبني نظام اقتصاد السوق

تم التفكير في إطار مؤسساتي جديد من إدارة العقار الصناعي يتماشى وظروف الانفتاح الاقتصادي لكن عوض أن يكون الإطار المؤسساتي الجديد عاملا حقيقيا من عوامل ترقية الحافظة العقارية الصناعية أصبح عائقا لتضخمه وعدم وجود تنسيق بين مختلف الأجهزة العمومية بل تجاوز أحيانا من قبل بعض الأجهزة تفرد ممثلي السلطة لصنع القرار وشمل:

1- الأجهزة الإدارية المركزية واللامركزية: تعاني اغلب حافظة العقار الصناعي من وضعية مزرية وهو ما جعل الجهاز السياسي يتداول ملف العقار الصناعي بين:

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 178.

أ- مجلس الحكومة:

✓ قرارات مجلس الحكومة ما بين 1990-2000: الطابع المعقد لملف العقار الصناعي ألزم عقد 3 مجالس للحكومة بتاريخ 1997/09/02، 1999/02/07 و 2000/07/19 لتتخذ الحكومة بشأنه القرارات التالية: تجميد عمليات إنشاء مناطق جديدة، ومحاولة تكييف نمط تسيير المناطق الصناعية (مشروع مرسوم تنفيذي لم ير النور) ومنح ميزانية لإعادة تأهيل المناطق الصناعية حيث خصصت الحكومة مبالغ مالية ممولة من 1999 حتى السداسي الأول سنة 2001 عن طريق ميزانية التجهيز، وبداية عملية التأهيل للمناطق الصناعية كانت عام 1999 في 7 مناطق أنجزت نهائيا (عنابة، سطيف، تيزي وزو، الجزائر العاصمة، تيارت، عيد الدفلى، وهران وفي سنة 2000 شملت عملية التأهيل 12 منطقة صناعية أنجزت كلها في البليدة، سيدي بلعباس، المدية، غرداية، شلف، قسنطينة، تلمسان، وهران، باتنة، ميله، خنشلة، الرويبة، العاصمة).

✓ قرارات مجلس الحكومة ما بين سنتي 2000 و2006: اعتبارا من السداسي الثاني لسنة 2001، رأت الحكومة إنشاء صندوق خاص ممول في إطار البرنامج الوطني لدعم الإنعاش الاقتصادي وإعادة تأهيل المناطق الصناعية، وقد استفادت سنة 2001 19 منطقة صناعية من برنامج التأهيل أنجزت في معسكر، غرداية، الأغواط، سيدي بلعباس، برج بوعريريج، بجاية، سكيكدة، تلمسان، ميله، المسيلة، سعيدة، مستغانم، عنابة، سطيف وفي سنة 2002 استفادت 17 منطقة تم إنجازها في عنابة، سطيف، سوق اهراس، قالمة، قسنطينة، المسيلة، باتنة، العاصمة، تيبازة، تلمسان، البويرة، أم البواقي واستثنيت الولايات الواقعة في الجنوب من البرنامج نظرا لاستفادتها من البرنامج الخاص لتنمية الجنوب، ليتم استهلاك 1. 9 مليار دينار جزائري ضمن هذا البرنامج⁽¹⁾.

ودائما في نفس السياق فتح بموجب الأمر 04/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006⁽²⁾ حساب تخصيص خاص رقم 102، 302 عنوانه صندوق ترقية التنافسية الصناعية ليقيد في باب النفقات⁽³⁾: نفقات التأهيل المرتبطة بترقية التنافسية الصناعية، نفقات مرتبطة بالدراسات المتعلقة بإنجاز أشغال إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط، المصاريف المدفوعة في إطار تطبيق برامج التكوين الموجهة لمسييري المناطق الصناعية ومناطق النشاط ويكون الوزير المكلف بالصناعة هو الأمر الرئيسي بصرف هذا الحساب، وتجدر الإشارة أنه بعد التعديل الدستوري

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 131.

⁽²⁾ الأمر 04/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، جريدة رسمية، العدد 47، الصادرة في 19 يولي و2006، ص3.

⁽³⁾ نص المادة 26 من الأمر. رقم 04/06 مؤرخ في 2006/07/19 معدلة لأحكام المادة 92 من القانون. رقم 99-11 مؤرخ في 23/12/1999 والمتضمن قانون المالية لسنة 2000، جريدة رسمية، العدد 92، الصادرة في 25/12/1999، ص3.

لسنة 2008 استبعد مجلس الحكومة وذلك في إطار التأكيد على مبدأ وحدوية السلطة التنفيذية وتركيزها في يد رئيس الجمهورية من خلال إلغاء منصب رئيس الحكومة واستبداله بمنصب الوزير الأول الذي لا يعد إلا منسق للعمل الحكومي يستمد مهامه من رئيس الجمهورية دون سواه⁽¹⁾.

ب- مجلس الوزراء: يتكون من جميع الطاقم التنفيذي المشكل من جميع الوزارات المشكلة للحكومة المعنية بموجب مرسوم رئاسي بما في ذلك أعضاء الحكومة ويتأسس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقا للصلاحيات المحددة له في الدستور، حيث يبيت المجلس في جميع القضايا والملفات الوطنية المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية ومن بين تلك الملفات ملف العقار الصناعي حيث خول لمجلس الوزراء بموجب أوامر أصدرها رئيس الجمهورية باعتباره رئيس السلطة التنفيذية عدة صلاحيات في الفترة الممتدة من 2008 إلى 2010 ومن 2011 إلى يومنا هذا.

✓ **صلاحيات مجلس الوزراء في الفترة بين 2011 إلى اليوم:** على إثر انطلاق الحركة الاحتجاجية التي شهدتها الجزائر في الأسبوع الأول من جانفي 2011 صادق مجلس الوزراء برئاسة رئيس الجمهورية في تاريخ 2011/02/22 على جملة من التدابير اقترحتها الحكومة لشراء نوع من الأمن الاجتماعي من بينها تدابير تخص العقار الموجه للاستثمار الصناعي تتمثل في :

تكريس الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة للحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار يستفرد الوالي بترخيصه، رصد مخصص ميزانية بقيمة أقصاها 15 مليار دينار جزائري سنويا خلال 2011 و 2012 لفائدة الجماعات المحلية من أجل تأهيل وتطوير مناطق النشاط، رصد إسهام وقرض مالي طويل الأجل بواسطة الصندوق الوطني للاستثمار لإنجاز 36 منطقة صناعية جديدة بمساحة إجمالية تقدر بـ 4000 هكتار عبر كافة أرجاء التراب الوطني وتخفيض سعر الإتاوة الإيثارية بنسبة 90% أثناء فترة إنجاز المشاريع الاستثمارية (3 سنوات كأقصى حد و 50% من مرحلة انطلاق نشاط الاستثمار (3 سنوات كحد أقصى) و زيادة على ذلك بموجب المادة 8 من الأمر 04/08 مؤرخ في 2008/09/01 تم تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة في المادة 9 من الأمر. رقم 04/08 بعد قرار مجلس الوزراء وبناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار⁽²⁾.

ت- مجلس مساهمات الدولة: CPE: طغت على تشكيلة المجلس الجانب السياسي، حيث يوضع المجلس المؤسس لدى وزير المساهمات وترقية الاستثمارات، وتحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته وحسب الأمر. رقم 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية

⁽¹⁾ محمد ناصر بوغزالة، "ملاحظات حول دستور 1989 وتعديلاته"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية والسياسية، العدد الأول، بن عكنون-الجزائر، 2013، ص 95.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص . ص 131، 132.

الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها المعدل والمتمم يكلف المجلس بتحديد سياسات برامج خصوصية المؤسسات العمومية والموافقة عليها وبهذا المفهوم فهو يحدد برامج نقل ملكية الأصول بما فيها العقارية للمؤسسات العمومية من القطاع العام إلى القطاع الخاص ويوافق عليها.

وقد أكدت لائحة مجلس مساهمات الدولة المؤرخة في 2010/04/06 على هذه الصلاحيات في إطار الخصوصية وقد لعب هذا المجلس دورا بارزا في تنظيم العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 122/07 المؤرخ في 23 أفريل 2007 الملغى لاحقا بالمرسوم التنفيذي 153/09 مؤرخ في 2009/05/02 حيث توسعت صلاحياته ليشمل العقار الفائض التابع للمؤسسات العمومية خارج إطار الخصوصية.

وقبل ذلك إصدار مجلس مساهمات الدولة قرار. رقم 03/07 مؤرخ في 2003/10/20 لينظم العقار الفائض التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية محل الخصوصية حيث جاء فيه ما يلي: "في إطار عمليات فتح رأس المال، الخصوصية والشاركة، الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية يتم استرجاعها وتثمينها في إطار تنمية الاستثمار".

لكن منذ 2008 فإن تنظيم العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية من مجلس مساهمات الدولة CPE يشوبه غموض⁽¹⁾ مثيرا من الجانب القانوني الآثار المترتبة عن التعديل الجزئي لدستور 1996⁽²⁾، وبعد استبدال صفة رئيس الحكومة بصفة الوزير الأول وأثر ذلك على مجلس مساهمات الدولة الذي يتأخره رئيس الحكومة، ومثل هذه التغيرات التي تقضي ازدواجية مكونات السلطة التنفيذية تثبط عزيمة المستثمرين وتزعزع ثقتهم أمام حكمة التسيير لان مقاربتها غير مستمرة وغير دقيقة.

ث- صلاحيات الوالي: يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 09/78 من دستور 1996 المعدل والمتمم فهو حلقة الاتصال بين السلطة المركزية والولاية وهو يعمل كممثل للدولة على المستوى الإقليمي وممثل للسلطة المركزية لمختلف الوزراء على مستوى إقليم الولاية وفي نفس الوقت يعتبر ممثلا للولاية كشخصية معنوية إقليمية والهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي⁽³⁾ ولتحديد دور الوالي في تسيير حافظة العقار الموجه للاستثمار بعد التوجهات الاقتصادية الجديدة يجب

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 135.

⁽²⁾ قانون. رقم 19/08 مؤرخ في 2008/11/15 المتضمن تعديل الدستور، جريدة رسمية، العدد 63، الصادرة في 2008/11/16، ص 8.

⁽³⁾ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 260.

التمييز بين مرحلتين هما قبل وبعد تعديل الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

2- أجهزة دعم الاستثمار:

أ- المجلس الوطني للاستثمار CNI: لقد تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بمقتضى نص المادة 18 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، حيث جاء في نص المادة 12 منه: " ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمار مجلس وطني للاستثمار ويدعى في صلب النص.. " كما أحالت نفس المادة إلى التنظيم لتحديد تشكيلته وكيفية سيره وصلاحياته⁽¹⁾.

وقد تجسد ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 355/06 مؤرخ في 09/10/2006⁽²⁾ الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 181/01 مؤرخ في 24/09/2001 وقد نصت المادة 2 بأنه يوضع لدى وزارة المساهمة وترقية الاستثمارات تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته وقد تولى المجلس عدة اختصاصات في مجال العقار الصناعي ابتداء من سنة 2006 إلى غاية 2011 حيث اتخذ قرارات متصلة بإنشاء مناطق صناعية جديدة.

غير أن هذه الاختصاصات تثير مشروعية قرارات المجلس الوطني للاستثمار بعد تعديل دستور 96 بموجب القانون رقم 19/08 مؤرخ في 15/11/2008 باعتبار أن هذا المجلس يترأسه من الناحية القانونية رئيس الحكومة الذي ألغى منصبه واستبدل بمنصب الوزير الأول مهمته تطبيق برنامج رئيس الجمهورية والتنسيق من أجل ذلك عمل الحكومة المعين أعضائها من رئيس الجمهورية ودون حسم في مسألة المشروعية ومدى احترامها من قبل السلطات العامة.

ب- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: أنشأ المشرع في ظل المرسوم التشريعي رقم 12/93 وكالة وطنية لترقية ودعم الاستثمارات محددا لها صلاحيات غير انه بإلغاء هذا المرسوم وصدور الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار أنشأ المشرع بموجبه الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مع توزيعها محليا في إطار ما يعرف بنظام الشبائيك الوحيد ومنه أسند لها المشرع عدة صلاحيات أحالها إلى التنظيم حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة وتنظيمها وسيرها أعاد المشرع النص على الوكالة بإصداره لقانون ترقية الاستثمار 09/16 ووسع من صلاحياتها وأحالها للمرسوم التنفيذي الصادر في سنة 2017 أين استحدث لأول مرة ما يعرف بالمراكز التابعة للوكالة وحدد طريقة عملها.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 136.

⁽²⁾ المرسوم التنفيذي رقم 355/06 مؤرخ في 09/10/2006 يتضمن صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، جريدة رسمية، العدد 64، الصادرة في 11/10/2006، ص 12.

ختاماً لهذا المبحث توصلنا إلى أن المشرع عمل على ضبط مفهوم الاستثمار طبقاً لما ورد في نص المادة 2 من الأمر رقم 03/01 وحتى بعد إلغائه قام بتعديل التعريف مرة أخرى في ظل القانون رقم 09/16 في المادة 2 منه كذلك وبالمقابل نجد أن المشرع عرّف العقار بموجب نص المادة 683 ق. م غير أننا لم نجد تعريفاً من طرف المشرع للعقار الصناعي في حد ذاته حيث ترك مسألة ضبط مفهومه لفقهاء القانون.

وقفنا كذلك على أنواع ومجالات الاستثمار والاستثمار العقاري المتعددة والتي يعد الاستثمار العقاري الصناعي أحد أهمها لاهتمام الدولة به بشكل كبير، دون إهمالنا للمكانة التي احتلها العقار الصناعي في ظل النظام الاقتصادي الاشتراكي الذي طبقته دولتنا آنذاك وإن كانت طريقة تنظيم أحكامه مختلفة تماماً نظراً لطبيعة النظام الاقتصادي السائد غير أن مكانته في ظل التوجه نحو تطبيق النظام الاقتصادي الرأسمالي أصبحت بارزة حيث احتل الصدارة ضمن المخططات التنموية.

إن المشرع أصدر عدة نصوص قانونية تعنى بتنظيم أحكام الاستثمار العقاري الصناعي والمنازعات الناجمة عنه ولتنفيذ نصوصها نجده استحدث عدة أجهزة إدارية تتولى عملية الإشراف والمتابعة دون إهماله للدور الأساسي للقضاء المكلف بالفصل في هاته المنازعات.

المبحث الثاني: منازعات حافظة الاستثمار العقاري الصناعي

سنتولّى بداية معالجة الطبيعة القانونية للاستثمار العقاري الصناعي من ناحية مدى اعتباره جزءاً من الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية أم أنه يمكن أن يكون وعاء عقاري تابع للخواص، وذلك حتى يتسنى لنا تحديد بدقة الحيز المكاني والنطاق الجغرافي التي تمارس فيه مشاريع الأنشطة الصناعية لنصل إلى تحديد الطبيعة القانونية لهذه المنازعات.

المطلب الأول: التصنيف القانوني للعقار الصناعي المخصّص للاستثمار

فيه نتطرق إلى المعايير المعتمد عليها لتصنيف الأملاك الوطنية المخصّصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ذات الصلة بالعقار الصناعي.

الفرع الأول: معايير التصنيف القانوني للأملاك الوطنية المخصّصة للاستثمار العقاري الصناعي

يستلزم تحديد الطبيعة القانونية للعقار الصناعي في عملية الاستثمار للوقوف على معايير تصنيف الأملاك العقارية، تحديد الأراضي التابعة للأملاك العامة للدولة وكذا تخصيص الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لها في عملية الاستثمار وبهذا الصدد تساءلنا عن أي صنف من الأملاك الوطنية يندرج العقار الصناعي المخصّص لإقامة المشاريع الاستثمارية ضمنه؟ وللإجابة على هذا التساؤل تطرقنا إلى:

أولاً: معيار تبعية الأوعية العقارية للأملاك الوطنية العامة للدولة والجماعات المحلية

إن المتمعن في القانون. رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر في 18/11/1990 نجده أورد في المادة 23 منه⁽¹⁾ تصنيفاً للأملاك الوطنية بين أملاك وطنية، أملاك تابعة للخواص وأملاك وقفية وهو ما أكّده كذلك التعديل الدستوري الأخير الصادر في سنة 2016 حيث كرّس هذا التقسيم بموجب نص المادة 20 منه .

رغم هذا التنوع فإن دراستنا تقتضي استبعاد كليا القسم المتعلق بالأملاك الوقفية نظراً لخصوصيتها كونها صنف قانوني ليس له صلة بمجال الاستثمار العقاري الصناعي، باعتبارها أملاك حبسها مالكيها لأغراض خيرية أو ذات منفعة عامة وتخضع لقانون خاص بها في حين نجد أن الأملاك الوطنية العامة تعد أرضية لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية وبالتالي تستقطب الاستثمارات العقارية الصناعية لكونها تخضع لقانون خاص ينظم أحكامها، من هذا المنطلق نجد أن المادة 18 من التعديل الدستوري 2016 أوردت تعريفاً للأملاك الوطنية العامة ونص المادة 2 من القانون. رقم 14/08 المتعلق بالأملاك

(1) فؤاد حجري، مرجع سابق، ص 175.

- نص المادة 23: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية، أملاك الخواص والأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية".

الوطنية المعدل للقانون. رقم 30/90⁽¹⁾، وقد اتسمت الأملاك الوطنية العامة بثلاث خصائص رئيسية تمثلت في:

1- **عدم القابلية للتصرف**: يعتبر خاصية تنفرد بها الأملاك الوطنية العامة والقصد منه أنه لا يمكن للأشخاص العامة ما دامت صفة العمومية قائمة أن تجري بشأنها تصرفات ناقلة للملكية، وإن فعلت ذلك فإن تصرفها باطل بطلان مطلق حتى ولو استوفت إجراءات الشهر العقاري فهي معرضة في أي وقت للبطلان وللقاضي أن ينطق به من تلقاء نفسه ذلك لأن قاعدة عدم جواز التصرف في المال العام تعتبر من النظام العام.

والحكمة من هذه الخاصية تتجسد في المحافظة على الطابع العام لهذه الأموال وحمايتها من اعتداء الإدارة المالكة أو المسيّرة لها من أي تصرف كالبيع أو التنازل أو ما شابهة ذلك من التصرفات التي تقع على الأملاك الوطنية الخاصة وحماية الأموال المخصصة لاستعمال الجمهور أو لمرافق عام من أي مساس بهذه الصفة أو تحويل هذا المال عن تخصيصه أو أغراضه مما يجعل من قاعدة التخصيص إحدى مبررات وأسس هذه الحماية لضمان استمراره في تحقيق أهداف النفع المدنية فقط كالبيع أو الهبة.

أما التصرفات الإدارية التي تقوم بها الإدارة ولا تتعارض مع تخصيص المال للنفع العام فهي جائزة مثل تحويل التسيير الذي يعد من أعمال الإدارة أو منح تراخيص الشغل المؤقت سواء تمت في شكل قرار إداري أو عقد إداري فإنها لا تمس بحرية الجمهور في الانتفاع بالمال العام وللإدارة الحق في إلغاءه في أي وقت بدافع المصلحة العامة والهدف من قاعدة عدم القابلية للتصرف هو تحقيق النفع العام على عكس الأملاك الوطنية الخاصة⁽²⁾.

2- **أما عدم القابلية للتقادم**: نعني بها عدم امتلاك المال العام بوضع اليد عليه لمدة طويلة أو قصيرة، ذلك لأن المال العام لا يجوز التصرف فيه بنقل ملكيته للأفراد فمن باب أولى لا يجوز للأفراد اكتساب ملكيته بالتقادم وإن حصل ذلك يحق للإدارة استرداد المال في أي وقت، ولا يجوز الاحتجاج بقاعدة وضع

⁽¹⁾ قانون. رقم 14/08 مؤرخ في 20 يولي و 2008 المعدل والمتم للقانون. رقم 30/90 مؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 03/08/2008، ص12.

- نص المادة 4 من نفس القانون المذكور أعلاه: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة. الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتخضع.".

⁽²⁾ عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص.

اليد على المال العام وإن كان المشرع قد أورد استثناءا بالنسبة للأموال الوطنية الخاصة بموجب نص المادة 2/4 من القانون. رقم 14/08 السالف ذكره.

3- **عدم القابلية للحجز:** الأصل أن الأحكام واجبة النفاذ متى كانت نهائية وللمحكوم له الحق في إتباع الإجراءات القانونية لأجل تنفيذها اختياريا أو جبريا بإتباع طرق التنفيذ الجبري، هذه القاعدة لا تجد صداها في مجال الأموال العامة لأنها تتعارض مع المنفعة العامة للمال وملاءة الذمة المالية للدولة وجماعاتها الإقليمية⁽¹⁾.

رغم ما اتسمت به الأملاك الوطنية العامة من خصائص تميزها عن غيرها إلا أن الاستثمار العقاري الصناعي والمنازعات الناجمة عنه نجد له حيزا مكانيا ضمنها وإطار قانوني ينظم أحكامه.

ثانيا: معيار تبعية الأوعية العقارية للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية

تم تعريف الأملاك الوطنية الخاصة طبقا لما ورد في نص المادة 2/3 من القانون. رقم 14/08 المتعلق بالأملاك الوطنية⁽²⁾، أما الفقه القانوني فقد عرف المال الوطني الخاص بأنه المال الذي يؤدي وظيفة مالية وتملكية وهذا النوع من المال يختلف عن الأموال الأخرى سواء المال العام أو المال الخاص التابع للأفراد⁽³⁾.

كما عرفها السنهاوري على أنها أموال مملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تُخصّص للنفع العام وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع عامة لأحكام القانون الخاص، فهي تلك الأموال التي تؤدي وظيفة مالية وتملكية⁽⁴⁾.

ففيما يخص الاستثمار فإن الدولة وحرصا منها على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات وتنمية الاقتصاد قد خصّصت الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة بتوجيهها لإنجاز المشاريع الاستثمارية والتي تشكل الجزء الهام للحافظة العقارية بصفة خاصة والاستثمار بصفة عامة.

ولقد مرّت عملية استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لآجال انجاز المشاريع الاستثمارية بعدة محطات قانونية حيث ظهرت فكرة المناطق الخاصة المخصّصة للاستثمار من

⁽¹⁾ عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 17، 13.

⁽²⁾ نص المادة 2/3 من القانون المذكور أعلاه: "تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها وأغرضها، أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"

⁽³⁾ عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 135.

⁽⁴⁾ عبد الرزاق السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية)، الطبعة الثالثة الجديدة، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان-بيروت، 1998، ص 137.

الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي نص عليها قانون الاستثمار عبر التعديلات التي مرّ بها وقوانين أخرى كما انصب الاستثمار العقاري الصناعي على عدة مناطق تم إنشاؤها، فأول قانون للاستثمارات كان في سنة 1966 بموجب الأمر. رقم 284/66 مؤرخ في 16/09/1966 والمتضمن قانون الاستثمارات الذي ألغي بموجب قانون. رقم 11/82 مؤرخ في 21/08/1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني وقوانين استثمارية أصدرها المشرع في الآونة الأخيرة حيث خضع الاستثمار إلى عملية مراقبة من طرف الجهات الإدارية المختصة على حسب كل نشاط.⁽¹⁾

وما تجدر الإشارة إليه أن المستثمر يستفيد مقابل التزامه وطبقا للتشريع والإجراءات السارية من تسهيلات للحصول على قطعة أرض لإنجاز مشروعه وبموجب المادة 151 من قانون. رقم 21/84 مؤرخ في 24/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 التي نصت على أنه يجوز لإدارة الأملاك الوطنية أن تتنازل بمقابل ولفائدة المستثمرين عن الأراضي العارية التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، وعلى إثر ذلك صدر المرسوم. رقم 05/86 بتاريخ 07/01/1966 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا والمحدد لكيفيات البيع⁽²⁾.

وما يمكن ملاحظته في هذا المرسوم هو أن الدولة تقوم ببيع الأراضي التابعة لها لأجل إنجاز المشاريع الاستثمارية وهذا تطبيقا لأحكام المادة 151 من القانون. رقم 21/84 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ولكن الوعاء المخصص للاستثمار هنا هو الأراضي المنشأة بموجب المادة 44 من المرسوم. رقم 304/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء⁽³⁾ ويشترط فاسخ لعقد التنازل للمستفيد الذي لا يلتزم بإنجاز المشروع ثم بعد ذلك صدر قانون التهيئة العمرانية. رقم 03/87 الذي نص في المادة 51 منه على المناطق الواجب ترقيتها والتي كانت تسمى بالمناطق المحرومة في

⁽¹⁾ أنظر: مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 19 وما يليها.

⁽²⁾ مرسوم. رقم 05/86 مؤرخ في 07/01/1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا والمحدد لكيفيات البيع، جريدة رسمية، العدد الأول، الصادرة بتاريخ 08/01/1986، ص 12.

⁽³⁾ مرسوم. رقم 304/82 مؤرخ في 09/10/1982 يحدد كيفيات تطبيق القانون. رقم 02/82 مؤرخ في 06/02/1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية، العدد 41، الصادرة بتاريخ 12/10/1982، ص 1897.

⁽⁴⁾ فؤاد حجري، مرجع سابق، ص 92.

إطار القانون. رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني وبعدها صدور القانون. رقم 25/88 الصادر بتاريخ 1988/07/12 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا المرسوم قد حدد النشاطات الصناعية التي تكون محل لاستثمار وطني خاص حيث منع المشرع هنا الاستثمار في مجال صناعة الحديد والصلب وفتح المجال للصناعات الأخرى بموجب المادة 5 منه ولكن يجب أن تكون مرتبطة مع المخطط الوطني للتنمية.

وبالرجوع لنص المادة 3 من هذا القانون نص على استقادت النشاطات الصناعية من الأسبقية على تلك المتعلقة بالخدمات الأولية وقد ألغيت أحكام القانون. رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني بموجب المادة 14 منه ثم صدر القانون. رقم 09/89 المتعلق بكيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون. رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية ثم جاء القانون. رقم 30/90 المتعلق بالأمولاك الوطنية الذي جاء تماشيا مع مبدأ الإقليمية الذي أتى به دستور 1989 ونص في المادة 89 منه⁽²⁾ على إمكانية بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية غير مخصصة.

وتلاه المرسوم التنفيذي. رقم 454/91 الذي حدد شروط إدارة أملاك الدولة وبعدها جاء في المادة 161 من القانون. رقم 25/91 مؤرخ في 1991/12/16 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ليؤكد المشرع مبدأ التنازل عن أراضي تابعة لأمولاك الدولة الخاصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وبعد كل ذلك صدر المرسوم التشريعي. رقم 12/93 مؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار⁽³⁾ والذي كرّس مبدأ حرية الاستثمار تماشيا مع سياسة الانفتاح الاقتصادي الذي انتهجته الجزائر من خلال التوجه نحو الاقتصاد الحر وهو ما نصت عليه المادة 3 منه.

ومن ثمة انتهى الأمر إلى إلزامية الاعتماد المسبق الذي كان مفروضا من قبل إذ أن المشرع خلال هذا المرسوم أخضع الاستثمار الذي يستفيد من المزايا الممنوحة إلى مبدأ التصريح بالاستثمار أمام الوكالة الوطنية لترقية ودعم الاستثمار التي أنشئت بموجبه وللإشارة فإن هذا المرسوم ألغى القانون. رقم 25/88 المتعلق بتوجيه الاستثمارات.

كما نص المرسوم التشريعي. رقم 12/93 في المادة 23 منه على إمكانية أن تمنح الدولة بشروط امتيازيه قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن القطع الأرضية تابعة لأمولاك الدولة لصالح

⁽¹⁾ قانون. رقم 25/88 مؤرخ في 1988/07/12 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الوطنية الخاصة، جريدة رسمية، العدد 28، الصادرة بتاريخ 13 يولي و1988، ص 1031.

⁽²⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 20.

⁽³⁾ المرسوم التشريعي. رقم 12/93 السالف ذكره، ص 3.

الاستثمارات التي تتجزأ في المناطق الخاصة وهذا ما أكدته المادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ثم أتى المرسوم التنفيذي. رقم 322/94 مؤرخ في 17/10/1994 بنصه على منح حق الامتياز في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل بعد الانتهاء من المشروع حيث تم تكريس نظام الامتياز على أراضي الدولة الخاصة لأجل الاستثمار كمرحلة أولى وبعد إنجاز المشروع يتحول إلى تنازل.

وعليه تخلى المشرع على مبدأ التنازل المباشر ثم جاء الأمر. رقم 27/95 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 وبموجب المادة 148 تم تعديل المادة 117 من المرسوم التشريعي 18/93 والتي أكدت على منح الامتياز وإمكانية تحوله إلى تنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية وأهم ما جاء في تعديل هذه المادة أنها نصت على إمكانية منح التنازل أو الامتياز عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وأصبح الاستثناء هو طريق التراضي⁽¹⁾ مع تبيان الحقوق التي يخولها منح الامتياز كحق الحصول على رخصة البناء والحصول على القروض برهن الحقوق العينية الناتجة عن الامتياز.

ثم صدر المرسوم التنفيذي. رقم 483/97 مؤرخ في 15/12/1997² المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية إلا أن هذه الأراضي التي نص عليها المرسوم لها طابع فلاحي ولكنه نص بموجب المادة 10 على الامتياز في المناطق الخاصة وفي سنة 2001 صدر الأمر. رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار الذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي. رقم 12/93 وبموجب الأمر. رقم 08/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 تم تعديل الأمر. رقم 03/01 وعلى ضوء قوانين الاستثمار وقوانين المالية التي نظمت استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة تم تحديد المناطق المطلوب ترقيتها للاستثمار.

وعليه نجد أن هناك مناطق محددة تعد مكانا لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية غير أن التساؤل المطروح هو هل نصت النصوص القانونية على هاته المناطق المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية على سبيل الحصر وما نوع الاستثمارات الموجودة فيها؟.

⁽¹⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 20.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 483/97 مؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه، جريدة رسمية، العدد 83، الصادرة بتاريخ 17/12/1997، ص 15.

ثالثا / معايير التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة المخصصة للاستثمار الصناعي:

كانت الأوعية العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية الوعاء الأساسي لاستقبال المشاريع الاستثمارية وذلك لعدة اعتبارات سياسية واقتصادية تستند لنص المادة 2 من القانون. رقم 30/90 المعدل والمتمم بالقانون. رقم 14/08 المتعلق بالأملاك الوطنية⁽¹⁾، وبذلك اعتمد المشرع على المعايير المعروفة في النظرية التقليدية للتفريق بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة تتمثل على وجه الخصوص فيما يلي:

1- معيار الغرض من الاستعمال للملك (الغرض المخصص له المال): يستند على أن الأملاك العمومية لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها بخلاف الأملاك الخاصة التي لها وظيفة امتلاكية ومالية، غير أن هذا الطرح لا يعد صحيح لكون بعض الأملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة ويمكن أن تخصص الأملاك الوطنية الخاصة وتصبح بذلك أملاك وطنية عامة.

والعكس من ذلك يمكن أن يلغى التخصيص وتدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة الأملاك التي كانت في الأصل أملاكا وطنية عمومية خصوصا (مثل الأموال الاصطناعية)، ويكون ذلك بقرار من السلطة المختصة طبقا للمواد 31، 32، 33، 34 من القانون. رقم 30/90 السالف ذكره وبهذا نجد أن الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتملك وتستعمل جماعيا هذا الأخير الذي يعد الاستعمال العادي للأملاك الوطنية العامة لأنه يتطابق مع الأهداف العامة للتخصيص⁽²⁾.

أما الاستعمال الغير عادي فيتعلق بالأملاك المخصصة للاستعمال الجماعي فهو لا يتطابق مع الغرض المخصص له المال لكن لا يتعارض مع أهداف التخصيص إذ تخضع لنظام قانوني آخر في عملية استغلالها فرديا وهي نظاما لرخص الشغل وعقد الامتياز، تسيير الأملاك الوطنية العامة وبالتالي فإن الأملاك العمومية لا تساعد في غالبيتها على استقبال مشاريع اقتصادية تابعة للقطاع الخاص لأنها مخصصة للاستعمال الجماعي ولا تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية.

للأملاك الوطنية العامة دور كبير في عملية الاستثمار بصفة عامة إذ أن العمليات الاستخراجية للمواد الأولية من باطن الأرض للثروات الطبيعية تعتبر نشاطات صناعية ولكن استغلال الأراضي الوطنية العامة تعد محل استغلال لأنها هي الثروة بحد ذاتها، كما يمكن بناء منشآت وبنائات على الملك العمومي ولكن الحق العيني لا يمكن أن يكون على الملك العمومي بل يكون على البنائات والانجازات المشيدة عليها والتي تعود لجهة صاحبة الملك بعد انتهاء مدة الرخصة أو العقد، وفي دراستنا هاته

⁽¹⁾ فؤاد حجري، مرجع سابق، ص 208.

⁽²⁾ ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 102.

سنقتصر على الأملاك الوطنية الخاصة لأن حق الامتياز ينصب عليها وحدها فيولد حق عيني لصاحبه وكذا على البنائات المتبقية عليه أما الأملاك الوطنية الخاصة التي حددتها المواد 17، 18، 19، 20 من قانون الأملاك الوطنية هي أملاكاً ملك إما للدولة أو الجماعات المحلية.

2- معيار طرق الاقتناء: طبقاً للمادة 26 من قانون الأملاك الوطنية فإن طرق الاقتناء العادية التي تخضع للقانون العام تتم بالعقد، التبرع، التبادل والتقادم في حين نجد طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام هما نزع الملكية للمنفعة العامة وحق الشفعة وبالرجوع لمبدأ الإقليمية الذي بموجبه تقسم الأملاك الوطنية العامة بين الدولة والجماعات المحلية فإن الأملاك الوطنية الخاصة تقسم بدورها بين الدولة والجماعات المحلية، كما نجد أن المواد 38، 39، 40، 41 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم السالف ذكره نصت على طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة التي تؤول ملكيتها للدولة أو الجماعات المحلية.⁽¹⁾

وقد أضافت المواد من 42 إلى 47 إجراءات قبول الهبات والوصايا والتبرعات التي تدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة حيث يرتبط الأمر بموافقة وزير المالية بموجب قرار بالنسبة للدولة أما فيما يخص الجماعات المحلية فإنها تتم بموافقة المجلس الشعبي الولائي للولاية أو المجلس الشعبي البلدي للبلدية بموجب مداولات في حين نجد أن المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة فيكون الأمر برخصة مشتركة بين وزير المالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة، أما المؤسسات العمومية التابعة للدولة غير الواردة في المادة 1/44 فإن الأمر معلق على مداولة لهيئتها الخاصة.

وأشارت المواد من 48 إلى 54 من نفس القانون المذكور أعلاه إلى كيفية إدراج الأملاك الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وعليه فإن جميع القواعد السابق ذكرها تحكم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة⁽²⁾ بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المحدد لشروط إدارة الملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك⁽³⁾.

3- معيار طرق التسيير: تباع الأملاك الوطنية الخاصة أساساً بالمزاد العلني وهو الإجراء المنطقي والقانوني وهذا بالنظر للأهمية التي تكتسبها هذه الأملاك فالبيع بالمزاد العلني هو طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها سواء من الناحية المالية أو من ناحية الخدمة المطلوب

⁽¹⁾ عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص. ص 196، 198.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص. ص 197، 198.

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي رقم 454/91 مؤرخ في 1991/11/23 محدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، جريدة رسمية، العدد 64، الصادرة في 1991، ص 2312.

أداؤها فالأصل أن كل أملاك الدولة الخاصة تخضع للبيع بالمزاد العلني واستثناءا تخضع للبيع بالتراضي سواء كانت عقارات أو منقولات تابعة للأملاك الدولة الخاصة.

إضافة للتصرفات الغير ناقلة للملكية التي تعتبر عبارة عن تصرفات تجريها الإدارة بإرادتها يتم بموجبها تحويل عقارات إلى جهات أخرى دون انتقال ملكية هذه العقارات إلى تلك الأشخاص بل يتم تحويل التسيير لهذه العقارات لأجل المصلحة العامة وأهمها: التخصيص الذي يعد قرار يوضع بموجبه عقار تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمتها فيبين هذا القرار المصلحة أو المصالح والهيئات التي تحصل على المال وأوجه استعماله⁽¹⁾.

وقد نصت المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية على التخصيص والذي يعني وضع مال خاص للدولة أو لأحد الأشخاص العامة المحلية تحت تصرف أحد الإدارات لأداء المهام المنوطة بها، فالعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة يتم تخصيصها بقرار من الوالي بناء على اقتراح مصلحة الأملاك الوطنية إذا كان المستفيد مصلحة إدارية تابعة للدولة وكانت على المستوى الإقليمي أما العقارات التابعة للهيئات المحلية يكون قرار تخصيصها من الوالي ولكن بناء على اقتراح من المجلس الشعبي المعني الذي يتخذ مداولة لهذا الغرض سواء كان التخصيص من هيئة محلية لهيئة محلية أخرى أو لصالح مصلحة تابعة للدولة حتى ولو كانت ذات اختصاص وطني.

ومن آثار التخصيص أنه يتخصّص المال إلى أملاك الدولة يصبح الملك العام وسيلة لتحقيق أهداف اقتصادية وتنموية للدولة ويخضعه لنظام التسيير والاستغلال طبقا للقانون الخاص وهذا يؤدي إلى تغيير أحكامه وطرق إدارته، أما عن إلغاء التخصيص الذي يعد تصرف إداري يثبت أن المال المخصّص أصبح غير ذي منفعة للهيئة التي خصص لها ومنه الوالي المختص بإلغاء تخصيص الأملاك الخاصة ورئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأملاك الخاصة للبلدية⁽²⁾.

بهذا نصل إلى أن الطبيعة القانونية للاستثمار العقاري الصناعي أنه يعد جزء من الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية غير أن دراستنا ستتصب على العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية الخاصة نظرا لكثرة الإشكالات القانونية المطروحة والمنازعات المعروضة على القضاء بشأنها وهو ما يسهل علينا معرفة القانون الواجب التطبيق والجهة القضائية المختصة للفصل في المنازعات المتعلقة به.

⁽¹⁾ عائشة زمورة ، " النظام القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري "، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة

الحاج لخضر -بانتة، 2003، ص 131.

⁽²⁾ عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 198.

الفرع الثاني: الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار الصناعي

تعد المخططات التنموية الاقتصادية عامة والصناعية خاصة دافع أساسي لرسم الحدود الجغرافية للعقار الصناعي من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية فيه، وفي سبيل تحقيق ذلك سعى المشرع جاهدة إلى إصدار عدة نصوص قانونية تعمل على تنظيمه وتقسيمه، تجسد ذلك في إنشاء عدة مناطق جغرافية في عدة ولايات من الوطن نبدأها بتاريخ أول إنشاء لمناطق الصناعية بالجزائر في سنة 1973 والمراسيم التنفيذية له لنقف عند المناطق الموجودة في ظل قوانين الاستثمار والمالية وكذا المناطق التي نصت عليها قوانين تهيئة الإقليم.

أولاً: حافظة الاستثمار العقاري الصناعي في ظل قوانين الاستثمار المنشئة لها

سننتقل إلى ثلاث مناطق رئيسية تتمثل في:

1- المناطق الخاصة: استمدت هاته المناطق وجودها لأول مرة من المرسوم التشريعي. رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار في المادة 20 منه ⁽¹⁾ كما أحال مسألة ضبط حدودها وتعيينها بموجب المادة 24⁽²⁾ منه كذلك للتنظيم، غير أن هذا المرسوم لم ينص على تعريف لهاته المناطق إنما اكتفى فقط بتحديد أصنافها والامتيازات الممنوحة لها وتجدر الإشارة إلى أن القانون. رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية⁽³⁾ أورد صنف من أصناف هاته المناطق ألا وهي المناطق المطلوب ترقيتها.

وقد ورد تعريف لهذه المناطق في ظل المخطط الخماسي الأول بأنها: "مناطق محرومة تحتاج لمساعدتها على الاستغلال الواسع للموارد الإنتاجية المحلية الاحتمالية"⁽⁴⁾، وحسب تقرير المركز الوطني لدراسات السكان والتنمية تتمثل هذه المناطق في: "إقليم ظل لأسباب مختلفة على هامش التنمية أو هو الفضاء الذي لم يتأثر بمختلف المخططات التنموية المتعاقبة إلا بصفة جزئية"⁽⁵⁾.

صنّفت هذه المناطق حسب المادة 20 من المرسوم التشريعي. رقم 12/93 وكذا بناء على المرسوم التنفيذي. رقم 321/94⁽⁶⁾ بموجب المادة 2 منه التي نصت على: "يندرج تصنيف المناطق

⁽¹⁾ نص المادة 20: "تستفيد الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة والمصنفة حسب مناطق للترقية ومناطق للتوسع الاقتصادي التي تساهم في التنمية الجهوية من الامتيازات المنصوص عليها في هذا الفصل".

⁽²⁾ نص المادة 24: "تعين المناطق الخاصة وتضبط حدودها عن طريق التنظيم".

⁽³⁾ قانون. رقم 03/87 مؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، جريدة رسمية، العدد 5، الصادرة في 28/01/1987، ص 157.

⁽⁴⁾ محمد بلقاسم حسن بهلول، الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي (مثال الجزائر)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990، ص 416.

⁽⁵⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 73.

⁽⁶⁾ مرسوم التنفيذي. رقم 321/94 مؤرخ في 17/10/1994 يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي. رقم 12/93 يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، جريدة رسمية، العدد 67، الصادرة بتاريخ 19/10/1994، ص 21.

الخاصة إلى مناطق يتطلب ترقيتها ومناطق للتوسع الاقتصادي ويسجل تعيينها وضبط حدودها في إطار تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة العمرانية...".

أ- المناطق المطلوب ترقيتها: ورد ذكرها قبل صدور المرسوم التشريعي. رقم 12/93 السالف ذكره في قانون التهيئة العمرانية السابق والملغى. رقم 03/87 في المادة 51 منه وطبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي. رقم 321/94 فقد أوردت تعريفا لها مفاده: "استجابة لحاجات الاستثمارات وترقيتها..". تتكون المناطق المطلوب ترقيتها من البلديات المعنية والمضبوطة حدودها...".

كما وردت عدة مصطلحات كلها تصب في معنى واحد هو المناطق المطلوب ترقيتها وذلك في ظل المادة 3 من المرسوم التنفيذي. رقم 321/91 بنصها على: "تعوض العبارات "مناطق محرومة"، "مناطق الجنوب"، "مناطق أقصى الجنوب"، "المناطق المعزولة" و"المناطق الواجب تنميتها"، المشار إليها في النصوص التشريعية لا سيما قوانين المالية السابقة لصدور هذا المرسوم بعبارة "مناطق يجب ترقيتها...".

ولإنشاء هاته المناطق وضع المشرع شروط ومعايير لذلك نصت عليها المادة 2 من المرسوم التنفيذي. رقم 321/94 وهي المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية تتمثل في إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية، السكان الريفيون ونسبة البطالة وحجمها أما المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي تتمثل في السهوب والجنوب والهضاب العليا، المناطق الجبلية في الشمال والمناطق الحدودية في حين نجد المقاييس الاجتماعية الاقتصادية فتتمثل في نسبة التمدن، نسبة الكهرباء الريفية، التجهيز لجلب مياه الشرب، نسبة الاستجابة للتغطية الصحية ونسبة شغل كل مسكن والمميزات المالية للبلديات تتمثل في الموارد المحلية لكل بلدية والاستثمارات بالدينار لكل 1000 ساكن في الولاية.

وهكذا تتشكل المناطق الواجب ترقيتها من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية⁽¹⁾، وقد تميزت هذه المناطق حسب المخطط الخماسي الثاني بما يلي: وجود تخلف في الهياكل الأساسية الاقتصادية منها الاجتماعية بالمقارنة مع جهات أخرى من الوطن، انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي.

لهذا اعتمدت الدولة على المخططات الوطنية للقضاء على مظاهر التخلف في سبيل تحقيق سياسة التوازن الجهوي وتم تعريف هاته المناطق بالبلديات التي تعرف تأخرا عاما بالنسبة للمستوى الوطني أو الولائي في إشباع حاجات اجتماعية في درجة التجهيز وفي مستوى المداخل على أنها

⁽¹⁾ نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي. رقم 321/94 السالف ذكره، ص 1673.

مناطق تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك صادر عن السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية⁽¹⁾.

غير انه في سنة 2001 تم إعادة تنظيم المناطق الواجب ترقيتها بموجب القانون. رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12⁽²⁾ المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في المادة 18⁽³⁾ منه ولاستكمال آليات المساعدة السابقة استحدث حساب تخصيص. رقم 302-089⁽⁴⁾ وتطبيقا للمرسوم التنفيذي. رقم 231/91 صدر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1991/10/29⁽⁵⁾ الذي حدد هذا القرار نحو 58 بلدية تعتبر مناطق واجب ترقيتها وهو ما يعادل حوالي نصف عدد بلديات الوطن⁽⁶⁾ وإن كان تسمية ووضع هذه المناطق تغيرت بمجرد إلغاء المرسوم التشريعي. رقم 12/93 بموجب صدور الأمر. رقم 03/01.

كذلك بالنظر لمعايير إنشاء هاته المناطق نجد أن الدولة سعت إلى تقديم مساعداتها للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب عمل فعملت على دعم اقتناء أراضي تتخذ مواقع لاستقبال الأنشطة، مساهمة ميزانية الدولة في التكفل بالأشغال المرتبطة بشبكات جلب مياه الشرب والتطهير ومد الطرقات وإيصال الطاقة، المساعدة في إنجاز منشآت أساسية للإنتاج (ورشات، حظائر، محال) وتطوير المنشآت المرافقة إضافة إلى بذل جهود خاصة في اتجاه البلديات التي تعاني تخلفا اقتصاديا كبيرا وذلك عن طريق إدراج مخصصات نوعية في برامجها الإنمائية.⁽⁷⁾

ب- مناطق التوسع الاقتصادي: تعد الصنف الثاني من المناطق الخاصة الذي نصت عليه المادة 20 من المرسوم التشريعي. رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، عرفت بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي. رقم 321/94 السالف ذكره على أنها: "تتكون مناطق التوسع الاقتصادي من الفضاءات الجيو اقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي أو تكامله

⁽¹⁾ كمال عليوش قريوع، قانون الاستثمارات في الجزائر، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص. 25، 26.

⁽²⁾ قانون. رقم 20/01 مؤرخ في 2001/12/12 يحدد تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، جريدة رسمية، العدد 77، الصادرة بتاريخ 2001/12/15، ص 23.

⁽³⁾ نص المادة 18: "يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحكاما وترتيبات خاصة بالتنمية للمناطق الواجب ترقيتها تنمية مدعمة وتفاضلية. تشمل المناطق الواجب ترقيتها: الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وبعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي، الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة...".

⁽⁴⁾ أنظر: المادة 85 من القانون. رقم 02/97 مؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية، العدد 89، الصادرة بتاريخ 1997/12/31.

⁽⁵⁾ القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 1991/10/29 المحدد لقائمة البلديات الواجب ترقيتها، جريدة رسمية، العدد 07، الصادرة في 1992/01/29.

⁽⁶⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 75.

⁽⁷⁾ نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي. رقم 321/94 السالف ذكره، ص 1673.

وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدتها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها".

لإنشاء هاته المناطق تقوم على معيارين هما :

- **المعيار الأول:** المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات وذلك بتحليل المؤشرات المعتمدة في مجال التخطيط بالخصوص: الموارد المالية، التطهير، وسائل الاتصال والاتصالات السلكية واللاسلكية، التزويد بالطاقة.

- **المعيار الثاني:** يتمثل في مؤشر آخر هو أداة توجه اختيار موقع الاستثمارات في المجال الصناعي وتسهيل الإسراع في انجازها واستغلالها حسب شروط المردودية المقبولة لا سيما دراسة المقترحات النابعة من المسائل التحضيرية أو من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية والتهيئة العمرانية ورفع المردودية، الاستثمارات المهيكلية والمرافقة لها بإدماج السكن والمؤسسات البشرية في الاستغلال وتسيير الفضاءات المعتمدة مع العمل⁽¹⁾، الاتصالات والنقل والخدمات حيث يؤخذ بعين الاعتبار الحماية وتثمين البيئة مما يعني أن عبارة مناطق التوسع الاقتصادي تتضمن تدخل عنصرين متكاملين هما: عنصر التوازن الفضائي وعنصر التهيئة وبالتالي تشمل فضاءات متجانسة من حيث التهيئة العمرانية والعملية، من حيث التجهيزات القاعدية القابلة للاستعمال إذن على هذا الأساس تتحدد مناطق التوسع الاقتصادي. ويستثنى من مناطق التوسع الاقتصادي كل من المناطق المطلوب ترقيتها كما هي معينة ومضبوطة حدودها حسب الشروط التي ذكرت بها المادة 3 من المرسوم التنفيذي. رقم 321/94 السالف ذكره، الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى، مساحات الارتفاق أو الخدمة وخاصة المساحات التي تشتمل عليها الموانئ والمطارات.⁽²⁾

أما عن إجراءات استحداثها تتم بموجب قرار مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط بناء على اقتراح من الجماعات المحلية يقدم بعد مشاوره الوزارة أو الوزارات القطاعية المعنية وعند الاقتضاء بعد استشارة الاتحادات أو الجمعيات التي يهمها الأمر.⁽³⁾

يكمن الهدف الأساسي من تكوين هذه المناطق في الوصول على المدى القصير أو المتوسط إلى إبراز بعض المناطق المشتملة على عناصر ذات حيوية اقتصادية بواسطة مجموعة من الإعانات ذات الطابع الاقتصادي والمالي والضريبي، إذن الهدف يتجسد في التجانس الاقتصادي والاجتماعي ووجود الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية ويجب أن تتوفر هذه الشروط لكي تعتبر منطقة توسع

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 75.

⁽²⁾ أنظر: المادة 6 من المرسوم التنفيذي. رقم 321/94 السالف ذكره، ص 23.

⁽³⁾ أنظر: نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي. رقم 321/94 السالف ذكره، ص 23.

اقتصادي، إن هذه المفاهيم والمعايير جاءت واسعة وغامضة يصعب إلى حد ما في بعض الحالات معها صياغتها لتصنيف منطقة ما كمنطقة للتوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على أرض الواقع⁽¹⁾.

وبهذا الصدد اقترحت الوزارة المكلّفة بالتهيئة أنماط التوسع الاقتصادي وهي: مناطق التوسع الاقتصادي في المدن الكبرى التي تقوم مؤهلاتها على أنشطة القطاع الثالث الأحادية التوجه أو النادرة والمنتمية إلى فروع التكنولوجيا المتقدمة وفرع القطاع الثالث الذي يحتاج إلى إطارات بشرية ذات أداء عالي والموجودة عادة في المدن الكبرى (وهران، الجزائر العاصمة، قسنطينة) وينبغي توسيعها حسب تصورات الوزارة المعنية إلى (سطيف، تلمسان، ورقلة، البليدة).

غير أنه يلاحظ أن هذا التصنيف يتعارض مع نص المادة 6 صراحة وإن كان هناك من رأى أن الحكمة من وراء هذا الاستثمار هو تفادي استفادة المستثمرين من ضمانات مزدوجة لان الغرض الأساسي من وراء استحداث مناطق التوسع الاقتصادي يتمثل في الاستجابة لحاجات الاستثمار بالنسبة إلى بعض الفضاءات التي تعاني من التخلف حيث يستغلها المستثمر بموجب عقود امتياز⁽²⁾.

وهكذا نصل إلى أن المشرع بإلغائه للمرسوم التشريعي. رقم 12/93 السالف ذكره ألغى المناطق الخاصة بالأخص منها مناطق التوسع الاقتصادي الذي أثبت الميدان صعوبة إنشائها أما المناطق المطلوب ترقيتها فقد بقي العمل بها مستمرا نظرا لفعاليتها ودورها الكبير في تحقيق التنمية الاقتصادية وهو ما نصت عليه المادة 51 من قانون التهيئة العمرانية الملغى 03/87⁽³⁾.

2- المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة: لقد جعل المشرع من مستويات مساهمة الدولة في التهيئة والتحضير القاعدي للاستثمار المعيار الأساسي في تحديد المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة والتي تستفيد من النظام الاستثنائي للاستثمار.

وتعرّف هذه المناطق تخلفا مما يتطلب دعمها من طرف الدولة لإعادة هيكلة وتنشيط قواعده للإنتاج والخدمات واستدراك تخلفها في التنمية ويتولى المجلس الوطني للاستثمار تنظيم وتحديد هذه

⁽¹⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص . ص 21، 23.

⁽²⁾ كريمة شايب باشا، " الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب- البليدة، 2013، ص ص 41، 42.

⁽³⁾ نص المادة 51: " سعي وراء ضمان تنمية المناطق الواجب ترقيتها طبقا للخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، سيتم في إطار قوانين المالية وعند الاقتضاء عن طريق التنظيم اتخاذ إجراءات تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي واجتماعي وجبائي تختلف وتكيف حسب كل منطقة".

المناطق طبقا لنص المادة 7/3 من المرسوم التنفيذي. رقم 355/06 مؤرخ في 2006/11/09 المتضمن صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره⁽¹⁾.

حيث يقوم بتحديد هذه المناطق من الناحية الجغرافية على ضوء المخطط الوطني بتهيئة الإقليم snat وتشكل المخططات الجهوية للتهيئة الإقليمية srat ومخططات تهيئة الإقليم الولائية، الأدوات التي يستند عليها المجلس وعادة ما تقع المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة في جبال النثل، الهضاب العليا خاصة جزئها الأوسط وفي بعض مناطق الجنوب.

وتوفر الدولة حاليا عدة مزايا ذات طابع مالي وجبائي موجهة لترقية الاستثمارات المباشرة المنتجة للوظائف في هذه المناطق تختلف باختلاف مراحل انجاز الاستثمارات وتستفيد الاستثمارات في المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة لا سيما الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني من مزايا خاصة طبقا للمادة 10 من الأمر. رقم 03/01⁽²⁾.

فبموجب إلغاء الأمر. رقم 03/01 تم إصدار قانون ترقية الاستثمار الجديد 09/16 نجده أكد على الاستثمار في المناطق المطلوب تنميتها بالنسبة لمناطق الجنوب والهضاب العليا ووسع من دائرة هاته المناطق ومنح للمستثمرين فيها عدة امتيازات طبقا لنص المادة 13 منه وهي موزعة ميدانيا في عدة مناطق من الوطن.

3- مناطق النشاطات والمناطق الصناعية:

أ- **مناطق النشاطات:** تعد مناطق النشاطات تجربة دولية رائدة ومميزة لذا أوجد المشرع إطارا قانونيا لها وعمل على تجسيدها ميدانيا وإن كان لم يضع لها تعريفا محددا تاركا المسألة لاختصاص العلوم الاقتصادية على اعتبار أن القانون الاقتصادي هو مجموعة القواعد التي تحكم العلاقات المنظمة للنشاط⁽³⁾.

ويرجع مبدأ إقامة فضاء منظم للمشاريع الصناعية في الجزائر إلى عشرية بين السبعينات والثمانينات أين عرفت سياسة الاحتياطات العقارية، حيث تم التعبير آنذاك عن الضرورة الملحة للتكفل بالاحتياجات المستعجلة والتي لا تجيز الملكية الفردية إلا ما كان مخصصا لتلبية الحاجات العائلية أو السكنية.

فالتدابير الأولى لإنشاء فضاء صناعي غداة الاستقلال تجسد بإقامة مناطق نشاطات مقررة أساسا من طرف السلطة المحلية دون مساعدة أجهزة متخصصة أو مهينة التي لا وجود لها، غير أنه

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 355/06 السالف ذكره، ص 12.

⁽²⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 24.

⁽³⁾ كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص 29.

ورد تقرير معد من طرف وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة حول مناطق النشاطات والمناطق الصناعية لسنة 1998 مؤرخ في 1998/04/22 أن تاريخ إنشاء مناطق النشاطات حديث نوعا ما فقد تم في أواخر الثمانينات وبداية التسعينات إذ قامت المجموعة المحلية بإنشائها.

وقد اعتبر الأمر. رقم 26/74 الملغى الإطار القانوني الأول لإنشاء احتياطات عقارية ومن ثمة إنشاء مناطق نشاطات فقد كانت البلديات في الأمر. رقم 26/74 تتمتع بسلطة مطلقة في مجال التهيئة والتعمير على كامل ترابها، كما استثنى هذا الأمر الأراضي المعدة للبناء التي تقع داخل الوسط الحضري من تداول بين الأشخاص إلا لصالح البلدية ويتم تكوين الاحتياطات العقارية من الأراضي مهما كانت طبيعتها مملوكة للدولة أو من قبل تعاونيات عقارية وحتى المملوكة للخواص بشرط أن تكون مدمجة في محيط حضري.

وبموجب الأمر. رقم 26/74⁽¹⁾ تم إدماج حوالي 8600. 000 هكتار ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات، 40. 000 هكتار منها كانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة وقد خصّصت هذه الأراضي لاستيعاب برامج مختلفة لا سيما التجهيزات العمومية والسكنية والاستثمارية وذلك طبقا لقوانين الاستثمار السارية المفعول آنذاك فيما بعد انتقلت تلك الأراضي على أساس تطوير الأنشطة الاقتصادية التي تتماشى مع طاقتها ومخططها التنموي مع تنفيذ كل الإجراءات من أجل تشجيع المتعاملين.

كما تم إنجاز هذه المناطق وفق أدوات التهيئة والتعمير ويتم ذلك بتخصيص أراضي لأملاك الدولة الخاصة لتحول لفائدة البلديات على أن تتم الاستفادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات لفائدة المستثمرين، لهذا الغرض نجد أن الأمر. رقم 26/74 السالف ذكره كرس⁽²⁾ تعدد الصلاحيات للبلديات في مجال التهيئة والتعمير غير أن استعمال هذه الاختصاصات لم تأت دائما بالنتائج المنتظرة⁽³⁾، فعلى الرغم من إلغاء الأمر. رقم 26/74 إلا أن المشرع حافظ على بقاء هاته المناطق وأكد عليها في قوانين الاستثمار المتعاقبة والمالية لأهميتها وجدواها في دعم الاقتصاد الوطني.

ورد تعريف هاته المناطق في تقرير صادر عن وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات سابقا تحت رقم 533 مؤرخ في ماي 2006 كالآتي: "مناطق النشاط مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية، الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والملاك الشاغلين" وفي تقرير

⁽¹⁾ أمر. رقم 26/74 مؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية، العدد 19، الصادرة بتاريخ 1974/03/05، ص 291.

⁽²⁾ نص المادة 10 من الأمر. رقم 26/74: "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع. . .".

⁽³⁾ كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص. ص 32، 33.

آخر للوزارة نفسها رقم 07 مؤرخ في 2008/01/12 ورد تعريف لهاته المناطق بأنها: "مساحات لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية". إن أسباب إنشاء مناطق النشاطات يرجع إلى عدة اعتبارات أهمها: استجابة للتدفق الهائل للمستثمرين المسجل مع انفتاح السوق وكذا تخفيف الضغط على بعضا من المناطق الصناعية المكتظة كليا وتحقيق التنمية الاقتصادية المطلوبة، تتميز هاته المناطق بميزات خاصة وإن وجدنا صعوبة كبيرة في التمييز بينها وبين المناطق الصناعية نظرا للتداخل الكبير بينهما فمن خصائصها نجد:

هي نتاج مبادرات محلية بهدف تحقيق تنمية اقتصادية محلية أساسا، تتواجد ضمن النسيج العمراني لأنها تؤدي غايات اجتماعية اقتصادية لكونها تسعى إلى توفير متطلبات واحتياجات الأساسية لسكان منطقة ما وهذا راجع لكون الأنشطة الاقتصادية المقامة فيها متنوعة بين مناطق نشاطات صناعية، خدماتية، تجارية أو متعددة القطاعات، خصّصت هاته المناطق لإقامة مشاريع للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة⁽¹⁾. وعلى اعتبار أن مناطق النشاطات تم إنشاؤها من طرف الولايات والبلديات من أجل التنمية المحلية للولايات والبلديات لذا نجد أن البلديات خصّصت تجزئات من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للبلديات من أجل إقامة هاته المناطق وكان كل من مديريات أملاك الدولة الولائيين والمؤسسات المحلية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية يعملون على إنجاز هذه المناطق وفق أدوات التهيئة والتعمير وكان يتم إنجازها حتى بتخصيص أملاك وأراضي تابعة للأملاك الدولة الخاصة ثم تُحول لفائدة البلديات وكانت تتم الاستفادة من القطع الأرضية داخل هاته المناطق لفائدة المستثمرين الذين تم اعتماد استثماراتهم الخاصة⁽²⁾.

فقبل الإصلاحات الاقتصادية كانت إجراءات إنشاء مناطق النشاطات تتم بموجب مبادرات محلية أي بقرار من الوالي ومداولة المجلس الشعبي البلدي سبب النصوص التي كانت سارية آنذاك حيث تستند البلديات لإنشائها على مخططات التعمير وإذا لم توجد توضع مساحة مؤقتة للتعمير من طرف المجلس الشعبي البلدي بمساعدة لجنة تقنية ويجتمع المجلس الشعبي البلدي إذا اقتضى الأمر في

⁽¹⁾ سميحة حنان خواجهية، "النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 41، مجلد ب، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014، ص 412.

⁽²⁾ وليد لعماري وآسيا بوعزيز، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) ودورها في الاستثمار العقاري"، الملتقى الوطني السادس حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 24 و 25 فيفري 2014، ص 5.

مجلس شعبي بلدي موسع طبقا للمادة 3 من الأمر. رقم 26/74 وطبقا للمادة 2 من المرسوم. رقم 103/75⁽¹⁾.

ويصدر التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 1975/04/30 نصت على مجموعة إجراءات مطلوبة لإنشاء المناطق الصناعية تتمثل في إلزامية القيام بالدراسة التمهيدية التي تقوم على أهم العوامل التي يجب أن تتضافر من أجل تحقيق الأهداف المرجوة من عملية إنشائها وهي الموقع، المساحة ونوع المشاريع الصناعية المراد توطيئها ؛ فبالنسبة لاختيار موقع المنطقة كان يضم ملف تقني يشمل مجموعة وثائق تتمثل في:

مخطط موقع المنطقة، المخطط المتضمن لحدود المنطقة وطبيعة الشغل الحالي للأرض، الأسباب الداعية إلى إنشاء المنطقة استنادا للاحتياجات الحقيقية المراد تحقيقها، الموقع المختار بالنظر إلى مقتضيات حماية الأرض والمواقع السياحية والمعالم الأثرية⁽²⁾، التهيئات التكميلية الخارجة عن المنطقة وخاصة المنشآت القاعدية وبرنامج المنطقة المتضمن لمشتملاتها تقدم للمجلس الشعبي البلدي من أجل المداولة والمصادقة عليها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وتقدم للوالي لاتخاذ قراره بإنشاء منطقة نشاطات.

كما يتطلب إنشاء المنطقة كذلك قرار التصريح بالمنفعة العمومية ؛ الذي يعد من أهم الإجراءات التي أقرها القانون والتي تنصب على كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية سواء كانت الأرض التي ستخصص للاستثمار الصناعي مستقبلا تابع للولاية أو البلدية حيث يسبق قرار التصريح بالمنفعة العامة تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية منظم وفقا لأحكام المادة 4 من المرسوم. رقم 186/93 السابق المتضمن نزع الملكية للمنفعة العمومية ثم مرحلة التحقيق الجزئي الذي يهدف إلى تحديد الممتلكات والحقوق العقارية وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العقارية.

كما نصت المادة 10 من المرسوم. رقم 186/93 على الجهة المختصة باتخاذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية حيث يكون بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية إذا كانت الممتلكات والحقوق العقارية محل إنشاء فوقها منطقة نشاطات واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات وبقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية محل

⁽¹⁾ مرسوم . رقم 103/75 مؤرخ في 1975/08/27 يتضمن تطبيق الأمر. رقم 26/74، جريدة رسمية، العدد 70، الصادرة بتاريخ 1975/9/2، ص 923.

- نص المادة 2 من المرسوم المذكور أعلاه : " إذا لم يوجد مخطط للتعمير توضع مساحة مؤقتة للتعمير من طرف المجلس الشعبي البلدي بمساعدة اللجنة التقنية ويجتمع المجلس الشعبي البلدي إذا اقتضى الأمر في مجلس شعبي بلدي موسع . . . " .
⁽²⁾ حنان سميحة خوادجية ، " النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر "، مرجع سابق، ص 414.

مشروع منطقة نشاطات تقع في تراب ولاية واحدة وقد حدد القانون. رقم 11/91 في المادة 10 منه ما يجب أن يتضمنه قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان⁽¹⁾.

في حين بعد الإصلاحات الاقتصادية حدث تغيير في إجراءات إنشاء وتسيير مناطق النشاطات حيث أسندت هاته المهمة للوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين وذلك بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي ألغى الأمر. رقم 26/74 ووضع حد للتدخل المباشر للجماعات المحلية في المعاملات العقارية بموجب المادة 73 منه⁽²⁾.

وهكذا تم إنشاء أداة جديدة مستقلة لتسيير الحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية وهي الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي حلت محل الوكالات العقارية المحلية المنشأة بموجب المرسوم. رقم 04/86 في إطار الاحتياطات العقارية وبيعها تطبيقا لتوجهات مخطط التعمير وتعليماته، كما وقد خول المرسوم التنفيذي. رقم 405/90 المعدل والمتمم⁽³⁾ للمجالس الشعبية البلدية والولائية وحدها أو بالتعاون فيما بينها بإنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية.

وهو ما أكدته القضاء في قراره الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2006/12/27 ملف. رقم 028547 بين (و. ج) ورئيس بلدية العفرون والوكالة العقارية ما بين البلديات لدائرة العفرون بحضور مدير أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي لولاية البليدة.

وتعود حيثيات ذلك إلى قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ 2001/12/31 استفاد السيد (و. ج) من قطعة ارض وسدد تكاليفها لدى الوكالة العقارية لكنه لم يتحصل على عقد الملكية بحجة اعتراض مديرية أملاك الدولة، مديرية مسح الأراضي مما اضطره إلى رفع دعواه أمام الغرفة الإدارية بمجلس قضاء البليدة آنذاك طالبا إلزام كل من رئيس بلدية العفرون والوكالة العقارية ما بين البلديات بإتمام إجراءات البيع وآلت القضية لصدور قرار بتاريخ 2005/03/28 يقضي برفض دعواه لعدم التأسيس وأيد مجلس الدولة ذلك على أساس أنه من الثابت قانونا وبعد صدور قانون. رقم 25/90 والمرسوم التنفيذي. رقم 405/90⁽⁴⁾، فلم يعد من اختصاص البلديات التصرف في العقارات بالتنازل عنها للخواص حيث يبقى طلب المستأنف الموجه لبلدية العفرون غير مؤسس.

⁽¹⁾ حنان سميحة خوادجية، "النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر"، مرجع سابق، ص 414.

⁽²⁾ نص المادة 73 من قانون. رقم 25/90: "تسير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار أحكام المادة 71 السابقة هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة والتي ينبغي إنشاؤها. . .".

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 405/90 مؤرخ في 1990/12/22، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، جريدة رسمية، العدد 56، الصادرة بتاريخ 1990/12/26، ص 1803.

⁽⁴⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 405/90 مؤرخ في 1990/12/22 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، جريدة رسمية، العدد 56، الصادرة بتاريخ 1990/12/26، ص 1803.

وبالتالي قد طبق قضاة الدرجة الأولى صحيح القانون وفي قرار آخر جاء في حيثياته أنه وبناء على أحكام المادة 73 من القانون رقم 25/90 أن حق التصرف في المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية أصبح من اختصاص الوكالات العقارية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين منذ صدور هذا القانون حيث بناء على هذا القرار الإداري المطعون فيه نجده مشوب بعيب تجاوز السلطة وانعدام المسؤولية ومن ثمة فإن إلغاؤه من طرف قضاة الدرجة الأولى سليم قانوناً⁽¹⁾.

تتوفر ولاية الوادي على: 14 منطقة نشاطات قديمة بمساحة إجمالية قدرها 84.188 ومساحة شاغرة قدرها 9.55 هكتار، و12 منطقة نشاطات منشأة حديثة بمساحة إجمالية قدرها 98.1442 هكتار ومساحة شاغرة قدرها 1136.75 هكتار⁽²⁾ وقد بينت إحصائيات منشورة بموقع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أنه يوجد حوالي 14 منطقة نشاطات تم إنشاؤها قبل سنة 2012 بمساحة إجمالية تقدر ب: 88.188 هكتار قدر عدد الحصص الممنوحة ب: 1194 منها: حصص مبنية والغير مستغلة (بدون نشاط) 106 وحصص ممنوحة وغير منجزة 391 وعدد الحصص موضوع نزاع قدر ب: 93 في حين قدر عدد الحصص الغير ممنوحة ب: 123 منها حصص في طور الانجاز قدرت ب: 186 وحصص مبنية قدرت ب: 418، وبالمقابل هناك 12 منطقة نشاطات تم إنشاؤها ما بين ديسمبر 2012 وجوان 2015 بمساحة 1442.88 هكتار منها 04 تم استصدار رخص تجزئة بها (كوينين، الرقيبة، وادي العلندة وسيدي خليل وغيرها كما هو موضح بالجدول أدناه)⁽³⁾.

⁽¹⁾ فاطمة تالوت، " المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2014/2015، ص. 74، 76.

⁽²⁾ مقابلة مع السيد خالدي عماد، موظف، "معلومات ترقية الاستثمار بولاية الوادي"، بمديرية الصناعة والمناجم، بتاريخ 2017/03/23.

- أنظر: الملحق الثاني المتضمن بيان تفصيلي لتوزيع مناطق النشاطات - بولاية الوادي.

الموقع الرسمي للشباك الوحيد ولاية الوادي تم الاطلاع عليه بتاريخ 2017/06/07 على Wilaya eloued. com/portal/article³

الساعة 10:45.

العمليات المسجلة لتهيئة مناطق النشاطات⁽¹⁾:

الرقم	منطقة النشاط
1	إعادة الاعتبار وتطوير منطقة النشاطات الوادي 1
2	إعادة الاعتبار لمنطقة النشاطات بالمغير
3	دراسة وإعادة الاعتبار وتطوير منطقة النشاطات كوينين
4	دراسة تهيئة منطقة النشاطات الوادي
5	دراسة تهيئة منطقة النشاطات وادي العلندة
6	دراسة تهيئة منطقة النشاطات سيدي خليل
7	دراسة تهيئة توسعة منطقة النشاطات الوادي
8	تهيئة منطقة النشاطات وادي العلندة

أما عن وضعية التهيئة الخاصة بمناطق النشاطات⁽²⁾:

الرقم	المشروع	البلدية	المبلغ	ملاحظات
01	دراسة وتهيئة وإعادة الاعتبار لمنطقة النشاطات	الوادي	247 152 000. 00	في طور الانجاز
02	دراسة وتهيئة منطقة النشاطات	واد العلندة	500 000 000. 00	في طور الانجاز
03	إعادة الاعتبار لمنطقة النشاطات	المغير	250 000 000. 00	في طور الانطلاق
04	دراسة وإعادة الاعتبار وتنمية منطقة النشاطات	كوينين	140 000 000. 00	مجمدة
05	دراسة وتهيئة منطقة النشاطات	سيدي خليل	10 000 000. 00	منتهية
06	دراسة وتهيئة منطقة النشاطات	واد العلندة	10 000 000. 00	منتهية
07	دراسة وإنجاز المنطقة الصناعية	قمار	1 200 000 000. 00	العملية على المستوى المركزي وهي في طور الإعلان عن المناقصة

نصل إلى أن هذه المناطق تعاني من عدة إشكالات في التهيئة والتسيير وصيانة الأجزاء المشتركة مما حال دون السماح من تحقيق الأهداف المرجوة من إنشاءها على غرار ما لوحظ فيما يخص التجزئات، فإن الوضعية القانونية للقطع الأرضية التي تدخل ضمن هذه المناطق أغلبيتها لم يتم تسويتها.

⁽¹⁾ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تقرير صادر عن مديرية الصناعة والمناجم، "حول معلومات ترقية الاستثمار"، 2013. ص 4.

⁽²⁾ مقابلة مع السيد عادل حنيش رئيس مصلحة، "حصيلة النشاطات في سنة 2016 لولاية الوادي"، الأمانة العامة - لولاية الوادي، 2017.

ففي تقرير صادر عن وزارة المالية في 2003/04/30 نجد أن: من أصل 482 منطقة نشاط تبقى 58 منطقة لم يتم تسوية وضعيتها ولا يملك فيها المتعاملون أي وثيقة تثبت وضعيتها القانونية كما أنه ومن أصل 31611 تجزئة منشأة داخل هذه المناطق فإن 13006 تجزئة لم تسو وضعيتها و7984 تجزئة تبقى شاغرة⁽¹⁾

وقد أكدت التقارير الوزارية أن هذه المناطق تعيش فوضى كبيرة من حيث الإنشاء إذ الولايات والبلديات وحتى هيئات أخرى كديوان ترقية السكن العائلي سابقا أين كان يتم اتخاذ قرارات الإنشاء دون استشارة الهيئات المركزية كما تفتقر هذه المناطق في غالب الأحيان للمنشآت الملائمة والتهيئة الضرورية لأنها لم تكن محل دراسات جدية وموضوعية وهو ما يتجسد في منطقة النشاط بوتليليس وطفراوي الواقعتين في ولاية وهران، حيث تم إنجازهما على أراضي مستتعية وأدى تكليف الجماعات المحلية بتسيير هذه المناطق فيما يخص الإنشاء لعدة نقاط سلبية يمكن حصرها في :

الاستعمال اللاعقلاني للأراضي المتوفرة في هذه المناطق، عدم استعمال المناطق للأهداف التي خصصت لها، عدم تطهير الوضعية القانونية للأراضي المتوفرة فيها لعدم إتباع إجراءات إدماج الأراضي ضمن الاحتياطات العقارية وانعدام المنشآت القاعدية ولعل ما ساهم في ذلك المرسوم رقم 190/82⁽²⁾ فبموجبه يمكن للبلدية دون الرجوع للسلطات المركزية البت في إنشاء مناطق النشاط داخل محيطها الحضري تساوي مساحتها أو تقل عن 10 هكتارات وتسلم رخصة تجزئة الأراضي وتهيئتها لأجل البناء. ويصدر المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 نجد أن صلاحية حيازة العقارات والحقوق العقارية وكذا إمكانية القيام بتهيئة الأراضي المخصصة للنشاطات طبقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة من حيث توفر المنشآت والتهيئة اللازمة.

فمثلا منطقة ابن زياد ولاية قسنطينة متربعة على مساحة 1.2 هكتار والمنشأة سنة 1982⁽³⁾ والمسيرة حاليا من طرف الوكالة العقارية لا يتوفر فيها الكهرباء والغاز والهاتف ويعود عجز الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في أداء مهمتها في مجال المنشآت والهيكل القاعدية والتهيئة اللازمة لنقص الموارد المالية اللازمة بالإضافة إلى وجود عدة مناطق نشاطات لم تكن محل دراسات جدية من طرف الجماعات المحلية أو الوكالات العقارية فمثلا برج اخريس بولاية البويرة المنشأة سنة 1986 بمبادرة محلية لا تليق لاحتوائها مشاريع ترتب عليها نفور المستثمرين منها: منطقة نشاط

⁽¹⁾ سليم ساسي، "النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر"، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الجزائر، 2006-2009، ص. 24، 25.

⁽²⁾ مرسوم رقم 190/82 مؤرخ في 1982/05/29 المحدد لصلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتهما في قطاعي الإسكان والتعمير، جريدة رسمية، العدد 22، الصادرة بتاريخ 01 يولي 1982، ص 1112.

⁽³⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. 66-68.

متواجدة بزعورة المنشأة من طرف الوكالة العقارية لسنة 1992 والتي تعاني من انعدام التهيئة ووجودها بوسط عمراني أمام الوضع المتدهور لمناطق النشاط قررت المحكمة في 1998/04/02 تجميد نشاط مناطق جديدة ريثما يتم التسوية ⁽¹⁾ وينطبق حتى على بعض مناطق النشاطات بولاية الوادي التي مازالت غير مهيئة.

ب- **المناطق الصناعية:** لم يتعرض المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية القليلة والغامضة التي نظمت المناطق الصناعية إلى تحديد مفهومها أو الهدف من إنشاءها، علما أن هذه المناطق أنشئت في الفترة الاستعمارية وبعد استرجاع السيادة الوطنية لم يرق المشرع في ظل النصوص القانونية التي أصدرها إلا بتحديد طريقة إدارتها وفق التوجه الايديولوجي والاقتصادي المعتمد آنذاك طبقا للقانون. رقم 45/73 المتضمن استحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وفي عام 1984 صدر نصين قانونيين مرتبطين بإنشاء هاته المناطق هما المرسوم. رقم 55/84 المتضمن إدارتها غير أن هاته النصوص رغم التحول الايديولوجي الذي شهدته الجزائر في 1989 فإن المرسومين الصادرين لم يتم تعديلهما أو إلغاهما لكونهما أصبحا لا يتماشى مع توجهات هاته المرحلة ⁽²⁾.

على الرغم من عدم وجود تعريف المشرع لها إلا أن هناك العديد من التعاريف التي وردت بشأنها من بينها تعريف وزارة تهيئة الإقليم بأنها: "المساحة التي تمنح للمؤسسة المحيط الملائم والايجابي للعمل بحيث تشكل عاملا من أهم عوامل ترقية الاستثمار" ⁽³⁾

عرفتها وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة سابقا في تقرير لها بأنها: "عامل حقيقي من عوامل التقنية وعصرنة النسيج العمراني" وفي موضع آخر من نفس التقرير "اعتبرت عامل مهم جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار" ⁽⁴⁾ وحسب تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة تم تعريفها بأنها: "مساحة تمنح للمؤسسة المحيط الملائم والايجابي للعمل وتشكل عامل مهم من عوامل ترقية الاستثمار وتحسين مردودية المؤسسة" ⁽⁵⁾ وفي تعريف آخر لوزارة المساهمة وترقية الاستثمار سابقا هي: "مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة" ⁽⁶⁾.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، ص. ص 66-68.

⁽²⁾ أنظر: المرسوم التنفيذي. رقم 71/15 مؤرخ في 2015/08/11 المحدد شروط وكيفيات إعداد مخططات خاصة للتدخل في المنشآت أ والهياكل واعتمادها، جريدة رسمية، العدد 09، الصادرة بتاريخ 2015/08/18.

⁽³⁾ حنان سميحة خوادجية، "النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر"، مرجع سابق، ص 411.

⁽⁴⁾ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، "برنامج إعادة التأهيل وعصرنة المناطق الصناعية ومناطق النشاط، الإشكالية (الحوصلة والآفاق)"، ماي 2000، ص 05.

⁽⁵⁾ République algérienne démocratique et populaire, ministère de l'aménagement du territoire, projet SNAT 2025, bilan et diagnostique, rapport n AB121, 2005, p03.

⁽⁶⁾ République algérienne démocratique et populaire, ministère de la participation et promotion de l'investissement, cadre d'émergence du marché foncier, note n 533, mai 2006, p24

كما عرفت فيعلم الجغرافية بأنها: طريقة لتوطين الصناعة بناء على مجموعة من العوامل الاقتصادية والاجتماعية التي تساهم في نجاح المشاريع الصناعية والعمل على تطويرها أما في مجال التخطيط العمراني عرفت بأنها تلك المناطق التي تخصص لما ينشأ أو يدار من المصانع أو المعامل أو المخازن أو الورش أو المستودعات أو الحظائر وغيرها من المحال المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة (1).

فالمنطقة الصناعية التي تعبر عن مساحة من الأرض توجد بها مجموعة من المصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة مقسمة إلى أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين بما يوافق أنواع الصناعات المقامة وخصائصها (2) وتتسم هاته المناطق بكونها ذات طابع وطني تسعى لتحقيق تنمية اقتصادية وطنية لا تكون داخل النسيج العمراني تقام فيها صناعات ثقيلة وتوفر مناصب عمل.

وردت عدة مسميات شبيهة بالمناطق الصناعية لكنها تختلف معها من حيث المعنى مثل: النقطة الصناعية (3)، المركز الصناعي (4)، التوطين الصناعي (5)، المجال الصناعي (6)، المجزأ الصناعي (7).

(1) راضية بن مبارك، "تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر"، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2016/2015، ص 15.

(2) موسى بن منصور، "البعد البيئي في اختيار المناطق الصناعية"، يوم دراسي حول التحليل الموقعي للمناطق الصناعية في الجزائر -دراسة حالة المنطقة الصناعية برج بوعريش-، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي البشير الإبراهيمي - برج بوعريش، 18/17 ماي 2010.

(3) النقطة الصناعية هي: "تتمثل بمصنع أو ومصنعين للصناعات الاستخراجية أو المصنع الذي يعالج الخامات الزراعية المحلية" أنظر في ذلك راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 2.

(4) المركز الصناعي: "هـ ويشمل مجموعة من المناطق السكنية مع مجموعة من المصانع سواء أكانت هذه المصانع علاقات إنتاجية متبادلة أم لا". لمزيد من الاطلاع أنظر: المرجع نفسه المذكور أعلاه، ص 2.

(5) التوطين الصناعي: "هـ ويعني اختيار وسط وبيئة معينة لإقامة صناعة أو صناعات معينة أي انع عملية إرادية ويخضع لتوجيه مركزي مباشر ويتم وفق خطة وطنية صناعية شاملة تسعى إلى تحقيق أهداف مضبوطة تدرج ضمن برامج الدولة للتصنيع وخطط تنمية للبلاد أما التوطن الصناعي فهـ وعملية تلقائية حرة والتلقائية هنا لا تعني الفوضوية وإنما تعني أنه لا يخضع إلى توجه مركزي مباشر وهـ ويخضع بصفة غير مباشرة إلى توجهات الدولة من خلال آليات مشجعة ومفيدة تتماشى مع الأهداف العامة للتنمية في البلاد مع اختلاف البلدان في درجة تحكمها في هذه الآليات" انظر إلى: عبد الله الطيبي، "تحليل دور العناقد الصناعية في تعزيز استراتيجية التنمية الصناعية في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد دولي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران 2، 2016/2015، ص 6.

(6) المجال الصناعي *le domaine industrielle* يتشابه مع المجزأ الصناعي ويختلف عنه في كون المجال الصناعي هـ ومساحة من الأرض مهيأة ومقسمة إلى قطع وفقا لمخطط عام مزودة بالطرق ووسائل النقل وكل المرافق الحياتية الأخرى كما تتضمن بنايات معدة للتصنيع أقيمت مسبقا لاستقبال المستثمرين الصناعيين. أنظر عبد الحميد جبار، "السياسة العقارية في المجال الصناعي"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 10، 11.

(7) المجزأ الصناعي *le lotissement industrielle* هـه ويتكون من مساحة أرضية مهيأة ومقسمة إلى قطع مخصص لاستقبال تجهيزات صناعية قابلة للبيع.

وهناك عدة أهداف تسعى الدولة لتحقيقها من خلال إقامة المناطق الصناعية يتجسد أهمها في تطوير وتنمية قطاع الصناعة بتشجيع إقامة الصناعات ذات الأحجام المختلفة والاستفادة من مزايا تسهيلات الإنتاج والخدمات العامة المتوفرة فيها، تطوير وتنمية المناطق المحيطة بها حيث تستفيد هذه المناطق من تطوير البنى التحتية ومن تركيز الاستثمارات المحلية التي تنتج عنها زيادة النشاط الاقتصادي، رفع مستوى الاقتصاد المحلي من خلال استقطاب المستثمرين أصحاب رؤوس الأموال وجذب الخبرات العلمية والفنية، الوصول بمستوى الإنتاج كما ونوعا إلى مستويات الملائمة لطلب الأسواق المحلية والدولية، تطبيق المواصفات والمعايير الدولية المتعلقة بالبيئة وتوفير فرص العمل⁽¹⁾.

بتفحصنا للنصوص القانونية الصادرة قبل الإصلاحات الاقتصادية لم نجد أحكاما صريحة وواضحة تبين إجراءات إنشاء هذه المناطق باستثناء التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة في 1976/04/30⁽²⁾ والمنشور الوزاري الصادر عن وزارة الأشغال العمومية المؤرخ في 1975/04/30⁽³⁾، حيث يعدان المرجعان الوحيدان الذين نظما مسعى إنشاء هذه المناطق أين يتخذ قرار إنشاءها من طرف وزير الأشغال العمومية والبناء⁽⁴⁾ كوصاية على وكالة التهيئة والترقية الوحيدة في ذلك العهد بناء على ملف مقدم من الوالي المختص إقليميا يتضمن: اقتراحات الوالي مصحوبة برأي المجلس الشعبي البلدي والهيئات التنفيذية للولاية والملف التقني لإنشاء المنطقة الصناعية يتضمن: مخطط لموقعها، مخطط لحدودها وطبيعة شغل الأراضي، تقرير يتضمن دراسة تمهيدية يحوي بيانات تتمثل في:

برنامجها، رخص البناء والتجزئة غير انه لا يتم اتخاذ القرار إلا بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئتها المستحدثة بموجب المرسوم رقم 45/73 يكون مقرها لدى وزارة الأشغال العمومية سابقا ولكن تم إلغاء هذه اللجنة نظرا للمشاكل التي تثبت بتوسع المناطق الصناعية على حساب الأراضي الفلاحية والقطع الأرضية الممنوحة التي ثبت عدم شغلها لأسباب ما وافتقار المناطق للمنشآت القاعدية.

أمام هذه الإشكالات الميدانية تم إلغاء اللجنة وصدر الأمر رقم 03/01 الملغى بموجب القانون رقم 09/16 الذي استحدث بموجب المادة 18 منه المجلس الوطني للاستثمار الذي يتولى إنشاء هذه المناطق بموجب الصلاحيات التي أسندت له في ظل المرسوم التنفيذي رقم 356/06 على أن تتولى وزارة الصناعة والمناجم مهمة ضمان متابعة تنفيذ قرارات المجلس بعد موافقة الحكومة طبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره، كما أن الدراسة التمهيدية المشروطة لإنشاء هذه المناطق تعتمد على

⁽¹⁾ صهيب خباية، مرجع سابق، ص 32.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 52.

⁽³⁾ محمد بومخلوف، مرجع سابق، ص 62.

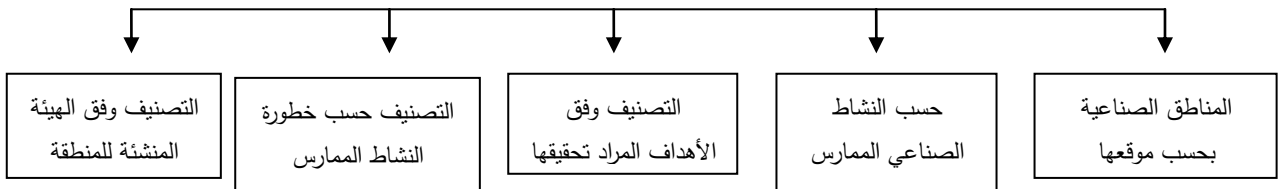
⁽⁴⁾ قرار مؤرخ في 1976/02/19 يتضمن إنشاء المنطقة الصناعية بالأغواط، جريدة رسمية، العدد 23، الصادرة بتاريخ 1976/03/19، ص 321.

معايير أهمها: اختيار الموقع، السكان، الأيدي العاملة، المواد الخام، الأسواق، النقل، المنشآت القاعدية، رأس المال، الطرق، حجم المناطق، المرافق العمومية.. الخ⁽¹⁾.

في حين نجد تصنيفات عدة للمناطق الصناعية تتمثل فيما يلي :

صناعية تضم صناعات ذات مصلحة محلية مسيرة من قبل مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي، مناطق صناعية تضم صناعات مختلفة ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة مسيرة من قبل مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي ومناطق صناعية ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية واحدة مسيرة من قبل وحدة متخصصة⁽²⁾.

كما قسمت هذه المناطق كذلك إلى:



بالنسبة للمناطق الصناعية بحسب موقعها: نجد فيها المناطق الصناعية

الحضرية وهي المتواجدة في وسط أو ضواحي مركز حضري هام أو مدينة كبيرة يفوق عدد سكانها 500.000 نسمة والمناطق الصناعية شبه حضرية تتواجد في المدينة الرئيسية الريفية أو شبه الريفية والتي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 50.000 نسمة أما المناطق الصناعية الريفية وهي تلك المتواجدة في المدينة الرئيسية لمنطقة ذات طابع ريفي والتي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 25000 نسمة⁽³⁾.

إن هذا المعيار لا ينطبق في تحديد نوع المناطق الصناعية المتواجدة في الجزائر حيث نجد أن أغلبها من النوع الأول أي أنها مناطق صناعية حضرية، ولكن هذا النوع من المناطق قرر المشرع من خلال أهداف المخطط التوجيهي لهاته المناطق والأنشطة تنظيم نقل مواقع الأنشطة الصناعية نحو المناطق الداخلية وذلك في إطار الخيارات الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

في حين نجد أن تصنيف المناطق الصناعية حسب النشاط الصناعي الممارس تنقسم بدورها إلى مناطق صناعية متعددة القطاعات؛ وهي تلك المناطق التي تتوطن فيها مؤسسات صناعية تنتمي إلى

⁽¹⁾ صهيبي خبابة، مرجع سابق، ص. 27، 28 ولمزيد من المعلومات راجع : خالد عبد الرحيم الهيثي، أكرم أحدم الطويل

وجمال محمد النعيمي، أساسيات التنظيم الصناعي، دار زهران، عمان، 1997، ص 114.

⁽²⁾ راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 19.

⁽³⁾ عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 12.

- إن مصطلح شبه حضرية أو ريفية يطبق على الجهة المتواجدة فيها المنطقة الصناعية أكثر مما يطبق على المنطقة الصناعية في حد ذاتها.

قطاعات صناعية مختلفة لا تربط بينها أية علاقة، أما المناطق الصناعية المساعدة ؛ وهي تلك التي تتوطن فيها مؤسسات صناعية من الحجم الصغير وتعمل في قطاعات مختلفة لفائدة مؤسسة صناعية كبيرة تستورد منتجاتها وتمارس رقابة عليها، في حين نجد أن المناطق الصناعية الوظيفية ؛ تتوطن فيها مؤسسات صناعية لها نفس نوع أو طبيعة النشاط⁽¹⁾.

ويوجد تصنيف يتعلق بالتصنيف وفق الأهداف المراد تحقيقها؛ هذا التصنيف ينطبق على المنطقة الصناعية المتعددة القطاعات وتضم المنطقة الصناعية النموذجية ؛ هدفها تشجيع التطور الصناعي لمنطقة معينة فإذا تعلق الأمر بتكوين جملة من الحرفيين ليصبحوا رؤساء مؤسسات ففي هذه الحالة يمكن إنشاء منطقة صناعية في شكل مشتلة تقوم بذات المهمة أما المنطقة الصناعية الترقية؛ تعد كل المناطق الصناعية الترقية ولكن ما نعنيه هو إدخال صناعات جديدة في مناطق متأخرة اقتصاديا أو إعادة هيكلة ما هو موجود من الصناعات وتدخل في هذه الطائفة المناطق الصناعية الريفية كما يمكن تصنيفها إلى مناطق لامركزية لأن هدفها ينطوي على استقبال الصناعات التي يتم إخراجها من المناطق الحضرية وذلك إما بسبب ضيق المساحة أو حماية المحيط⁽²⁾.

ويوجد تصنيف للمناطق الصناعية بحسب الهيئة المنشئة لها: يعد المرقى هو الهيئة المنشئة للمنطقة الصناعية والممول لها إما بصفة كلية أو جزئية وتنقسم إلى منطقة صناعية تابعة للقطاع العام؛ تتكفل بإنشائها الدولة أو الولاية أو البلدية وهناك منطقة تابعة للقطاع الخاص، تنشئها التعاونيات أو الجمعيات أو شركة المساهمة أما المناطق الصناعية المختلطة ؛ تقوم بإنشائها التعاونيات أو جمعية من الصناعيين أو شركة المساهمة بواسطة المساعدات المالية التي تقدمها الدولة في شكل قرض طويل المدى⁽³⁾.

وفقا لهذا المعيار نجد أن النوع الموجود في الجزائر هو المناطق الصناعية التابعة للقطاع العام والتي عرفت عدة مشاكل أدت بالسلطات إلى إعادة تأهيلها والإعلان في سنة 1998 عن عدم إنشاء مناطق صناعية جديدة.

لكن في سنة 2010 تراجعت الدولة وأعلنت عن إنشاء مناطق صناعية جديدة تستجيب لمعطيات ومقاييس تقنية معتمدة دوليا قصد خلق مناطق صناعية من الجيل الجديد واستنادا لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي. رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي تضطلع

⁽¹⁾ راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 28.

⁽²⁾ عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 14.

⁽³⁾ راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 31.

بمهمة المرقى العقاري لفائدة الدولة فيما يتعلق بالمناطق الصناعية الجديدة⁽¹⁾، كما أن فتح المجال للقطاع الخاص لم يحدث إلا في سنة 2015 وذلك بموجب المادة 58 من قانون المالية لسنة 2016⁽²⁾. أما عن تصنيف هاته المناطق حسب خطورة النشاط الممارس فيها ؛ تم تصنيفها بواسطة نصوص قانونية إلى مناطق ذات أخطار كبرى وهي تختلف عن المناطق الصناعية الأخرى من حيث طبيعتها فهي غير محددة بحدود واضحة بين الفضاءات المخصصة للمصانع وتلك التي بقيت للاستعمال العام وثانيا من حيث الوظيفة فهي تحتوي على مجموعة من الهياكل القاعدية ذات الخصوصية تتعلق بالنشاط الصناعي الممارس في المنطقة وتشترك فيها كل المركبات المتواجدة على مستواها، وفي الجزائر يوجد منطقتين من هذا النوع هما: المنطقة الصناعية بسكيكدة وأرزو فهاتين المنطقتين تعتبران الأكثر تهديدا في الجزائر بسبب طبيعة النشاطات الصناعية المتواجدة فيها بالإضافة لعاملين آخرين يزيدان من تعقيد الأمر وهما تواجدهما في منطقة زلزالية وتطور فوضوي للتعمير حول هاتين المنطقتين⁽³⁾.

ولقد أعلن المرسوم التنفيذي. رقم 161/06⁽⁴⁾ وكذا المرسوم التنفيذي. رقم 162/06⁽⁵⁾ حيث عرفت بأنها:

" امتداد لمساحة محددة بعقود الملكية ورخص شغل الأراضي الموضوعة تحت تصرف مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية في سكيكدة وتأوي مجموع المنشآت والنشاطات البترولية والغازية والصناعات المرتبطة بتحويل المحروقات والمصالح التابعة لها وكذا ميناء المحروقات المجاورة لها " طبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي. رقم 161/06.

ت- تمييز المناطق الصناعية عن مناطق النشاطات: على اعتبار أن المناطق الصناعية لا تعتبر التوطين الصناعي الوحيد الموجود في الجزائر بل هناك أنواع أخرى من الفضاءات المهيأة لاستقبال الأنشطة الصناعية لكنها تختلف عن المناطق الصناعية منها ما جاء في ظل قوانين الاستثمار

⁽¹⁾ عبد الحميد جبار، مرجع سابق، ص 14.

⁽²⁾ قانون. رقم 18/15 مؤرخ في 2015/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، جريدة رسمية، العدد 72، الصادرة بتاريخ 2016/12/31، ص 22.

- نص المادة 58 المذكورة أعلاه: " يمكن للأشخاص الطبيعيين أ والمعنويين من القطاع الخاص إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط ومناطق صناعية على أراضي غير فلاحية. . . " .

⁽³⁾ راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 30.

⁽⁴⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 161/06 مؤرخ في 2006/05/17 يعلن المنطقة الصناعية سكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى، جريدة رسمية، العدد 33، الصادرة بتاريخ 2006/05/21، ص 4.

⁽⁵⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 162/06 مؤرخ في 2006/05/17 يعلن المنطقة الصناعية بأرزو ومنطقة ذات أخطار كبرى، جريدة رسمية، العدد 33، الصادرة بتاريخ 2006/05/21، ص 8، ص 4.

ومنها ما جاء بموجب قوانين تهيئة الإقليم والتي تطرقنا إليها سابقا، دفعنا للوقوف إلى التمييز بينهما كما يلي:

- **من حيث الموقع والمساحة والنشاطات الموجودة على مستوى كل منطقة:** تتموقع أغلب مناطق النشاط ضمن النسيج العمراني في حين أن الأصل في المناطق الصناعية أن تكون خارج النسيج العمراني وإن كان هناك بعض المناطق الصناعية داخل النسيج العمراني كالمنطقة الصناعية بن بولعيد بولاية البليدة.

كما أن مساحة مناطق النشاط أقل نسبيا من مساحة المناطق الصناعية حيث لا تتعدى مساحتها 100 هكتار لكن هذا لا يمنع أن العديد من المناطق الصناعية غالبا ما تتوفر على مساحات أقل بكثير من المساحة المخصصة لمنطقة النشاطات، في حين نجد أن النشاطات المقامة على مستوى مناطق النشاطات تتعلق بترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة بما فيها الصناعة إلى جانب نشاطات تابعة لقطاع الخدمات على عكس المناطق الصناعية التي تحتوي على وحدات ومركبات صناعية (1).

- **التمييز من حيث النشأة والنظام القانوني:** تم إنشاء مناطق النشاط بموجب الأمر رقم 26/74 في حين المناطق الصناعية أنشأت قبل استرجاع السيادة الوطنية وبقيت منظمة بنفس النصوص القانونية ولم يوضع لها نص إلا في سنة 1973 بموجب الأمر رقم 45/73.

والملاحظ أن المناطق الصناعية ومناطق النشاط كانت في نفس الفترة التي توجهت فيها سياسة الدولة نحو التصنيع فأنشئت المناطق الصناعية على المستوى الوطني لاحتواء المشاريع الصناعية الكبرى وأنشئت مناطق النشاط على المستوى المحلي لتحريك وتيرة التنمية خاصة فيما يتعلق بمناصب عمل وتشجيع الاستثمارات المتوسطة والصغيرة، صدرت مراسيم تنفيذية في سنة 1984 لتنظيم المناطق الصناعية بخلاف مناطق النشاطات التي لم يصدر بشأنها نص خاص يتعلق بعملية تنظيمها أو تحديد كيفية تسيرها فيما عدا خضوعها للقانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري (2).

- **التمييز من حيث الإنشاء والتسيير:** تنشأ المناطق الصناعية بناء على قرار من السلطات المركزية حيث عرفت مجموعة من الطرق لتسييرها بخلاف مناطق النشاط التي تنشأ محليا بموجب قرار من الوالي

(1) سمير بليل، " النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر "، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري،

كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب - البليدة، 2009، ص 16.

(2) راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 37.

غير انه في سنة 2010 ظهرت هيئة جديدة تقوم باقتراح إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط هي لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار⁽¹⁾.

مما سبق نصل إلى أن المناطق الصناعية هي الوسيلة العملية لتحقيق الأهداف الموضوعية في إطار تهيئة الإقليم بالنسبة للقطاع الصناعي فمن خلال إنشاء هاته المناطق يمكن للدولة التحكم في نوع الصناعات التي تحقق الأهداف الصناعية وخلق تنافسية صناعية، توزيع الصناعات بصفة عادلة بين مختلف مناطق الوطن وخاصة المناطق الداخلية وذلك بحسب إمكانيات كل منطقة والمحافظة على البيئة وتسيير النفايات الصناعية والاقتصاد في الطاقة والماء بغية تجسيد إمكانيات كل منطقة، إن المشرع لم يعتمد على صنف واحد من هاته المناطق ولا نمط واحد في التسيير ولهذا لا يمكن ضبط تعريف تشريعي للمنطقة الصناعية لذا لم يتمكن المشرع وضع تعريف جامع مانع للمنطقة الصناعية.

ثانيا: حافظة الاستثمار العقاري الصناعي في ظل قوانين تهيئة الإقليم المنشئة لها

1- مناطق التنافس الصناعي المندمج:

كانت هذه المناطق في البداية عبارة عن مشروع نتج عن رغبة الدولة في تغيير الواقع وبعث الإنتاج الصناعي عندما تم التفكير في صياغة إستراتيجية صناعية جديدة وهو ما دفع إلى عقد عدة جلسات وطنية أيام 26-27-28/02/2007 بمشاركة واسعة لمجمل الأطراف المعنية بالموضوع. وقد حددت هذه الجلسات توجهات أربع تمثلت في: تبني إطار مرجعي ونظرة جديدة للتنمية الصناعية، تحديد المبادئ الإستراتيجية وتشكيل السياسة الصناعية، ضرورة تحفيز الاستثمارات الأجنبية المباشرة وضرورة تغيير النظام الاقتصادي ومواصلة تطبيق سياسة الإصلاح الهيكلي التي تم الشروع فيها منذ بداية التسعينات لا سيما إنشاء سوق العقار الصناعي حيث تم إنشاء مناطق التنافس الصناعي المندمج⁽²⁾.

وقد تولى وزير الصناعة وترقية الاستثمار متابعة هذه المناطق التي أعيد تسميتها ب: "مناطق التنمية الصناعية المندمجة طبقا للمادة 7/10 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/08 الملغى⁽³⁾ والتي نصت على: "يتولى الوزير في مجال ترقية وحشد الاستثمار ما يلي: ... يسهر على إنشاء مناطق ذات طابع تنموي صناعي مندمج" وأضافت المادة 8/10 من نفس المرسوم: "ينظم إنشاء وتوطيد الفضاءات الجهوية للتنمية الصناعية المندمجة ويقترح إطار تنظيمها وتسييرها وترقيتها... "وقد

⁽¹⁾ راضية بن مبارك، المرجع السابق، ص 37.

⁽²⁾ Antoine chigner, "les politiques industrielles de l'Algérie contemporaine, le développement en faillite des relations entre état et appareil de production dans une économie en développement", mémoire soutenu à l'institut d'étude politique de Lyon, université Lyon 2, le 07/09/2009, p62.

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 100/08 مؤرخ في 25/03/2008، يتضمن صلاحيات وزير الصناعة وترقية الاستثمارات، جريدة

رسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 30/03/2008، ص 09.

سميت هذه المناطق في بلدان أخرى منها فرنسا بالأقطاب الصناعية التنافسية والتي أنشئت سنة 2004/2005 باعتبارها أداة جديدة لتدخل الدولة لأنها تضم الإستراتيجية الصناعية لبلد ما⁽¹⁾.

عرفت بأنها "مساحات إنتاجية مندمجة تتجمع فيها مجموعة من المؤسسات لأجل تطوير التعاون الأفقي، هذا التعاون يركز على تبادل الخبرات والمعارف على أساس تدخل فاعلين أساسيين هم: المنسقين، المستثمرين والخبراء أين توجد ديناميكية مشاركة وتمرن جماعي بامتياز"⁽²⁾.

كما تم تعريفها أيضا بأنها: "فضاءات تتجمع فيها كتلة عنقودية من المؤسسات ذات النشاط المختلف تربطها علاقات تكاملية وتعاونية فيما بينها ومع الجهات الفاعلة المؤسساتية" حيث اعتبرت هذه المناطق أداة لتنمية جاذبية الإقليم وتنافسية المؤسسات.

وقد تميزت هذه المناطق بعدة ميزات أهمها: أنها رقعة من الأرض غير محددة، قد تمتد على إقليم يتسم بخصائص معينة تميزه عن ما يجاوره لتوطين مشاريع استثمارية تربطها علاقات تكاملية فيما بينها وبين المؤسسات الفاعلة وهي مساحات تتجمع فيها كتلة عنقودية من المؤسسات، نموذج لاستقطاب في الأقاليم (تنافسية المؤسسات) ومساحات مشاركة وتعاون من خلال تبادل الخبرات والمعارف بين المؤسسات نفسها وبين المؤسسات ومراكز التكوين ووحدات البحث.

كما أن تجمع كتلة من المؤسسات في هذه المناطق يترتب عليه عدة أهداف تتمثل في تدعيم المناخ التنافسي وتعزيز الابتكار والإبداع من خلال تنافسية المؤسسات في هذه الفضاءات، تعزيز الاتصال، علاقات أعمال، تآزر في البحث والتكوين، استقطاب الاستثمار الأجنبي المباشر، تبادل الخبرات في هذه المناطق بين المؤسسات سيساهم في خلق فئة جديدة من المستثمرين المؤهلين لتكنولوجيا الحديثة والبحث والتنمية فالتآزر المؤسسات داخليا من شأنه تعزيز التجمعات الحضرية المتواجدة في هذه المناطق أما دوليا فسيديم تنافسية الاقتصاد مما يسمح الاندماج في الاقتصاد العالمي⁽³⁾.

كما أن اختيار مواقع هذه المناطق يخضع لعدة اعتبارات منها: وجود هياكل قاعدية من شبكات النقل، سكك حديدية، طرق سيارة، توفر قدرات مرفقية من موانئ بحرية، نقل جوي وبري لإمكانية التواصل مع العواصم الدولية وبقية أنحاء البلاد والأهم من ذلك هو القرب من فضاءات تؤلف بين البحث والتنمية وجودة التعليم العالي وكذا التكوين المهني والابتكار⁽⁴⁾، وقد وضعت السلطات العمومية

(1) الاطلاع على الموقع بتاريخ 2016/10/22 على الساعة 22.00 ليلا . www.univ-mascara.dz/strategie industrielle. doc .p3.

2 www.univ-mascara.dz/strategie industrielle. doc, op. cit, p3

(3) سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص 111.

(4) Mustafa Mekideche , l'économie algérienne à la croisée des chemins. Edition dahlab , Alger , 2008,p153.

مخطط تصوري لاستحداث تصنيفات لمناطق التنمية الصناعية المندمجة وذلك بالنظر إلى الإمكانيات الصناعية المتوفرة في بعض الولايات تتجسد في:

- **صنف المناطق المندمجة للتنمية الصناعية المتعددة الخدمات:** تضم كل من الجزائر، بومرداس، بجاية، تيزي وزو، البليدة، المدية، وهران، سيدي بلعباس، تلمسان، مستغانم، غليزان، معسكر، تيارت، سعيدة، الشلف، عنابة، قسنطينة، سطيف، برج بوعريش، قالمة، باتنة، تبسة، الأغواط، غرداية، بسكرة ومسيلة.

- **صنف المناطق المندمجة للتنمية الصناعية المتخصصة:** وتضم كل من جيجل، سكيكدة، وهران (أرزوي)، ورقلة (حاسي مسعود)، انطلاقا من المؤسسات والتخصص التكنولوجي تم التعرف على الأقطاب التكنولوجية التالية: و هي أقطاب التكنولوجيات داخل المناطق المندمجة للتنمية الصناعية: بجاية (الصناعة الغذائية)، سيدي بلعباس (الالكترونيات)، تلمسان (الهاتف والتطبيب الحيوي)، باتنة (الصناعة الغذائية)، غرداية (الطاقة الشمسية) ⁽¹⁾.

وقد تولى مهمة تسييرها وتحفيزها مديرية الاقتصاد والتكنولوجية والبيئة غير انه تم التخلي عن هذه المناطق لأسباب سياسية ولتعارضها مع توجهات تهيئة الإقليم لا سيما عدم توفر عوامل نجاحها ⁽²⁾، حيث أوضح وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار خلفا للوزير السابق أن الإستراتيجية الصناعية قائمة على أخذ القطاع الخاص الوطني والأجنبي المشغل فيما يخص الاستثمارات الصناعية والمنتجة والتي يرافقها إنشاء هذه المناطق لم تنتج ملياري دولار على مدار العشرية الممتدة بين 2000 إلى 2010 والاستثمارات الخاصة الوطنية لم تتعد نسبة 25% من مجموع الاستثمارات الوطنية، وتعد من أهم النقاط التي دفعت بالوزير للتخلي عن مناطق التنمية الصناعية المندمجة هو دخولها في تنافس ⁽³⁾ مع أقطاب التنافس والامتياز poc التي تم تصورها من وزارة تهيئة الإقليم والبيئة المنظمة بموجب القانون. رقم 20/01 ⁽⁴⁾.

على إثر صدور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بموجب القانون. رقم 02/10 ⁽⁵⁾ فهذا الأخير استعمل مصطلح المناطق المندمجة للتنمية الصناعية حيث نص في كثير من المواضع على التوزيع

⁽¹⁾ قانون. رقم 02/10 مؤرخ في 29 جوان 2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، جريدة رسمية، العدد 61، الصادرة بتاريخ 2010/10/21، ص 87.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 112.

⁽³⁾ Antoine chignier, op. cit, p26.

⁽⁴⁾ قانون. رقم 20/01 قانون. رقم 20/01 مؤرخ في 2001/12/12 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، جريدة رسمية، العدد 89، الصادرة في 1997/12/31. ص 18.

⁽⁵⁾ قانون. رقم 02/10 السالف ذكره، ص 87.

الإقليمي للنشاط الصناعي ونجد أن المشرع في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم قد استعمل خلافا لما جاء في القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم عند تحديد المخططات التوجيهية للبنى التحتية والخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية تسمية المخطط التوجيهي للانتشار الفضائي الصناعي، مع أن هذا القانون نص على المخطط التوجيهي لهاته المناطق وبذلك عدّد تقسيمات المناطق بين مناطق صناعية، مناطق مندمجة للتنمية الصناعية وأقطاب تقنية متخصصة، مقاطعات، حظائر تكنولوجية، ويظهر أن المشرع قرر استئناف مسار التصنيع ويكمن الهدف من ذلك إلى إعادة بعث وتطوير أنشطة صناعية التي لا تمثل إلا 6% من الناتج الداخلي الخام والذهاب نحو صناعة مستقبلية مستمدة من الديناميكية التي يعرفها الاقتصاد العالمي وبما أن الدولة انسحبت نسبيا من المجال الاقتصادي وخاصة الصناعي كفاعل رئيسي فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حدد دورها في المجال الصناعي كمنظم فقط يتمثل هذا الدور في أqlمة الإستراتيجية الصناعية وإعطاء رؤية واضحة على الاستثمار الوطني والاستثمارات الأجنبية المباشرة والجماعات المحلية⁽¹⁾.

2- أقطاب التنافس والامتياز:

عرفت على أنها: "أقاليم قادرة على الدخول في حركية الاقتصاد العالمي لاقتربها من المعايير الدولية" تسمى بأقطاب الجاذبية التي تعد فضاءات ضامنة لانسجام الفاعلين قصد ترقية تنافسية الأقاليم، حيث أن تكييف الإقليم مع متطلبات اقتصاد معاصر يقتضي تنظيما قضائيا متعدد الأشكال يستجيب لأهداف مختلفة تتمثل في تجديد وديمومة نسيجنا الصناعي من خلال وضع مناطق مندمجة للتنمية الصناعية وأحيانا مع أقطاب تقنية تعمل في ميادين تكنولوجية دقيقة الاستدراك التكنولوجي بفضل تطوير تخصصات المستقبل مع وضع حظائر ومقاطعات تكنولوجية داخل المدن الجديدة⁽²⁾.

كما ورد لها عدة تسميات أخرى وهي أقطاب التميز أو الأقطاب التنافسية وعرفت بدورها على أنها: "مجموعة من المؤسسات وغالبا ما تكون عبارة عن فروع لمؤسسات كبيرة عاملة في قطاع التكنولوجيا الفائقة قد تكون فروع تابعة للشركات متعددة الجنسيات".

أي أنها تتسم بتركيز مؤسسات صغيرة وكبيرة عامة في مجال التكنولوجيا العالية في منطقة جغرافية محددة الملكية بما في ذلك مختبرات البحوث ومؤسسات التدريب⁽³⁾، وقد حدد المخطط الوطني

⁽¹⁾ راضية بن مبارك، مرجع سابق، ص 24.

⁽²⁾ قانون. رقم 02/10 السالف ذكره، ص 85.

⁽³⁾ سعاد قوقي، "التجمعات العنقودية كعامل تنافسي في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة - دراسة لبعض تجارب البلدان النامية-"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد صناعي، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2017، ص 89.

للتهيئة العمرانية والبيئة 6 أقطاب للتنافس والامتنياز باعتبارها أقاليم مؤهلة للمنافسة الدولية والتنافسية والامتنياز قصد الاندماج في العولمة وهي كل من:

- قطب سيدي عبد الله بوتيان: يقع في المنطقة الخلفية للعاصمة الجزائرية ويتضمن تكنولوجيات الإعلام والاتصال، البيوتكنولوجيا الغذائية، معاهد وطنية خاصة بالتكنولوجيا المتقدمة ومعاهد وطنية للفلاحة...

- قطب وهران، مستغانم، سيدي بلعباس، تلمسان: يتضمن الكيمياء العضوية التكنولوجية الفضائية، الاتصالات ترافقها مؤسسات فعالة للدعم.

- قطب قسنطينة، عنابة، سكيكدة: يجمع البيو تكنولوجيا الغذائية، العدانة والميكانيك الصناعية، البتروكيميا.

- قطب سطيف، بجاية، برج بوعريريج، المسيلة: يجمع البيو تكنولوجيا الغذائية، البلاستيك، مواد البلاستيك المختزلة.

- قطب المدية، بوقزول، الأغواط: يتضمن الطاقات المتجددة والبيوتكنولوجيا البيئية، الصحة العمومية والتغذية والمواد المائية.

- قطب ورقلة، حاسي مسعود، غرداية: يتضمن البتروكيميا، الطاقات التقليدية، الطاقات المتجددة، الفلاحة الصحراوية، المناطق الجافة⁽¹⁾.

وهكذا فإن مناطق التنمية الصناعية المندمجة تتنافس مع أقطاب التنافس للامتنياز المزمع تنظيمها، مما استدعى إلى استبعادها، إلا أن الانتقاد لم يأت من السلطات فحسب بل حتى من طرف الخبراء والجامعيين الذين اعتبروا مشروع الإستراتيجية الصناعية غير مدرج في إطار سياسة شاملة ومنسجمة والمشروع فارغ المحتوى إذا لم يتم الاهتمام بالبحث والتنمية.

فالحقبة الأولى للإستراتيجية الصناعية في الجزائر اعتمدت على الثروات الطبيعية المتواجدة في باطن الأرض لأجل تحقيق ثورة صناعية باعتبارها مفتاح الثورة الاقتصادية الشاملة⁽²⁾، إلا أنه وبالتركيز على التكنولوجيات الأكثر تعقيدا في إطار طلب المساعدة التقنية من الخارج وعدم الاهتمام بالابتكار والبحث وعدم توفر الموارد البشرية المؤهلة حال دون نجاح هذه المناطق لأن الوتيرة السريعة للتقدم التكنولوجي يتطلب نظام فعال على مستوى التعليم العالي وتدريب المهارات وهو غير موجود في بلدنا.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. 113، 114.

⁽²⁾ عمار معاشو، النظام القانوني لعقود المفتاح في اليد بالجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989، ص 10.

3- مناطق مشابهة من حيث التسمية لمناطق التنمية الصناعية المندمجة وأقطاب التنافس

والامتياز: وردت عدة مصطلحات مشابهة لهاته المناطق فهل لها نفس المعنى أم أن هناك اختلاف فيما بينها؟.

- **الحظائر والمقاطعات التكنولوجية:** إن تجنيد ودعم المهارات التكنولوجية وكذا قدرات الإبداع لفائدة تكنولوجيات المستقبل تم عبر إنجاز حظائر ومقاطعات تكنولوجية وهناك أربع حظائر تتمثل في:

- المدينة الجديدة بويان (التكنولوجيات الحيوية، الغذائية والتكنولوجيا الحيوية، الصحة والطب الرياضي (السياحة والترفيه).

- المدينة الجديدة بوزول (الطاقات الجديدة والمتجددة والفلاحة الصناعية البيولوجية).

- المدينة الجديدة حاسي مسعود (الصناعات الجيدة والمتجددة).

تقوم على الاستفادة القصوى من الأقاليم المزودة بتجهيزات الربط العالية التي تمنحها أوراقا رابحة للتحكم في التكنولوجيات المتقدمة تسمح باللاحق بالاقتصاد العالمي، المهم هو ترقية الأنشطة ذات القيمة المضافة العالية المدفوعة بالبحث والابتكار سواء بالنسبة للصناعة داخل المناطق الصناعية المندمجة للتنمية الصناعية والأقطاب التقنية والحظائر والمقاطعات التكنولوجية⁽¹⁾.

تم إنشاء 50 حظيرة صناعية موزعة عبر 39 ولاية، وقد أنشئت حظيرة صناعية بمساحة 200 هكتار قابلة للتوسع إلى 400 هكتار على مستوى منطقة الفولية ببلدية قمار ولاية الوادي بتخصيص غلاف مالي قدره 120 مليار سنتيم لتهيئة هذه المنطقة حتى تستوعب المشاريع الصناعية المختلفة والملف التقني الخاص برخصة التجزئة بصدد إنشائه⁽²⁾ طبقا للمخطط الموضح في الملحق الثالث⁽³⁾.

- **أقطاب تقنية:** يتم إنشاؤها في حالة احتضان المنطقة لأكثر من مؤسسة ذات الحجم الكبير تعمل في نشاط معين (الصناعة الغذائية في بجاية، الالكترونيات في سيدي بلعباس أو التي توجد في محيطها وتتطور قدرات التكوين والبحث ذو المستوى العالي وتقييم علاقات بين هذه الهياكل والمؤسسات⁽⁴⁾.

- **التجمعات العنقودية (التمركز الصناعي):** تعرف بكونها: شبكات من الإنتاج تنشأ نتيجة الترابط الشبكي المتين بين مؤسسات صناعية لها نشاطات متشابهة أو متكاملة، تعمل على تقسيم العمل بين الموردين ووكلاء إنتاج المعرفة، الجامعات ومعاهد البحوث، الشركات الهندسية، مراكز يقظة تكنولوجية

⁽¹⁾ قانون. رقم 02/10 السالف ذكره، ص 85.

تم الاطلاع ب 2017/06/08 على , p16, presentation du programme des nouveaux parcs industriels , www.aniref.dz ⁽²⁾ الساعة 16.08

⁽³⁾ أنظر الملحق الثالث: المتعلق بالبطاقة التقنية للحظائر الصناعية الموزعة عبر كافة التراب الوطني.

⁽⁴⁾ قانون. رقم 02/10 السالف ذكره، ص 85.

والعملاء حيث تتشابه هذه الهيئات في علاقات تعاون ينتج عنها عنقود يمثل السلسلة الكاملة للقيمة المضافة للمنتج.

وهي تسود تقريبا في جميع الصناعات قد تشمل ذات التقنية العالية الناشئة وتلك التقليدية التي كانت موجودة منذ أكثر من قرن وغالبا م تستمر المؤسسات في التكتل العنقودي للحصول على حياة أطول من المؤسسات المعزولة⁽¹⁾.

✓ **العناقيد الصناعية:** عرفت بأنها عبارة عن: "مجموعة مؤسسات مركزة قطاعيا وجغرافيا تنتج وتبيع تشكيلة من المنتجات المرتبطة أو المتكاملة وبالتالي تواجه تحديات وفرصا مشتركة"⁽²⁾.

✓ الفروع الصناعية الموجودة:

نجد أن من بين الأنشطة الصناعية المعتمدة وطنيا: الصناعات الغذائية، الكيمياء والبلاستيك، صناعات الخشب والورق، صناعات النسيج والجلود، مواد البناء والزجاج أما الفروع الإستراتيجية: نجد صناعة الحديد والتعدين، اللدائن الهيدروليكية، الكهرباء والكهر ومنزلية، الكيمياء الصناعية، الصيدلانية، الميكانيك وقطاع السيارات، صناعة الطائرات، بناء السفن وإصلاحها، التكنولوجيا المتقدمة، صناعة الأغذية، النسيج والألبسة والجلود والمواد المشتقة، الخشب وصناعة الأثاث⁽³⁾، أما المعتمدة على مستوى ولاية الوادي نجد: الصناعات الغذائية، صناعة مواد البناء، صناعة المختلفة.

✓ توزيع المشاريع المنطلقة حسب النشاط⁽⁴⁾:

خدمات	سياحة	صناعة مختلفة	صناعة غذائية	مواد بناء	المجموع
عدد المشاريع المعايينة	10	3	12	11	8
المساحة (هكتار)	27. 1	27. 20	15	7. 77	17. 17
قيمة المشاريع (مليون دج)	399. 65	2400. 86	750. 08	439. 07	1929. 28
عدد العمال	162	312	268	260	577
					1579

وبناء على ما تم التطرق إليه نصل إلى أن المشرع عدد حافظة الاستثمار العقاري الصناعي حيث شهد في ظل سنة 1993 إنشاء المناطق الخاصة والتي ألغيت بمجرد إلغاء المرسوم التشريعي. رقم 12/93 وإصدار المر. رقم 03/01 الذي أكد على وجود المناطق المطلوب ترقيتها تحت تسمية المناطق المطلوب تنميتها مساهمة خاصة من طرف الدولة ووسع من دائرتها في ظل إصداره لقانون ترقية الاستثمار 09/16 وحافظ على المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، هاته الأخيرة التي عرفت

⁽¹⁾ سعاد قوقي، مرجع سابق، ص. ص 71، 72.

⁽²⁾ عبد الله الطيبي، مرجع سابق، ص 86.

⁽³⁾ www.aniref.dz . op. cit.20:00 على الساعة 2017/10/22

⁽⁴⁾ مقابلة مع رئيس مصلحة بولاية الوادي حول الحصيلة السنوية لنشاطات مديرية الطاقة والمناجم بتاريخ 2017/03/24.

عدة طرق لتسييرها استقرت في سنة 2010 على لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار⁽¹⁾ من ناحية تسييرها وإدارتها كما شهدت عدة إشكالات قانونية مطروحة ومنازعات بين المستثمرين من جهة والهيئة الإدارية المكلفة بالرقابة والإشراف على حافظة الاستثمار العقاري الصناعي من جهة أخرى انصبت بالأساس إما على الملكية أو حق الاستغلال.

بالمقابل وسع المشرع من دائرة إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات⁽²⁾ والتي توزعت على كامل التراب الوطني بما فيها ولاية الوادي دون إهمالنا لإنشاء المشرع في الآونة الأخيرة ما يعرف بمشروع الحظائر الصناعية قيد التهيئة.

ختاما لهذا الفصل الذي تطرقنا فيه إلى معالجة الجانب المفاهيمي البحت للاستثمار العقاري الصناعي والمنازعات المتعلقة به، إذ كان لزاما علينا ضبط مصطلحات الدراسة والأوعية العقارية المخصصة لهذا النوع من الاستثمارات والمنظومة القانونية التي تنظم أحكامها وتعمل على إيجاد تسوية لهذه المنازعات المطروحة والهدف من ذلك هو معرفة القانون الواجب التطبيق على هذا النوع من المنازعات نظرا لتعددتها وتنوعها وصعوبة تطبيق قانون واحد عليها وهو ما دفعنا إلى معرف موضوع وتصنيفات هاته المنازعات لكونها تثار بين طرفين المستثمر كشخص طبيعي أو معنوي خاص والجهة الإدارية التي أسندت لها بموجب النصوص القانونية مهمة الإشراف والمتابعة والتنفيذ ومن ثمة التدخل ووضع حد للمنازعات وهو ما سيتم التطرق إليه في الفصل الثاني من هذه الدراسة.

⁽¹⁾ مرسوم. تنفيذي. رقم 20/10 مؤرخ في 2010/01/12 المتعلق بلجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، جريدة رسمية، العدد 04، الصادرة بتاريخ 17 جانفي 2010، ص 7 .

⁽²⁾ أنظر الملحق الرابع: المتعلق بمخطط تهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات عبر التراب الوطني .

الفصل الثاني: الطبيعة القانونية لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي

إن التوجه السياسي والاقتصادي الذي شهدته الجزائر بعد الاستقلال مباشرة لم يثر أي إشكال قانوني بشأن ملكية الأوعية العقارية المخصصة لغرض الاستثمار الصناعي لكونها كانت تعد حقا مملوكا للدولة التي تجتمع السلطات الثلاث في يدها.

غير أنه وعلى إثر الانتقال التدريجي نحو تطبيق النظام الاقتصادي الرأسمالي الذي يقدر الملكية الفردية وما نتج عنه من خوصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي تتولى إدارة وتسيير وتهيئة حافظة العقار الصناعي المخصص لغرض الاستثمار طرح إشكالا مفاده: ما هي طبيعة الملكية العقارية التابعة لهاته المؤسسات وما مصير العقار الصناعي بعد تطبيق نظام الخوصصة فيما إذا كانت تبقى ملكا للدولة ومؤسساتها أم تؤول ملكيتها وتنتقل للقطاع الخاص؟.

فمن هذا المنطلق تولّد صنف من المنازعات يرتبط بامتلاك العقار الصناعي المخصص لغرض الاستثمار، ولتسويتها تدخّل المشرع بإصدار عدة نصوص قانونية تنظم أحكام هذه المنازعات ويتم ذلك عن طريق إبرام العقد بين المستثمر والجهة الإدارية المعنية.

اعتبرت العقود طريقة من طرق استغلال حافظة العقار الصناعي طريقة من طرق استغلال حافظة العقار الصناعي ووسيلة لتسوية منازعاته، غير أنها مع مرور الوقت تولدت عنها نتيجة تنفيذها منازعات تتعلق بتنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي ترتكز أساسا على مدى تنفيذ أطراف العلاقة العقدية للالتزامات المتعلقة بهم (المستثمر والإدارة).

ناهيك على أن كثرة النصوص القانونية وتفرقها نتج عنه عدة إشكالات مما سبّب عنه صعوبة في إيجاد تسوية لهاته المنازعات المتعلقة في مجملها بطرق الحصول على الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية.

وفي هذا الإطار يتعين علينا تقسيم الدراسة إلى منازعات امتلاك العقار الصناعي المخصص للاستثمار في (المبحث الأول)، ومنازعات ترتبط بتنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي المخصص لغرض الاستغلال في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: منازعات امتلاك العقار الصناعي المخصص لغرض الاستثمار:

إن المتمعن لهذه المنازعات يجد أن العديد من القطع الأرضية المخصصة للأنشطة الاستثمارية الصناعية آنذاك كانت مشغولة ومبنية بحيث تمارس فيها هذه الأنشطة من طرف المستثمرين، لكن لم يتم تسوية وضعيتها القانونية بعقود رسمية ومشهرة مما أدى إلى وجود منازعات مثارة بين المستثمرين والهيئة الإدارية التي تتولى عملية التسيير والتهيئة.

حيث يرجع السبب في عدم تطهير الوضعية القانونية لهاته الحافظة العقارية لعوامل مختلفة من بينها صعوبة تحويل ملكية حافظة الاستثمار العقاري الصناعي وعدم تطهير أو تحديد أصل ملكيته التابع لهذه المؤسسات، وبالتالي عدم إمكانية تفعيله وعلى هذا الأساس قمنا بتصنيف هذا النوع من المنازعات إلى: منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي المخصص للاستثمار في (المطلب الأول) ومنازعات العقار الصناعي المخصص للاستثمار التابع للمؤسسة العمومية الاقتصادية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي المخصص للاستثمار:

إن تسوية هذه المنازعات وذلك بتطهير وضعية حافظة العقار الصناعي المخصص للاستثمار عرفت عدة إشكالات قانونية ومنازعات معروضة على القضاء للفصل فيها، والسبب يرجع لعدم وجود سندات تثبت وتبرر ملكية هذا الإرث العقاري لذا استدعى مآ توضيح المنازعات القائمة التي تنقسم إلى أولاً منازعات تحول ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المختصة في (الفرع الأول) وثانياً منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي من الهيئات المختصة إلى المستثمرين في (الفرع الثاني). وإن كانت الأستاذة خوادجية قد أرجعت السبب الرئيسي لمنازعات تطهير الملكية العقارية المخصصة للاستثمار الصناعي إلى تجاوزات بعض الممثلين المحليين لا سيما التعليمات السابقة الصادرة عن المصالح المركزية.

الفرع الأول: منازعات تحويل ملكية حافظة الاستثمار العقاري الصناعي إلى المؤسسات المختصة:

إن موضوع هذه المنازعة ينصب أساساً على عدم امتلاك المؤسسة المعنية لسندات ملكية تثبت اكتسابها للوعاء العقاري المخصص للاستثمار حتى يتسنى لها نقل ملكيته للمستثمر المعني بموجب عقد التنازل المباشر.

أي أن الأمر يتعلق ببيع قطع عارية منزوعة ملكيتها لصالح الأجهزة المكلفة بالترقية أو التسيير بهدف تهيئتها وتجهيزها وتجزئتها ثم بيعها للمستثمرين وخاصة منها تلك المملوكة للخواص⁽¹⁾ وهو ما نتج عنه وضعيتان هما:

أولاً: وضعية رفض مالكي العقارات الخواص بيعها بالتراضي لهذه المؤسسة⁽²⁾:

هذه الوضعية تستدعي الدخول في مفاوضات بين الهيئات الإدارية للدولة والملاك الخواص من أجل الوصول إلى اتفاق يُرضي الأطراف من ناحية ومن ناحية أخرى إيجاد حلول وتسوية لهذه المنازعات وبهذا كان الحل هو:

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص 318.

⁽²⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 90.

أن تقوم مؤسسات إدارة حافظة العقار الصناعي (المناطق الصناعية آنذاك) بالمطالبة بشراء هذه العقارات المملوكة في الأصل من طرف الخواص بالسعر الذي تحدده إدارة أملاك الدولة وليس بالسعر الحقيقي وبشكل رضائي ودّي مع الملاك الخواص، لكن في حالة عدم اتفاق الأطراف على الثمن أو رفض المالكين الخواص البيع بالتراضي هنا يترتب على هذه المؤسسات وذلك عن طريق تدخّل الوالي المكلف بتطبيق المخطط التوجيهي للتعمير والذي تقع حافظة العقار الصناعي في إطاره مباشرة بتطبيق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة مع تعويض المالكين تعويضا عينيا أو نقديا وبذلك تكتسب الإدارة هذه العقارات لتصبح ملكا لها ثم يتسنى لها القيام بالتنازل لصالح هذه المؤسسات المختصة والتي بدورها تقوم بإعادة بيعها لفائدة المستثمرين لكون إنشاء وتسيير وتهئية حافظة العقار الصناعي المخصّص للاستثمار من المشاريع ذات المنفعة الوطنية الاقتصادية العامة يمكن أن تطبق عليها إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.

وإن كنّا نتساءل عن مدى سلامة هذا الإجراء الذي بموجبه تنزع ملكية قطع أرضية مخصّصة للاستثمار الصناعي من خواص ليتم التنازل عنه فيما بعد لفائدة خواص⁽¹⁾؟.

وإن كانت الأستاذة شايب باشا كريمة ذهبت إلى أبعد من ذلك من حيث الطرح الذي عالجت به بتساؤلها حول هل هذا النوع من الاسترجاع وكيف على أنه حقيقة من أجل منفعة عمومية خاصة وأنه ينزع من خواص ويعاد التنازل به لمشتريين آخرين يعتبرون هم كذلك خواص، وحينئذ هل هذا الإجراء يعد عادلا ؟ وهل القطع الأرضية المراد تخصيصها للاستثمار تعد ذات منفعة عمومية ومن أجلها يمكن تطبيق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية؟ وإن كان كذلك هل يمكن تطبيق إجراءات الاسترجاع خاصة بعد إلغاء الاحتياطات العقارية بالخصوص إذا كانت مشاريع استثمارية لا تتميز بمنفعة اقتصادية قصوى ؟ وبالذهاب للمادة 10 من الأمر رقم 26/74 نجده نص على أنه : "يخصص الاحتياطات العقارية في البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع"⁽²⁾.

ثانيا: وضعية عدم قدرة المؤسسة المعنية على شراء عقارات مملوكة للخواص بالسعر الحقيقي للسوق وهنا تم تسوية هذه المنازعة بتخصيص اقتطاعات مالية من ميزانية الدعم التي تقدمها الدولة لهذا النوع من المؤسسات، وذلك على اعتبار أن هذه الأخيرة تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتكون ميزانياتها من ظرفين ماليين⁽³⁾ هما :

(1) مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 91.

(2) كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص 175.

(3) مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 91.

✓ ظرف مالي يقدم لها من الدولة في شكل اعتماد وهو ما يمكن استعماله في شراء العقارات.
 ✓ ظرف مالي يتكون لصالحها من العمليات التجارية والأرباح التي تحققها لحسابها ويمكن تخصيص مبالغ منها لاكتساب عقارات الخواص.⁽¹⁾

ثالثا: منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية

إن تسوية التحويل الأولي لملكية حافظة الاستثمار العقاري الصناعي إلى وكالات الترقية في المناطق الصناعية عرف منازعات فمثلا نجد صدور قرارين إداريين بتاريخ 1972/12/12 و 1976/02/28 من الوالي موضوعهما نزع الملكية للمنفعة العامة لإنشاء منطقة صناعية⁽²⁾.

بالنسبة للقرار الأول يخص مساحة قدرها 1 هكتار و 34 آر و 72 سنتيآر حيث نجد أن ملكية المدعى عليه (ع. ح) تدخل ضمن نطاق محيط المنطقة الصناعية الذي أقدم على تشييد وحدة بلاط، وعندئذ أقام الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية دعوى ضد السيد (ع. ح) طالبا إصدار أمر هدم هذه الوحدة لأن القطعة الأرضية موجودة في نطاق نزع الملكية وخلافا لطلب الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية والوالي أصدرت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى القرار المؤرخ في 1982/11/27 تحت رقم 28303 لصالح المدعى عليه (ع. ح) الذي أيّد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء قسنطينة في 1981/04/29 القاضي برفض الدعوى المرفوعة من الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية والوالي التي تهدف إلى تهديم وحدة بلاط المشيدة من المدعى عليه (ع. ح)⁽³⁾.

كما نجد أن المنطقة الصناعية بعين مليلة ولاية أم البواقي لم يتم تسوية وضعيتها آنذاك في ظل السياسة العقارية السابقة حيث لم يعوّض ورثة (خ. ت) مما أدى إلى رفع دعوى أمام القضاء وهو ما تسبّب في تعطيل مئات من المشاريع التنموية لتلك المنطقة⁽⁴⁾، كما شهدت كل من المنطقة الصناعية التي كانت موجودة بسيدي خالد المتربعة على 358 هكتار - ولاية البويرة و كذا المنطقة الصناعية بزعرور ولاية تيبازة المتربعة على 120 هكتار عدم تسوية قانونية للأراضي لتباطؤ في تحويل ملكيتها.

في حين نجد أن مناطق النشاطات المنشأة بمبادرة محلية على رصيد الاحتياطات العقارية البلدية عرفت منازعات معتبرة فعلى سبيل المثال: منطقة النشاط بوشطاطة-ولاية سكيكدة المتربعة على 5. 5 هكتار لم يتم تحويل ملكيتها لصالح البلدية لأن أصل ملكيتها عمومية (أراضي غابية) وبالتالي تعطيل العديد من المشاريع الاستثمارية⁽⁵⁾.

⁽¹⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 92.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 318.

⁽³⁾ المرجع نفسه، ص 319.

⁽⁴⁾ République Algérienne Démocratique et Populaire , Rapport N° : 01 , intitulé Zone industrielle dans l'Est Algérien , ANAT, Année 2004, p65.

⁽⁵⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 319.

ونفس الأمر ينطبق على منطقة نشاط بتمالوس ولاية سكيكدة المتربعة على 11 هكتار حيث اعترضت مصالح الغابات والزراعة عن التحويل ومنطقة النشاط بالقصور ولاية بجاية تقدر مساحتها 15. 9 هكتار أصل ملكيتها غابية وهي في طور التحويل لكن النصيب الأكبر من المنازعات شهدته مناطق النشاط المنجزة على أراضي الخواص والمقدر مساحتها 10% من المساحة الكلية لمناطق النشاط، فعلى سبيل المثال نجد أن منطقة النشاط ببرج بوعريريج مساحتها 196 هكتار شهدت توقفا لأشغال التوسيع والاستثمار بسبب النزاع الذي قام أمام العدالة بين الوكالة العقارية المحلية وبعض الخواص لامتلاكهم أراضي المنطقة⁽¹⁾.

والأمر نفسه ينطبق على منطقة النشاط بالمنصورة ولاية برج بوعريريج التي أثار فيها المستثمرون منازعات أمام القضاء مع ملاك الأراضي، وكذا منطقة النشاط بخنشلة المتربعة على 11 هكتار ومنطقة النشاط ببشار ولاية خنشلة المتربعة على 9 هكتار.

ويرجع السبب الرئيسي لهذه المنازعات خاصة في مناطق النشاط التي أصل ملكيتها أراضي الخواص إلى استيلاء البلدية في ظل الاحتياطات العقارية على الأراضي دون مآل واضح لا يستجيب لمعيار نزع الملكية للمنفعة العامة⁽²⁾ ودون تعويض أحيانا والدليل على ذلك صدور منشور من وزارة المالية تحت رقم 001582 بتاريخ 2004/04/10⁽³⁾ موجه إلى مديري أملاك الدولة والحفظ العقاري لكل الولايات، يحثهم على تعويض الخواص عن ممتلكاتهم العقارية المدمجة في الاحتياطات العقارية للبلديات في ظل الأمر. رقم 26-74 لوجود تجاوزات تتعلق أساسا بهذا الموضوع واستمرار هذه الوضعية من المنازعات بين حقوق الملاك القدامى والجدد يعيق الخصوصية والاستثمار بجميع أنواعه.

لذا ثبت وجود تجاوز في مجال التعويض الذي بقيت تصدر قرارات قضائية إلى غاية 2006 تقضي بتعويض الخواص مثلما يتجسد في القرار الصادر عن مجلس الدولة. رقم 24719 المؤرخ في 2006/07/28⁽⁴⁾، حيث ألزم البلدية بحمل مسؤولية تعويض مالكي العقار متى كان القرار الولائي بإدماج أرض الخواص في الاحتياطات العقارية صادر لفائدتها.

ومصدر هذه المنازعات كذلك في كثير من الأحيان هو عدم احترام خصوصية الأراضي الموجودة في المحيط العمراني ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية وبالتالي عدم تجسيد تحويل الملكية لصالح

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 320.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص 320.

⁽³⁾ المنشور الصادر عن وزارة المالية رقم 001582 مؤرخ في 2004/04/10 متضمن تعويض الممتلكات العقارية الخواص المدمجة في الاحتياطات العقارية، منشور في مجموعة النصوص الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، 2004.

⁽⁴⁾ القرار. رقم 24719 مؤرخ في 2006/07/28 الصادر عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة)، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 08، منشورات الساحل للطبع والنشر، عين البنيان - الجزائر، ص. ص 225، 228.

البلديات، ونظرا للعشرية السوداء التي عاشتها الجزائر آنذاك التي اتسمت بالاستقرار السياسي بادرت الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين ببيع القطع الأرضية الموجهة للاستثمار في ظل افتقاد السلطة لمؤسساتها وانتشار الفوضى والرشوة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: منازعات تحويل ملكية حافظة العقار الصناعي من المؤسسات المختصة إلى المستثمرين
ينصب هذا النوع من المنازعات أساسا على ملكية حافظة العقار الصناعي المخصص للاستثمار التابعة للمؤسسة المعنية بالإدارة والتسيير، حيث بإمكان هذه المؤسسات طالما أنها مالكة للعقارات التنازل عليها لفائدة المستثمرين غير أنه رغم ملكية هذه المؤسسات للعقارات إلا أنه ثارت منازعات عدة بشأن نقل الملكية وتحويلها إلى المستثمرين.

يتم معالجة أولا منازعات تحويل الملكية من المؤسسة المكلفة بالتهيئة إلى المستثمرين وثانيا منازعات تحويل الملكية من المؤسسة المكلفة بالترقية إلى المستثمرين.

أولا: منازعات تحويل الملكية من المؤسسة المكلفة بالتهيئة إلى المستثمرين

إن موضوع هذه المنازعة يركز بالخصوص على مطالبة المستثمر للمؤسسة المكلفة بالتهيئة بإعادة التنازل لفائدته على أساس سعر الاقتناء وهو الثمن الذي اشترت به المؤسسة المهيئة آنذاك الوعاء العقاري محل تخصيص لغرض الاستثمار الصناعي، بالمقابل نجد أن المؤسسة المعنية بالتهيئة ترفض اقتراح مطالبة المستثمر وتطالب بدورها أن يكون إعادة التنازل على أساس السعر الحقيقي للعقار أي سعر السوق والسبب راجع لاعتبارها مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسعى لتحقيق الربح في أول نشأتها إلى غاية صدور قانون. رقم 01/88.

هذا ما طرح إشكال قانوني وقضائي حول كيفية تسوية هذه المنازعة في إطار تحديد السعر ولكون المسألة تأخذ بعين الاعتبار الفارق الزمني المتمثل وقت شراء العقار من قبل المؤسسة آنذاك مقابل قيمة العقار بالنظر لسعر السوق حاليا وهو ما يرتب عنه فارق مالي كبير يجعلنا نتساءل عن حكم القاضي لتسوية هذا النزاع فهل يحكم لصالح المستثمر على أساس سعر الاقتناء أم يحكم بإعادة التنازل على أساس سعر السوق؟ وقد بقي المشكل مطروحا أمام لقضاء لعدة سنوات⁽²⁾.

ولتسوية هذه المنازعة تم تعيين ممثلين عن وزارة المالية وكذا الصناعة لدى مصالح وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة وتم التوصل لحل يرضي أطراف المنازعة (المستثمر والمؤسسة المهيئة) وتكفل ذلك بصدور منشور وزاري مشترك مؤرخ في 1999/09/08 يتضمن كفاءات وشروط تطهير العقار الصناعي الذي تم تحديد بموجبه طريقة تسوية وضعية العقارات محل تنازل عنها ولفائدة المستثمرين

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص321.

⁽²⁾ كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص. ص 173، 174.

على أساس سعر الاقتناء الذي تحصلت بموجبه المؤسسة على العقار مضاف إليه تكاليف التهيئة والتجهيز والدراسة وهامش ربح معقول لكن في حالة قيام المؤسسة المكلفة بالتهيئة داخل حافظة العقار الصناعي بأشغال التهيئة والتجهيز.

وكذا عدم استخراج ونشر رخصة التجزئة فإنه يثور نزاع حول تكاليف التهيئة الواقعة على عاتق هذه المؤسسات وهنا يتم حل النزاع على أساس خصم جميع نفقات التهيئة والتجزئة من سعر إعادة التنازل الواجب دفعه والذي يتم تقديره كما تم تبيانه بالطريقة السابقة أي على أساس سعر السوق⁽¹⁾.

ثانيا: منازعات تحويل الملكية من الهيئات المكلفة بالترقية إلى المستثمرين

موضوع هذه المنازعة يتمثل في تحويل ملكية القطع الأرضية المخصصة لغرض الاستثمار الصناعي من الهيئات المالكة لها تحديدا وهي المؤسسات المعنية إلى المستثمرين وقد ثار خلاف حول تباطؤ منح عقود الملكية من الهيئات المكلفة بالترقية البائعة إلى المستثمرين (24% من المناطق الصناعية في نهاية أبريل 1998 و 35 % في نهاية سنة 1999)⁽²⁾.

أما مناطق النشاط فإنه وإلى غاية سنة 2004 وجدنا 10.000 مستفيد تحصلوا على سندات ملكية و 13000 لديهم قرارات تخصيص هذه الأخيرة التي لا ترقى حسب الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا إلى مرتبة العقد الرسمي حتى وإن كان سابق التاريخ⁽³⁾.

كما شهدت عدة مناطق نشاطات تباطؤ في إعداد عقود ملكية لفائدة المستثمرين الممنوح لهم قرارات تخصيص مثل مناطق النشاط الموجودة في عين الذهب، برواقية 1 وقصر البخاري لولاية المدية⁽⁴⁾، ويعود ذلك لعدة أسباب تتعلق بصعوبات تحويل الملكية للمؤسسة المعنية إلى جانب ذلك تأخر مسجل من طرف وكالات الترقية والبلديات في تجهيز المناطق بسبب نقص الموارد المالية والبشرية وهو ما حال دون إعداد الملكية لصالح المستفيدين⁽⁵⁾.

كما وجدت منازعات متعلقة باستغلال العقار الصناعي سببه يعود كما ذكرت الأستاذة خوادجية لتجاوزات ممثلين عن صلاحياتهم في توزيع الأراضي الموجهة للاستثمار، فمثلا العديد من القطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالرغم من تواجدها خارج محيطات التعمير تم منحها بطريقة

⁽¹⁾ كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص 173.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 322

⁽³⁾ أنظر: القرار. رقم 18236 مؤرخ في 1998/10/28 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، قضية (ش. ب) ضد ورثة

(ت. ح)، منشور في المجلة القضائية، العدد الأول، منشورات الساحل للطبع والنشر، الجزائر، 1999، ص 81.

⁽⁴⁾ التقرير المتضمن إحصاء مناطق النشاطات حسب الولايات الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ص 24.

⁽⁵⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 322.

مخالفة للتنظيم الذي كان معمولاً به بموجب المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 والمرسوم. رقم 05/86 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة⁽¹⁾، إذ السلطات المحلية لم تكن مؤهلة للتنازل عن هذا النوع من الأراضي التابعة للدولة حيث منحها يخضع لشكليات وإجراءات محددة متمثلة في اختيار الأرضية من طرف اللجنة الولائية، قرار الحجز من الوالي، منح الاعتماد من الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص الوطني.

وبذلك طالب مديري أملاك الدولة والمستفيدين بتسوية وضعية هذه الأراضي الممنوحة قبل صدور قانون التوجيه العقاري 25/90 السالف ذكره ولأجل تصفية شاملة ونهائية لهذه المنازعات صدرت مذكرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 2584⁽²⁾ المتضمنة لإجراءات وشروط التسوية كما يلي:

1- منح الأراضي للاستثمار من طرف اللجان الولائية في إطار المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 والتي لم تستكمل إجراءاتها كلياً: حيث أن ملفات الاستثمار تتطلب بالضرورة رأي بالموافقة من قبل لجنة اختيار الأرض وقرار احتجاز يتخذه الوالي واعتماد مسلم من الديوان الوطني لتوجيه الاستثمار الخاص الوطني، غير أن بعضاً من المستثمرين لم يتحصلوا على كل الوثائق المطلوبة ولا يمكنهم استصدارها لأن الجهاز القانوني المعني تم إلغاؤه مما رتب منازعات عديدة.

و لتسوية هاته المنازعات حثت المصلحة المركزية في المذكرة. رقم 2584 السالف ذكرها على معالجة الملفات العالقة، وذلك عن طريق إعداد عقود تنازل لصالح المستثمرين المعنيين بشرط حصولهم في تلك الفترة على رأي بالموافقة من طرف لجنة اختيار الأرض وفيما يخص محطات الخدمات ينبغي اعتبار الاعتماد الممنوح من طرف شركة نفطال بمثابة رأي بالموافقة ومتابعة التسوية على أساس هذه الاعتمادات⁽³⁾.

2- منح الهيئات المحلية للأراضي المتواجدة خارج محيطات التعمير بهدف إنجاز مشاريع استثمارية: يتطلب الأمر ضرورة أخذ مديري أملاك الدولة بعين الاعتبار مقررات منح الأراضي من الهيئات المحلية للقيام بعملية تسويتها وتسليم عقود ملكيتها لفائدة المستثمرين المعنيين.

⁽¹⁾ مرسوم. رقم 05/86 مؤرخ في 07/01/1986 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونياً، كما يحدد كليات هذا البيع، جريدة رسمية، العدد الأول، الصادرة بتاريخ 08/01/1986.

⁽²⁾ مذكرة. رقم 2584 مؤرخة في 23/03/2008 متضمنة تسوية القطع الأرضية الواقعة خارج محيطات التعمير الممنوحة في إطار الاستثمار الخاص الوطني وعمليات التعمير والبناء، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية، منشورة في مجموعة النصوص لسنة 2008، ص 44.

⁽³⁾ سميحة حنان خواجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 323.

ولتسوية وضعية هذه الأراضي يجب أن يكون على أساس القيمة التجارية المحددة وقت المعاملة أي بالنظر لأسعار الاحتياطات العقارية البلدية وقت المنح لأنه من غير الممكن مطالبة المستثمرين بتسديد القيمة التجارية الحالية.

وقد أكد المنشور. رقم 02 مؤرخ في 20/09/1986 على أنه في حالة اتساع القطعة الأرضية المدرجة ضمن محيط التعمير بحيث تفوق مساحتها 5000م² تطبق على هذه المساحة أسعار الاحتياطات العقارية البلدية والفائض يستوجب تقييمه كأرض فلاحية بالهكتار، أما الأراضي المتواجدة خارج النسيج العمراني التي تم منحها في إطار الاستثمار فيتم التنازل عنها لما تكون مساحتها تفوق 5000م² على أساس القيمة التجارية وقت تطبيق أسعار الاحتياطات العقارية والفائض يتم تقييمه كأرض فلاحية كذلك بالهكتار⁽¹⁾.

كما وقد صدر عن مجلس الدولة قرار. رقم 6110 مؤرخ في 11/03/2002⁽²⁾ متضمنا إلغاء القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو الذي يلزم بلدية أولاد هدا ج ممثلة في شخص رئيسها بتسوية وضعية المدعي (ب. م) والمتعلقة بقطعة أرضية تدخل ضمن منطقة نشاط، لأن رئيس المندوبية التنفيذية بموجب القرار. رقم 10/97 مؤرخ في 16/02/1997 منح قرارات استفادة لعدد من المستثمرين يفوق عددهم 50 بما فيهم المستأنف عليه (ب. م) وهو ما يخالف أحكام المادة 73 من القانون. رقم 25³/90 المتضمن التوجيه العقاري، وبالتالي القرار الصادر لفائدة المستأنف عليه بتخصيص القطعة الأرضية مخالفا للقوانين السارية وهذا دليل حي يثبت تجاوز ممثلين محليين لصلاحياتهم.⁽⁴⁾

كما صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 024778 مؤرخ في 28/06/2006⁽⁵⁾ وهو مماثل للقرار المذكور أعلاه يقضي بأن الشهادات الإدارية المحررة من طرف رؤساء البلديات لا تعد سندات قانونية للملكية.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 324.

⁽²⁾ جمال سايس، الاجتهاد القضائي الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الأولى، كليك للنشر، الجزائر، 2009، ص. ص 607، 608.

⁽³⁾ نص المادة 73 من القانون. رقم 25/90: "تسير الحافطة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أ والتي ينبغي إنشاؤها.

وكل تصرف تبشره الجماعات المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر. "

⁽⁴⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 324.

⁽⁵⁾ قرار مجلس الدولة . رقم 024778 مؤرخ في 28/06/2006، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 08، منشورات الساحل للطبع والنشر، عين البنيان - الجزائر، 2006، ص 229.

وما يثبت تشعُّب المنازعات المرتبطة بتسوية وضعية حافظة الاستثمار العقاري الصناعي هو القرار الصادر عن مجلس الدولة. رقم 10355 المؤرخ في 16/09/2003⁽¹⁾، والذي تضمّن في حيثياته التماس (ب. م) إلغاء القرار الولائي. رقم 1594 الصادر عن والي ولاية المسيلة بتاريخ 16/11/1997 والمتضمن إلغاء القرار. رقم 1050 المؤرخ في 11/12/1995 المتضمّن ترخيص بمنح الامتياز على قطعة أرض في إطار تدعيم الاستثمار ببلدية المسيلة، حيث أن والي ولاية المسيلة اتخذ القرار الإداري المطعون فيه لأن الوعاء العقاري موضوع الامتياز الممنوحة ل(ب. م) ملك للبلدية ومديرية أملاك الدولة تصرّفت في ملك غير ملكها وعلى هذا الأساس قضى مجلس الدولة برفض دعوى الطعن بالنقض لعدم التأسيس.

ووجدت كذلك دعوى مرفوعة للسيد (س. ع. و) ضد الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة تتلخص وقائع هذه المنازعة بأنه وبمقتضى مداولة صادرة عن المندوبية التنفيذية لبلدية ديدوش مراد مؤرخة في 13/08/1995. تحت رقم 95/46 مصادق عليها من طرف رئيس دائرة الحامة بوزيان منح السيد (س. ع. و) ثلاث قطع أرضية تقع بالمنطقة الصناعية لديدوش مراد تبلغ مساحتها 3309م²، وتبعا لعدم حصوله على عقد ملكية قام السيد (س. ع. م) برفع دعوى ضد الوكالة الولائية لإتمام إجراءات نقل ملكية القطع الأرضية المتواجدة بالمنطقة الصناعية عيسى بن حميدة لبلدية ديدوش مراد بقسنطينة.

وعلى إثر ذلك أصدر القسم العقاري لمحكمة زيغود يوسف حكما بتاريخ 05/05/2004 تحت. رقم 03/89 قضى برفض الدعوى لأن الوكالة لم تكن المتعامل مع السيد (س. ع. م) ولم تبع له أي قطعة أرض وبتاريخ 24/04/2005 أيّد مجلس قضاء قسنطينة في قراره. رقم 04/1416 الحكم المستأنف⁽²⁾.

كما انه وبتاريخ 22/05/2006 أعاد السيد (س. ع. م) بموجب عريضة افتتاح دعوى مسجلة بكتابة ضبط محكمة زيغود يوسف إقامة دعوى بواسطة محامية ضد الوكالة لإلزامها بإتمام إجراءات نقل ملكية العقارات Q41, Q40, Q42 بالمنطقة الصناعية عيسى بن حميدة لبلدية ديدوش مراد الممنوحة له بموجب عقد تخصيص منذ سنة 1995، وبالرغم من الدفع المقدمة من الوكالة أصدرت محكمة زيغود يوسف بقسنطينة حكما مؤرخا في 31/01/2007 قضى بإلزام الوكالة لإتمام إجراءات نقل ملكية

⁽¹⁾ جمال سايس، مرجع سابق، ص. 595، 596.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. 325، 326.

العقارات فقامت الوكالة باستئناف هذا الحكم أمام مجلس قسنطينة الذي أيّد بدوره الحكم المستأنف في قراره تحت. رقم 07/179 مؤرخ في 20/10/2007.⁽¹⁾

وتبعا لذلك قامت الوكالة بتسجيل طعن بالنقض أمام المحكمة العليا التي أصدرت قرار مؤرخ في 15/10/2009 تحت. رقم 545816 وقد قضى بقبول الطعن شكلا وموضوعا وبإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 20/10/2007 وهذا بدون إحالة مع تمديد النقض للحكم المستأنف.

بعد ذلك توجه السيد (س. ع. و) بواسطة محاميه أمام القضاء الإداري ورفع دعوى قضائية ضد نفس أطراف الدعوى (الوكالة والبلدية) وبنفس موضوع الدعوى، حيث أصدر مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة الإدارية) القرار المؤرخ في 01/04/2010 تحت. رقم 1822/2009 يقضي بإخراج البلدية من الخصام والتصريح بعدم الاختصاص النوعي كون الوكالة مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري.

وفي مرحلة أخرى عُرض الملف على محكمة التنازع التي أصدرت القرار المؤرخ في 31/01/2011 تحت. رقم 97 يقضي باختصاص القاضي العادي في النزاع وإلغاء القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا وإحالة القضية والأطراف أمام هذه الأخيرة للفصل فيها طبقا للقانون.⁽²⁾

وهكذا صدر عن المحكمة العليا قرار. رقم 806309 مؤرخ في 11/10/2012 قضى بإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 20/10/2007 لأن المدعي الأصلي (س. ع. م) لم يقدم أمام القضاء أي عقد رسمي مشهر يثبت المعاملة مع الوكالة العقارية وبذلك لا يجوز للقضاء إجبار الأطراف على تحرير العقد والتدخل في سلطان الإرادة ومخالفتهم لأحكام المادتين 324 مكرر و793 من القانون المدني.

كذلك صدر قرار عن مجلس الدولة مؤرخ في 08/04/2002 تحت رقم 003808 أثبت تجاوز بعض الممثلين المحليين لسلطاتهم، وتتلخص وقائع النزاع في استقادة (ب. خ) بقطعة أرض تحمل. رقم 13 توسيع تجزئة. رقم 12 بموجب عقد إداري صادر عن بلدية الخليل وتسديد جزءا من ثمن البيع وكانت الاستقادة محل تحرير عقد إداري محرر من طرف رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية الخليل.

وبناء على ذلك قضى مجلس الدولة بأن العقد الإداري المتمسك به من طرف المستأنف عليه غير نظامي ولا يرتب أي حق مهما كان نوعه اتجاه الوكالة العقارية المحلية وإنما يرتب للمستثمر حقا

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. 325، 326.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص 327.

شخصيا تجاه البلدية لان العقد الإداري المتضمن الاستفادة من القطعة الأرضية يحرر وجوبا من الوكالة دون سواها تطبيقا لمقتضيات المادة 73 من قانون. رقم 25/90 السالف ذكره⁽¹⁾.

ونظرا للصعوبات التي يشهدها المستثمرون في مجال سندات الملكية نجد أن المادة 2 من القانون. رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 أكدت على إجراء معاينة حق الملكية يطبق على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام ويشمل العقارات التي لا يحوز أصحابها أو حررت بشأنها سندات ملكية قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية⁽²⁾ أما العقارات التي كانت محل تنازل للمتعاملين الاقتصاديين عادة ما يتم تسويتها من الإدارات المعنية بعقود رسمية مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية⁽³⁾.

إضافة لذلك وجدنا أن بعضا من المنازعات العالقة بشأن تحويل الملكية يرجع سببه للتعليمات والمذكرات الصادرة عن المصالح المركزية وهي:

✓ أولها تتمثل في تجميد منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للدولة بموجب برقية. رقم 247 مؤرخة في 2000/07/23 الصادرة عن الإدارة المركزية لحصول تجاوزات عديدة سببها عدم وجود نصوص قانونية واضحة ولغرض التطهير النهائي لعمليات منح الامتياز بالتراضي صدرت مذكرة عن مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية. رقم 2037⁽⁴⁾ تحت مديري أملاك الدولة للقيام بالتسوية على النحو التالي:

الامتيازات بالتراضي الممنوحة قبل صدور البرقية. رقم 247 السالف ذكرها يتم تسويتها عن طريق إعداد عقود منح الامتياز لفائدة المتعاملين المعنيين مقابل تسديد المبلغ المحيّن للإتاوة، والامتيازات الممنوحة بعد صدور البرقية السالفة يستلزم الاعتراض عن تسويتها بصفة قطعية واتخاذ الإجراءات القانونية قصد الحفاظ على الأوعية العقارية المعنية.

✓ ثانيها يرتبط تعليق ملفات التنازل عن قطع أرضية متواجدة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط من طرف الهيئات المكلفة بالترقية لفترة طويلة بسبب رفض مصالح المحافظة العقارية شهر العقود الخاصة بها، مبررة ذلك بتعليمات سابقة صادرة عن المصلحة المركزية التي نصت على وجوب إخضاع تسيير

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. ص 326، 327

⁽²⁾ قانون. رقم 02/07 مؤرخ في 2007/02/27 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 2007/02/28، ص 11.

⁽³⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 328.

⁽⁴⁾ أنظر: نص البرقية. رقم 247 في المذكرات الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية. رقم 2037 مؤرخة في 2005/04/18 المتعلقة بالتنازل أو/ ومنح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات ومذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 2005، ص 07.

العقار العمومي للتنظيم الجديد ألا وهو الأمر. رقم 04/08 الذي كرّس صيغة الامتياز الغير قابل للتنازل.

وبهذا الصدد صدرت مذكرة من المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 4390 مؤرخة في 2011/04/20 توضح إجراءات التسوية كالآتي:

مواصلة التنازل عن الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط لفائدة المستثمرين إذا اتخذ بشأنها تعهد من طرف الهيئات المالكة تجاه المستثمرين قبل 2008/09/01 بمعنى آخر وجود قرارات التخصيص، مقررات التنازل، تسديد جزئي أو كلي لسعر التنازل.

تمكين مصالح المحافظة العقارية من شهر العقود التوثيقية المعدة في هذا الشأن، يتعين على الهيئة البائعة إعداد لكل قطعة أرضية شهادة تصرح بالتعهد المبرم تجاه المستثمر قبل 2008/09/01 مع توضيح في هذه الشهادة طبيعة التعهد (قرار تخصيص، تسديد كلي أو جزئي لسعر التنازل...) ويتوجب على الموثق المحرر لعقد البيع تحت طائلة رفض الإشهار ذكر في محتواه الشهادة المعدة من طرف الهيئة البائعة علاوة على إرفاقها بذات العقد⁽¹⁾.

نصل إلى أنه حتى يتم التنازل للمستثمرين من طرف المؤسسات المعنية على القطع الأرضية المخصصة للاستثمار الصناعي فإنه يجب أن تكون مملوكة لهذه المؤسسات وهو ما يقتضي تطهير وضعية حافظة العقار الصناعي بموجب سندات الملكية التي تثبت الحق لأصحابها.

فبتطرقنا للمنازعات الناجمة عن تحويل الملكية للمؤسسات المعنية سواء المكلفة بالتهيئة أو الترقية وكيف تدخل المشرع والقضاء لتسويتها لتجسيد الهدف الأساسي هو تحقيق التنمية الاقتصادية، إلا أن هناك منازعات شملت وضعية العقار الصناعي التابع للمؤسسة العمومية الاقتصادية وهو ما سيتم التطرق إليه.

المطلب الثاني: منازعات الاستثمار العقاري الصناعي التابع للمؤسسة العمومية الاقتصادية:

إن إصدار المرسوم رقم 55/84 و 56/84 اللذين ترتبا عنهما إنشاء مؤسسات عمومية اقتصادية تتولى مهمة الإدارة والتسيير والتهيئة للمناطق الصناعية وقد شمل الأمر كذلك مناطق النشاطات، نظرا لأنهما يدخلان في تكوين حافظة عقار صناعي مخصص للاستثمار تابع للمؤسسة العمومية الاقتصادية.

فبموجب المرسوم رقم 55/84 السالف ذكره وجدنا أنه بتقسيم المناطق الصناعية إلى ثلاث أنواع فإنه أسند تسييرها إلى هذه المؤسسات كما يلي: مناطق صناعية تضم صناعات ذات مصلحة محلية مسيرة من قبل مؤسسة عمومية محلية ذات طابع اقتصادي ومناطق صناعية تضم صناعات مختلفة

⁽¹⁾ سميحة حنان خواجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 329.

ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة مسيرة من طرف مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع اقتصادي⁽¹⁾.

غير أنه وعلى إثر التوجه الاقتصادي الرأسمالي للدولة تم تطبيق نظام الخصصة الذي كان له تأثير كبير على العقار الصناعي المخصّص للاستثمار التابع للمؤسسة العمومية الاقتصادية، من هذا المنطلق فإننا عالجنا إشكالات خصصة المؤسسة العمومية الاقتصادية على العقار الصناعي المخصّص للاستثمار في (الفرع الأول) ثم إجراءات تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي التابع للمؤسسة العمومية الاقتصادية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: منازعات العقار الصناعي الناجمة عن خصصة المؤسسة العمومية الاقتصادية

إن خصصة المؤسسة العمومية الاقتصادية كان لها تأثير على حافظة الاستثمار العقاري الصناعي ففي بداية الأمر كانت ملكا للدولة وجماعاتها المحلية أو أنها تحوزه بطريق الانتفاع من أجل ممارسة الأنشطة الصناعية ولم يثر أي إشكال قانوني أو منازعة مطرحة على القضاء، لكن وعلى إثر خصصة هذه المؤسسة ترتب عليه ضرورة معرفة أصل ملكية العقار الصناعي المخصّص للاستثمار ومن ثمة تحديد طبيعته القانونية ؟ وهو ما يجعلنا نقف على المنازعات الناجمة عنه وإجراءات تسوية منازعاته؟.

أولاً: مفهوم خصصة المؤسسة العمومية الاقتصادية

أصدر المشرع نصوص قانونية تُعنى بتنظيم تطور انتقال هذه المؤسسات من طابع العمومية الذي اتسمت به إلى الخصصة عبر عدة مراحل، والهدف من وراء ذلك هو الانتقال من الخصصة التدريجية إلى الخصصة النهائية وهو ما أثار منازعات استدعت تدخل المشرع من جديد لإصدار نصوص قانونية لتسويتها.

فقد تم تبني أسلوب استقلالية المؤسسة العمومية الاقتصادية سنة 1988 بمقتضى القانون. رقم 01/88⁽²⁾ حيث أصبحت هذه المؤسسات ولأول مرة في بلد تخضع في أشكالها إلى ضرورة إصدار قرار إداري من السلطة الإدارية المختصة خاضعة للقانون الإداري وتتخذ شكل شركة المساهمة وشركة ذات مسؤولية محدودة خاضعة للقانون التجاري في نفس الوقت وتكون ملكية رأسمالها لصندوق المساهمة باعتباره عون اجتماعي للدولة⁽³⁾.

⁽¹⁾ أنظر: نص المادة الأولى من المرسوم. رقم 55/84 السالف ذكره، ص 311.

⁽²⁾ القانون. رقم 01/88 مؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية،

العدد 2، الصادرة بتاريخ 13/01/1988، ص 30.

⁽³⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 29.

وبهذا ظلت المؤسسات العمومية الاقتصادية تتخبط في مشاكل عديدة نتيجة هذا التعديل في مفهومها الذي وإن كان واضح المعالم من الناحية الاقتصادية إلا أنه لم يكن كذلك من الناحية القانونية. وهو ما دفع بالمشروع إلى إصدار قانون. رقم 22/95 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية⁽¹⁾ حيث أصبحت تخضع في تنظيمها وسيرها للأشكال إلى الأحكام التي تخضع لها جميع شركات الأموال المنصوص عليها في القانون التجاري.

وعليه نجده وإن تضمن قفزة نوعية في أبعاد الدولة كطرف في هذه المؤسسات إلا أنه اقتصر الخصوصية على التسيير فقط ولم يفصل في مسألة الملكية العقارية التابعة لهذه المؤسسات حيث لم يتولى حسمها من حيث تبعيتها للقانون الخاص أو تحويل سلطة التسيير إلى أشخاص القانون الخاص في شكل عقود تسيير لكونه تبنى فكرة الخصوصية التدريجية.

بصدور الأمر. رقم 04/01⁽²⁾ ألغى أحكام القانون. رقم 22/95 واجتهد المشروع بموجبه في تعريف للخصوصية وذلك بموجب المادة 13 منه⁽³⁾ وبذلك جسد المشروع التخلي عن الخصوصية التدريجية لفائدة الخصوصية النهائية لا سيما توسيع دائرة القطاعات المعنية بالخصوصية.

وهكذا فبالإضافة لخصوصية التسيير أصبحت بموجبه المؤسسات العمومية الاقتصادية تخضع في إنشاءها وتنظيمها وتسييرها لأحكام القانون التجاري طبقا لأحكام المادة 5 من الأمر. رقم 04/01 السالف ذكره⁽⁴⁾، غير أن هذا القانون تطرق لمعالجة مسألة الملكية العقارية بصفة سطحية وأصبحت تخضع فيما بعد لأحكام القانون التجاري فيما يتعلق بالملكية العقارية وكذا مسألة تحديد الجهة القضائية المختصة.⁽⁵⁾

وبالنظر للتعريف الوارد ذكره في المادة 13 منه أثرت عدة ملاحظات بشأن وضعية حافظة المؤسسة العمومية الاقتصادية من بينها:

⁽¹⁾ الأمر. رقم 22/95 مؤرخ في 26/08/1995 يتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، جريدة رسمية، العدد 48، الصادرة بتاريخ 03/09/1995، ص3.

⁽²⁾ الأمر. رقم 04/01 مؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية وتسييرها وخصوصتها، جريدة رسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 22/08/2001، ص 9.

⁽³⁾ نص المادة 13 من الأمر. رقم 04/01: " يقصد بالخصوصية كل صفقة تتجسد في نقل الملكية إلى أشخاص طبيعيين أومعنويين خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية الاقتصادية وتشمل هذه الملكية . . . "

⁽⁴⁾ نص المادة 5 منه: " يخضع إنشاء المؤسسات الاقتصادية العمومية وتنظيمها وسيرها للأشكال التي تخضع لها شركات رؤوس الأموال المنصوص عليها في القانون التجاري. . . "

⁽⁵⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص30.

✓ الخصصة يترتب عنها التحويل الكلي أو الجزئي للتراث المالي للمؤسسة العمومية بما يتضمنه من عقارات، مخزونات، سلع وبضائع وحقوق والتزامات إلى القطاع الخاص من خلال التنازل عن أسهم تمثل نصيب المساهمين على التراث المالي، بما فيه العقار الذي تمتلكه المؤسسة العمومية الاقتصادية محل الخصصة أو عن طريق التنازل على أصول تشكل وحدة استغلال مستقلة في المؤسسة التابعة للدولة. (1)

✓ في حين نجد أن الأصول تشكل الجانب الايجابي من ميزانية المؤسسة وتتكون من أصول ثابتة ومادية (عقارات، مخزونات، بضائع، منقولات ومنتجات) وأصول غير مادية (زبائن، حقوق الملكية الصناعية، براءة الاختراع) وأصول متداولة (أموال موجودة في صندوق المؤسسة، أرصدها البنكية، الأموال الجاهزة للاستخدام، وهو نفس اتجاه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 415/94 (2) المحدد لكيفيات تطبيق المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 08/94 الذي جاء فيه: "تطبيق أحكام هذا المرسوم على بيع الأملاك المادية والغير مادية، المنقولة أو العقارية التابعة للممتلكات الخاصة بالمؤسسة العمومية الاقتصادية المنفصل بعضها عن بعض أو المجمعة في حصص يمكن أن تشكل نشاط اقتصادي مستقل".

وبالمقابل نجد أن المؤسسة العمومية الاقتصادية هي: "شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام". (3)

وبذلك نصل أنه على إثر خصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية تم تحويل ملكية العقار الصناعي المخصص للاستثمار إلى القطاع الخاص أم بقي ملكا للقانون العام؟.

ثانيا: أثر انقضاء المؤسسة العمومية الاقتصادية على الاستثمار العقاري الصناعي

بداية نشير إلى أن العقار الصناعي الذي يمثل أصلا أساسيا للمؤسسة يشكل وحدة متجانسة مع نشاطها يدخل في نطاق الخصصة وبعد القيام بإجراءات التصفية والتقسيم تنقل حقوق الملكية من القطاع العام إلى القطاع الخاص (4) بعدة طرق تبناها المشرع الجزائري في إطار الأمر رقم 04/01.

(1) سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. 81، 80.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 415/94 مؤرخ في 1994/11/28 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 08/94 المؤرخ في 1996/05/26 المضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994، جريدة رسمية، العدد 80، الصادرة بتاريخ 1994/12/07، ص. 4.

(3) أنظر: المادة 2 من الأمر رقم 04/01 السالف ذكره، ص 10.

(4) عبد الناصر روابحي، "أهمية تقسيم المؤسسات العمومية"، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير، العدد 06، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس - سطيف، 2006، ص 170.

غير أن هذه الطرق اصطدمت بإشكالية قانونية تتعلق بعدم وضوح الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذه المؤسسات التي نتجت جراء اختلاف أنظمة الملكية بتطبيق نظام الاقتصاد الحر الذي يكرس حق الملكية الفردية ولم يتضح بالاطلاع على مجمل النصوص القانونية الصادرة والمتعلقة بالخصوصية وقوانين المالية ما يشير بصفة واضحة للعقار الصناعي وكيفية التصرف فيه باعتباره من الأصول الضرورية لنشاط المؤسسة واستتباط ما يجب أن يكون للتصرف في العقار في إطار الخصوصية.

وعليه اتضح أن المشرع أعطى فكرة خصوصية الملكية بصفة عامة أهمية وأورد بهذا الشأن عدة

طرق هي :

✓ خصوصية الملكية عن طريق السوق المالية: وهنا تتم عن طريق ما يعرف بالبورصة وتأخذ شكل صورتين هما: عرض بيع الأسهم والقيم المنقولة الأخرى ؛ تتجسد في اللجوء إلى الإعلان الرسمي للمستثمرين لبيع أسهم المؤسسة من الأسهم المنقولة فقط عن طريق إجراء المزايدة ويتبع في ذلك عمليات وإجراءات مالية معقدة تتعلق بكيفية المزايدة، شروطها وإجراءاتها، غير أن هذه الصورة وإن ارتبطت بخصوصية المؤسسة العمومية الاقتصادية إلا أنها لم تتطرق على الإطلاق للأصول العقارية الأمر الذي طرح إشكال أمام من يملك هذه المؤسسة أو من يمتلك أغلبية الأسهم وخاصة في الحصول على القروض.

أما العرض العلني لبيع الأسهم بسعر ثابت ؛ فإنها تتم في البورصة كذلك حيث أن هذا الإجراء يسمح بتزويد السوق بكمية من السندات بسعر بيع محدد وذلك بإتباع إجراءات معينة ومحددة بموجب القانون، كما حدث عند خصوصية مؤسسة رياض سطيف غير أن غياب الأسواق المالية التي يتم فيها تبادل الأصول لا يوفر طرق ملائمة لعملية تحويل الملكية⁽¹⁾.

✓ خصوصية الملكية بطريقة تخرج عن إطار السوق المالية :طبقا للمادة 26⁽²⁾ من الأمر. رقم 04/01 نجده تبنى طرق متنوعة تتمثل في: التنازل عن الأسهم والأصول بموجب مناقصة ؛ وهي أولى عمليات الخصوصية التي انطلقت مباشرة بعد صدور المرسوم التنفيذي. رقم 195/98 مؤرخ في 1998/06/07 المتضمن قائمة المجموعة الأولى من المؤسسات العمومية القابلة للخصوصية وعمليات التنازل عن طريق المناقصة والمزايدة العلنية، حيث يقصد بالأصول هنا كل موجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية بما فيها العقارات وبذلك طرحت إشكالية الملكية العقارية بعد إتمام إجراءات المناقصة أو

⁽¹⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 31.

⁽²⁾ نص المادة 26: "... إما بالمناقصات وغما باللجوء إلى إجراء البيع بالتراضي بعد ترخيص مجلس مساهمات الدولة بذلك بناء على تقرير مفصل للوزير المكلف بالمساهمات وإما بواسطة أي نمط آخر للخصوصية يهدف إلى ترقية مساهمات الجمهور. ...".

المزايدة والبحث من طرف المستثمرين عن أصل الملكية التي لم تكن في غالب الأحيان ملك للدولة غير أن هذه الطريقة هي الأكثر شيوعاً والمفضلة لدى المستثمرين.

أو عقد التراضي من أجل التنازل عن الأصول؛ وقد برزت هذه الصورة في نقل التكنولوجيا أو تحقيق تسير مختص ولا يمكن اللجوء إلى هذا الإجراء إلا في حالة فشل المناقصة مرتين متتاليتين غير أن هذا النوع من التنازل طرح تساؤلاً بشأن تحويل ملكية مؤسسات عمومية هامة في أيدي أجنبية التي في الغالب تملك التفوق التكنولوجي والقوة المالية ومن ثمة تأثير هذا النوع من التنازل على السيادة الوطنية والمصلحة العليا للبلاد وتصدياً لأي نوع من الأخطار⁽¹⁾ أنشأ المشرع ما يسمى بالسهم النوعي الذي تحتفظ به الدولة مؤقتاً في المؤسسات العمومية الاقتصادية الهامة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 352/01 المؤرخ في 2001/11/10 في المادة 2 منه⁽²⁾.

وكذا الخوصصة الكلية أو الجزئية لصالح الأجراء؛ والتي يقصد بها إعادة شراء المؤسسة كلياً أو جزئياً من طرف العمال المعنيين وهذا بالنسبة للمؤسسات التي تكون غير مؤهلة للبيع بالطرق السالف ذكرها ويتم هذا التنازل بموجب قرار من مجلس مساهمات الدولة باستعادة الأجراء لمؤسستهم العمومية بناء على تقرير مفصل من طرف الوزير المكلف بالمساهمات وطبقاً للإجراءات والشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 353/01 في المادة 1 منه⁽³⁾.

غير أن هذا النوع من التنازل طرح إشكالات قانونية لم تكن متوقعة فيما يخص ملكية العقارات المراد التنازل عنها حيث طرحت لأول مرة بمناسبة حل المؤسسة التجارية "أسواق" والتي كانت تحتل مساحات كبرى ولم يتخذ بشأن التنازل عن هذه العقارات في إطار عملية الخوصصة أي قرار حتى السنوات الأخيرة.⁽⁴⁾

إن مباشرة إجراءات تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية والتي بمقتضاها يتم بإنهاء الآثار التي خلفتها المؤسسة العمومية باعتبارها شركة تجارية تخضع لأحكام القانون التجاري من المادة 765 إلى

⁽¹⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص. 32، 31.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي رقم 352/01 مؤرخ في 2001/11/10 المتضمن تحديد شروط ممارسة حقوق السهم النوعي وكيفيات ذلك، جريدة رسمية، العدد 67، الصادرة بتاريخ 2001/11/11، ص 20.

- نص المادة 2 من نفس المرسوم المذكور أعلاه: "يقصد بالسهم النوعي سهم في رأسمال الشركة، ناتج عن خوصصة مؤسسة عمومية اقتصادية، تحتفظ به الدولة مؤقتاً، ويحولها حق التدخل بموجبه لأسباب ذات مصلحة وطنية".

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي رقم 353/01 مؤرخ في 2001/11/10 المتضمن تحديد شروط استعادة الأجراء لمؤسستهم العمومية الاقتصادية وكيفيات ذلك، جريدة رسمية، العدد 67، الصادرة بتاريخ 2001/11/11، ص 21.

⁽⁴⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 33.

778⁽¹⁾ أو تلك التي تخضع للقانون العام يترتب عليها استيفاء حقوقها وحصر موجوداتها وسداد ديونها عن طريق تحويل مفردات أصولها إلى نقود لتكون كتلة إيجابية ضامنة من الأموال وذلك حتى يستوفي المتعاملون معها حقوقهم منها، فتبقى المؤسسة العمومية محتفظة بشخصيتها المعنوية إلى غاية إتمام عملية التصفية بإقفالها ولمعرفة مكانة العقار كأصل من الأصول المتبقية للمؤسسة يجب معرفة الأسباب القانونية للتصفية وأنواعها⁽²⁾.

بالنسبة للأسباب القانونية التي تؤدي إلى انقضاء الشخصية المعنوية للمؤسسة العمومية الاقتصادية والمذكورة على سبيل الحصر في القانون التجاري وهي ترتبط بانقضاء المدة المحددة لها، تحقيق الغاية التي أنشئت من أجلها، هلاك جميع أموالها، عدم تحويل الشركة إذا كانت ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة وإذا ما زاد عدد شركائها عن 20، اتفاق الشركاء على حل المؤسسة العمومية، انسحاب أحد الشركاء أو فصل شريك.

أما بالنسبة للأسباب الفعلية؛ نجد أنها تتعدد وتختلف باختلاف العوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية في البلاد كما هو شأن حالة خسارة المؤسسة العمومية الاقتصادية من جهة ومن جهة أخرى تغير في التوجهات الاقتصادية للبلاد من الاقتصاد الموجه والمسيطر كليا من طرف الدولة إلى الاقتصاد الحر الذي تظهر فيه الدولة مجرد ضابطة للأنشطة الاقتصادية فقط⁽³⁾.

وقد صدر بذلك قانون. رقم 01/88 الذي نص على إعادة إدماج المؤسسة العمومية في مؤسسة أخرى أو إعادة هيكلتها طبقا للمادة 34 منه إلى أن صدر القانون. رقم 22/95 الذي أسند مهمة تسيير هذه المؤسسات لما يسمى بالشركات القابضة حيث تخضع المؤسسة العمومية الاقتصادية لأحكام القانون التجاري خاصة المادة 715 من القانون التجاري لان معظمها تحمل صفة شركة مساهمة باعتبار رأسمالها الضخم⁽⁴⁾.

ولقد نظم المشرع أحكام التصفية في إطار القانون التجاري والتي جعلها على نوعين:

✓ تصفية ودية وهي الأصل حيث تتم بالنسبة للمؤسسة العمومية الاقتصادية عن طريق الحل الصادر من الجمعية العامة غير العادية للمؤسسة وتكون إما بالطريقة التقليدية المتمثلة في بيع أصول المؤسسة العمومية الاقتصادية لتسديد ديونها وتحصيلها طبقا لما ورد في نص المادة 26 من

⁽¹⁾ القانون التجاري في ضوء الممارسة القضائية، منشورات بيرتي، الجزائر، 2006/2005، ص. ص 303 إلى 308.

⁽²⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 34.

⁽³⁾ المرجع نفسه، ص. ص 35 - 37.

⁽⁴⁾ المرجع نفسه، ص. ص 35 - 37.

الأمر. رقم 04/01 السالف ذكرها والتنظيم اللاحق بها المتمثل في التنازل عن الأصول بالتراضي بعد فشل المناقصة وهنا تظهر إشكالية كيفية التصرف في الأصول العقارية.

أما الطريقة التي تتم بالتراضي فهي طريقة خاصة بالمؤسسة العمومية الاقتصادية والمتمثلة في التنازل عن جزء من حصصها لصالح شركة العمال الأجراء للمؤسسة، أما الحصص المتبقية فتباع بالتراضي بعد إثبات فشل البيع بالمناقصة وفي هذه الطريقة لا تظهر بحدة مشكلة الملكية العقارية باعتبار أن الدولة وعن طريق مصرفي كان عليها أن تقوم بتصفية مشكلة الملكية للعقار حتى تتمكن من تشكيله على شكل حصص يمكن التنازل عنها للأجراء.

✓ أما التصفية القضائية فإنها تتم في حالة عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية على حل الشركة وهنا يكون للقاضي دور مهم في تقدير مدى إمكانية مواصلة الشركة لنشاطها أو إمكانية حلها على ضوء حجم نشاط الشركة ونوعه ويلجأ القاضي في معظم الأحيان إلى إجراء خبرة محاسبية لتقدير أصول وموجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية والمتعلقة غالبا بتقدير نشاطها في الثلاث سنوات الأخيرة لها وبناء على هذه الخبرة المحاسبية وحجم نشاط المؤسسة يقرر القاضي ما يجب أن يكون لحل الشركة أو استمرارها، إلا أنه رغم كل هاته النصوص القانونية والإجراءات بقيت مشكلة العقار الصناعي قائمة ومطروحة بحدة أثناء عملية التصفية والخصوصية مما صعب في إيجاد حلول لها⁽¹⁾.

وبذلك نجد أن بداية تنفيذ الخصوصية بمناسبة العمليات الأولى والتي قام بها مجلس الخصوصية طرحت مشاكل لم تكن متوقعة وبالأخص تلك المتعلقة بالعقارات المراد التنازل عنها سواء في إطار الخصوصية أو التصفية وكيفية التصرف فيها.

فالأصول العقارية المتبقية طرحت مشاكل في التداول فيها، وهذا راجع لتعدد إجراءات التصرف فيها وخضوعها لمبدأ عقد الملكية كسند لشرعية التصرف فيها وظهرت هذه المشكلة أساسا في عدم معرفة الطبيعة القانونية لأصل الملكية في العقار الصناعي المخصص للاستثمار والتابع لهذه المؤسسات وذلك بسبب تغير القوانين التي تخضع لها المؤسسة من الناحية الاقتصادية دون أن يتبعه بالموازاة تغير قوانين الملكية العقارية.

قبل البحث عن الطبيعة القانونية لعقار المؤسسات العمومية الاقتصادية يستدعي بنا الأمر توضيح هذه العقارات التي تتمثل في الأصول المتبقية المرتبطة بالمؤسسات المحلة وأصول المؤسسات القائمة، غير أن أصل الملكية لهذه العقارات ظل دائما غير واضح نظرا لاختلاف نظام الملكية التي نشأت فيه هذه المؤسسات العمومية في ظل النظام الاشتراكي كقانون الاحتياطات العقارية. رقم 26/74 السالف ذكره والذي ألغي فيما بعد بموجب قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم.

⁽¹⁾ مخلوف بوجردة، المرجع السابق ، ص. 37، 38.

حيث لم يتم القيام بالإجراءات اللازمة في حينها لتسوية نظام الملكية لها ثم أصبحت الملكية تخضع للقانون التجاري والمدني الذي أصبح يحتم الفصل مبدئيا في مسألة الملكية حتى بالنسبة للمؤسسات العمومية التي لم تحل بعد.

كما أن بعضا من المؤسسات العمومية لا أثر لأصل ملكيتها إطلاقا فهي لم تدخل ضمن الاحتياطات العقارية ولا ضمن أملاك الدولة ولا تملك المؤسسة أي عقد ملكية سواء كان مدني أو إداري ولم تحز العقار لا عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة ولا عن طريق الاستيلاء فهي مجرد حائز مادي للوعاء العقاري المقام عليه منشأتها وهنا برز التساؤل عن كيفية التنازل عن هذه العقارات التي لا يعرف أصل ملكيتها أو أن أصل ملكيتها هي ملكية خاصة وبقي الأمر يحتاج إلى تسوية لهذه المنازعات. (1)

الفرع الثاني: تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي التابع للمؤسسة العمومية الاقتصادية

تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية وخصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية، بالأخص منها إذا كانت تلك القطعة الأرضية المخصصة من هذا الوعاء العقاري سبق وأن كانت تمارس عليه المؤسسة العمومية نشاطا صناعيا أو إنتاجيا إذ أن ذلك يسهل على المستثمر الصناعي استغلال القطعة الأرضية لأنها تكون مسبقا مجهزة لإنجاز المنشآت الصناعية والإنتاجية سواء من حيث تجهيز القطعة أو تخصيصها وفقا لأدوات التعمير أمام الوضع القائم تدخل المشرع بإصدار عدة نصوص قانونية لتسوية وضعية هاته العقارات. (2)

أولا: إجراءات التسوية قبل صدور المرسوم التنفيذي. رقم 153/09 (3)

حاولنا تقسيم إجراءات تسوية هذه المنازعات إلى قسمين كذلك هما :

1- إجراءات التسوية قبل صدور المرسوم التنفيذي. رقم 122/07 (4)

في ظل الوضع القائم بتحول النظام الاقتصادي للدولة وتطبيق الخصوصية أصبح هناك فرق بين المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والتي تكون ميزانيتها من الخزينة العمومية حيث تكون أصولها

(1) مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص . ص 39، 40.

(2) المرجع نفسه، ص . ص 40، 41.

(3) مرسوم تنفيذي. رقم 153/09 مؤرخ في 2009/05/2 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 2009/05/6، ص 16.

(4) مرسوم تنفيذي. رقم 122/07 مؤرخ في 2007/04/23 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، جريدة رسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 2007/04/25، ص 23.

العقارية ملكا للدولة عند حلها، في حين نجد أن المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري المحلية تابعة للجماعات المحلية.

طبقا للمادة 108 من المرسوم التشريعي. رقم 01/93⁽¹⁾ نصت على أن المؤسسة العمومية المحلة تعتبر ملكا للدولة وعلى إثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسة العمومية كما هو معروف بموجب المواد 2 و 4 من القانون. رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية السالف ذكره وبهذا أصبحت المؤسسة العمومية الإدارية المحلية تابعة للدولة ومن ثمة فإن أصولها المتبقية في حالة حلها تعود للدولة.⁽²⁾

وبالتالي فإن الحافطة العقارية التي تعود إلى المؤسسات العمومية وخصوصا منها الأراضي التابعة لتلك المؤسسات المخصصة كوعاء عقاري صناعي فإنها تعود للدولة طبقا للمادة 180 من المرسوم التشريعي. رقم 18/93 المتضمن قانون المالية⁽³⁾ حيث نصت على أن المؤسسة العمومية المحلية تعتبر ملكا للدولة وعلى إثر ذلك تطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسة العمومية كما هو معروف بموجب المواد 2 و 4 من القانون. رقم 01/88 السالف ذكره وهكذا أصبحت المؤسسة العمومية الإدارية المحلية تابعة للدولة ومن ثمة فإن أصولها المتبقية في حالة حلها تعود للدولة وبالتالي فإن الحافطة العقارية تعود إلى المؤسسات العمومية⁽⁴⁾.

وخصوصا الأراضي التابعة لتلك المؤسسات المخصصة كوعاء للعقار الصناعي فإنها تعود للدولة طبقا للمادة 180 من المرسوم التشريعي. رقم 18/93.

إن الوزير المكلف بالقطاع وبعد استطلاع رأي مجلس الحكومة يتخذ قرار حل المؤسسة العمومية غير المستقلة ذات الصبغة الوطنية أو المحلية وتعود أصول المؤسسة العمومية التي تم حلها لصالح العرض الأكثر استعدادا وبالتالي فإن جميع أصول المؤسسة العمومية غير المستقلة تعود للشخص الذي رسا عليه المزاد أو الذي قام باقتنائها وبما في ذلك الوعاء العقاري العائد للمؤسسة ولكنه في كثير من الأحيان فإن الأشخاص الذين اقتنوا الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة خصوصا القطعة

⁽¹⁾ مرسوم تشريعي. رقم 01/93 مؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية، جريدة رسمية، العدد 4، الصادرة بتاريخ 20/01/1993، ص3.

⁽²⁾ سليم ساسي، مرجع سابق، ص27.

⁽³⁾ مرسوم تشريعي. رقم 18/93 مؤرخ في 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية، العدد 88، الصادرة بتاريخ 30/12/1993، ص3.

⁽⁴⁾ سليم ساسي، مرجع سابق، ص27.

الأرضية التي تعود إليها يصطدم بأن المؤسسة العمومية المحلة ليست بمالكة للقطعة الأرضية أو أنها حائزة أو شاغلة للقطعة الأرضية بموجب قرار إداري أو مستندات غير مشهورة⁽¹⁾.

وفي هذا الإطار نجد أن التسوية المقترحة للتصرف في العقارات التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة المحلة كانت كما يلي:

✓ عندما تكون هذه الأصول في حقيقتها ملك عقاري وطني أو للدولة مستغل من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية المحلة عن طريق الانتفاع أو الحيازة فقط، فإن هذه الأصول ترجع وتدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة طبقا للمادة 201 من قانون المالية لسنة 2002.

✓ في حال ما إذا كانت الأصول المتبقية العقارية مملوكة قانونا للمؤسسة العمومية الاقتصادية المحلة، قد تم التنازل عنها كلها أو بعضها لصالح الأجراء وأن ديونها قد تم تحملها من طرف الخزينة العمومية فإن هذه الأصول تدخل وتدمج أيضا ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

✓ أما في حال ما إذا كانت الأصول المتبقية العقارية مملوكة قانونا للمؤسسة العمومية الاقتصادية المحلة قد تم التنازل عنها كلها أو بعضها لفائدة الأجراء بينما ديونها لم يتم التكفل بها من طرف الخزينة العمومية، فإن الحل المقترح يكون طبقا للمادة 69 و233 من قانون المالية لسنة 2001⁽²⁾ والمادة 201 و234 من قانون المالية لسنة 2002 يكون كما يلي:

• عن طريق تملك هذه الأصول من طرف الدولة لدى المصفي في حال ما إذا كانت المؤسسة العمومية الاقتصادية المعنية بالتصفية ليست مدينة تجاه الخزينة العمومية.

• عن طريق تحويل هذه الأصول العقارية لفائدة الدولة عندما تكون هذه المؤسسة العمومية الاقتصادية المعنية بالتصفية مدينة تجاه الخزينة العمومية وذلك بتخفيض ديونها بما يتناسب والقيمة الحقيقية للأصل المتبقي وهذا بعد تخليصه من كافة الديون الأخرى⁽³⁾.

• عندما تكون الأصول المتبقية ترجع ملكيتها للخواص أصلا فإنه على المصفي وبالتنسيق مع مدير الأملاك الوطنية للولاية المختصة إقليميا أن يتخذ الخطوات اللازمة بهدف تسوية الوضعية بشراء هذه العقارات أو تعويض ملاكها طبقا لأحكام القانون المدني⁽⁴⁾، ثم إذا تطلب الأمر تحويلها وإعادة إدماجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

(1) سليم ساسي، المرجع السابق، ص 27.

(2) قانون. رقم 06/2000 مؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية، العدد 80، الصادرة بتاريخ 24/12/2000، ص 3.

(3) مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص . ص 43، 44.

(4) القانون المدني، منشورات بيرتي، الجزائر، 2010/2011، ص . ص 405، 406.

- أنظر المواد 783 و784 و785/2 من القانون المدني .

وهكذا نجد أن المؤسسة العمومية المستقلة هي مؤسسات عمومية مستقلة ماليا عن الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة وتتولى بنفسها تمويل نشاطاتها وتتمثل أساسا في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري طبقا للمادة 44 من القانون. رقم 01/88 السالف ذكره وفي حالة حلها لأي سبب من الأسباب فإن أصولها المتبقية تعود للدولة وهذا طبقا لنص المادة 2/180 من المرسوم التشريعي. رقم 18/93 السالف ذكره.

حيث يمكن تطبيق أحكام المقاطع السابقة على المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية التي تم حلها وكذلك فإن أصول المؤسسات العمومية المستقلة هذه تعود لأمالك الدولة ويمكن التنازل عنها من طرف الدولة لصالح الغير، وبالتالي تعود أراضي تلك المؤسسات الموجهة للاستغلال الصناعي والتي تعتبر كعقارات صناعية إلى المالك الجديد الذي افتتى أصول المؤسسة المحلة. (1)

غير أن المتنازل لهم واجهوا نفس المشكل المتعلق في بعض الحالات التي لا تكون تلك المؤسسة بملكة للأراضي الحائزة لها أو الشاغلة لها، وبموجب القانون. رقم 11/02 المؤرخ في 2002/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 (2)، لا سيما المادة 80 منه التي عدلت المادة 180 من المرسوم التشريعي. رقم 18/93 السالف ذكره.

أصبح يمكن التنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار بالتراضي لفائدة المستثمرين بالنسبة للعقارات المبنية وغير المبنية المكوّنة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة وفقا لأحكام الأمر. رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار وذلك بترخيص من الوزير المكلف بأمالك الدولة وبالتالي تم وضع نظام الامتياز أو الإيجار بدلا من التنازل عن أراضي المؤسسات العمومية المحلة المتنازل عنها كحل لمشكلة ملكية الأصول العقارية لتلك المؤسسات وكذا تشجيع المستثمرين بجعل الحافطة العقارية لهذه المؤسسات موجهة لعمليات إنجاز المشاريع الاستثمارية (3).

أما التسوية المقترحة للمشاكل العقارية بالنسبة للمؤسسات العمومية غير المستقلة والمحلة بصفة عامة جاءت ضمن قوانين المالية، حيث نصت المادة 180 من قانون المالية لسنة 1994 والمادة 92 من قانون المالية لسنة 1998 والتي سمحت بإنجاز عدد كبير من الأصول العقارية والتي تصب في مجملها في ثلاث اقتراحات على النحو التالي:

(1) سليم ساسي، مرجع سابق، ص 27.

(2) قانون. رقم 11/02 مؤرخ في 2002/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية، العدد 86، الصادرة بتاريخ 2002/12/25، ص 3.

(3) سليم ساسي، مرجع سابق، ص 27.

• اقتراح يتعلق بجعل الرصيد العقاري الصناعي أكثر إنتاجاً وإعطائه الوجهة الحقيقية له، فجاءت المادة 26 من الأمر رقم 04/01 السالف ذكره ومنحت تسيير هذه الأملاك العقارية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

وعليه من أجل جعل هذه العقارات منتجة تم اقتراح وتحت مضمون المادة 80 من قانون المالية لسنة 2003 على إمكانية التنازل على هذه العقارات أو إيجارها بالتراضي بناءً على اقتراح الوكالة وبعد ترخيص من السلطة الوصية بذلك وهي وزارة المالية إلا أنه نتيجة غياب النصوص التطبيقية لهذه المادة بقيت الأصول العقارية مجمدة.

• دون إخلال بأحكام المادة 26 من الأمر رقم 04/01 فإن مجلس مساهمات الدولة قد قرر عن طريق المنشور رقم 05 المؤرخ في 2003/07/21 إنشاء شركات تسيير المساهمات وشركات التسيير العقارية وهذا بهدف الأخذ على عاتقها الأموال المتوفرة في المناطق الصناعية، مناطق النشاطات... الخ بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة فيما يخص مسألة التملك وإعادة التنازل كما سبق شرحه في بند تسيير وإدارة المناطق الصناعية.

• إدماج الأصول المتبقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة طبقاً للمادة 108 من قانون المالية لسنة 1993 وفي مقابل تحمّل الخزينة العمومية لديون هذه المؤسسات فإن الأصول العقارية لهذه المؤسسات تدمج قانوناً ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.⁽¹⁾

لقد خضعت المؤسسات العمومية الاقتصادية لعدة تعديلات مما زاد في تدهور الحالة الاقتصادية لها وأثر بصفة مباشرة على حافطة الاستثمار العقاري الصناعي التابع لها، إذ أثارت الإصلاحات التي انصبت عليها أمرين :

أوله شيوع ظاهرة حل المؤسسات العمومية خاصة بعد فشل إجراءات التطهير المالي الذي كلف الخزينة العمومية أموال طائلة والثانية وجود حافطة عقارية معتبرة تتكون من منشآت شاغرة وقطع أرضية متوفرة مساحتها في الغالب شاسعة تابعة لمؤسسات تم حلها أو في حالة نشاط وإزاء ذلك سنّت السلطات العمومية تدابير جذرية في سبيل إعادة تفعيله كمفهوم آخر للعقار الصناعي تلبية لطلبات الحصول على قطع أرضية⁽²⁾.

وبهذا الصدد تبرز قضية تعود وقائعها إلى أن عمال مؤسسة أسواق الفلاح بغليزان رفعوا دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية غليزان ومن معه موضوعها إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخلاء المحل الرئيسي لمؤسسة أسواق الفلاح لصالحهم إلا أن المجلس القضائي لمستغانم أصدر قرار

⁽¹⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 42.

⁽²⁾ سليم ساسي، مرجع سابق، ص 30.

بانتهاء الصفة للمطالبة بالعقار الذي تتكون منه المؤسسة، وهو ما جعل عمال المؤسسة يلتزمون إلغاء القرار والمطالبة من جديد بإلزام المستأنف عليه ألا وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي وكل شاغل باسمه بإخلاء الأماكن.

وقد أسسوا استئنافهم على عدم أخذ قضاة المجلس بعين الاعتبار النصوص التشريعية المتعلقة بعملية حل وتصفية المؤسسات العمومية لأن هذه النصوص تعطي الحق للعمال في تكوين شركات عمالية والاستفادة من حق شراء أصول المؤسسة المحلة.

وعلا بهذه النصوص شكّل المستأنفون العمال ملف لاقتناء العقار المكوّن لخدمة سوق الفلاح وتحصلوا على وعد بالبيع من طرف مديرية أملاك الدولة وأيدّ مجلس الدولة⁽¹⁾ قرار الغرفة الإدارية للمجلس القضائي لولاية مستغانم الصادر بتاريخ 2000/12/11.

لأنه بعد حل المؤسسة بموجب القانون. رقم 294/94 المؤرخ في 1994/09/25 وصدر قرار حل مؤسسة أسواق الفلاح بغليزان وإحالة عماله على البطالة بتاريخ 1994/12/18 واستفادة العمال من تعويضات التأمين على البطالة، اختاروا إحالتهم على صندوق تامين البطالة عوض الانتظام في شركة يتم تكوينها حسب الأشكال التي ينص عليها القانون التجاري.

وبهذا فإن عمال مؤسسة أسواق الفلاح المحلة تنتفي عنهم الصفة للمطالبة بالأصل العقاري المتبقي الذي تتكون منه المؤسسة وحتى في حال ثبوت الصفة للعمال للمطالبة بالأصول العقارية المتبقية.

كما ظهرت منازعات مرتبطة برفض شركات العمال سعر تقييم العقارات المتبقية وهو ما حصل على إثر حل مؤسسة E. N. A. L التي أدمجت أصولها العقارية المتبقية ضمن الأملاك الخاصة للدولة طبقا للمادة 23 من قانون المالية التكميلي لسنة 1994 ثم منحها صيغة الامتياز القابل للتنازل لفائدة شركة العمال الجديدة المنبثقة من المؤسسة المحلة.

وترتب عن تحديد المبلغ السنوي لإتاوة الامتياز منازعات بين مديرية أملاك الدولة لولاية سعيدة وشركة العمال المنبثقة لأن مبلغ الإتاوة يأخذ بعين الاعتبار سعر ملكية الجدران + القيمة التجارية لحق الإيجار.

وبالنظر لخصوصية الأملاك محل الامتياز حثت المذكرة. رقم 08693 على تسوية مبلغ الإتاوة السنوية بإتباع نفس المنهج المحدد بموجب المنشور الوزاري. رقم 02 المؤرخ في 2009/08/12 الذي تم توضيحه بالمذكرة الصادرة عن المصلحة المركزية. رقم 10646 مؤرخة في 2009/10/07، كما

⁽¹⁾ قرار مجلس الدولة. رقم 008547 مؤرخ في 2003/05/06، منشور في مجلس الدولة، منشورات الساحل، عين البنيان - الجزائر، العدد 03، جانفي - جوان 2003، ص. ص 166، 164.

يتضمن منهج حساب الإتاوة السنوية التقيد بالقيمة التجارية للجدران تماشيا مع السوق العقارية الحرة يضاف إليها نسبة 10% على قيمة العقار تأخذ بعين الاعتبار النشاط التجاري الصناعي الممارس.

وفي إطار منازعات تسديد شركة العمال مبلغ الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ثبت صعوبات في إعداد وتسليم عقود البيع بسبب غياب الوثائق التي تثبت تسديد العمال مبلغ الدفع الأولي المقدّر بـ 80% من مبلغ المساهمات المخولة لحقوقهم وتعويضات التسريح ، لذلك صدرت المذكرة. رقم 4091 المؤرخة في 2003/07/21 عن المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية تقرر دفع للعمال 20% والاحتفاظ بـ 80% كإقتطاع من طرف الخزينة العمومية.⁽¹⁾

إن تعدد هذه المنازعات جعلت السلطة التنفيذية تتدخل بإصدار المرسوم التنفيذي. رقم 122/07 لتوضيح إجراءات تسوية هاته المنازعات.

كما لم تسلم المؤسسات العمومية المحلية من المنازعات لان أغلبها أنشئ على رصيد الاحتياطات العقارية البلدية لذلك وضعت التعليمات الوزارية المشتركة (وزارة الداخلية والجماعات المحلية - وزارة المالية). رقم 6127 مؤرخة في 1996/12/25 الخطوط العريضة لتسوية الوضعية القانونية للأصول العقارية التي حازتها المؤسسات العمومية المحلية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية تحسبا لعوائق الخصوصية وكانت على النحو التالي:

لما تكون الأراضي أصل ملكيتها أملاك عمومية لا يمكن أن تكون الأراضي محل تحويل للمؤسسة العمومية المحلية نظرا لطبيعة الأملاك العمومية وعدم قابليتها للتنازل والحجز لكن يمكنها أن تكون محل امتياز.

لما تكون الأراضي أصل ملكيتها أملاك خاصة للدولة هذه الأخيرة التي يتعين التمييز فيها بين حالتين هما: إذا وقعت هذه الأراضي في الحدود العمرانية المحددة سابقا ضمن الاحتياطات العقارية البلدية يتعين تطبيق أحكام التعليمات الوزارية المشتركة. رقم 02 مؤرخة في 1994/07/31 والمتعلقة بإعداد عقود ملكية للمتعاملين الخواص والعموميين⁽²⁾، فمادامت الأراضي مُنحت للمؤسسات العمومية المحلية قبل صدور قانون التوجيه العقاري. رقم 25/90 السالف ذكره، يتم تحويل الملكية للمؤسسة العمومية على أساس سعر التنازل عن أراضي الاحتياطات العقارية المحددة في المرسوم. رقم 02/86⁽³⁾ دون الحاجة لطلب وثائق إدارية لكن يجب التأكد أن الأرض تتناسب مع النشاطات الحقيقية للمؤسسة.

⁽¹⁾ سميحة حنان خواجية ، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. ص 332، 331.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص. ص 334، 335.

⁽³⁾ مرسوم. رقم 02/86 مؤرخ في 1986/01/07 يضبط كيفية تحديد أسعار شراء البلديات الأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، جريدة رسمية، العدد الأول، الصادرة بتاريخ 1986/01/08.

حالة ما إذا وقعت الأراضي خارج الحدود العمرانية المحددة ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية معناه أنها قد منحت في إطار أحكام المرسوم رقم 05/86 يتم تحويل ملكية الأراضي للمؤسسات المحلية على أساس السعر الحقيقي ومراعاة للصعوبات المالية التي تعانيها الجماعات الإقليمية يتم التسديد على مراحل دون تجاوز مدة 5 سنوات ويتم تكريس التحويل على أساس عقد محرر من إدارة أملاك الدولة بعد تحرير الجماعات الإقليمية وثيقة تتضمن الالتزام بتسديد السعر الحقيقي.

أما الأراضي التي تكون أصل ملكيتها تابعة للخواص يتعين التمييز بين حالتين:

إذا وقعت الأراضي في الحدود العمرانية المحددة ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية سابقا تتم تسويتها على أساس منشور وزاري مشترك رقم 0130 مؤرخ في 1980/01/13 ولو بدون موافقة المالك لإمضاء عقد التنازل، حيث يتم تحويل القانوني لملكية هذه الأراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المجلس الشعبي البلدي باعتبار أن هذه الأراضي أدمجت بحكم القانون ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.

إذا وقعت الأراضي خارج الحدود العمرانية المحددة سابقا ضمن الاحتياطات العقارية البلدية يتعين على الجماعات المحلية القيام بالإجراءات اللازمة لأجل تسوية الوضعية مع المالك أو الملاك المعنيين بالتراضي⁽¹⁾.

2- إجراءات التسوية بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 122/07:

بصدور هذا المرسوم اتضحت إجراءات استرجاع الأصول العقارية حيث بادر المشرع إلى تحديد مفهوم كل من الأصول المتبقية التي تعتبر أملاك عقارية تابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المتوفرة كما صنفها إلى مؤسسات عمومية محلية محلة ومؤسسات عمومية اقتصادية محلة⁽²⁾. غير أنه أثبت الميدان بعض التجاوزات من قبل المصنفين مما دفع بالسلطة التنفيذية إلى تجميد نشاطهم فيما يتعلق بإمكانية التصرف بالتنازل عن الأصول العقارية المتبقية أو إيجارها طبقا للمادة 4 من نفس المرسوم المذكور أعلاه⁽³⁾.

وأسند للمصفي القيام بإجراءات جرد للأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة على أن يرسلها في أجل لا يتجاوز 3 أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ويتم تسليم الجرد مرفق ببطاقة تقنية لكل أصل متبق عن طريق محضر يوقعه حضوريا المدير

⁽¹⁾ سميحة حنان خواجية ، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص. 335، 336.

⁽²⁾ أنظر المادة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 122/07، السالف ذكره، ص 24.

⁽³⁾ نص المادة 4 : " لا يمكن مصفي المؤسسات العمومية المحلة التصرف بالتنازل عن الأصول العقارية المتبقية أ وبإيجارها ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم ".

الولائي لأملاك الدولة والمصفي المعني مع إرفاق نسخة من الجرد بالميزانية الختامية للتصفية وتتولى مصالح أملاك الدولة تسجيل الأصول العقارية المتبقية في سجل الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة⁽¹⁾.

وإن كانت الدولة استرجعت الأراضي التي تعتبر كأصول فائضة وتحوزها المؤسسات العمومية وغير لازمة موضوعيا لنشاطاتها التي تم تحديدها طبقا لنص المادة 6 من نفس المرسوم المذكور أعلاه⁽²⁾.

ولغرض تنفيذ أحكام المادة 6 من نفس المرسوم المذكور أعلاه تم إنشاء لجنة على مستوى كل ولاية تتشكل من الوالي أو ممثله رئيسا، الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مدير أملاك الدولة، ممثل شركة تسيير المساهمات المعنية، ممثل المؤسسة المعنية بملف الاسترجاع ممثل مصالح مسح الأراضي كما يمكن للجنة استدعاء كل شخص ذي كفاءة من شأنه أن يساعدها في أداء مهامها تكلف اللجنة بالفصل في كل قطعة أرض محددة لمعرفة ما إذا كانت ضرورية موضوعيا لتسيير المؤسسة أم لا على أساس المعايير المذكورة في المادة 6.

وقد كلفت كل من شركات تسيير المساهمات والمؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنتسبة القيام بإعداد جرد لكل الأراضي المعنية بعملية الاسترجاع والمحاذاة على سبيل الانتفاع أو التملك من قبل المؤسسات العمومية التابعة لها على أن ترسله في أجل لا يتجاوز 3 أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية إلى الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويسلم هذا الجرد مرفقا عند الضرورة بالملفات الخاصة بكل ملك عقاري إلى أعضاء اللجنة⁽³⁾.

بعده يقوم المدير الولائي للأملاك الدولة بإعداد ملف تقني خاص بكل قطعة أرض تعلن عنها اللجنة بأنها تدخل ضمن الأصول الفائضة التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية على أن تتضمن وثائق نصت عليها المادة 10 من نفس المرسوم ويحرر قرار اللجنة بموجب محضر⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي. رقم 122/07 السالف ذكره، ص 24.

⁽²⁾ نص المادة 6: "... الأراضي غير المستغلة أ والتي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة، الأراضي المستقلة أ والقابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أ وتكون تابعة للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها، الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية والأراضي المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية".

⁽³⁾ أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي. رقم 122/07 السالف ذكره، ص 25.

⁽⁴⁾ نص المادة 10: "... بطاقة تقنية مفصلة للقطعة الأرضية، تقرير يبرز القيمة المحاسبية للقطعة الأرضية المقترحة للاقتطاع كما هي مبينة في الميزانية عندما تكون المؤسسة مالكة، وضعية الملك بالنسبة لقواعد التعمير والبناء وعند الاقتضاء شهادة تعمير ووضعية العقار بالنسبة لأحكام القانون. رقم 04/98 ...".

يعرض المدير الولائي لأملاك الدولة الملف التقني لتقدير الوزير المكلف بالمالية لغرض إعداد القرار المكرس لعملية الاسترجاع التي نصت عليها المادة 13 وما يليها من نفس المرسوم حسب الحالات:

✓ استرجاع الدولة للأراضي التي تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية كاملة مقابل دفع مبلغ مالي يمثل قيمة هذا الملك لفائدة المؤسسة المعنية.

✓ استرجاع الدولة بدون مقابل مالي الأراضي الفائضة المحددة التابعة لها والمحازة على سبيل الانتفاع من المؤسسة العمومية.

✓ استرجاع الدولة للأصول الفائضة التي حددها مجلس مساهمات الدولة عند دراسة ملفات الخصصة سواء كانت ملكا للمؤسسة العمومية الاقتصادية أو للدولة.

✓ يتم التسديد مقابل استرجاع الأصول الفائضة ملك المؤسسات العمومية الاقتصادية على أساس موارد الميزانية وحسب الحالة :

- بإلغاء جزئي أو كلي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية إزاء الخزينة العمومية بقدر المبلغ المطابق.
- تسديد جزئي ومسح جزئي لدين المؤسسة العمومية الاقتصادية عندما يكون الدين أقل من قيمة الملك المسترجع من الدولة⁽¹⁾.

تتم عملية الاسترجاع من طرف الدولة بمحضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة والمدير الولائي لأملاك الدولة بالنسبة للقطع الأرضية التابعة للدولة والمحازة على سبيل الانتفاع من المؤسسة العمومية، تسديد الثمن وإعداد العقد ومحضر التسليم بالنسبة للأراضي التي تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية كاملة على أن تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأراضي المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.

أما الأصول المتوفرة الموجودة على مستوى المناطق الصناعية والتي يقصد بها قطع الأراضي التي بقيت ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية والتي لم يتم منحها أو التي مُنحت ولكن لم تستعمل في تاريخ نشر هذا المرسوم وبالتالي يتعين على الجهات المالكة للمناطق الصناعية إعداد جرد لقطع الأراضي المتوفرة وإرساله للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في أجل لا يتعدى 3 أشهر من تاريخ نشر هذا المرسوم.

كما كرس هذا المرسوم إجراءات عقد التنازل أو عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كطريق لتسوية هذه المنازعات، غير أن المشرع ألغى هذا المرسوم بموجب إصداره للمرسوم التنفيذي. رقم 153/09.

⁽¹⁾ أنظر المرسوم التنفيذي. رقم 122/07، السالف ذكره، ص . ص 25، 26.

ثانيا: إجراءات التسوية بعد صدور المرسوم التنفيذي. رقم 153/09

بصدور هذا المرسوم نجد أن المشرع أعاد تحديد المقصود بدقة الأصول الفائضة حيث اعتبر الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة بداية من تاريخ نشر هذا المرسوم والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة التي تخضع لأحكام هذا المرسوم ونفس الوضعية القانونية تنطبق على مناطق النشاطات. (1)

كما أسندت لمجلس مساهمات الدولة طبقا للمادة 8 من المرسوم السالف ذكره مهمة استرجاع هذه الأصول حيث يتولى القيام بما يلي:

✓ بالنسبة للأصول المتبقية المنبثقة عن التصفية: يتم إعداد جردها ثم إرسالها إلى مديري أملاك الدولة المختصين إقليميا في أجل شهرين من تاريخ نشر هذا المرسوم، ويتم تسليم الجرد مرفقا ببطاقة تقنية لكل ملك متبق عن طريق محضر مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالحصيلة الختامية للتصفية وبعدها تتولى مصالح أملاك الدولة تسجيل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة. (2)

✓ بالنسبة للأصول الفائضة: عند تحديد الأصول الفائضة من طرف مجلس مساهمات الدولة تسترجعها الدولة وذلك بعد دراسة ملفات خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية سواء كانت تدخل في ملكية المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الدولة وذلك طبقا للمادة 10 من نفس المرسوم.

على أن يتم إدماج الأملاك العقارية الفائضة والأراضي المتواجدة داخل المناطق الصناعية ضمن

الأملاك الخاصة للدولة دون مقابل مالي طبقا لما نصت عليه المادة 11 من نفس المرسوم.

تقوم شركات تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة بإرسال لكل من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا والمديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ملف تقني يخص كل ملك عقاري يصرح بشأنه مجلس مساهمات الدولة أنه أصل فائض يتضمن على سبيل الحصر: نسخة من لائحة مجلس مساهمات الدولة، بطاقة وصفية مفصلة للملك العقاري ونسخة من عقد الملكية عند الضرورة. (3)

إن شركات تسيير مساهمات الدولة والمؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنخرطة تقوم بإعداد جرد لكل الأملاك العقارية المعنية بعملية الاسترجاع والمحازة على سبيل الانتفاع و/أو التملك من قبل المؤسسات الاقتصادية التابعة لها وإرساله للوزير المكلف بترقية الاستثمار، كما تتولى أيضا مهمة إعداد جرد للأراضي المتوفرة داخل المناطق الصناعية وإرساله للوزير المكلف بترقية الاستثمار مع إرسال

(1) أنظر: المادة 3 من المرسوم التنفيذي. رقم 153/09 السالف ذكره، ص 17.

(2) أنظر: المادة 6 من نفس المرسوم المذكور أعلاه، ص 17.

(3) أنظر: المادة 8 من المرسوم التنفيذي. رقم 153/09 السالف ذكره، ص 18.

نسخة منه لمدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، على أن يرفق هذا الجرد عند الاقتضاء بالملفات الخاصة بكل ملك عقاري ويقدم من طرف الوزير المكلف بترقية الاستثمارات إلى مجلس مساهمات الدولة.⁽¹⁾

و هكذا بناء على لائحة من مجلس مساهمات الدولة والملف التقني المرسل من طرف شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً يقوم بإعداد عقد إدماج الملك العقاري الفائض ضمن الأملاك الخاصة للدولة عندما يكون هذا الأخير ملك للمؤسسة المعنية كما يقوم بإعداد عقد إدماج لكل قطعة أرض موجودة في منطقة صناعية مسلمة من شركة تسيير المساهمات.

إن عملية الاسترجاع من قبل الدولة يجب أن تتم بموجب محضر يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة ومدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة والمحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الهيئة المتعدهدة بالترقية للمنطقة الصناعية، ليتم إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو للهيئة المتعدهدة بالترقية للمنطقة الصناعية، ثم تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة.⁽²⁾

فمثلاً وجدت عدة حالات شغل للعديد من الأصول المتبقية من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين على أساس سندات مختلفة دون تسوية وضعية شغل الأماكن وبالتالي صدرت عن المصلحة المركزية مذكرة. رقم 09755 بتاريخ 2009/09/13 الملتم لتطهير هذه الوضعيات كما يلي :

- حالة لما تكون الأصول العقارية المتبقية مستغلة من طرف المتعاملين على أساس ترخيص سابق لنشر قانون المالية لسنة 2006 حيث نصت المادة 28 على تحويل أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة لفائدة الدولة مقابل تكفل الخزينة العمومية بمجمل خصومها هنا ينبغي تسوية حالة شغل الأماكن عن طريق الامتياز الغير قابل للتنازل وفقاً لأحكام الأمر. رقم 04/08 ولو كان الترخيص بشغل الأراضي سابقاً لقانون المالية التكميلي لسنة 2006.

- حالة لما تكون الأصول المتبقية مستغلة من طرف المتعاملين على أساس ترخيص بعد تاريخ نشر قانون المالية لسنة 2006 ويتعلق الأمر بمنح غير شرعي، فيتعين على مصالح أملاك الدولة استعمال كل الوسائل القانونية لاسترجاع الأملاك الخالية من أي شغل قبل تسليمها للوكالة الوطنية

⁽¹⁾ أنظر: المادة 7 من نفس المرسوم المذكور أعلاه، ص17.

⁽²⁾ أنظر: المادة 12 من نفس المرسوم المذكور أعلاه، ص18.

للساطة والضبط العقاري لأنه ابتداء من تاريخ نشر قانون المالية التكميلي لسنة 2006 أصبحت أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية ملكا للدولة⁽¹⁾.

وقد أثّرت عدة منازعات بهذا الصدد ارتبطت بحافطة العقار الصناعي التابع للمؤسسة العمومية الاقتصادية في حالة نشاط حيث وجدت هذه المؤسسات صعوبة في تبرير ملكية التراث العقاري وهو ما ترتب عليه عدة منازعات من بينها مثلا نجد أن الديوان الجزائري المهني للحبوب الذي يعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية يتربع على مساحة 51700م² في منطقة نشاط لأم البواقي، والذي دخل في نزاع مع الخواص أمام القضاء لادعائهم بملكية أصل الأرض.

نجد أيضا وحدة إنتاج الأحذية للدولة الممتدة على مساحة 627030م² في المنطقة الصناعية بشلغوم العيد ولاية ميلة والتي لا يمكن تبرير ملكيتها للتراث العقاري بسند ملكية وتسوية لأمالك التابعة للدولة المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية.

وهو ما أدى إلى صدور منشور رقم 002 مؤرخ في 2009/08/12 هدفه تحديد الكيفيات والإجراءات الجديدة التي يجب وضعها حيز التنفيذ من أجل التكفل بعملية التسوية وفق:

✓ في حالة قيام المؤسسة الاقتصادية المعنية بتسديد السعر الكلي للتنازل وإمضاء عقد الملكية يتعين متابعة التنازل عن طريق شهر العقد الذي يلزم أن يتضمن بند إضافي يمنع المؤسسة مستقبلا من القيام بأي تنازل عن هذه الأملاك لا سيما بند خضوع كل صفقة لأحكام الأمر رقم 04/08 بمعنى آخر صيغة الامتياز الغير قابل للتنازل وفي حالة رفض المؤسسة المعنية توقيع العقد الجديد المتضمن بند منع التنازل يتعين إعلام هذه الأخيرة في شكل إنذار أن المبلغ المدفوع لن يسترد ويعتبر كتسبيق لإتاوة الشغل.

✓ بالنسبة للمؤسسات التي باشرت الدفع الجزئي لمبلغ التنازل يتم إعادة النظر في مثل هذه الملفات حسب صيغة منح الامتياز غير قابل للتنازل والمبلغ المسدد جزئيا من طرف المؤسسة المعنية يعتبر تسبيق لإتاوة منح الامتياز أما المؤسسات التي سددت مبلغ كليا أو جزئي ولم يتم إعداد عقود البيع بشأنها يتعين التكفل بها في إطار صيغة منح الامتياز الغير قابل للتنازل تطبيقا لأحكام الأمر رقم 04/08⁽²⁾.

بذلك نجد تدخل النصوص القانونية لتسوية منازعات ملكية العقار الصناعي وتطهير وضعيته القانونية حيث جاءت طرق التسوية وإجراءاتها عديدة نظرا لحجم الإشكالات القانونية وصعوبة حلها ميدانيا حيث تعددت طرق التسوية والتي تمثلت في إبرام العقود.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية ، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص. 332، 331.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص. 334، 335.

المبحث الثاني: منازعات تنفيذ العقود الواردة على العقار الصناعي المخصص للاستثمار

لقد واجهت المستثمرين الكثير من الصعوبات والإشكالات القانونية العالقة والتي كان من أبرزها مشكل الحصول على الوعاء العقاري المخصص للاستثمار الصناعي لتحقيق التنمية الاقتصادية. وفي سبيل ذلك نص المشرع على طرق لتسوية المنازعات الناجمة عن الاستثمار العقاري الصناعي تتمثل في إبرام العقود لحماية الأطراف المتعاقدة وضمان تنظيم إنجاز المشاريع الاستثمارية عن طريق تسهيل إجراءات الحصول على الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار التي تعتبر تحفيز للمستثمرين وذلك بمنح امتيازات لهم.

ففي البداية تم تطبيق عقد التنازل المباشر كآلية لتسوية المنازعات والذي كان سائدا قبل صدور المرسوم التشريعي. رقم 12/93 إذ بموجبه يستطيع المستثمر تملك الأصل العقاري المخصص للاستثمار إلا أن تنفيذ العقد ترتب عليه عدة منازعات مما استدعى بالمشرع إلى إعادة النظر في هذا العقد وإلغاء استعماله بمجرد صدور المرسوم التشريعي. رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار حيث تم استبداله بعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ليستقر بعد ذلك وفي نهاية المطاف إلى تطبيقه لعقد الامتياز الغير قابل للتنازل بموجب الأمر. رقم 04/08 وإن كانت هاته العقود بدورها تولدت عنها منازعات أثناء تنفيذها.

لذلك قمنا بدراسة لمنازعات تنفيذ عقد التنازل المباشر في (الفرع الأول) ثم منازعات تنفيذ عقد الامتياز في (الفرع الثاني).

المطلب الأول: منازعات تنفيذ عقد التنازل المباشر

لقد استحدث المشرع هذا العقد كطريق للحصول على القطع الأرضية المخصصة للاستثمار وتنظيم العلاقة التعاقدية بين الأطراف لضمان الحماية القانونية المطلوبة، كما اعتمد عليه في تسوية العديد من المنازعات بين الخواص والمؤسسات العمومية الاقتصادية المختصة من جهة وبين المستثمرين والمؤسسات المعنية من جهة أخرى خصوصا ما تعلق بتطهير وضعية العقار وأصل ملكيته وبذلك سنتطرق إلى:

الفرع الأول: تطبيقات عقد التنازل المباشر قبل صدور المرسوم التشريعي. رقم 12/93

وفي هذا تطرقنا إلى مفهومه وخصائصه وتطبيقاته على حافظة العقار الصناعي على النحو التالي:

أولاً: تعريف عقد التنازل المباشر

عرّف على انه عقد يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي أو هو عبارة عن نقل الملكية لصالح المشتري بصفة كلية وشاملة، فهذا العقد ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة

التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ويشترط في هذا التنازل أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة أي متوفرة وغير ضرورية لعمل الهيئات الإدارية العمومية⁽¹⁾.

وقد استخدم المشرع عدة تسميات لهذا العقد ترتب عليها نفس الآثار القانونية ألا وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة بمفهومها التقليدي المتعارف عليه في القواعد العامة وتتمثل هذه التسميات في: التنازل أو إعادة التنازل أو البيع والتي قصدت معنى واحد ألا وهو دفع مقابل مالي على إثر نقل ملكية الحقوق العينية العقارية، و انجرّ على هذا التعريف وجود مميزات لهذا العقد تميزه عن غيره من العقود.

رغم تمتع هذا العقد بنفس مميزات عقد البيع المنصوص عليه في القانون المدني تحديدا في الباب السابع المتضمن العقود المتعلقة بالملكية طبقا للمادة 351 منه⁽²⁾ إلا أن هناك اختلاف ينفرد به عما ورد في القانون المدني باحتوائه مراعاة المصلحة العامة وضرورة الحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية التي ينصب عليها أساسا وتكون غير مخصصة أي متوفرة على بعض الشروط غير المألوفة والاستثنائية كالتنازل على أساس شرط فاسخ أو التنازل عن طريق دفتر شروط معد مسبقا من طرف الإدارة⁽³⁾.

هذه الأخيرة تتمتع بمركز ممتاز في مواجهة الطرف المتعاقد معها طبقا لما يخوله لها هذا العقد من امتيازات تتمثل في حقها بتوقيع جزاءات في حال إخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية وهو شرط لا يظهر لا في العقود المدنية ولا التجارية⁽⁴⁾.

بناء على ما تم التطرق إليه نجد أن عقد التنازل كما يتسم بمميزات له خصائص تتمثل في:
✓ عقد التنازل المباشر ذو طابع إداري: طبقا لنص المادة 800 قانون إجراءات مدنية وإدارية⁽⁵⁾ وما يليها نستنتج من نص هذه المادة أن كل عقد أو تصرف تكون الإدارة طرفا فيه سواء كانت الدولة أو الولاية، البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يرجع الاختصاص فيه للجهات القضائية الإدارية وهو ما يعرف بالمعيار العضوي.

⁽¹⁾ فاطمة تالوت، مرجع سابق، ص 74.

⁽²⁾ نص المادة 351: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه، البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أ وحقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

⁽³⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 62.

⁽⁴⁾ سميحة حنان خواجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 188.

⁽⁵⁾ قانون. رقم 09/08 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، العدد 21، الصادرة في 2008/04/23، ص 75.

- نص المادة 800: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. . . .".

غير أن الاعتماد على هذا المعيار غير كافٍ لإضفاء الطابع الإداري على عقد التنازل ذلك أن وجود شخص معنوي عام طرفاً في العقد وما يترتب على ذلك من مآل الاختصاص للقضاء الإداري لا يعني ذلك على الإطلاق أنه عقد إداري مما أدى إلى البحث عن محتوى العقد ذاته فظهر ما يسمى بالمعيار المادي الذي جاء به القضاء وكرّسه الفقه في فرنسا.

ويتمثل هذا المعيار في الطابع الغير مألوف والذي يتمثل في وجود داخل العقد بنود أو شروط غير معروفة لا نجدها في العقود المدنية ولا التجارية وتتمثل هذه البنود في سلطة الإلغاء الانفرادي للعقد من طرف الإدارة ، سلطة التعديل المنفرد، سلطة فرض وتوقيع الجزاءات إضافة إلى سلطة الإدارة في المراقبة والمتابعة والإشراف على المرفق العام فإذا كان موضوع العقد يهدف إلى تحقيق مهمة مرفق عام فهو عقد إداري وتوفر معيار واحد كافٍ لاعتبار أن العقد هو إداري.

وباعتمادنا على المعيار المادي أمكننا القول بالطابع الإداري لعقد التنازل فهو عقد إداري ذلك لأنه يحتوي في أغلبه على شروط تنظيمية غير مألوفة تقع على عاتق المستفيد⁽¹⁾ تخضع لقواعد القانون الخاص وتوجد هذه الشروط في دفتر الشروط الملحق بالعقد ذاته المحدد للشروط والالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر المستفيد من التنازل والتي تجسد امتياز السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة والتي تكون المصلحة العامة أساسها ومن بين هذه الشروط عدم الضمان، حق الفسخ الانفرادي للعقد وحق توقيع العقاب في حال الإخلال بالالتزامات، وقد فصل المشرع في الطابع الإداري لعقد التنازل من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 بموجب نص المادة 18 من دفتر الشروط الملحق به: " يتولى تحديد العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً"⁽²⁾.

✓ عقد التنازل المباشر يتطلب الرسمية: إن محل عقد التنازل هو نقل الملكية العقارية وذلك طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 قانون مدني التي تضمنت انه لا يمكن نقل الحقوق العينية العقارية إلا بموجب عقد رسمي وقد جاءت هذه المادة عامة تنطبق على العقود المدنية أو الإدارية وتعتبر ركن في تكوين العقد. وهو ما يستنتج من خلال نص المادة 16 من الأمر. رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽³⁾ في فقرتها 2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري

(1) فاطمة تالوت، مرجع سابق، ص 76.

(2) المرجع نفسه، ص 77.

(3) أمر. رقم 74/75 مؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975، ص 1207.

- نص المادة 16: " إن العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

المشترك في 19/02/1992 على أنه: "يتمتع المشتري بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ إشهار العقد".

وهكذا نجد أن كلا المادتين نصتا على الشهر ومدى وجوبه لنقل الملكية طبقاً للقوانين المعمول بها والمنظمة لإجراءات الشهر على اعتبار أن المحافظة العقارية المختصة بالشهر لا تقوم بهذا الإجراء إلا إذا أفرغ في الشكل الرسمي وهو ما أكدته المادة 61 من المرسوم التنفيذي. رقم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم. رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 والمرسوم التنفيذي. رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾.

وعليه فالعقد الإداري المتضمن التنازل عن القطعة الأرضية لصالح المستثمر هو عقد رسمي تحرره مصلحة أملاك الدولة بصفقتها موثق الدولة ممثلة في شخص المدير الفرعي أو الولائي لأملك الدولة وهو المفوض من طرف وزير المالية طبقاً للمادة 2/120 من قانون. رقم 30/90 المعدل والمتمم⁽²⁾ والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20/01/1992 والمتضمن منح تفويض لمديري الأملاك الولائية لاتخاذ العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملك الدولة الخاصة، كما تم التأكيد على الرسمية كشرط لوجود العقود الإدارية طبقاً للمنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 08/09/1999 المتضمن تحديد كفاءات وشروط تطهير العقار الصناعي⁽³⁾.

ثانياً: تطبيقات عقد التنازل المباشر على حافطة الاستثمار العقاري الصناعي

تعرضنا إلى أن عقد التنازل المباشر يتضمن شروط استثنائية غير مألوفة تتمثل في اشتراط استغلال الأراضي للتجهيزات المعدة لها، عدم تغيير تخصيصها من قبل المكتسبين الجدد وتسجيل التجهيز الذي تستعمل له تلك الأراضي أساساً في المخططات الوطنية للتنمية طبقاً للمرسوم. رقم 76-27⁽⁴⁾ و هو ما تطلب القيام بإجراءات تحضيرية ترتبط بالعقار قبل الإقدام على إبرام عقد التنازل، فبعد التأكد من إلغاء التخصيص للعقار المراد استثماره أو حتى عدم تخصيصه أصلاً لإحدى الهيئات

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 63/76 مؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، العدد 30، الصادرة في 13/04/1976، ص 504.

- نص المادة 61: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

⁽²⁾ نص المادة 2/120 من القانون المشار إليه أعلاه: "ويتصرف الوزير المكلف بالملكية باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وذلك عقود الاقتناء والاستئجار المذكورة في المادة 91 أعلاه مع مراعاة أحكام المادتين 9 و 117 أعلاه وأحكام القوانين الخاصة. ويضفي الوزير على هذه العقود الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها".

⁽³⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص 79.

⁽⁴⁾ مرسوم. رقم 27/76 مؤرخ في 07/02/1976 المتضمن تحديد الكفاءات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياجات العقارية، جريدة رسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 27/02/1976.

والمصالح العمومية من طرف مديرية أملاك الدولة تقوم هذه الأخيرة بجملة من الإجراءات تهدف من خلالها التحضير الجيد لعملية التنازل عن العقار الصناعي.

تتجسد في الإجراء الأولي المتمثل في **تحديد الطبيعة القانونية للعقار** الذي يعد أول إجراء يتم القيام به إلى جانب تحديد أصل الملكية للعقار الصناعي المراد التنازل عليه وذلك من خلال إجراء التحقيق الميداني والبحث والتحري في أرشيف إدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية المختصة فإذا تبين أنه تابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة.

يأتي بعدها إجراء **تقسيم العقار** من خلاله يبدأ عمل مديرية أملاك الدولة بالزيارة الميدانية للعقار والتي تعتبر من أهم مراحل الدراسة التقييمية بحيث يجب على المقسم العقاري تسجيل كل معلومة أو ملاحظة واخذ جميع المواصفات والخصائص التي يتميز بها العقار ويحدد الصنف والنوع الذي ينتمي إليه العقار وبعدها حصر جميع المواصفات وتحديد الوضعية القانونية للعقار.

يشرع المقسم العقاري في تنفيذ أشغال التقسيم معتمدا على الطرق الجاري بها العمل والخاصة بكل صنف من أصناف الأملاك العقارية المختلفة وذلك كما يلي: استخراج أدوات التقسيم (عناصر المقارنة والمتمثلة في المعاملات العقارية المتشابهة)، اختيار طريقة التقسيم ومن ثمة الوصول إلى استنتاج القيمة التجارية للعقار طبقا لجميع مواصفات العقار المادية، القانونية والاقتصادية عن طريق تحرير تقرير تقييمي يدون فيه جميع النتائج المتوصل إليها في الدراسة الميدانية والتحليلية⁽¹⁾، أي انه بتكوين المناطق التابعة للعقار الصناعي وتجزئتها والقيام بأشغال التهيئة يتم التنازل عنها لصالح المستثمرين⁽²⁾ ومن هذا المنطلق سيتم التطرق إلى:

1- عقد التنازل في إطار الاحتياطات العقارية:

بالرجوع لنص المادة 2/10 من الأمر. رقم 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية والتي نصت على: "وفيما يخص جميع الاستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعنية فإن البلدية تتنازل عن الأرض لقاء عوض على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة مع الأخذ بعين الاعتبار للنفقات من كل نوع التي تتحملها البلدية"⁽³⁾، فيستنتج أن أراضي الاحتياطات العقارية التابعة للبلدية والمخصصة لإنجاز الاستثمارات تُخصص بصفة مباشرة لصالح الدولة أو الجماعات المحلية إذا كانت البلدية هي صاحبة الاستثمار وهذا طبقا للإجراءات الإدارية الداخلية.

¹ مقال منشور ل: كريم حرز الله، "الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه"، www.asjp.cerist.dz/en/down تم الاطلاع عليه بتاريخ 20/06/2017 على الساعة 12. 50 مساء.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 191

⁽³⁾ الأمر. رقم 26/74 السالف ذكره، ص 292.

أما إذا تعلق الأمر بمشاريع خاصة تقوم بها الدولة أو إحدى هيئاتها المحلية فيتم الحصول على الأراضي عن طريق التنازل بمقابل تحدده مصلحة أملاك الدولة، فالتنازل يخص الاستثمارات التي يقوم بها الخواص.

أما الاستثمارات العمومية فتكون أمام تخصيص للقطعة الأرضية والتنازل عنها يكون علني ويتم البيع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي على أساس قائمة تتضمن المرشحين للشراء وتفتح للجمهور قصد الاطلاع عليها طبقا لنص المادة 11 من الأمر السالف ذكره التي نصت على: "إن للبلديات الحق في تهيئة قطع الأراضي المخصصة للبناء والقيام ببيعها على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة ضمن الشروط المحددة في المادة 10 أعلاه وأن بيع قطع الأراضي علني ويتم البيع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي على أساس قائمة تتضمن المترشحين للشراء وتفتح للجمهور قصد الاطلاع عليها"⁽¹⁾.

2- عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية:

لقد أسندت مهمة شراء الأراضي اللازمة لتكوين حافظة المناطق الصناعية للمؤسسات المكلفة بالترقية (URB CNERU CADAT) التي تتولى إبرام عقد التنازل بينها وبين مديرية أملاك الدولة أو الجماعات المحلية وعند تكوين هذه المؤسسة لحافظة المناطق الصناعية تقوم مسبقا قبل إبرام عقد التنازل بتجزئة الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية لتقوم بعدها بإعادة التنازل عليها لصالح المستثمرين.

فأغلب الأراضي المقتناة من طرف الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية أو الهيئات التي تحل محله لإنجاز المناطق الصناعية لم تخرج عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو الاحتياطات العقارية البلدية، فاقنتاء الأراضي الواقعة في الحدود العمرانية خاضع للأمر 26/74 المتضمن احتياطات عقارية لصالح البلديات فضلا عن المرسوم رقم 27/76 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية طبقا للمادة 5 منه⁽²⁾.

حيث يتم التنازل للصندوق بصفته مؤسسة عمومية عن طريق البيع بالتراضي وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي مصادقا عليها من قبل الوالي وطبقا للمادة 6 من المرسوم رقم 27/76 السالف ذكره⁽³⁾ نجد أن بيع الأراضي من طرف البلدية موقوف على رأي اللجنة المكلفة باختيار الأرض المنصوص

⁽¹⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص. ص 79، 80.

⁽²⁾ مرسوم رقم 27/76 السالف ذكره، ص 235.

⁽³⁾ نص المادة 5 منه على: "تكون التنازلات عن الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية لصالح الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمؤسسات الاشتراكية، موضوع بيع بالتراضي بين البلدية والمكتسبين الجدد ضمن الشرط المحددة في المواد من 6 إلى 9 التالية".

عليها في الفصل الخامس من المرسوم. رقم 109/75 من ناحية⁽¹⁾ وعلى تسجيل التجهيز الذي تستعمل له تلك الأراضي في المخطط الوطني للتنمية من ناحية أخرى.

وبموجب المادة 8 منه كذلك والتي نصّت على أنه فور المصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي المرخصة بالبيع يتم توقيع عقد تحويل الملكية ضمن الشكل الإداري بين الأطراف المتعاقدة وفي حال كون هذه الأراضي المزمع إنشاء عليها مشاريع عمومية لا سيما ذات طابع صناعي ليست ملك للبلدية فإنه يجوز لهذه الأخيرة التدخل بقصد تمكين الهيئة القائمة بالتأسيس من شراء الأراضي من المالكين العموميين أو الخواص⁽²⁾ لا سيما تبسيط الإجراءات الإدارية وذلك طبقا لنص المادة 10 من المرسوم. رقم 103/75⁽³⁾.

وتشير إحصائيات وزارية أن الدولة حوّلت وحدها للهيئات (URB CADAT CNERU) ما يقارب 11. 000 هكتار بموجب عقود الملكية لتتولى عملية تهيئتها ثم إعادة التنازل عنها لصالح المستثمرين ومن بينها مركز الدراسات والانجازات في التعمير بقسنطينة الذي اكتسب ملكية قطع أرضية أنجزت عليها المنطقة الصناعية بالطرف بلدية الخروب بقسنطينة تحمل الرقم 52 منطقة f من مخطط التخصيص الصناعي المسمى الطرف عن طريق التنازل بموجب عقد محرر في الشكل الإداري من مصلحة أملاك الدولة بناء على قرار صادر من والي ولاية قسنطينة المتصرف باسم ولحساب الدولة يوم 1979/11/18 ليسجل بمفتشية التسجيل والطابع لولاية قسنطينة يوم 1979/12/08 ويتم شهره بالمحافظة العقارية بقسنطينة يوم 1979/12/17 مرفقا بدفتر الشروط 1278 رقم 33⁽⁴⁾.

لنصل إلى أن المؤسسات المالكة للمناطق الصناعية التي تقوم بإعداد عقود التنازل عن الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية لصالح المستثمرين بموجب عقود توثيقية مشهرة يتم تحريرها أمام الموثق طبقا للمادة 6 من المرسوم 55/84 المؤرخ في 1984/03/03.

فعقد التنازل يقوم على توافق إرادتين لإحداث أثر قانوني يتجه نحو إبرام عقد بين المؤسسة المالكة للأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية والمستثمر مع إلزامية توافر المحل والسبب ويحتوي على شروط مفصلة لا يجوز مناقشتها وهو ما يجعله يرقى إلى عقود الإذعان حيث يعرض فيه الموجب (المؤسسة

⁽¹⁾ مرسوم. رقم 109/75 مؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، جريدة رسمية، العدد 83، الصادرة بتاريخ 1975/10/17، ص 1116.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 190.

⁽³⁾ مرسوم. رقم 103/75 مؤرخ في 27 أوت 1975 يتضمن تطبيق الأمر. رقم 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية، العدد 70، الصادرة في 1975/09/02، ص 923.

⁽⁴⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص. ص 190، 191.

المالكة) إيجابه في شكل بات نهائي لا يقبل المناقشة فلا يسع للطرف الآخر (المستثمر) إلا أن يقبل بالشروط التي يتضمنها العقد.

ومن بين الشروط التي يملئها الموجب على القابل للعقد يكون محلها أراضي متوفرة في المنطقة الصناعية نجد: منع التصرف في القطعة الأرضية المباعة قبل إنجاز المشروع الذي مُنحت له وإن أراد ذلك فلا يمكنه التنازل إلا للمؤسسة البائعة، في حالة إنهاء المشروع لابد من ترخيص مسبق وصريح من المؤسسة البائعة التي تمتلك حق ممارسة الشفعة على كافة القطع الأرضية التي تشملها الصفقة.

عدم التزام المؤسسة البائعة بالضمان حيث يأخذ المستثمر القطعة الأرضية على حالها دون إمكانية القيام بأي احتجاج أو الرجوع على المؤسسة البائعة وأي تأخير في إنجاز المشروع أو استعمال مخالف لما خُصّصت إليه قطعة الأرض أو تعديل في المشروع يؤدي إلى خلق نشاطات غير متعددة أو مرخصة جزاء إسقاط حق المستثمر وفسخ البيع⁽¹⁾.

3- عقد التنازل في مناطق النشاطات :

إن أغلب هذه المناطق أنشئت على رصيد الاحتياطات العقارية البلدية وقد خضع بيع الأراضي المتوفرة فيها قبل دستور 1989 إلى أحكام الأمر. رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية ومراسيمه التنفيذية، وقد اختلفت إجراءات إبرام عقد التنازل باختلاف الطرف المتنازل له فإذا كان بيع الأراضي المتوفرة في مناطق النشاطات لصالح الدولة أو مؤسسة عمومية أو اشتراكية يكون التنازل عن الأراضي موضوع بيع بالتراضي طبقاً للمادة 5 من المرسوم. رقم 27/76 الذي تم إلغائه بموجب المرسوم. رقم 405/90 المؤرخ في 22/12/1990.

وفي هذا الإطار وطبقاً لنص المادة 6 من المرسوم. رقم 27/76 يكون بيع الأراضي موقوف من طرف البلدية على رأي اللجنة المكلفة باختيار الأرض المنصوص عليها في المرسوم. رقم 109/75 السابق ذكره⁽²⁾ ويتداول المجلس الشعبي البلدي حول الالتزامات والحقوق الموجودة في دفتر الأعباء وشروط البيع لتقدم المداولة المتممة لهذا الغرض لموافقة الوالي طبقاً لأحكام المادة 107 من الأمر. رقم 24/67 المؤرخ في 18/01/1967 المتضمن القانون البلدي المعدل والمتمم⁽³⁾ وبعد المصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي المرخصة للبيع يتم توقيع عقد التنازل ضمن الشكل الإداري مرفقاً بدفتر

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 192.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص. ص 195، 196.

⁽³⁾ أمر. رقم 24/67 مؤرخ في 18/01/1967 يتضمن القانون البلدي، جريدة رسمية، العدد 6، الصادرة بتاريخ 18/01/1967، ص 100. (الملغى)

شروط محدد بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والوزير المكلف بالتعمير الحضري طبقا للمادة 9 من المرسوم. رقم 27/76 السالف ذكره.

وطبقا لنص المادة 15 من المرسوم 24/76 السالف ذكره فإن بيع الأراضي المتوفرة في مناطق النشاط لصالح الخواص الطبيعيين أو المعنويين يتوقف على قواعد الإشهار وإيداع كفالة مؤقتة لا يمكن أن تتعدى مبلغ 10 % من سعر البيع ولا أقل من 5 % منه وفقا للشروط المحددة في المواد 13، 14، 15 و 16 من المرسوم 27/76⁽¹⁾ ويرخص رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد المداولة المصادق عليها من الوالي إبرام عقد نقل الملكية مع المالك الجديد، وإذا لم يتقدم عدد كاف للمترشحين لشراء مجموع الأراضي في الآجال المحددة في الإشهار يجوز للمجلس الشعبي البلدي بيع قطع الأراضي بالتراضي بمداولة مصادق عليها من الوالي⁽²⁾.

وما يمكن استنتاجه بالنظر إلى الأمر. رقم 26/74 المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية ونص المادة 6 من المرسوم 28/76⁽³⁾ على احتواء عقد التنازل ودفتر الأعباء شروط يجب على المالك الالتزام بها للاحتفاظ بمساحات معدة لإقامة نشاطات تتمثل في:

لا يمكن التصرف في الأراضي محل التنازل إلا ضمن الأحكام الواردة في المرسوم. رقم 26/74 حيث لا يمكن نقل ملكيتها باستثناء الإرث إلا لصالح البلدية المعنية⁽⁴⁾، كما أن النشاط المقرر إحداثه في الأرض لا بد أن يستجيب للتنظيم المعمول به فيما يخص النشاطات الصناعية والحرفية، إحداث المشروع فعلا في أجل لا يتعدى سنتين وإنشاء مناصب الشغل المتوقعة بالفعل عند الاقتضاء وإذا لم يحترم واحد أو أكثر من هذه الشروط ملكية الأرض لا يمكن الاحتفاظ بها وتدرج ضمن الاحتياطات العقارية على أن يتم تحرير عقد التنازل ضمن الشكل الإداري طبقا لنص المادة 20 من المرسوم. رقم 29/76⁽⁵⁾ وقد كانت تتكفل بتحرير العقد آنذاك الوكالات العقارية المنشأة بغرض تسيير المصالح العمومية للجماعات

⁽¹⁾ نص المادة 13 من المرسوم. رقم 24/76: "يخضع كل بيع للخواص إلى قواعد الإشهار وإيداع كفالة مؤقتة". أما المادة 15 منه نصت على: "لا يمكن أن يتعدى مبلغ الكفالة المؤقتة 10 % من سعر البيع ولا أقل من 5 % منه".

⁽²⁾ أنظر المواد 2 و 18 من المرسوم. رقم 27/76 السالف ذكره.

⁽³⁾ مرسوم. رقم 28/76 مؤرخ في 1976/02/07 المتضمن تحديد كفايات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، جريدة رسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 1976/02/27، ص 238.

⁽⁴⁾ نص المادة 6 من الأمر. رقم 26/74 الملغى بموجب القانون. رقم 25/90 السالف ذكره.

⁽⁵⁾ مرسوم. رقم 29/76 مؤرخ في 1976/02/07 المتضمن تحديد الكفايات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية، جريدة رسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 1976/02/27، ص 241.

- نص المادة 20: "يبرم العقد الناقل للملكية على الشكل الإداري بعد مصادقة الوالي على مداولة المجلس الشعبي البلدي"

المحلية⁽¹⁾ التي يتألف من مجلس إدارتها الوالي وهو ما يمكن استنتاجه من نص المادة 02 فقرة 4 من المرسوم رقم 04/86⁽²⁾.

4- عقد التنازل في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص:

إن المستثمرين الخواص يستفيدون من عقود التنازل عن القطع الأرضية لإنجاز مشاريعهم طبقا للقانون 11/82⁽³⁾ وطبقا للمادة 2 و 3 منه إضافة إلى الأهداف المحددة في القانون المتعلقة بالاستثمارات الاقتصادية الخاصة وذلك من خلال توسيع القدرات الإنتاجية وإنشاء مناصب العمل، إلزامية حصول المستثمر الخاص على الاعتماد المسبق من طرف الجهات المختصة وفق الأشكال المحددة في المواد 14 و 15 من نفس القانون، الالتزامات والضمانات والامتيازات المرتبطة بالاعتماد والتسهيلات التي يستفيد منها المستثمر الخاص المعتمد، حدود الاستثمارات المعتمدة والنشاطات المرتبطة بإنجازها وعلى التوجيه ومتابعة العقوبات المقررة في هذا الإطار⁽⁴⁾، ليصدر القانون رقم 21/84 المؤرخ في 24/12/1984⁽⁵⁾ بموجب المادة 51 منه ليحدد الإجراءات الواجب إتباعها لإعداد عقد التنازل.

و تطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم 05/86 المؤرخ في 07/01/1986 والذي حدد كيفية بيع الأراضي العقارية التابعة لأحكام الدولة الخاصة⁽⁶⁾ الواقعة خارج مساحات التعمير أو المناطق المهيأة والتي تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا بالنظر إلى نوعها، أهدافها وخصائصها طبقا لنص المادة 2 حيث نظم بدوره إجراءات التنازل في المواد من 3 إلى غاية 6 منه على النحو التالي: تقديم صاحب المشروع طلب تخصيص العقار المختار لإنجاز المشروع

⁽¹⁾ أنظر المادة 1 من المرسوم رقم 200/83 المؤرخ في 19/03/1983 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية، العدد 12، الصادرة بتاريخ 22/03/1983.

⁽²⁾ مرسوم رقم 04/86 السالف ذكره، ص 12.

- نص المادة 4/2: "... تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أ والخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عليها بعد إتمام العمليات التي تسبق هذا التنازل"

⁽³⁾ قانون رقم 11/82 السالف ذكره، ص 1693.

⁽⁴⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص. ص 82، 83.

⁽⁵⁾ قانون رقم 21/84 مؤرخ في 24/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، جريدة رسمية، العدد 72، الصادرة بتاريخ 31/12/1984، ص 2541.

- نص المادة 51 منه: "يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات، أن تتنازل بمقابل ولفائدة المبادرين المعنيين عن الأراضي العارية (غير المبنية) التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا. . . "

⁽⁶⁾ مرسوم رقم 05/86 السالف ذكره، ص 13.

الاستثماري إلى لجان اختيار القطعة الأرضية طبقا للمادة 44 من المرسوم. رقم 304/82⁽¹⁾ التي نصت على: " يجب أن تكون القطعة الأرضية لأي بناء أو تهيئة تقوم به إدارات الدولة أو الولايات أو البلديات أو المنشآت والدواوين والمؤسسات العمومية أو شبه العمومية التابعة لوصاية الدولة أو الجماعات المحلية، موضوع اختيار تقوم به لجنة مبين تشكيلها وكيفية عملها في هذا الفصل... " .

ويجب تبيان بدقة في الطلب برنامج الاستثمار، الموقع العقاري لإنجازه، الأضرار المحتملة، إرفاق الطلب بوصل إيداع ملف الاعتماد لدى المصالح الولائية المختصة قصد الحصول على وثيقة الاعتماد النظامية، تقوم اللجنة بفحص الاقتراحات المقدمة إليها من المصالح الولائية المكلفة بالتعمير وكذا رأي ممثل المشروع والمهندسين المعماريين، ثم تقوم بإصدار موقفها حول قابلية القطعة الأرضية لاستقبال المشروع بالنظر إلى عوامل مختلفة مثل التربة، التلوث...

تثبت الموافقة اللجنة بموجب محضر يوقع عليه رئيس اللجنة ويرسل محضر اختيار القطعة الأرضية إلى المدير الولائي المكلف بأمولاك الدولة الذي يقوم فور تسلمه لهذا المحضر مرفق بكل الوثائق اللازمة بتحديد الثمن الحقيقي للقطعة الأرضية حسب سعر السوق وبعد تحديد الثمن يرسل المدير الفرعي لأمولاك الدولة الملف كاملا إلى الوالي المختص إقليميا قصد البت في التنازل بموجب قرار إداري.

وهذا بعد الأخذ بالرأي المطابق لوزير الفلاحة أو المصلحة الولائية المكلفة بالفلاحة أو الممثل القانوني لوزير الفلاحة على المستوى المحلي ويتم إخطار صاحب المشروع بهذا التخصيص وبعد صدور القرار الإداري بالتخصيص بالتنازل من الوالي المختص إقليميا يُحوّل الملف مرة أخرى للمدير الفرعي المكلف بأمولاك الدولة وهذا من أجل إعداد العقد طبقا لشروط الشهر، التسجيل والرسمية غير انه لا تحرر المصلحة الولائية لإدارة أملاك الدولة العقد إلا بعد تقديم المعني بالطلب وثيقة الاعتماد النظامية ويتم التنازل طبقا لأحكام المرسوم 05/86 السالف ذكره مصحوبا بشرط فاسخ يتعلق بمدى إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار المعتمد في المواعيد المقررة له وحسب ما هو محدد في برنامج طلب الاعتماد حيث يكون إنجاز المشروع مرتبط بمدة زمنية محددة طبقا لنص المادة 6 منه.

ثم يرفع الشرط الفاسخ بناء على تقديم صاحب المشروع لشهادة منصوص عليها في القانون. رقم 02/82 ويودع المستثمر بعد الانتهاء من الأشغال تصريحاً لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والذي بعد المراقبة والمطابقة يقوم بمنحه شهادة تعد بمثابة رخصة البدء في استغلال المشروع

⁽¹⁾ مرسوم. رقم 304/82 مؤرخ في 1982/10/09 المتضمن كليات تطبيق القانون. رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية، العدد 41، الصادرة بتاريخ 1982/10/12، ص 1907.

واستقبال الجمهور والمستخدمين بناء عليها يرفع الشرط الفاسخ فيكون له الحق في التصرف في المشروع بصفة كاملة طبقا للمادة 2/6 من القانون. رقم 02/82⁽¹⁾.

وإذا لم يتم إنجاز المشروع في آجاله المحددة وعدم تقديم الشهادة المذكورة يكون للمصلحة الولائية المكلفة بأمولاك الدولة الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة لطلب فسخ البيع بسبب عدم تنفيذ المشتري لالتزاماته تتم معاينة عدم الانجاز من طرف الديوان الوطني للتوجيه ومتابعة الاستثمارات الوطنية الخاصة الملغى بموجب المرسوم التشريعي. رقم 12/93 وحلت محلة الوكالة الوطنية لترقية وتدعيم الاستثمار حيث يرسل نسخة من الملف ومحضر معاينة عدم الانجاز إلى المدير الفرعي المكلف بأمولاك الدولة لياشر إجراءات الفسخ أمام القضاء طبقا لنص المادة 3/6.

وقد بقي الحال كما هو في إطار القانون. رقم 25/88 مؤرخ في 12/07/1988 الذي تم إلغائه بموجب المرسوم التشريعي. رقم 12/93 ومن ثمة تم إلغاء الشرط الفاسخ في عقد التنازل في إطار الاستثمارات الاقتصادية الوطنية الخاصة بموجب التعليمات الوزارية. رقم 04382 مؤرخة في 15/08/2000 والمتضمنة إلغاء الشرط الفاسخ بالنسبة لعقود التنازل عن القطع الأرضية خارج المحيطات العمرانية⁽²⁾.

5- عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها:

عرفت هذه المناطق تطبيق عقد التنازل طبقا لنص المادة 89 من القانون. رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم التي نصت على: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة... "حيث يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني.

ويمكن استثناء تبرير عقد التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأملاك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية⁽³⁾ وتطبيقا لنص المادة 89

⁽¹⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص. ص 85، 84.

- نص المادة 6 من المرسوم . رقم 05/86 : "يقيد البيع المذكور في هذا المرسوم بشرط فسخي يتمثل في اشتراط التنفيذ المطابق لبرنامج الاستثمار المعتمد في المدة اللازمة لانجازه حسب ما هو مقرر في ملف الاعتماد نفسه ويرفع الشرط الفسخي بناء على تقديم الشاري الشهادة المنصوص عليها في المادة 46 من القانون . رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المذكور أعلاه وإذا لم تقدم هذه الشهادة يتم فسخ البيع بالطرق القضائية وبرعاية المصلحة الولائية المكلفة بأمولاك الدولة".

⁽²⁾ حمزة فسيح، "التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار" مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2005، ص. ص 99، 98.

⁽³⁾ كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص 111.

من القانون السالف ذكره صدر المرسوم التنفيذي. رقم 454/91⁽¹⁾ و الذي نص على أن التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يتم كقاعدة عامة وأصلية عن طريق المزاد العلني. ونصت المادة 10 من نفس المرسوم على أن بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والملغى تخصيصها مع إمكانية عدم صلاحيتها للمصالح والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد إلا إذا كانت هناك قوانين خاصة تمنح ذلك حيث يأذن الوالي بالبيع بالمزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الدولة وتتم المزايدات وفقا لدفتر شروط تعدده مصالح الأملاك الوطنية مطابق للنموذج الذي يقره وزير المالية ويعلن عليه بواسطة ملصقات وإعلانات في الصحافة قبل 20 يوم من تاريخ البيع بالمزاد على أن تحدد مصلحة الأملاك الوطنية السعر الأدنى لهذه العقارات وحسب القيمة التجارية لها.⁽²⁾ وبهدف ترقية الاستثمار في هذه المناطق صدر القانون. رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 والذي أكد بموجبه نص المادة 161 منه على إمكانية التنازل عن طريق صيغة البيع بالتراضي ولأول مرة كطريق استثنائي وبهذا أمكن التنازل عن قطع أرضية لفائدة المستثمرين في كل المناطق التي تتعلق بالاستثمار مع احترام الشروط التي تم تحديدها عن طريق التنظيم⁽³⁾.

وبصدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/02/19 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الدولة والذي أوجب احترام الشروط التي تعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات وكيفيات ذلك ومضمون دفتر الشروط النموذجي وتتمثل مجمل هذه الشروط في: أن يتم التنازل وفق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار المشترك الذي يكون بصفة رضائية لكل مستثمر جزائري سواء شخص طبيعي أو معنوي، مقيم أو غير مقيم وأن تكون الأراضي متوفرة بمعنى ألا تكون الأراضي المعنية مخصصة أو محتملة التخصيص لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية، ألا تتجاوز القطعة الأرضية المقاييس المطلوبة لإقامة المشروع الاستثماري المراد إنجازه مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير وكذا قواعد التعمير في إنجاز الاستثمار. كما يشترط عدم امتلاك المستثمر لقطعة أرضية قابلة للاستعمال كقاعدة عامة لإقامة مشروعه على أن يتم إيداع طلب الحصول على القطعة الأرضية في 8 نسخ لدى المدير الولائي المكلف بالتعمير

⁽¹⁾ مرسوم. رقم 454/91 مؤرخ في 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، جريدة رسمية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 1991/11/24، ص 2312.

⁽²⁾ كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص 111.

⁽³⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص. ص 87، 88.

حيث يقوم بإرسال الطلب مع ملف الاستثمار إلى اللجنة التقنية للولاية باعتبارها المؤهلة للبت في طلبات اكتساب القطع الأرضية المخصصة لإنجاز برامج الاستثمار⁽¹⁾.

كما تقوم بدراسة طلبات المترشحين وعند الموافقة تحرر اللجنة محضرا يوضح القطعة محل التنازل وبعدها يرسل الملف إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي المختص إقليميا وهذا لأجل تحديد ثمن التنازل الذي يتم تحديده على أساس سعر السوق والذي يخفض بالنسبة للاستثمارات ذات الأولوية بالنسبة للمخطط السنوي بنسبة 80% عندما يتعلق الأمر بالمناطق المطلوب ترقيتها وعند قبول المستثمر لطلب التنازل تقوم إدارة الأملاك الوطنية بإعداد عقد التنازل ويضم إليه دفتر الشروط المطابق لدفتر الشروط النموذجي⁽²⁾.

6- عقد التنازل عن الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية :

تأرجحت السلطة في إخضاع المؤسسة العمومية الاقتصادية للحل أو تطبيق الخصوصية هذه الأخيرة التي رأت بموجبها السلطة ضرورة التحويل الكلي أو الجزئي للتراث المالي للمؤسسة عبر التنازل عن الأسهم أو الأصول للمستثمرين المختارين بمجرد التصديق على عقد التنازل الذي يعد الحل الأمثل لإنعاش المؤسسة العمومية الاقتصادية.

وقد أعادت السلطة تفعيل الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة لا سيما المؤسسات في حالة نشاط منها عن طريق استرجاعها لأمالك الدولة الخاصة في مرحلة أولى ثم التنازل عليها بموجب عقود تنازل للمستثمرين الجدد، وإن كان هذا العقد مازال جاري في إطار الخصوصية التي تراجعت فيها السلطة وأدمجت أحكام جديدة في الأمر. 03/01 قيدت المتنازل له وهنا نتطرق إلى:

✓ عقد التنازل عن الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في إطار الخصوصية:

لقد تراجعت السلطة عن الخصوصية بموجب الأمر. رقم 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009⁽³⁾، وطبقا للمادة 13 من الأمر. رقم 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 يتم تحويل التراث المالي للمؤسسة عن طريق التنازل عن الأسهم أو الأصول إلى القطاع الخاص من غير المؤسسات العمومية الاقتصادية بموجب عقد تنازل يحتوي على دفتر شروط يعد جزءا لا يتجزأ منه موقع من الوزير المعني بالقطاع الذي يتأخر الجمعية العامة لشركات تسير مساهمات الدولة بعد دراسة وموافقة مجلس مساهمات الدولة⁽⁴⁾.

(1) كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص. ص 111، 112.

(2) المرجع نفسه. ص 111، 112.

(3) الأمر. رقم 01/09 السالف ذكره، ص 4.

(4) سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 213.

نجد أن المادة 19 من الأمر. رقم 04/01 السالف ذكره يحتوي عقد التنازل بموجبه على حقوق للمتنازل له الذي يستفيد من عدة امتيازات خاصة يتم التفاوض بشأنها حسب طبيعة وحجم كل مؤسسة في حال التزام المشتري بإصلاح المؤسسة أو تحديثها أو الحفاظ على جميع مناصب الشغل أو الإبقاء على المؤسسة في حالة نشاط طبقا للمادة 17 من الأمر. رقم 03/01 السالف ذكره، بالمقابل كذلك يحتوي العقد على دفتر شروط ينص على احتفاظ الدولة مؤقتا بسهم نوعي غير قابل للتصرف ينتج آثاره بقوة القانون⁽¹⁾ بمجرد تأسيسه في دفتر الشروط وإدراجه في القانون الأساسي للمؤسسة محل الخصوصية. وقد عرف المشرع السهم النوعي بموجب المادة 2 من نفس المرسوم السالف ذكره⁽²⁾ وهذا الشرط يقيد المتنازل له في حق التصرف في الأسهم أو الأصول ويزرع القلق في نفسيته لأن الدولة خلال 3 سنوات لها حق تحويل هذا السهم إلى سهم عادي بقرار يتخذه رئيس الحكومة بعد الاستماع إلى مجلس مساهمات الدولة طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي. رقم 352/01 السالف ذكره.

وهذا التحويل يتم بقوة القانون دون الحاجة إلى رضا باقي المساهمين في رأس المال ونقصد بهم الممتلكين الجدد مما يمثل تهديدا للحقوق المكتسبة، والشرط الوارد في المادة 4 و 3 من المرسوم التنفيذي. رقم 352/01 يقيد المتنازل له في حق التصرف في الأسهم أو الأصول حيث يخول للدولة حق تحويل هذا السهم إلى سهم عادي بقرار يتخذه رئيس الحكومة آنذاك بعد الاستماع إلى مجلس مساهمات الدولة خلال 3 سنوات بقوة القانون دون حاجة إلى رضا باقي المساهمين في رأس المال (الممتلكين الجدد) وهو ما يمثل تهديدا للحقوق المكتسبة ويثير مخاوف المستثمرين كما أن السهم النوعي طبقا للمادة 5 يكفل تعيين ممثل أو ممثلين عن الدولة في مجلس الإدارة أو مجلس المراقبة والجمعيات العامة دون الحق في التصويت وسلطة الاعتراض على أي قرار يتعلق بطبيعة النشاط من جهة والتصفية الإدارية أو تقليص عدد المستخدمين من جهة أخرى مما يخلق صعوبات في تسيير المؤسسة محل الخصوصية.

غير انه تم انتقاد ربط السهم النوعي بضرورات المصلحة دون ضبط حدودها وعناصرها على أساس أنه يشكل مصدر اضطراب للمساهمين الجدد كون الفقه الإداري عاجز عن وضع معيار دقيق لفكرة المصلحة العامة نظرا لطبيعتها المرنة مما يجعله مُنفذ لممارسة الإدارة سلطتها التقديرية دون رقابة والتساؤل الذي أثير حول ما الهدف من احتفاظ الدولة بالسهم النوعي طالما فتح رأسمال المؤسسة لا يمكن أن تتجاوز فيه المساهمة 49% بالنسبة للاستثمار الأجنبي و66% استثمار وطني مقيم⁽³⁾، وإن

⁽¹⁾ طبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي. رقم 352/01 مؤرخ في 2001/11/10 المحدد لشروط ممارسة حقوق السهم النوعي

وكيفيات ذلك، جريدة رسمية، العدد 67، الصادرة بتاريخ 2001/11/11، ص 20.

⁽²⁾ "السهم النوعي سهم في رأسمال الشركة ناتج عن خصوصية مؤسسة عمومية اقتصادية تحتفظ به الدولة ويحولها حق التدخل بموجبه لأسباب ذات مصلحة وطنية"

⁽³⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 214.

كان بعضا من الكتاب اعتبر أن السهم النوعي المدون في دفتر الشروط الذي يتضمنه عقد التنازل بالعقد الإداري المتضمن نظرية البند غير المألوف المتعارف عليها في القانون الإداري يمثل احد امتيازات السلطة العامة⁽¹⁾.

إضافة لذلك فإن تقرير المساهم الأجنبي عن حصصه للمساهمين الوطنيين أو لفائدة مساهمين أجانب يجب تحت طائلة البطلان استصدار الموثق شهادة التخلي عن ممارسة حق الشفعة المسلمة من المصالح المختصة التابعة للوزير المكلف بالاستثمار بعد استشارة مجلس مساهمات الدولة طبقا للمادة 4 مكرر 3 من الأمر. رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

حيث يتم تسليمها للموثق في أجل 3 أشهر من تاريخ إيداع الطلب، كما أنه في حالة ممارسة الدولة أو المؤسسة العمومية الاقتصادية لحق الشفعة يتم تعيين خبير وذلك لنقادي المغالاة في تقييم الأسهم من المستثمر الأجنبي مقارنة بسعرها الحقيقي غير أن المشرع لم يوضح إن كان تعيين الخبير يتم بصفة انفرادية من الإدارة أو بالاتفاق مع المستثمر وتم انتقاد التعيين الانفرادي للإدارة الذي من الممكن أن يؤدي إلى السلب الجزئي لحق الملكية للمستثمر الأجنبي جراء التقييم الغير متناسب مع القيمة الحقيقية للعقار⁽²⁾.

كما تضمنت المادة 76 من الأمر. رقم 01/10 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 على تضمين عقد التنازل بند احترام التعهدات المكتتبه في اتفاقية الخصصة وفي حالة ثبوت عدم احترام التعهدات المعنية يلغى العقد عن طريق القضاء وتسترجع الدولة الأصول محل الخصصة. أما إذا تم الإيداع بغرض إشهار قرارات قضائية تخص إلغاء عقود تتعلق بالخصصة يتعين إخطار مدير أملاك الدولة ليتخذ الإجراءات المنصوص عليها في المادة 76 من الأمر. رقم 01/10 السالف ذكره بهدف إدماج الأصول العقارية ضمن الأملاك الخاصة للدولة⁽³⁾.

والسبب من وراء هذا الدمج يرجع حسب بعض المسؤولين إلى فشل عمليات خصصة المؤسسات العمومية منذ 10 سنوات حيث تمت بشكل سريع تجسيدا لتراجع الدولة عن المحيط الاقتصادي وهو ما نتج عنه عدم احترام المستثمرين الوطنيين أو الأجانب لدفاتر الشروط كالتنازل عن مصنع الحجار وصفقة بيع أوراسكوم لمصنع الاسمنت دون علم الدولة به لصالح مجموعة لافارج الفرنسية لصناعة الاسمنت ناهيك عن البعض من النشاطات التي شهدت تراجعا أو أدى بها إلى الزوال⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ Leila Abdelhamid , les privatisations des entreprises publiques dans les pays du Maghreb, édition international , Alger , 1998 , p220.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية ، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص215.

⁽³⁾ المرجع نفسه، ص216.

⁽⁴⁾ Antoine chigner , op. cit. p 58.

ما يفسر هذا التسرع هو تخلى المشرع في المادة 18 من الأمر. رقم 04/01 عن إلزام الخبراء بضرورة الأخذ بالقيمة التجارية الحقيقية للأصول عند عملية التقدير خصوصا اعتبار المشرع البيع بالتراضي طريقا عاديا وليس استثنائيا كما كان معمول به سابقا بشرط الحصول على ترخيص من مجلس مساهمات الدولة دون تحديد حالات اللجوء إليه، كما نصت المادة 31 من الأمر. رقم 04/01 على الإشهار لعقد التنازل أين يتم اكتتاب التعديل في عقد المؤسسة محل الخصصة تحت طائلة البطلان في شكل رسمي ثم ينشر في السجل التجاري ثم شهره في المحافظة العقارية وتكرس العملية بعقد توثيقي وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية رقم 08071 مؤرخ في 2010/09/28 غير أن صيغة التنازل لم تكن الوحيدة لخصصة الأملاك المعنية تماشيا مع متطلبات التطور الاقتصادي.

✓ عقد التنازل عن الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة:

خضع تنظيم عقد التنازل عن الأصول العقارية المتبقية قبل صدور المرسوم التنفيذي. رقم 122/07 لعدة نصوص قانونية وتنظيمية، فالقاعدة العامة في إطار التصفية يتم التنازل بالبيع بالتراضي عن الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والتابعة لذمتها وفقا لأحكام الأمر. رقم 59/75 المتعلق بالقانون التجاري المعدل والمتمم واستثنائيا يمكن التنازل عن الأصول العقارية للمؤسسات العمومية المحلة بالبيع الإجباري المترتب عن قرار قضائي نهائي إضافة إلى تقييد التنازل عن أصول المؤسسات العمومية المحلة في إطار التصفية الرضائية أو القضائية باستثناء وقف إجراءات الحل ومن ثمة التصفية متى تدخلت الدولة بموجب تدابير مالية أو وقائية تقنية واقتصادية إذا كان قرار الحل من شأنه المساس بمصالح هامة في مجال الاقتصاد والدفاع الوطني والتوازن الجهوي.

وبالتالي انقضاء إجراء التصفية وتوقيف إجراءات التنازل وكذا عدم الترخيص ببيع الأصول المتبقية بالمناقصة إلا لصالح مؤسسات عمومية اقتصادية دون سواها⁽¹⁾ غير أن تدخل الدولة في كثير من الحالات حال دون تصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية قضائيا وهو ما جعل أحكام التنازل نظرية بحتة⁽²⁾ طغت عليه إجراءات الحل الإداري من خلال تكفل الوزير المكلف بالقطاع بالمهمة بعد استطلاع رأي مجلس الحكومة طبقا للمادة 180 من المرسوم التشريعي. رقم 18/93 المتضمن قانون المالية.

هذا الأخير الذي نظم إجراءات التنازل عنها بالمزاد العلني بعد ترخيص من الوزير المكلف بالقطاع، وتطبيقا لنص المادة 180 السالف ذكرها صدر المرسوم التنفيذي. رقم 294/94 حيث نصت

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. 217، 218.

⁽²⁾ Djilali Tachouar et Kheireddinetachouar, "dissolution et mise en faillite des entreprises publiques", Revue Algerienne des sciences juridique, politique et économique. N02, univrsité Alger, 1998, p 39.

المادة 03 منه على أن الوزير المكلف بالمالية يعين فور حل المؤسسة العمومية مكلفا بالتصفية يقوم بمهمته تحت سلطة لجنة جهوية للتصفية يترأسها مدير الأملاك الوطنية في الولاية المكلفة بمتابعة عمليات التصفية ومراقبتها.

فضلا على إرسال تقارير دورية عن سير العمليات إلى وزير القطاع المختص والوزير المكلف بالمالية ويتكفل المصفي بإعداد ميزانية يقدمها إلى لجنة التصفية وفي حالة وجود إشكال لإعدادها كأن لا تكون الموجودات العقارية مسجلة فعلى المصفي إخطار رئيس لجنة التصفية مع تسليم الممتلكات العقارية التي لم تحدد طبيعتها القانونية إلى مصلحة أملاك الدولة للنظر في أمرها أما العقارات التابعة للمؤسسة على سبيل الانتفاع تسترجع من مالكيها⁽¹⁾

بعد إلغاء مستحقات هذه المؤسسة تباع بالمزاد العلني فطبقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي. رقم 294/94 نصت على: "يفضل أن تجمع الأموال المثبتة التي تملكها المؤسسة العمومية المحلة والمخزونات في مجموعة وحيدة لصالح أحسن العارضين اعتمادا على الثمن الأساسي الذي تحدده مصالح الأملاك الوطنية حسب السوق"، كما أضاف القانون. رقم 11/02 المتضمن لقانون المالية لسنة 2003⁽²⁾ في المادة 80 منه المعدلة للمادة 180 من المرسوم التشريعي. رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 أحكام جديدة للأصول المتبقية من المؤسسات العمومية المحلة المسند تسييرها للوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار التي نصت على: "يمكن التنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار بالتراضي لفائدة المستثمرين بالنسبة للعقارات المبنية أو غير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة وفقا لأحكام الأمر. رقم 03/01 ...".

ويستنتج أن المشرع عدّد آليات الحصول على الأصول العقارية المتبقية من المؤسسات العمومية وأفادت أن معنى التنازل هنا هو منح حق الامتياز القابل للتنازل كما لوحظ عدم الانسجام بشأن الحافطة العقارية المتبقية نفسها التي لم يسند تسييرها طبقا لأحكام المادة 26 من الأمر. رقم 03/01 تخرج عن نظام الامتياز وتخضع لنظام التنازل وباطلاعنا على المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية. رقم 3726 الصادرة في 2006 والموجهة إلى مديري أملاك الدولة يتعين التفرقة بين عدة حالات:

أولها أن يتم التنازل بعقد إداري تعدده مصالح أملاك الدولة إذا كان الأصل العقاري المحاز على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة يعد من أملاك الدولة⁽³⁾ وينطبق نفس الأمر على الأصل العقاري

⁽¹⁾ الجيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 350.

⁽²⁾ القانون. رقم 11/02 السالف ذكره.

⁽³⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. ص 221، 220.

المتبقي التابع لملكية المؤسسة العمومية الاقتصادية المحلّة لأنه بمقابل تكفل الخزينة العمومية بخصومها ترجع أصول المؤسسة للدولة وبالتالي يتم التنازل عنها على أساس عقود إدارية.

أما ثانيها هو أن يتم عقد التنازل بعقد توثيقي إذا كان الأصل العقاري المتبقي لا يدخل ضمن أملاك الدولة ولا ملكية المؤسسة العمومية الاقتصادية ويتعين على المصفي القيام بالإجراءات اللازمة لإقتناؤه من مالكة سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ثم التنازل عنه بعقد توثيقي.

أما الحالة الثالثة هو أن يتم التنازل لصالح الأجراء مجتمعين في شكل شركات تجارية تقرر أصلا القيام به من طرف المصفين على أساس عقود توثيقية غير أن الصعوبات القانونية والمالية التي ظهرت تبين أن العديد من هذه الأصول العقارية ليست ملكا لهذه المؤسسات بل تحوزها على سبيل الانتفاع فقط وهو ما ترتب عليه صدور المادة 201 من قانون المالية لسنة 2002⁽¹⁾ لتجاوز الصعوبات وإن كان يتعين التفريق بين عدة حالات:

✓ يتم التنازل عن الأصل العقاري المحاز من طرف المؤسسة والذي يدخل ضمن أملاك الدولة لصالح الأجراء على سبيل الانتفاع بموجب عقود إدارية غير أنه يرفق بدفتر شروط يتضمن جملة من الامتيازات مماثل لنموذج اكتساب عقار صناعي جديد للمستثمرين الجدد.

✓ ويتم التنازل عن الأصل العقاري المملوك للمؤسسة العمومية الاقتصادية بموجب عقد إداري في مقابل تكفل الخزينة العمومية بخصومها وحتى في حالة عدم تكفلها بخصومها تؤول للدولة بصفتها الحائزة على كل أسهم المؤسسة.

✓ في حين إذا كان الأصل العقاري لا يدخل ضمن أملاك الدولة أو ملكية المؤسسة هنا يتم التمييز بين: إذا كان الأصل العقاري ملكا للقطاع العام من بلديات أو هيئات عمومية وهو موضوع وعد بالبيع لفائدة شركات العمال قبل صدور المادة 201 السالف ذكرها ففي هذه الحالة تدرج ضمن الأملاك الخاصة للدولة ويتم التنازل عنها بموجب عقد إداري⁽²⁾.

⁽¹⁾ القانون. رقم 21/01 المؤرخ في 2001/12/22 المتضمن قانون المالية لسنة 2002، جريدة رسمية، العدد 79، الصادرة بتاريخ 2001/12/23، ص 56.

- نص المادة 201: "تعد الأملاك المنتفع بها من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلّة والمحوّلة إلى شركات الأجراء عن طريق الاتفاق على البيع المنعقد بالتضامن بين المصفين والشركات القابضة العمومية مكتسبة لصالح الملاك الخاصة للدولة. . . ."

⁽²⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص. ص 42، 44.

أما إذا كان الأصل العقاري لم يكن موضوع وعد بالبيع لفائدة شركات العمال قبل صدور المادة 201 فإنه لا يدرج ضمن أملاك الدولة الخاصة ويتعين على المصفي مبادرة اقتناءه من مالكة وذلك على سبيل التسوية ثم يقوم بعملية التنازل بعقد توثيقي لفائدة شركات العمال.

في حين إذا كان الأصل العقاري تابع لشخص طبيعي أو معنوي يخضع لنظام قانوني خاص يتعين على المصفي اقتناءه من مالكة ومتابعة إجراءات التنازل بعقد توثيقي لفائدة شركات العمال.

كل هذه الحالات عرفت صعوبات عند إتمام عمليات التنازل لأن أغلب الأصول المتبقية أنجزت على أراضي لم تكن طبيعتها واضحة فعلى سبيل المثال تم حل المؤسسة العمومية للأشغال والبناء (E. B. C) المتربعة على 31. 365م² بالمنطقة الصناعية بالما بقسنطينة إلا أن الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسة لم يتم تفعيلها للاستثمار لعدم وضوح سندات الملكية من الناحية القانونية وبهذا الشأن صدرت تنظيمات تولت عملية تنظيم استغلال العقار الصناعي.

حيث صدرت المذكرة رقم 4420 الصادرة في 11/06/2007 عن مديرية الأملاك الوطنية تفرق بين حالة الأصول المتبقية المشغولة على أساس ترخيص معد قبل صدور المذكرة. رقم 3726 الصادرة في ماي 2006 حيث تتم التسوية عن طريق منح الامتياز لما يكون العقار غير مبني وعن طريق التنازل لما العقار يكون مبني وهو ما يشكل اعتداء صارخ لمبدأ توازي الأشكال⁽¹⁾.

مما سبق التطرق إليه أمكننا القول أن استغلال حافظة العقار الصناعي المتمثلة في المناطق المهيأة بشقيها الصناعية ومناطق النشاطات دون إهمال لحافظة المؤسسات العمومية الاقتصادية كان يتم بموجب عقد التنازل المباشر.

غير أنه اقترن بقيد الاعتماد المسبق الذي يكون في شكل مقرر إدارية صادرة عن جهة مختصة يتوقف من خلاله استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار على هذه الوثيقة⁽²⁾ طبقا للمادة 13 من القانون. رقم 11/82 المؤرخ في 21/08/1982⁽³⁾ و المادة 3 من المرسوم 05/86 السالف ذكره من جهة ومن جهة ثانية تقيده بشرط فاسخ من خلال تقديم المستثمر شهادة المطابقة وفي حال عدم تقديمها يفسخ العقد برعاية مصالح أملاك الدولة ونظرا للمنازعات الناجمة عن تنفيذ هذا العقد تراجع المشرع عن تطبيق نظام التنازل المباشر بعد تبني نظام اقتصاد السوق تحديدا عند صدور المرسوم التشريعي. رقم 12/93 أين طبق المشرع نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية ، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص. ص 222، 223.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص 188.

⁽³⁾ القانون. رقم 11/82 السالف ذكره، ص 1694.

- نص المادة 13 من القانون. رقم 11/82 على : " لا ينجز أي مشروع استثمار بقصد الإنشاء أو التوسيعات الجديدة يبادر به في أحكام هذا القانون إلا بعد اعتماد مسبق إجباري يمنح وفقا للشروط والأشكال المحددة أدناه " .

الفرع الثاني: تسوية منازعات تنفيذ عقد التنازل المباشر

يعتبر عقد التنازل من عقود العوض فبموجبه يتم تنظيم أطراف العلاقة التعاقدية عن طريق نقل ملكية العقار الصناعي المخصص للاستثمار من الإدارة المعنية إلى المستثمر. فعلى الرغم من ذلك إلا أن العقد وأثناء تنفيذه ترتب عليه ميدانيا عدة منازعات اختلفت باختلاف الموضوع محل النزاع ذاته.

إن هذه المنازعات قد انصبّت أساسا على إخلال أحد أطراف العلاقة التعاقدية بالالتزامات الملقاة على عاتقه أي مدى تنفيذ المستثمر لالتزاماته التعاقدية من جهة وسلطة الإدارة في فرض شروط العقد من جهة أخرى وضرورة احترامها من طرف المستثمر.

وعليه قد برزت هذه المنازعات التي قسمناها إلى: منازعات متعلقة بالاتفاق على دفع ثمن التنازل بين المستثمر والإدارة المعنية (أولا) ومنازعات متعلقة بفسخ عقد التنازل (ثانيا).

أولا: منازعات متعلقة بالاتفاق على دفع ثمن التنازل بين المستثمر والإدارة المعنية

على اعتبار أن عقد التنازل ذا طبيعة إدارية بموجب نص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية القديم الذي كان ساريا آنذاك والذي يعتمد على المعيار العضوي لكون الإدارة تعد طرفا أساسيا فيه. حيث أن الإدارة غالبا ما تمنح قطع أرضية مخصصة للاستثمار الصناعي لفائدة المستثمرين بموجب قرارات تخصيص أو محضر اختيار فقط، غير أن المستثمرين قد لا يقومون بإتمام الإجراءات الشكلية المطلوبة لإضفاء الرسمية على هذه القرارات والمحاضر وتحويلها إلى عقود إدارية وخاصة مسألة دفع الثمن الكامل للعقار المتنازل له⁽¹⁾ وذلك لأسباب تخرج عن إرادة المستثمر ولم يتم تسوية وضعيتها وهنا تم الاعتماد على سنة 1990 كحد فاصل للنزاع ومن ثمة التمييز بين وضعيتين هما:

1- وضعية المستثمر الذي أنجز مشروعه الاستثماري قبل تاريخ 1990:

فبالنسبة لهذا المستثمر الذي نفذ الشروط المنصوص عليها بموجب التشريعات والتنظيمات المعمول بها قبل تاريخ 1990 بمعنى انتهى من إنجاز مشروعه الاستثماري ولم يتم تسوية وضعية العقار المخصص له هنا تم التفرقة بين⁽²⁾:

✓ في حال ما إذا دفع المستثمر الثمن كاملا ونهائيا بناءا على السعر الذي حددته إدارة أملاك الدولة فإنه يعتبر مالكا للقطعة الأرضية المخصصة للاستثمار الصناعي، وتعتبر الملكية قد تحولت إليه وقت

⁽¹⁾ نص المادة 2 من المرسوم 05/86 المؤرخ في 1986/01/07 السالف ذكره: "إذا تطلب مشروع استثمار خاص وطني خاص بالنظر لنوعه أو لأهدافه وأبدت اللجان المذكورة في المادة 3 أدناه رأيها فيه، إنشاء خارج مساحات التعمير أو المناطق المهيأة أمكن القيام ببناء على طلب المترشح بتخصيص قطعة أرض له في حدود المساحات اللازمة".

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 337.

دفع الثمن وفي هذا الإطار يجب على مصالح أملاك الدولة أن تتفد التزاماتها المتمثلة في إعداد عقد ملكية مع إفراغه في الشكل الرسمي واستيفاء إجراءات الشهر⁽¹⁾.

✓ في حال ما إذا لم يدفع المستثمر ثمن التنازل فإنه يترتب على مصالح أملاك الدولة القيام بمتابعة المستثمر، بكل الطرق القانونية الإدارية والقضائية وذلك لإجباره على تنفيذ التزاماته ودفع الثمن على أساس القيمة التجارية الحقيقية للعقار وقت إبرام العقد.

✓ تسوية منازعات هذه الوضعية بالنظر للقواعد العامة للقانون بالنسبة للعقود والمتمثلة في :

• بالنظر للقواعد العامة التي تنص على أن ثمن المبيع يحدد وقت إبرام العقد فإن المستثمر ملزم بدفع ثمن العقار موضوع إنجاز مشروعه على أساس القيمة التجارية الحالية⁽²⁾، حتى ولو كان ثمن التنازل في مدة سابقة على إبرام العقد، غير أن الملاحظ على هذا الحل نجده عمل على معاقبة المستثمرين الذين لم يكونوا هم المسؤولين عن التأخر في إتمام الإجراءات الشكلية لملفات التنازل طبقاً لمبادئ تنفيذ الالتزام⁽³⁾.

• القيام بالتنازل على القطع الأرضية المخصصة للاستثمار الصناعي بواسطة عقد رسمي مشهر وعلى أساس السعر المحدد وقت المطالبة بتسوية الوضعية من طرف إدارة أملاك الدولة، والذي يجب أن يكون على أساس عادل بالمقارنة مع بقية المستثمرين الذين قاموا بتنفيذ التزاماتهم بدفع الثمن في الوقت المناسب، لكن ما نلاحظه على هذا الحل هو تعسف الإدارة في تقدير الثمن دون الاستناد إلى معيار قانوني واضح مما استدعى تدخل القضاء للبحث في مسألة التقدير⁽⁴⁾ وذلك عن طريق إجراء خبرة قضائية للوصول إلى الثمن الواجب دفعه من طرف المستثمر كتعويض عن عدم تنفيذ التزامه في الوقت المناسب⁽⁵⁾.

2- وضعية عدم تنفيذ المستثمر للشروط المنصوص عليها بعد تاريخ 1990 :

تمت تسوية هذه المنازعات المتعلقة بعدم تنفيذ المستثمر للشروط المنصوص عليها في القوانين المعمول بها قبل تاريخ 1990 مع الأخذ بعين الاعتبار ما إذا كان المستثمر قد انتهى من إنجاز مشروعه أو لم ينته منه بعد وتكون كما يلي:

⁽¹⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص. ص 93،94.

⁽²⁾ أنظر: المادة 351 من القانون المدني.

⁽³⁾ أنظر: المادة 160 من القانون المدني.

⁽⁴⁾ أنظر: المادة 177 من القانون المدني.

⁽⁵⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص. ص 95،96.

✓ إذا تم إنجاز المشروع الاستثماري يمكن حل المنازعة عن طريق التنازل مباشرة لفائدة المستثمر المعني، بواسطة قرار ولائي الذي يسمح بالتنازل عن هذه العقارات بشرط دفع الثمن الحقيقي للعقار وقت إبرام العقد.

✓ إذا لم يتم إنجاز المشروع الاستثماري نكون أمام تنفيذ جزئي للمشروع الاستثماري وبالتالي يقتضي حل النزاع عن طريق منح المستثمر حق امتياز عن طريق قرار ولائي مع السماح لهذا الأخير بالمطالبة بتحويله إلى تنازل في حالة إتمام المشروع وهو اقتراح قدم من مجلس الحكومة بتاريخ 1998/06/10⁽¹⁾.

إن هذا النوع من المنازعات اتضح أكثر أثناء عملية التنازل عن الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية بعد خضوعها لإجراءات الخصخصة والتي تطرقنا إليها في المبحث الأول من هذا الباب، والسبب راجع لاختلاف نظام الملكية الذي نشأت فيه بعضا من المؤسسات العمومية آنذاك دون تسويتها أو تحديد الطبيعة القانونية لها وهنا تظهر عدم مسؤولية المستثمرين في إتمام الإجراءات الشكلية لملفات التنازل.

وهكذا نجد أن مشكل تحديد ثمن التنازل لإبرام عقود التنازل ومنح الملكية للمستثمرين قد طرح منازعات عرضت على القضاء ليتم الفصل فيها، وبقيت بعضا من القضايا مطروحة وعالقة دون إيجاد حل نهائي لها في ظل تعدد الكثير من النصوص القانونية التي بدل أن تجد حلا للموضوع زادت من تعقيده. فبالرجوع للمنشور الوزاري المؤرخ في 1999/09/8 متعلق بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي حيث وبصدد دراسة ملف إعادة تأهيل المناطق الصناعية من طرف مجلس الحكومة المعد من طرف وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة قد تم اتخاذ جملة من الإجراءات قصد تسوية وضعية العقار الصناعي المخصص للاستثمار وتم التنويه إلى أن المنشور الوزاري المشترك يعتبر مرجع قاعدي لكل عملية تسوية لهذه المنازعات⁽²⁾.

وفي سنة 1993 تم اعتمادها كمحور للفصل في هذه المنازعات بمجرد صدور المرسوم التشريعي. رقم 12/93 وذلك لكونه يعد إطار قانوني جديد منظم للاستثمارات حيث جاء بشروط وإجراءات جديدة وتمثلت في نفس التسوية التي تطرقنا إليها بعد سنة 1990⁽³⁾.

(1) مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 96.

(2) كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص 177.

(3) المرجع نفسه، ص 178.

ثانياً: منازعات متعلقة بفسخ عقد التنازل المباشر

طبقاً للمرسوم رقم 05/86 السالف ذكره نجد أن عقد التنازل ارتبط بشرط فاسخ تمثل في اشتراط التنفيذ المطابق لبرنامج الاستثمار المعتمد في المدة اللازمة لإنجازه حسب ما هو مقرر في ملف الاعتماد نفسه والذي يرفع بموجب تقديم المستثمر شهادة مطابقة.

وأُسندت مهمة عدم إنجاز المستثمر لمشروعه الاستثماري ومن ثمة تحرير محضر عدم الانجاز إلى الديوان الوطني لتوجيه ومتابعة عدم الانجاز الذي يرسل نسخة منه إلى المدير الفرعي لأملاك الدولة بالولاية من أجل مباشرة إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء الإداري⁽¹⁾.

ونظراً لارتباط عقد التنازل بالشرط الفاسخ حيث لا يمكن للمستثمر بيع أو تأجير الوعاء العقاري المخصّص للاستثمار الصناعي تحت طائلة سقوط الحق أدى إلى كثرة القضايا العالقة بهذا النوع من المنازعات والتي تمثلت في:

✓ اكتساب بعضاً من المستثمرين أراضي متواجدة خارج النسيج العمراني طبقاً لأحكام المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985 والنصوص التطبيقية لها، لا سيما إنجاز مشاريع لا يمكن نظراً لطبيعتها أن تنشأ داخل النسيج العمراني كمحطات البنزين مثلاً لهذه الأسباب لم يتمكن هؤلاء المستثمرين من إنجاز مشاريعهم وطالبوا الإدارة المركزية بإلغاء بند الفسخ وامتناع إعادة البيع المدونة في عقود التنازل الإدارية قصد تمكينهم من بيع الأراضي التي يملكونها في بعض الأحيان منذ أكثر من 10 سنوات.

كما وقد ثبت أن الإدارة في إطار الترقية العقارية وترقية الاستثمار قد تنازلت عن عدد كبير من القطع الأرضية داخل النسيج العمراني لفائدة المستثمرين الخواص قبل سنة 1990 من طرف البلديات طبقاً للنصوص المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية وعمليات التنازل هذه أنجزت على أساس عقود إدارية تتضمن بند عدم إعادة التنازل عن الأراضي المعنية⁽²⁾.

وهكذا قصد وضع سوق يتماشى مع قواعد اقتصاد السوق ألغي الشرط الفاسخ نتيجة احتجاجات المستثمرين وعدم الالتزام به من قبل الإدارة بموجب المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 27 أفريل 1991 المحدد لكيفيات تطبيق أحكام المادة 74 من قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري وأمام إلحاح وطلب المستثمرين لوضع حد لهذه المنازعات

⁽¹⁾ نص المادة 6 من المرسوم رقم 05/86: "يقيد البيع المذكور في هذا المرسوم بشرط فسخي يتمثل في اشتراط التنفيذ المطابق لبرنامج الاستثمار المعتمد في المدة اللازمة لإنجازه ... ويرفع الشرط الفسخي بناء على تقديم الشاري الشهادة المنصوص عليها ... إذا لم تقدم هذه الشهادة يتم فسخ البيع بالطرق القضائية وبرعاية المصلحة الولائية المكلفة بأملاك الدولة".

⁽²⁾ كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص 179.

المتكررة فقد تم اقتراح حل من طرف الإدارة المعنية وذلك بصدر التعليمات الوزارية. رقم 219 المؤرخة في 04 أبريل 1999⁽¹⁾ التي أفادت في مضمونها عدم الاعتراض على الصفقات محل نقل الملكية للأراضي المعنية بالأمر والامتناع عن ذكر البند المتعلق بالشرط الفاسخ ضمن العقود المحتمل إعدادها تلتهما فيما بعد صدور التعليمات الوزارية. رقم 04382 المؤرخة في 15/08/2000 وقد استفاد من هاته التعليمات حتى المستثمرين الذين لم ينجزو مشاريعهم الاستثمارية⁽²⁾.

ولضمان العدالة فإنه ما تقرر بالنسبة للأراضي المكتسبة لدى البلديات - الاحتياطات العقارية البلدية استلزم الأمر إلغاء الشرط الفاسخ حتى بالنسبة للأراضي التي بيعت من طرف مصالح أملاك الدولة قبل صدور القانون. رقم 25/90 السالف ذكره والموجودة خارج النسيج العمراني.

بينما بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتنازل عنها بعد تاريخ 18/11/1990 فإنه تطلب الأمر وجوبية التمسك بالشرط الفاسخ المنصوص عليه في دفتر الشروط النموذجية وكذا عقود التنازل أو عقود منح حق الامتياز وهذا بغرض لا سيما محاربة عمليات المضاربة⁽³⁾.

وفي إطار منازعات فسخ عقد التنازل دائما نص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والتي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات⁽⁴⁾.

ويكون للمشتري الحق في طلب التعويض عن الفسخ تحده إدارة أملاك الدولة تبعا لتقدم الأشغال طبقا للمادة 2/12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 وذلك في حالتين:

✓ حالة إذا تم الفسخ قبل البدء في الأشغال يكون التعويض مساويا لثمن البيع مع اقتطاع نسبة 10% بمقتضى أضرار وفوائد جزافية.

⁽¹⁾ التعليمات. رقم 219 مؤرخة في 4 أبريل 1999 تتضمن الأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية وترقية الاستثمار موضوعها إلغاء الشرط الفاسخ بالنسبة للأراضي المتنازل عنها لفائدة المستثمرين قبل 1990 في إطار النصوص المتعلقة بالاحتياطات العقارية في ترقية الاستثمار، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 1999، ص. 41، 43.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 34.

⁽³⁾ كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص 180.

⁽⁴⁾ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز برامج الاستثمارات وكيفيات ذلك وبمضمون دفتر الشروط النموذجي، جريدة رسمية، العدد 25، الصادرة بتاريخ 01 أبريل 1992، ص 768.

- نص البند 12 فقرة 1 من دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه: " إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط ، وبعد توجيه إنذارين له برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام ولكن دون جدوى فإن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في الولاية يباشر إجراءات الفسخ عن طريق القضاء " .

✓ أما إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال فإنه يضاف إلى التعويض مبلغ يساوي مقدار القيمة المضافة للعقار والناجمة عن الأشغال المنجزة دون أن يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء وسعر اليد العاملة المستعملة.

على أن تحدد إدارة أملاك الدولة القيمة المضافة وتلحق الامتيازات والرهون المثقلة للعقار بفعل المشتري غير الملتزم بالتعويض عن الفسخ⁽¹⁾.

وقد استمر لعهد قريب تبني هذا العقد في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 122/07 المؤرخ في 2007/04/23 بالنسبة للأصول العقارية المتبقية المبنية في حالة نشاط، حيث يترتب على عدم احترام المستثمر لبنود دفتر الشروط فسخ العقد بقوة القانون طبقا للمادة 120 من القانون المدني⁽²⁾ وذلك بعد توجيه إنذارين له برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام⁽³⁾.

غير أن الإحالة لأحكام المادة 120 من القانون المدني في غير محلها لأنها تخص الفسخ بحكم الاتفاق والذي يتدرج فيها المتعاقدان على فسخ العقد عند إخلال أحدهما بالتزامه فأدنى مراتب التدرج هو الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا إذا لم يقيم أحدهما بتنفيذ هذا العقد، وقد يزيدان قوة في هذا النشاط ليتفقا على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بل يتدرجان في القوة إلى حد الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم، في حين نجد أن عقد التنازل المشار إليه إذا لم يحترم المتنازل له بنود دفتر الشروط فإن الفسخ يتم بمبادرة من الإدارة إلا إذا كان المقصود بالإحالة أن العقد يعتبر مفسوخا بحيث يكون الحكم القضائي كاشفا لا مقرر⁽⁴⁾.

وتدفع الدولة نتيجة الفسخ تعويضا إذا كان سبب الإخلال ناتج عن قوة قاهرة بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستثمر والتي يقصد بها كل أشغال البناء التي ينجزها بموجب رخصة بناء دون أن يفوق مبلغ التعويض المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة اليد العاملة ومواد البناء المستعملة⁽⁵⁾.

⁽¹⁾ أنظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992 السالف ذكره، ص 768.

⁽²⁾ نص المادة 120 المذكورة أعلاه: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي، وهذا الشرط لا يعفي من الاعذار الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين".

⁽³⁾ أنظر : المادة 8 من الملحق الثالث لنموذج دفتر الشروط المتعلق بالمرسوم التنفيذي. رقم 122/07 السالف ذكره، ص 17.

⁽⁴⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني لعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 341.

⁽⁵⁾ أنظر المادة 10 من الملحق الثاني بدفتر الشروط للمرسوم التنفيذي. رقم 122/07 السالف ذكره، ص 341.

لكن إذا كان سبب الإخلال راجعا لحدث طارئ يجعل التنفيذ مرهقا فحسب لا مستحيل كما هو الحال بالنسبة للقوة القاهرة فالدولة لا تدفع تعويض عن الفسخ ونفس الأمر بالنسبة للمستفيد من التنازل عن الأصل العقاري المتبقي المبني الذي أقدم على تحسينات لا تشكل قيمة مضافة أو تكون آيلة للهدم. وبهذا الصدد نجد أن من بين المنازعات التي أثارها عقد التنازل هو صدور قرار. رقم 15871 عن مجلس الدولة مؤرخ في 2005/06/07⁽¹⁾ حول نزاع قائم بين ورثة المرحوم (ب. م) و (ع. ح) ومن معهم ضد بلدية ذراع السمار يتمحور حول إدراج السيد (ب. م) المتنازل له ضمن العقد الإداري الصادر عن البلدية بتاريخ 1999/08/02 المتضمن منح قطعة أرض مساحتها 7403م² لفائدة (ع. ح) من أجل بناء مصنع بلاط، علما انه بموجب عقد توثيقي سابق محرر في 1997/05/21 تنازل (ع. ح) بالبيع عن حصته لفائدة السيد (ب. م) ولذلك رفع ورثته طالبا قضائيا من أجل تعديل العقد الإداري المحرر في 1999/08/02 على ضوء العناصر المشار إليها بمعنى تعديل العقد الإداري باسم المتنازل الثاني.⁽²⁾

كما صدر في نفس الإطار حكم عن محكمة بركة - مجلس قضاء باتنة بتاريخ 2008/10/30⁽³⁾ بشأن منازعة قائمة بين الوكالة الولائية العقارية لولاية باتنة ضد المدعي عليهما (أ و ب) ومن خلال حيثيات الحكم السالف يتبين أن الوكالة أبرمت عقد بيع لفائدة المدعي عليهما لقطعة أرضية بمساحة 1600م² الموجودة بمنطقة النشاط ببركة لاحتواء مشروع استثماري يتمثل في إقامة وحدة لصناعة مواد البناء والعقد أبرم بتاريخ 2004/09/11 وتم شهره بالمحافظة العقارية بتاريخ 2004/09/26 وكان ينبغي على المستفيدين البدء في الأشغال بعد سنة من تملكهما للعقار إلا أن المدعي عليهما لم يقوما بأي مشروع بحجة عدم توفر السيولة اللازمة.

وعليه تم فسخ عقد التنازل المبرم بين الطرفين مع إرجاع الوكالة الثمن المدفوع من طرف المدعي عليهما مع اقتطاع مبلغ 10.000 د. ج كتعويض للوكالة⁽⁴⁾.

غير أنه ونتيجة للمنازعات التي ظهرت بوضوح بعد تنفيذ عقد التنازل المباشر وبمجرد صدور المرسوم التشريعي. رقم 12/93 تخلى المشرع على تطبيق هذا العقد واستبدله بعقد الامتياز وهو ما سيتم التطرق إليه في المطلب الموالي.

(1) جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 656.

(2) سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 342.

(3) جمال سايس، مرجع سابق، ص 674.

(4) سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 342.

المطلب الثاني: منازعات تنفيذ عقد الامتياز

على إثر المنازعات الناتجة عن تنفيذ عقد التنازل المباشر والانتقال التدريجي الذي شهدته الجزائر من النظام الاقتصادي الاشتراكي إلى تطبيق النظام الاقتصادي الرأسمالي حيث فتح المجال للاستثمار الخاص والأجنبي بدأ المشرع في التراجع على تطبيق عقد التنازل المباشر إلى أن تخلّى عنه تماما بموجب صدور المرسوم التشريعي. رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار الذي أقر ولأول مرة عقد الامتياز ولكنه القابل للتحويل إلى تنازل.

الفرع الأول: منازعات تنفيذ عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

لقد أدى صدور المرسوم التشريعي. رقم 12/93 إلى تراجع المشرع على تطبيق عقد التنازل المباشر حيث أصبح هذا الأخير مجرد وسيلة للحصول على الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار الصناعي لا تحقق الغرض المراد منها مما عمد بعض من المستثمرين إلى الحصول على القطع الأرضية وتحويلها عن الغرض المخصص لها والذي من خلاله تم إبرام عقد التنازل المباشر. مما أدى بدوره إلى ضعف الاقتصاد الوطني والتقليل من حجم التنافس في مجال الاستثمار الصناعي وعدم الاستغلال الأمثل للقطع الأرضية فأمام تردي الوضع أعاد المشرع النظر في آلية الحصول على القطع الأرضية التي تتجسد في التنازل المباشر والاعتماد على آلية جديدة مناسبة وهي تبني عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هذا الأخير الذي تأرجح تنظيم قواعده بين نصوص قوانين الاستثمار والمالية وهو ما سيتم التطرق إليه.

أولا: تطبيق عقد الامتياز على حافطة العقار الصناعي المخصص للاستثمار

استنادا لنص المادة 23 وما يليها صدر المرسوم التشريعي. رقم 322/94 المحدد لشروط منح الامتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة، تم تعريف هذا العقد طبقا للبند الأول من دفتر الشروط النموذجي الملحق به⁽¹⁾.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 322/94 مؤرخ في 17/10/1994 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 67، الصادرة بتاريخ 19/10/1994، ص 25.

- نص البند الأول من نفس المرسوم المذكور أعلاه : " وذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاتها الخاصة شخصا طبيعيا أو ومعنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتشغل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي. رقم 12/93... "

فبالنظر إلى ما جاء في التعريف نجد أن الدولة منحت للمستثمر حق الانتفاع بما يتضمنه من استعمال واستغلال وعند انقضاء أجل الحق تنتازل الدولة عن حق الملكية للمستثمر بشرط تحقق الشرط الواقف المتمثل في إنهاء المشروع الاستثماري طبقاً للمادة 2/6 من المرسوم التنفيذي. رقم 322/94.

كما تداول تنظيم أحكام هذا العقد بموجب عدة نصوص قانونية هي كل من: قوانين الاستثمار والمالية وقوانين خاصة مع صدور المراسيم التنفيذية لذلك، حيث كرس المشرع آلية الحصول على القطع الأرضية المخصصة للاستثمار الصناعي عن طريق الامتياز القابل للتنازل في ظل المرسوم التشريعي. رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار بموجب نص المادة 23 منه، وقد كان أول نص قانوني استحدث عقد الامتياز القابل للتنازل بمجرد انجاز المشروع وبطلب من المستفيد من خلال تنظيم أحكامه ووضع شروط تبين إجراءات وطرق إبرام هذا العقد وكيفية تطبيقه في المناطق الخاصة بنوعيتها.

واستمر العمل بأحكام المرسوم التشريعي. رقم 12/93 حتى بعد إلغائه وصدور الأمر. رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار وزاد من تأكيد العمل به هو الصيغ التي اتخذها صدور الأمر. رقم 11/06 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية⁽¹⁾.

ويعتبر هذا العقد ذو طبيعة خاصة فهو لا يختلف من حيث الإجراءات الشكلية على عقد التنازل المباشر من حيث أنه يعتبر عقد إداري استناداً للمعيار العضوي لكون الإدارة تعد طرفاً في العلاقة التعاقدية إضافة إلى إلزامية استيفاءه للإجراءات الرسمية عند تحريره حيث تتطلب إجراءات التسجيل والشهر.

أما من حيث الموضوع فإن هذا العقد هو ليس ناقل للملكية في بدايته إلى أن يتحقق الشرط الواقف المتمثل في إتمام إنجاز المشروع لينتج فيما بعد مباشرة إجراءات نقل الملكية⁽²⁾.

تم تطبيق حافزة العقار الصناعي المخصصة للاستثمار وهي كل من المناطق الخاصة والمناطق المطلوب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

⁽¹⁾ الأمر. رقم 11/06 مؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، جريدة رسمية، العدد 53، الصادرة بتاريخ 2006/08/30، ص4.

⁽²⁾ دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 322/94 السالف ذكره، ص. ص 26، 27.

1- تطبيق عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في ظل قوانين الاستثمار :

نجدده ضم شروط تنظيمية وتعاقدية ليصبح مجال مشترك بين العمل التعاقدية والتنظيمية (الانفرادي) للإدارة، وقد تم تفصيل هذه الشروط في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 322/94 ودفتر الشروط الملحق به من جانبين:

الإجرائي: طبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي. رقم 322/94 السالف ذكره نصت على أن يقدم طلب الامتياز الذي تبين فيه بدقة مساحة القطعة الأرضية المطلوبة وموقعها بالضبط في الوقت نفسه الذي يقدم فيه تصريح الاستثمار لدى وكالة ترقية الاستثمار ثم يعرض الطلب على الوالي المختص إقليميا قصد دراسته.

ويجب علي الوالي تبليغ رأيه في أجل لا يتجاوز شهر واحد للوكالة ويبلغ مقرر المنح إلى مدير أملاك الدولة في الولاية مع بيان الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه.

رقم 322/94 والذي وضع شرطين؛ الأول يرتبط بالعقار موضوع الامتياز والثاني يرتبط بالانتفاع أو الاستغلال الذي نظمته المشرع في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالمرسوم التنفيذي السالف ذكره حيث نص على أن إدارة أملاك الدولة ترخص للمستثمر الشروع في القطعة الأرضية بمجرد تبليغ الوكالة مقرر منح الامتياز للمستثمر على أن يثبت تاريخ الشروع في الحياة بمحضر يمثل نقطة انطلاق الامتياز.

أما أجل إنجاز الاستثمار فقد نصت عليه المادة 14 من المرسوم التشريعي. رقم 12/93 وإذا تعذر عدم مراعاة مضمونه لأسباب قاهرة أمكن للوكالة تمديده بمدة تساوي المدة التي استحال من خلالها على صاحب الامتياز القيام بالتزاماته، في حين نجد أن البند 5 من دفتر الشروط النموذجي نص على مدة الامتياز التي تتراوح بين 20 و 40 سنة وفي حال انقضاء المدة أمكن لصاحب الامتياز تجديدها بمدة تساويها وذلك عن طريق تقديم طلب صريح لمدير أملاك الدولة في الولاية قبل 6 أشهر على الأقل، كما له الحق أن يطلب خلال مدة الامتياز أو عند انقضاءها تحويل الامتياز إلى تنازل طبقا للشروط المحددة في التنظيم المعمول بها.

على أن يخضع طلب التجديد أو التنازل على الامتياز لموافقة الوكالة التي يجب عليها التحري بدقة على وفاء المستثمر بالتزاماته تحديدا منها شرط الانجاز الفعلي لمشروعه الاستثماري ولا يمكن تجديد الامتياز ضمنيا⁽¹⁾.

⁽¹⁾ دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 322/94 السالف ذكره، ص. ص 26، 27.

كما نص البند السادس على الشروط المالية والبند 7 من دفتر الشروط النموذجي الضرائب والرسوم والمصاريف التي يتحملها مستثنية الإعفاءات التي يستفيد منها من طرف الوكالة لا يستطيع صاحب الامتياز تحت طائلة الفسخ الفوري ودون إتباع الإجراءات القضائية أن يؤجر تأجير ثانوي أو يتنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة أو إدارة أملاك الدولة صراحة وكتابيا ويمنع عليه صراحة استعمال القطعة الأرضية أو جزء منها الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي بني عليها الامتياز حيث يقع في حال مخالفة ذلك الفسخ الفوري وبقوة القانون وقد تم تحديد حالات الفسخ الفوري⁽¹⁾ بموجب البند 12 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 322/94 على أن تتولى إدارة أملاك الدولة تحرير العقد عند استقائه للشروط القانونية طبقا للبند 13 من دفتر الشروط السالف ذكره.

غير أنه وطبقا للأمر. رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار الذي ألغى المرسوم التشريعي. رقم 12/93 والجديد الذي أتى به هذا الأمر بالإضافة إلى استحداثه لنوع جديد من المناطق هي المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة بشأن التصرفات الواقعة على هذه المناطق نجده في المادة الأولى منه التي نصت على: "يحدد هذا الأمر الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز أو /و الرخصة" كما نصت كذلك المادة 3/12 من نفس الأمر دائما على: ". .. يتم الاتفاق على بنود هذه الاتفاقية لا سيما عند منح حق الامتياز و/ أو رخصة قد تتجسد في استثمار مرشح لنيل هذه المزايا"⁽²⁾.

بموجب هاتين المادتين نجد غموض بشأن تحديد نوع التصرف المبرم بين المستثمر والجهة الإدارية المختصة بذلك حول المناطق المطلوب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، حيث لم نستطع في البداية فهم المشرع بالشكل المطلوب هل تراجع عن تطبيق عقد الامتياز القابل للتحويل واستبدله بنظام جديد هو الرخصة أم ماذا بالضبط؟.

من خلال المادتين يتبين أن التصرف الواقع على الأملاك الوطنية العمومية هو الرخصة إضافة إلى صيغ قانونية أخرى تنشئ الحقوق العينية العقارية بحكم طبيعتها القانونية نظرا لعدم اكتسابها بالتقادم أو التنازل في حين يتم استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق عقد الامتياز.⁽³⁾ وبهذا نصل إلى أن المشرع في ظل هذا الأمر أقر نوعين من التصرفات القانونية على شكل امتياز هما: عقد منح حق الامتياز الذي يتم إبرامه عن طريق عقد إداري بكل الشروط المستمدة من

⁽¹⁾ دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 322/94، السالف ذكره، ص. 26، 27.

⁽²⁾ الأمر. رقم 03/01 السالف ذكره، ص 6.

⁽³⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 76.

العقود المدنية كالشهر⁽¹⁾ والرخصة التي تتم عن طريق قرار إداري وهذين التصرفين بالنظر لأحكامهما يمكن أن يتحولا إلى تنازل⁽²⁾.

2- اعتماد الامتياز القابل للتنازل في إطار قوانين المالية :

في إطار تنظيم المشرع لإجراءات استغلال حافطة العقار الصناعي التي كانت تتم قبل صدور المرسوم التشريعي. رقم 12/93، عن طريق إبرام عقد التنازل المباشر هذا الأخير الذي نتج عنه عدة سلبيات ترتب عن ذلك استبعاد المشرع لهذه الآلية عند صدور المرسوم التشريعي السالف ذكره وأكد ذلك في التعديلات المتتالية لقوانين المالية التي كرست استغلال حافطة العقار الصناعي عن طريق عقد التنازل غير المباشر أو ما اصطلح على تسميته بعقد الامتياز القابل للتنازل وهو ما سيتم التطرق إليه تفصيلا:

✓ القانون. رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 :

طبقا لنص المادة 117 منه التي نصت على : " يمكن أن تمنح هيئات عمومية أو معترف بمنفعتها العمومية وجمعيات ليس لها طابع سياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي أو أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص أراضي تابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة من أجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العامة لا سيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقرر في إطار سياسة التنمية الوطنية. يخول المنح المذكور في الفقرة السابقة، المستفيد منه، الحق في الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع المعمول به. وستحدد عن طريق التنظيم إجراءات المنح، وكيفياته وأعبائه وشروطه وكذلك احتمال تحويل المنح إلى تنازل⁽³⁾. "

من خلال هذه المادة أكد المشرع على استبدال إجراءات التنازل بالتراضي عن أراضي الأمالك الوطنية الخاصة بطريقة جديدة للاستغلال وهي عقد الامتياز القابل للتنازل، كما ألغت المادة 118 منه المادة 161 من القانون. رقم 25/91 المتضمن لقانون المالية لسنة 1992⁽⁴⁾ التي كانت تنص على

(1) مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 76.

(2) كريمة شايب باشا، " عقد الامتياز ودوره كآلية لاستغلال العقار الموجه لاستثمار الصناعي في الجزائر"، مجلة دراسات قانونية دورية فصلية، صادرة عن مركز البصيرة، العدد 17، الجزائر، أبريل 2013، ص 75.

(3) القانون. رقم 18/93 السالف ذكره، ص 42.

(4) القانون. رقم 25/91 السالف ذكره، ص 2510، نص المادة 161: "... يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون أو غير المقيمين بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته. . . "

التنازل المباشر بصيغة التراضي ليتم إلغائها واستبدال التنازل بآلية الامتياز القابل للتنازل وقد عدلت المادة 117 مرتين في قوانين المالية المتعاقبة ليتم إلغائها بمجرد صدور الأمر. رقم 11/06.

✓ القانون. رقم 27/95 المتضمن قانون المالية لسنة 1996:

طبقا لنص المادة 2/148 المعدلة⁽¹⁾ للمادة 117 من قانون المالية لسنة 1992 نصت على: "... يخلو المنح المذكور في الفقرة السابقة، المستفيد الحق في الحصول على رخصة للبناء طبقا للتشريع المعمول به كما يخوله زيادة على ذلك تأسيس رهن لصالح هيئات القرض على القطعة الأرضية الممنوحة يشمل الحق الحقيقي العقاري الناجم عن المنح وكذا على البنايات المشيدة عليها وهذا لضمان القروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المقرر...".

أكد المشرع بموجب هذه المادة على إجراء الامتياز القابل للتحويل وحق المستثمر في الحصول على رخصة البناء كما هو الشأن في المادة 117 والجديد الذي أتى به التعديل في المادة 2/148 السالفة الذكر هو تكريس المشرع لأول مرة حق المستثمر في رهن القطعة الأرضية الممنوحة له لصالح هيئات القرض والسبب الأساسي في ذلك يرجع لرغبة المشرع في إيجاد حل لمشكل القروض المالية أو نقص السيولة النقدية نظرا لرفض المؤسسات المالية منح المستثمرين قروضا مالية بسبب عدم توفرهم لعقود ملكية على أراضيهم الواقعة في المناطق الخاصة المنصوص عليها في المادة 23 من المرسوم التشريعي. رقم 12/93 السالف ذكره⁽²⁾.

✓ القانون. رقم 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998:

طبقا للمادة 51 من قانون المالية لسنة 1998⁽³⁾ التي تعد التعديل الثاني للمادة 117 السالف ذكرها والذي أقر المشرع بموجبه وأكد على آلية الامتياز القابل للتنازل وإن كان أضافت المادة 51 إجراءات جديدة بالإضافة إلى الإجراء الذي جاء به التعديل الأول للمادة 117 من خلال المادة 148 السالف ذكرها.

حيث نصت المادة 51 على: "... يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعاتها العمومية... وبصفة استثنائية، يمكن أن يتم التنازل أو المنح بامتياز للأراضي المذكورة أعلاه بالتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة... يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين،

⁽¹⁾ القانون. رقم 27/95 مؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية، العدد 82، الصادرة بتاريخ 31/12/1995، ص 66.

⁽²⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص. ص 43، 42.

⁽³⁾ القانون. رقم 02/97 مؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية، العدد 89، الصادرة بتاريخ 31/12/1997، ص. ص 28، 27.

للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول، كما يسمح له، زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي يقع على الحق العيني العقاري الناتج عن المنح بامتياز لصالح هيئات القرض وكذا على البنائات المقامة عليها وهذا لضمان القروض الممنوحة خصيصا لتمويل المشروع المتبع. .. يمكن أن يتحول المنح بامتياز قانونا إلى تنازل بطلب من صاحب حق الامتياز فور الانتهاء من مشروع الاستثمار مع مراعاة الأحكام القانونية في مجال التنازل، يمكن أصحاب حق الامتياز الذين ينجزون مشاريعهم الاستثمارية وفق الشروط والآجال المنصوص عليها في عقد المنح بامتياز، من اكتساب أراض تستعمل كوعاء لمشاريعهم على أساس سعر التنازل كما هو محدد عند إعداد عقد المنح بامتياز ويستفيدون أيضا من إسقاط الأتاوى الإيجارية المدفوعة إذا التمسوا تحويل المنح بامتياز إلى التنازل في أجل أقصاه سنتين بعد الآجال المنصوص عليها في عقد المنح بامتياز للانتهاء من مشاريعهم الاستثمارية.. .".

وبذلك أضافت هاته المادة إجراءات جديدة تمثلت في إدراج صيغتين لعقد الامتياز القابل للتنازل ألا وهي صيغة المزاد العلني كقاعدة عامة والتراضي كقاعدة استثنائية (حيث صدرت تعليمتان وزاريتان عن وزير المالية، الأولى تحت رقم 1316 مؤرخ في 14/03/2001 والثانية تحت رقم 1873 مؤرخة في 14/04/2001 تتضمنان تجميد طريقة التراضي مع إلزام مديري الأملاك الوطنية بعدم تنفيذ قرارات الامتياز أو التنازل بطريق التراضي)⁽¹⁾.

حيث في كلتا الحالتين يمكن للمستثمر تسليم رخصة البناء وتأسيس رهن رسمي وله حق طلب تحويل الامتياز إلى تنازل بعد الانتهاء من إنجاز مشروعه الاستثماري، وبلغة الأرقام عندما ينجز المستثمر 70% تمنح له امتيازات مالية تتمثل في الإبقاء على سعر التنازل كما هو محدد عند تاريخ منح الامتياز وحذف مبالغ الإتاوات المدفوعة من سعر التنازل بشرط الانجاز الجزئي للمشروع في قرار منح الامتياز⁽²⁾.

✓ القانون. رقم 11/02 المتضمن قانون المالية لسنة 2003:

بموجب المادة 80 التي عدلت أحكام المادة 180 من المرسوم التشريعي. رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 التي نصت على: "... يمكن التنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار بالتراضي لفائدة المستثمرين بالنسبة للعقارات المبنية وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة وفقا لأحكام الأمر. رقم 03/01 ...".

⁽¹⁾ كريمة شايب باشا، "عقد الامتياز ودوره كآلية لاستغلال العقار الموجه لاستثمار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 74، 75.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 238، 239.

كما نصت المادة 79 منه على إعفاء عمليات التنازل عن المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة لفائدة العمال التي تنفذ في إطار عمليات الخوصصة من رسوم التسجيل والطابع⁽¹⁾ وهنا نجد أن المشرع عدّد خيارات استغلال هاته المؤسسات والتي تتم وفق عدة آليات إما التنازل المباشر أو الإيجار بالتراضي أو تطبيق صيغة التنازل غير المباشر أو ما يسمى بالامتياز القابل للتنازل.

✓ قانون. رقم 16/05 المتضمن قانون المالية لسنة 2006:

وقد نصت المادة 54 منه المعدلة⁽²⁾ لأحكام المادة 117 السالف ذكرها من المرسوم التشريعي. رقم 18/93 على: "... يمكن منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز لفائدة الشركات والمؤسسات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص. تحدد المدة الدنيا للامتياز بعشرين سنة قابلة للتجديد.

يمنح الامتياز المنصوص عليها في الفقرة السابقة المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء طبقا للتشريع المعمول به، كما يسمح له زيادة على ذلك، بتأسيس رهن لفائدة هيئات القرض، يتعلق بالحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز وكذا البناءات المزمع تشييدها على هذه الأراضي وهذا كضمان للقروض الممنوحة فقط لتمويل المشروع قيد المباشرة والمتابعة.

يمكن تحويل حق الامتياز قانونا إلى تنازل بناء على طلب صاحب حق الامتياز بمجرد انتهاء إنجاز مشروع الاستثمار.

يمكن أصحاب الامتياز الذين أنجزوا مشاريعهم الاستثمارية ضمن الشروط والآجال المنصوص عليها في عقد الامتياز، تملك الأراضي التي استعملت كوعاء لمشاريعهم على أساس السعر الحقيقي عند إبرام عقد الامتياز كما يستفيدون زيادة على ذلك من خصم الأقساط المدفوعة. في حالة عدم الانجاز الفعلي للمشروع بعد سنتين من انقضاء الأجل المحدد لإنجازه، يلغى عقد الامتياز ...".

وقد أكد المشرع على استعمال آلية الامتياز القابل للتنازل وهي بذلك جاءت بنفس المبدأ المنصوص عليه في المادة 117 من المرسوم التشريعي. رقم 18/93 قبل تعديلها وبهذا ألغت المادة 54 صيغتي منح الامتياز بالمزاد العلني أو التراضي المكرس في قانون المالية لسنة 1998 وقد حددت المدة الدنيا للامتياز بعشرون سنة قابلة للتجديد وحق صاحب الامتياز في الحصول على رخصة البناء وكذا

⁽¹⁾ قانون. رقم 11/02 مؤرخ في 2002/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية، العدد 86، الصادرة بتاريخ 2002/12/25، ص 31.

⁽²⁾ قانون. رقم 16/05 مؤرخ في 2005/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، جريدة رسمية، العدد 85، الصادرة في 2005/12/31، ص 20.

تأسيس رهن لفائدة هيئات القرض، كما أشارت المادة 54 أنه في حال عدم احترام المستثمر لمدة الانجاز الفعلي للمشروع فإن⁽¹⁾ عقد الامتياز يلغى بقوة القانون دون ترك لصاحب الامتياز هامشا لمناقشة الأسباب التي أدت لعدم الانجاز الفعلي للمشروع.

أما إذا التزم صاحب الامتياز بإنجاز مشروعه يمكنه طبقا للمادة 54 طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل أي استجماع عناصر حق الملكية بعد أن كان مخوّل له حق الانتفاع دون ملكية الرقبة، إلا أن عدم صدور نصوص تطبيقية لقوانين المالية المنظمة لآليات استغلال العقار الصناعي أدت إلى تفسيرات عدة من بينها:

أن حق الامتياز لم يكن يجسّد على أساس عقد إداري مسجل ومشهر يتضمن مجموع البنود والشروط الأساسية المتعلقة بمنح حق الامتياز كما أن بعضا من مديري أملاك الدولة منحوا حق الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة لمدة تقل عن 20 سنة الجاري العمل بها دون أن يكون انسجام في مدة الامتياز على حافظة العقار الصناعي⁽²⁾.

بل وأدى عدم صدور نصوص تطبيقية إلى تجاوزات خطيرة حملت إلى غاية منح حق الامتياز للأراضي التابعة لأملاك الدولة على أساس مقررات مسؤولين آخرون على مستوى الولاية أو على أساس رأي بالموافقة من طرف لجنة دعم وترقية الاستثمار (calpiref) آنذاك دون صدور قرار من الوالي المختص إقليميا⁽³⁾.

✓ اعتماد الامتياز القابل للتنازل في ظل الأمر. رقم 11/06 والمراسيم التطبيقية له:

ففي سنة 2006 صدر الأمر. رقم 11/06 الذي تضمن آليات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كما تم تحديد صيغة منح الحافظة العقارية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي. رقم 122/07 وهذا ينم على قرار السلطة التنفيذية بالتخلي عن تنظيم حافظة العقار الصناعي في قوانين المالية.

3- الصياغة الشكلية للأمر. رقم 11/06 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية:

بالإطلاع على هذا الأمر نجده يفتقد أدنى الشروط الفنية للصياغة القانونية له، فمن الناحية الشكلية نجد غموض وعدم الدقة في عنونة الأمور كذا المواد 3، 4 و 5 منه التي جاءت بصياغة

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص. ص 239، 240.

⁽²⁾ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية . رقم 2037 مؤرخة في 2005/04/18 المتعلقة بالتنازل و/ أ ومنح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجموعة النصوص (تعليمات-منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 2005، ص. ص 4، 5.

⁽³⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص 241.

التخيير "أو" كآلاتي : "يمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي.. " (1) بتمعنا لنص المواد لأول مرة يتبادر إلى أذهاننا أن المشرع أوجد آليتين لاستغلال حافطة العقار الصناعي تتراوح بين صيغتي الامتياز أو التنازل لكن بتفحص نص المادة 10 فقرة 1 من نفس الأمر نستنتج أن قصد المشرع انصرف إلى تبني صيغة الامتياز القابل للتنازل، كما أن المشرع لم يعدل الصياغة القانونية على الرغم من صدور نصوص تنظيمية بعد 08 أشهر لتوضيح الأمور وفهم محتوى النصوص القانونية (2)، فقد عمل الأمر. رقم 11/06 ونصوصه التطبيقية على إرساء النظام القانوني لعقد الامتياز القابل للتنازل وتم وضع شروط تنظيمية لذلك في شقين الإجرائي والموضوعي.

أما القواعد الإجرائية لعقد الامتياز القابل للتنازل :

وفيها نتطرق إلى الهيئات المكلفة بترخيص منح حق الامتياز تحديدا الصيغة القانونية المنصوص عليها في الأمر. رقم 11/06 التي على أساسها تمنح الهيئات حق الامتياز وكذا الأشخاص المستفيدين من ذلك.

✓ **الهيئات المكلفة بمنح حق الامتياز للمستثمرين:** طبقا للمادة 5 من الأمر. رقم 11/06 تم توزيع ترخيص منح حق الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بين لائحة صادرة عن المجلس الوطني للاستثمار والذي لا يمنح أسس عقارية إلا من أجل إقامة مشاريع تمثل منفعة خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني طبقا للأمر. رقم 03/01 وهذه المشاريع تكون محل اتفاقية تعقد بين الدولة عن طريق الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر صاحب هذا النوع من الاستثمار.

ويمكن للمجلس أن يتحصل على الأسس العقارية الممنوحة أو المخصصة في هذا الإطار من الحافطة العقارية المسيرة من طرف الوكالة الوطنية (3)، وقرار صادر عن الوالي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بالنسبة للمشاريع الأخرى، حيث تمارس صلاحياتها في مجال المساعدة على تحديد موقع الاستثمارات فقط على العقارات والأماكن

(1) الأمر. رقم 11/06 السالف ذكره، ص . ص 4، 5.

(2) المرسوم التنفيذي. رقم 121/07 مؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تطبيق أحكام الأمر. رقم 11/06 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 2007/04/25، ص 9.

(3) فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص 106.

العقارية الواقعة في مناطق النشاط أو تلك العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي لا تنتمي إلى الحافظة العقارية المسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري⁽¹⁾.

أما طبقا للمادة 22 والتي نصت على: "يتم التنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي وعن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة، عن الأصول المكونة للحافظة العقارية والثابتة المبينة في المادة الأولى أعلاه وبناء على اقتراح الوكالة الوطنية المذكورة في المادة 19 أعلاه عن طريق لجنة تسند أمانتها إلى مصالح الولاية وتتكون من: الوالي أو ممثله (رئيسا)، الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكورة أعلاه، مدير أملاك الدولة أو أي مالك آخر، مدير المصالح الفلاحية، مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية، المدير المكلف بالصناعة، مدير الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتكرس آراء اللجنة بالموافقة في قرارات يتخذها الوالي."

في حين نجد أن المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 122/07⁽²⁾ نصت على: "يمكن التنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي عن الأصول العقارية ومهما كان موقعها الموجهة لانجاز مشاريع استثمار ذات أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني كما حددها المجلس الوطني للاستثمار.. يمكن المجلس الوطني للاستثمار أن يمنح زيادة على ذلك تخفيضات على سعر التنازل أو على مبلغ إتاوة الإيجار السنوية."

وبذلك فإنه يتوزع منح حق الامتياز بالنسبة للأصول العقارية المتبقية والفائضة بين لائحة صادرة عن المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة للمشاريع الاستثمارية التي تستفيد من لجنة ولائية يرأسها الوالي بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حيث يكرس الترخيص بمنح الامتياز بقرار من الوالي، فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تضع تحت تصرف المستثمرين مجموعة متنوعة من الأصول العقارية تعد جزءا من الأملاك الخاصة للدولة وهي:

الأصول المتبقية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة في حالة نشاط، الأصول المتوفرة على مستوى المناطق

⁽¹⁾ نص المادة 5 من الأمر رقم 11/06: "... قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم، لائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة لمشاريع الاستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر رقم 03/01..."

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي رقم 122/07 مؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تحديد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة على مستوى المناطق الصناعية، جريدة رسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 2007/04/25، ص. 26، 27.

الصناعية، جميع الأملاك التي يسند مالکها مهمة تسييرها إلى هذه الوكالة والأملاك الخاصة للوكالة التي اكتسبتها من أموالها الخاصة والتي ستقوم بتهيئتها ثم عرضها في سوق العقار⁽¹⁾.

ومن أجل المساهمة في تكوين سوق عقاري وضمان أقصى الشفافية في تهمين الأراضي التابعة للدولة وفي إطار تنمية برنامج الولاية وتقدير السوق العقارية المحلية، نص الأمر رقم 11/06 على وجوب قيام الوالي بعملية جرد وإحصاء للأوعية العقارية غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك بالتنسيق مع المصالح المعنية لا سيما مصالح التعمير والجماعات المحلية وهذا من أجل تكوين بنك للمعلومات العقارية على مستوى إقليم الولاية إضافة إلى وجوب احتواء هذا البنك المعلوماتي على كل معلومات لكل قطعة أرضية من حيث الموقع، المساحة.. الخ.

لذا فإنه يجب القيام بالنشر الواسع له وتعميمه عن طريق كل وسائل الاتصال والنشر فمن خلال هذا البنك المعلوماتي يمكن للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار التحكم في وضعية السوق العقاري من خلال أهمية عدد الطلبات بالنسبة للعرض وتطلعات السوق العقاري ومن ثمة تمكينها من وضع الآليات والوسائل اللازمة لتنظيم السوق العقاري طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07⁽²⁾.

✓ المستفيدون من منح الامتياز أو التنازل بموجب الأمر رقم 11/06:

طبقا للمادة 3 من الأمر رقم 11/06⁽³⁾ والمادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07⁽⁴⁾ يمكن منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لفائدة الأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص أو العام والأشخاص الطبيعيين وطنيين أو أجانب، حيث يتم منح حق الامتياز أو التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والواقعة في القطاعات المعمرّة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير والقابلة لاستيعاب بنايات وفق مخطط شغل الأراضي علاوة على ذلك يجب أن تكون هذه الأراضي متوفرة أي غير مخصّصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية للدولة وفق نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07.

⁽¹⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص 106.

⁽²⁾ نص المادة 3: "... وتقدير السوق العقارية المحلية وعلى أساس جرد العقارات الغير مبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، يحدد الوالي سنويا لكل بلدية قائمة الأراضي التي يمكن أن تشكل العرض العقاري الموجه لتطوير الاستثمار والتي تتضمن خصائص كل قطعة أرضية لا سيما موقعها بدقة ومساحتها ووضعيتها بالنسبة لأدوات التعمير. تنشر قائمة العقارات المتوفرة على مستوى أمانة اللجنة... وكذا على مستوى كل بلدية والشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار".

⁽³⁾ نص المادة 3: "يمنح الامتياز أو التنازل... لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص...".

⁽⁴⁾ نص المادة 1: "... لفائدة أشخاص طبيعيين وأشخاص معنويين خاضعين للقانون العام أو الخاص...".

وقد استثنى الأمر. رقم 11/06 مجموعة من الأراضي تخضع لنصوص خاصة وهي تلك المشار إليها في المادة 2 منه تتمثل في الأراضي الفلاحية، مناطق التوسع السياحي والمناطق الساحلية، الأراضي الواقعة داخل المحيطات المنجمية، الترقية العقارية وقطاع المحروقات⁽¹⁾.

✓ صيغة الحصول على الأساس العقاري في ظل الأمر. رقم 11/06:

إن صيغتي منح الامتياز والتنازل تعد الطريقتان الوحيدتان لحصول المستثمر على الأملاك العقارية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية طبقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي. رقم 121/07 وعليه نتطرق إلى:

• **صنف الأراضي الغير مبنية:** يتم الحصول على الأراضي العارية غير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة عن طريق عقد الامتياز القابل للتنازل كقاعدة وعقد التنازل كطريق استثنائي.

✓ **فنظام الامتياز القابل للتنازل:** طبقا لنص المادة 4 من الأمر. رقم 11/06 نستخلص أن الأراضي العارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشروع خدماتي أو سياحي أو صناعي تخضع خصيصا إلى قاعدة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني لمدة تقدر ب 20 سنة قابلة للتجديد وبعد إنجاز المشروع الصناعي يحق للمستفيد من حق الامتياز وبقوة القانون وبطلب منه تحويل حق الامتياز الممنوح له إلى تنازل وفقا لإجراء وشروط مالية وهذا حسب البنود والشروط المحتواة في عقد الامتياز وتلك المحتواة في دفتر الشروط شريطة الانجاز الفعلي للمشروع على الأرضية التي منح من أجله حق الامتياز والبدء في النشاط.

وبهذا يجب اشتراط لكل طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل ما يلي: المعاينة قانونا من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بشهادة مسلمة منها تثبت إنجاز المشروع ودخوله حيّز النشاط عندما يتعلق بامتياز مرخص من طرف المجلس الوطني للاستثمار أي عندما يكون المشروع تابع ويعود لنظام الاتفاقية وتجدر الملاحظة هنا إلى عدم اشتراط قرار ولائي جديد من المجلس الوطني للاستثمار من أجل تحويل حق الامتياز إلى تنازل في حالة توفر جميع شروط التحويل، أما المشاريع الأخرى يجب إثبات ذلك بشهادة مطابقة تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير وبعد موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع.⁽²⁾ وعند تحويل عقد الامتياز إلى تنازل هناك امتيازات مالية تمنح عند التحويل وتتمثل هذه الامتيازات: في حالة انجاز المستفيد من حق الامتياز لمشروعه في الآجال المحددة في عقد منح حق الامتياز وطلب تحويل حق الامتياز بعد بدء النشاط إلى تنازل في أجل سنتين أي قبل انقضاء السنتين

⁽¹⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص. ص 102، 103.

⁽²⁾ أنظر: نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي. رقم 121/07 السالف ذكره، ص 12، " يحول حق الامتياز الممنوح لمدة عشرين سنة قابلة للتجديد قانونا إلى تنازل بمجرد إنجاز مشروع الاستثمار وفقا للبنود والشروط المنصوص عليها ".

التي تلي إنجاز المشروع، فإنه يستفيد عند عملية التحويل للامتياز إلى تنازل على القطعة الأرضية المعنية على أساس تحديد الأتاوى السنوية مع خصم كل الأتاوى المدفوعة إذا تعلق الأمر بمنح الامتياز عن طريق التراضي.

أما عندما يتعلق الأمر بمنح الامتياز عن طريق صيغة المزاد العلني فإن المستفيد من حق الامتياز يستفيد من التنازل على أساس قيمة تساوي 20 مرة قيمة الأتاوى الناتجة عن المزاد العلني مع خصم كل الأتاوى المدفوعة في إطار الامتياز عن طريق المزاد العلني، وعندما يقوم المستفيد من حق الامتياز بإنجاز مشروعه وبطلب تحويله بعد بدء النشاط إلى تنازل في أجل السنتين من تاريخ انتهاء آجال إنجاز المشروع فإن هذا التحويل يتم على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية كما تحددها مصالح أملاك الدولة وبدون خصم⁽¹⁾.

✓ التنازل مباشرة للمستثمر: إن القواعد التي أتى بها الأمر. رقم 11/06 والمرسوم التنفيذي. رقم 121/07 بشأن الأراضي الغير مبنية الموجهة لانجاز مشاريع الاستثمار ذات الطابع الصناعي، التجاري أو الخدماتي يتم منحها على أساس صيغة الامتياز القابل للتنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع، كما نص الأمر على صيغة البيع أو التنازل مباشرة للمستثمر المعني إذا تعلق الأمر باستثمارات ذات طابع سياحي، فندقي أو خدمي تقدم به نفس المستثمر وهذا التنازل يكون جزء فقط لجزء من العقار والذي لا يتجاوز مساحته نسبة 30% من المساحة الإجمالية للعقار.

ويتعلق الأمر هنا بإحداث مشروع مدمج (انجاز مشروع على قطعة صغيرة من عقار كبير يضم مشروع كبير ويتعلق الأمر هنا بأساس عقاري موجه لانجاز عمليات ترقية عقارية ترافق ملحقات مشاريع ذات طابع سياحي، فندقي أو خدمات وهذا طبقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي. رقم 121²/07 والمادة 3/4 من الأمر. رقم 11/06⁽³⁾ ففي هذا الإطار نجد أن القطعة الأرضية المعنية التي ينوي المستثمر الاستفادة منها يجب أن تتجزأ كما يلي:

جزء يجب أن يتضمن على الأقل 70% من المساحة الإجمالية والتي يجب أن توجه أساسا للاستثمار والتي تكون موضوع امتياز حسب الطريقة المحددة أعلاه (أي منحها عن طريق الامتياز بالمزاد العلني أو التراضي حسب مكان توطين المشروع والقابل للتحويل إلى تنازل بعد انجاز المشروع).

⁽¹⁾ أنظر: نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي. رقم 121/07 السالف ذكره، ص 12، "

⁽²⁾ نص المادة 6 التي عرفت المشروع المندمج: "... يقصد بالمشروع المندمج في مفهوم أحكام المادة 4 (فقرة 3) من الأمر. رقم 11/06 ... كل مشروع ذي طابع سياحي أو فندقي أو خدماتي يبادر به نفس المستثمر والمتضمن بالتبعية عمليات الترقية العقارية المزمع إنجازها على 30% كحد أقصى من المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية".

⁽³⁾ نص المادة 3/4: "... تنازل عن القطعة الأرضية التي أنجزت عليها عمليات ترقية عقارية، بعد التجزئة، إذا تعلق الأمر بمشاريع مدمجة على النح والمحدد عن طريق التنظيم...".

جزء يتضمن على الأكثر 30% من المساحة الإجمالية توجه لاحتضان عمليات ترقية عقارية والتي ستكون موضوع تنازل لفائدة المستثمر المعني.

تبلغ مساحتها 3 هكتار (30.000) فإن التنازل على جزء من القطعة الأرضية التي تستعمل كوعاء لترقية عقارية يجب أن تخص 30% على الأكثر من المساحة الإجمالية والتي تشكل في المثال السابق ب: 9.000 وبعد التجزئة فإن المساحة التي تكون موضوع تنازل مباشر تمثل 9.000م² وتلك التي تكون موضوع امتياز تحدد ب: 21000م².⁽¹⁾

● **صنف الأراضي المبنية:** مهما كان نوع البناء من وحدات صناعية، نقاط بيع، مستودعات، محلات تجارية وأجنحة تخزين فإنه يمكن أن تكون موضوع عمليات تنازل طبقا لدفترتي الشروط المنصوص عليهما لهذا الغرض والملحقين بالمرسوم التنفيذي. رقم 122/07 حيث أشارا خصيصا لعملية التنازل، كل هذه القواعد مرفقة بشروط وعقوبات تضمن احترام الالتزامات الموقعة من طرف صاحب الامتياز وبالتالي ضمان تحقيق الأهداف التي تتبعها الدولة من خلال السياسة العقارية هاته وهي تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال ترقية الاستثمار فبموجبه:

يتوجب على المستفيد من عملية منح حق الامتياز أو التنازل احترام والتقييد بطبيعة المشروع الذي تم من أجله اقتناء العقار وعند عدم تقيده بالتزاماته فإنه يتعرض لعقوبة إلغاء العقد وذلك بقوة القانون طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي. رقم 121/07⁽²⁾ وكذا المادة 34 من المرسوم التنفيذي. رقم 122/07⁽³⁾، حيث إن نقل الحق العيني موضوع منح الامتياز حق الانتفاع أو التنازل ليست ملازمة للتوقيع على العقد لكنه يؤجل لغاية إنجاز المشروع واستغلاله المثبتان للإنجاز والاستغلال قانونا من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار عندما يكون المشروع تابع لنظام الاتفاقية أو عبر الإثبات القانوني: شهادة المطابقة أو الحالات الأخرى المنصوص عليها في دفاتر الشروط.

إطار المشروع الصناعي المحدد، فكل حق تصرف على شكل الإيجار من الباطن أو التنازل ولو جزئي يعد ممنوعا وذلك تحت طائلة الفسخ المباشر للعقد وهو منصوص عليه بقوة في دفاتر الشروط المرفقة⁽⁴⁾.

✓ **صيغ منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:** فيه يتم منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ذات طابع تجاري، خدماتي، سياحي

⁽¹⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص. 109، 108.

⁽²⁾ نص المادة 14: "... يؤدي كل إخلال بالالتزامات التي تضمنها دفتر الشروط من المستفيد من حق الامتياز أو التنازل بقوة القانون إلى فسخ العقد ... "

⁽³⁾ نص المادة 34: "... يؤدي كل إخلال من طرف المتعاملين لواجباتهم إلى فسخ العقد الرسمي بقوة القانون ... "

⁽⁴⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص 110.

وصناعي عن طريق إجراءين هما: الإجراء الأصلي وهو المزاو العلني والإجراء الاستثنائي هو صيغة التراضي دون إهمال إجراء الترخيص أو الرخصة الذي نص عليه المشرع في الأمر. رقم 03/01 وبذلك تم الاستناد على معيارين جغرافي وظرفي وهو ما يتم التطرق إليه:

- صيغة المزاو العلني: يتم منح حق الامتياز عن طريق المزاو العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة (تكون المزاوات العلنية مفتوحة أو محدودة شفوية أو بداخل أطرفه مختومة) على قطع الأراضي أو العقارات المتواجدة في المناطق التي يكون فيها طلب كبير على العقار أو المناطق التي يكون فيها عرض عقاري محدود وهذه الصيغة إلزامية طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي. رقم 121/07⁽¹⁾ و 23 من المرسوم التنفيذي. رقم 122/07⁽²⁾.

وقد نصت المواد من 3 إلى 7 المذكورة في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح حق الامتياز عن طريق المزاو العلني للقطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 121/07، حيث بموجب نص المادة 3 منه أكدت على ضرورة احترام آجال الإعلان في منح حق الامتياز عن طريق المزاو العلني والذي يكون إما بواسطة المزايدات الشفوية وإما بالتعهدات المختومة فاشتترط أن يتم الإعلان قبل 30 يوما على الأقل ويتم عن طريق إعلانات تنشر على الأقل مرتين في يوميتين وطنيتين وملصقات تنشر على مستوى الأماكن العمومية والإدارات والمصالح والمؤسسات العمومية (الولاية، البلديات، الدوائر، أملاك الدولة، الشبابيك الوحيدة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والغرف التجارية والصناعية) وعند الاقتضاء بأي وسيلة إخبارية أخرى.

وأضافت المادة 3 كذلك على إلزامية تضمين الملصقات والإعلانات معلومات تفصيلية للقطعة الأرضية المعلن عليها عن طريق المزاو العلني على: التعيين الدقيق والمفصل، ضبط مساحتها، نظام التعمير المطبق، الثمن الأدنى المعروض للأتاوى السنوية، مدة حق الامتياز، مكان إجراء المزايدة، تحديد تاريخ المزايدة الشفوية، تحديد تاريخ آخر أجل لإيداع التعهدات وتاريخ فرز هذه التعهدات وبالنظر للمادة 4 من دفتر الشروط السالف ذكره نجدها نصت على الأشخاص المسموح لهم بالمزايدة حيث اشتترطت فيهم إثبات الموطن الأكيد، قدرتهم المادية على الوفاء وتمتعهم بكافة حقوقهم المدنية.

⁽¹⁾ نص المادة 5: "... - عن طريق المزاو العلني، المفتوح أ وبالتعهدات المختومة عندما تكون واقعة على مستوى: بلديات ولايات الجزائر، وعناية وقسنطينة ووهران، بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد، بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا..."

⁽²⁾ نص المادة 23: "... عن طريق المزاو العلني المفتوح أ وبالتعهدات المختومة إذا كانت موجودة على مستوى: بلديات ولايات الجزائر وعناية وقسنطينة ووهران، بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة للولايات الأخرى في شمال البلاد، بلديات مقر الولاية لولايات الهضاب العليا..."

وأضافت المادة 5 بدورها على إلزامية دفع هؤلاء الأشخاص الراغبين والمسموح لهم بالمزايدة لكفالة ضمان مالية تمثل 10% من مبلغ الثمن الأدنى المعروض للحصة التي يرغبون أن يكونوا مزايدين فيها ويجب على الطرف المسدد أن يقدم إثبات بإرفاق الوصل المسلم له بتعهد أو بتقديمه إلى مكتب المزاد في حالة المزايدة الشفوية قبل بدء العمليات.

على أن يتم دفع هذه الكفالة لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة نقداً أو بواسطة صك مصادق عليه بمعنى أن المشرع وضع عدة شروط على المستثمر الاطلاع عليها والتقييد بها، وبصدد صيغة منح حق الامتياز عن الأرض أو الأصل العقاري بالمزاد العلني نشأت مقاربتين بين التأييد والرفض فالمقاربة الأولى: ألفت بظلال الشك عن مدى فعالية منح الامتياز بالمزاد العلني لأن ذلك سيشكل عائقاً أمام الاستثمارات الوطنية والأجنبية، فالمستثمر لن يضع (20% إلى 30%) من رؤوس أمواله في الأصل العقاري الممنوح أما المقاربة الثانية تتاصر تثمين العقار التابع للأموال الوطنية الخاصة الموجه للاستثمار ببيعته بالمزاد العلني لأن التنازل بأقل من القيمة التجارية يجعل العقار غير مستغل بالقدر الكاف أو غير مستغل بتاتا لأنه لم يكلف شيئاً⁽¹⁾.

- **صيغة التراضي:** لا يتم اللجوء إلى هذه الصيغة إلا في بعض الحالات لأنها تعتبر قاعدة استثنائية والتي تتجسد في: عندما يكون الأساس العقاري متواجد في منطقة حيث الطلب على العقار ضعيف بينما العروض كبيرة ويتعلق الأمر هذا بالبلديات غير المعنية بتطبيق المزايدات العلنية وكذا البلديات التابعة لولايات الجنوب وكذا بالنسبة للبلديات الأخرى بولايات الشمال والهضاب العليا حيث يتم منح حق الامتياز بهذه الصيغة⁽²⁾.

وعندما يكون الأساس العقاري موجه لاستقبال مشروع يمثل منفعة خاصة لاقتصاد البلاد ويعود بهذا الشكل إلى نظام الاتفاقية كما ينص عليه الأمر المتعلق بتطوير الاستثمار 03/01 وذلك بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار حيث يمنح حق الامتياز بالتراضي على أراضي مهما كان موقعها والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والمستفيدة من نظام الاتفاقية وأخيرا عندما يكون الأساس العقاري يستقبل في إطار مشروع مدمج عملية ترقية عقارية، أما في حالة عدم التمكن من منح الامتياز أو التنازل عن الأصول العقارية وذلك بعد عمليتي مزايدات عمومية التي بقيت دون جدوى⁽³⁾ وما يؤكد ذلك هو نص المواد 4، 5 و 8 من المرسوم التنفيذي. رقم 121/07 على الترتيب.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. 248، 249.

⁽²⁾ أنظر: المادة 5 من المرسوم التنفيذي. رقم 121/07 السالف ذكره، ص 11.

⁽³⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص. 113، 12.

وبهذا نصل إلى أن منح حق الامتياز بصيغة التراضي يرخص على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة بقرار مسبق من طرف الوالي وهذا بعد موافقة لجنة المساعدة التي يتعين عليها السهر على توفير القطع الأرضية موضوع طلب الامتياز وقابليتها للبناء وكذا ملاءمتها بالنسبة لأدوات التهيئة والتعمير.

في حين نجد أن الترخيص ومنح الامتياز بصيغة المزاد العلني يرخص كذلك بقرار من طرف الوالي باقتراح من اللجنة وفقا لإجراءات محددة في نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 121/07 وهكذا فإن إجراء المزاد العلني والتراضي في ظل الأمر. رقم 11/06 يرخص بهما من طرف الوالي بناء على اقتراح لجنة المساعدة.

ويتم تكريس المنح القانوني لحق الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة وفق دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 121/07 وبرنامج الاستثمار المزمع إنجازه ويكرس هذا المنح القانوني بتسجيله وشهره في المحافظة العقارية مع احتواءه شروط أساسية وبنود خاصة منصوص عليها⁽¹⁾.

في حين نجد أن القواعد الموضوعية لقواعد الامتياز القابل للتنازل:

تحوّل للمستثمرين أصحاب الامتياز طلب تحويل حق الامتياز إلى تنازل بشرط الانجاز الفعلي للمشروع ووضعه في الخدمة وفقا لبنود وشروط دفتر الأعباء بعد تأكد الإدارات والهيئات المؤهلة⁽²⁾، ويجب على المستثمر المستفيد من حق الامتياز الشروع في استغلال الأرض أو الأصل العقاري والانطلاق في أشغال مشروعه ثم إنجاز مشروعه والبدء في النشاط خلال مدة محددة يبدأ حسابها من تاريخ تسليم رخصة البناء، على أن تمتد آجال انطلاق الأشغال وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد بها بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته⁽³⁾.

كما يخول للمستثمر الحق في الحصول على رخصة البناء ويسمح له بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض يقع على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط⁽⁴⁾.

ولا يستطيع صاحب الامتياز التمسك بأي ضمان تجاه الدولة فينتفع **بالارتفاقات** الإيجابية ويتحمل **الارتفاقات** السلبية الظاهرة والخفية منها، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية أو

⁽¹⁾ فاطمة تاتولت، المرجع السابق ، ص 114.

⁽²⁾ أنظر: نص المادة 10 من الأمر. رقم 11/06، السالف ذكره، ص 5، " يحول منح الامتياز قانونا إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز بشرط الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار ووضعه في الخدمة وفقا لبنود وشروط دفتر الأعباء.... " .

⁽³⁾ أنظر: البند 21 فقرة أخيرة من دفتر الشروط النموذجي الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي. رقم 122/07 السالف ذكره، ص 20.

⁽⁴⁾ أنظر: المادة 8 من الأمر. رقم 11/06 السالف ذكره، ص 5.

الأصل العقاري محل الامتياز⁽¹⁾، وعلى المستثمر معرفته الجيدة للقطعة الأرضية التي آلت إليه بقرار منح حق الامتياز ويأخذها بالحالة التي وجدها عليها يوم بدء الانتفاع دون طلب ضمان أو تخفيض في الثمن بسبب الإلتاف أو أخطاء في التعيين أو قياس المساحة ولا يمكنه القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القيمة أو القياس باستثناء حالات وجود خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة في نفس الوقت الذي يحق بموجبه للمستفيد فسخ عقد الامتياز.

وفي حال وقوع تعرض صادر عن الغير ينازع فيه الحق التابع للدولة يجب على صاحب الامتياز إبلاغ الإدارة بذلك⁽²⁾ وطبقا للمادة 9 من المرسوم التنفيذي. رقم 121/07 فإن منح حق الامتياز بالمزاد أو بالتراضي يكون مقابل تسديد أتاوى إيجاريه سنوية، تمثل مبلغ الإتاوة السنوية 20/1 أي 5 % من القيمة التجارية للقطعة الأرضية المعينة بحيث تسدد أتاوى السنة الأولى للامتياز عند إعداد العقد الإداري للامتياز⁽³⁾.

أما في حالة منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني فقيمة السعر الافتتاحي يجب أن تساوي 5% أو 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية أو الأصل العقاري ومن ثمة قيمة الإتاوة السنوية تكون تلك الناتجة عن المزايدة والتي يتم دفعها علما أنها تبقى ثابتة⁽⁴⁾ خلال كل مدة الامتياز (20 سنة) سنويا ومسبقا لدى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا وفي حالة التأخر عن الدفع يتم تحصيلها بالطرق القانونية⁽⁵⁾.

وعليه يمكن استنتاج أن تثمين العقار الصناعي هو حبر على ورق فقد ارتكز الأعوان المكلفون بتحديد القيمة التجارية للعقار الصناعي على دراسات أعدت لعدة سداسيات وهذا التقييم يستلزم الأخذ بعين الاعتبار ارتباط كل العناصر بالسوق العقارية الحرة لا سيما المقاولين العموميين والخواص، الوكالات العقارية، المهندسين⁽⁶⁾.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 251.

⁽²⁾ البند 6 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي. رقم 121/07 السالف ذكره، ص 18 والمادة 5 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي. رقم 122/07، السالف ذكره، ص 40.

⁽³⁾ المذكرة الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية، وزارة المالية. رقم 4420 مؤرخة في 2007/06/11 متعلقة بشروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار والأصول المتبقية والأصول الفائضة والأصول الموفرة على مستوى المناطق الصناعية، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 2007، ص 8.

⁽⁴⁾ أنظر: المادة 11 و 2/12 من المرسوم التنفيذي. رقم 121/07 السالف ذكره، ص 12.

⁽⁵⁾ أنظر: البند 16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي. رقم 121/07 السالف ذكرها، ص 20.

⁽⁶⁾ سميحة حنان خوادجية، " مرجع سابق، ص 252.

كما انه بالنسبة للمشاريع التي قُبلت من طرف المجلس الوطني للاستثمار والمستفيدة من نظام الاتفاقية طبقا لأحكام المواد 10 و 12 من الأمر. رقم 03/01 السابق، علاوة على استفادتها من نظام الامتياز بالتراضي يمكن منحها تخفيضات على سعر الأتأوى السنوية الايجارية وفي هذا تكريس وهمي للسوق العقارية الحرة. ⁽¹⁾ زد على ذلك ما نصت عليه المادة 82 من قانون المالية لسنة 2008 ⁽²⁾ والتي ألغيت بموجب المادة 15 من الأمر. رقم 04/08 إمكانية منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأُملاك الخاصة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية بالدينار الرمزي وذلك لما يتم إنجازها في المناطق المحرومة أو لفائدة مشاريع استثمار ذات منفعة اقتصادية قصوى وهذا ما يجعلنا نتساءل حول المعيار الذي اعتمده المشرع في تحديد الاستثمارات ذات المنفعة الاقتصادية القصوى والدنيا؟.

كما أنه وطبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي. رقم 121/07 وضعت شرط أساسي يتمثل في الانجاز الفعلي للمشروع على الأصل العقاري الذي منح لأجله حق الامتياز والبدء في النشاط عندها يحق للمستثمر وبطلب منه وفي أي وقت تحويل حق الامتياز الممنوح له إلى تنازل بشرط أيضا هو تقديمه لشهادة مطابقة مرفقة ب: شهادة مسلمة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تثبت إنجاز المشروع ودخوله حيز النشاط عندما يكون الامتياز مرخص من طرف المجلس الوطني للاستثمار ورأي بالموافقة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بالنسبة للمشاريع الاستثمارية الأخرى ⁽³⁾.

انطلاقا مما تقدم تساءلنا حول الإشكالات القانونية التي نتجت عن تطبيق عقد التنازل المباشر وكذا حق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل والمنازعات القانونية المترتبة على ذلك؟.

ثانيا: تسوية منازعات تنفيذ عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

1- منازعات متعلقة بقرار رفض منح الامتياز:

بالنظر للمرسوم التشريعي. رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار وطبقا للمادة 9 منه يقوم المستثمر بإيداع طلب الاستفادة من الامتيازات وكذا التصريح بالاستثمار على أن يتم منح له بموجب قرار إداري صادر عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمه أو اللجنة الولائية لدعم الاستثمار المزايا المطلوبة. للوكالة عدة حالات في الرد على الطلب المقدم إليها من قبل المستثمر تتمثل في:

⁽¹⁾ انظر: نص المادة 11 من الأمر. رقم 11/06 السالف ذكره، ص 5.

⁽²⁾ أنظر: المادة 82 من قانون. رقم 12/07 مؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، جريدة رسمية، العدد 82، الصادرة بتاريخ 2008/12/31، ص 23.

⁽³⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 253.

✓ عدم ردها على طلب المستثمر في الآجال القانونية المحددة بأجل أقصاه 60 يوما تُحسب من تاريخ إيداع الطلب.

✓ ردها على طلب المستثمر المعني بالرفض⁽¹⁾.

✓ إمكانية منحها للمستثمر نظام تشجيعي وامتيازات لم يتضمنها الطلب المقدم.

✓ منحها فترة إعفاء أقل من الفترة المطلوبة⁽²⁾.

بتحقق هذه الحالات الواردة أعلاه يمكن للمستثمر رفع طعنه الإداري يتضمن البت في قرار الوكالة القاضي بعدم الرد طبقا للصور المذكورة أعلاه لدى السلطة الوصية على الوكالة والمتمثلة في رئيس الحكومة هذا الأخير الذي له حق البت في الطعن المقدم إليه برده في أجل 15 يوم⁽³⁾.

كما أقر المرسوم التنفيذي 319/94 على ضرورة استيفاء الشروط الشكلية المنصوص عليها في المادة 33 منه والمتمثلة في: تقديم الطعن لرئيس الحكومة في شكل عريضة مكتوبة وموقعة من قبل المستثمر وإرسالها بالبريد مع إشعار بالاستلام على أن ترفق هذه العريضة بمقرر الوكالة موضوع الطعن وبأي عنصر مبرر للطعن المرفوع ضد القرار الصادر عن الوكالة.

للطعن فيه قضائيا مما شكّل عائقا كبير أمام المستثمرين الذين طالبوا بحق الامتياز لإنجاز مشاريعهم مما دفع بهم إلى عدم المجازفة بأموالهم ووقتهم وهو ما انعكس سلبا على الاستثمارات.⁽⁴⁾

وبمجرد إلغاء المرسوم التشريعي. رقم 12/93 وصدور الأمر. رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار نجده منح للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ إيداع طلب المزايا من طرف المستثمر وذلك بهدف تزويد المستثمرين بكل الوثائق الإدارية المطلوبة لإنجاز مشاريعهم من جهة ومن جهة أخرى تبليغ المستثمرين بقرار منحهم المزايا المطلوبة أو رفض الطلب، غير أنه في حالة صمت الوكالة وعدم ردها في الآجال أو ردت وترتب على ردها اعتراض من طرف المستثمرين ففي هذه الحالات يمكن للمستثمر أن يقدم طلب للسلطة الوصية الوارد ذكرها في المادة 6 من الأمر.

⁽¹⁾ المرسوم التشريعي. رقم 12/93 السالف ذكره، ص 5.

⁽²⁾ أنظر: المادة 34 من المرسوم التنفيذي. رقم 319/94 مؤرخ في 17/10/1994، المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، جريدة رسمية، العدد 67، الصادرة بتاريخ 19/10/1994، ص 8.

⁽³⁾ أنظر: نص المادة 2/9 من المرسوم التنفيذي. رقم 319/94: "وفي حالة الاحتجاج على قرار الوكالة يمكن المستثمر أن يرفع طعنا أمام السلطة الوصية على الوكالة المنصوص عليها في المقطع الأول من المادة 7 أعلاه التي منح لها أجل للرد أقصاه 15 يوما ويكون الرد غير قابل للطعن القضائي."

⁽⁴⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 99.

رقم 03/01 والتي لها حق الرد في أجل أقصاه 15 يوم، مع إمكانية أن يكون قرار الوكالة موضوع طعن أمام القضاء (1).

وعلى إثر تعديل الأمر. رقم 03/01 بموجب الأمر. رقم 08/06 (2) نجد أن المشرع أضاف تعديلات نصّت عليها المادة 7 مكرر منه عندما أجازت حق الطعن للمستثمرين الذين رأوا أنهم قد غبنوا بشأن الاستفادة من المزايا من إدارة أو هيئة مكلفة بتنفيذ هذا الأمر.

كما نجد أن إيداع الطعن لا يودع على مستوى الوكالة إنما أمام لجنة تحدد تشكيلتها وسيرها عن طريق التنظيم (3)، ويتم خلال 15 يوما التي تلي تاريخ التبليغ بالقرار محل الاحتجاج أو صمت الجهة المعنية (الوكالة) مدة 15 يوم من تاريخ إخطارها علما أن هذا الطعن له أثر موقوف للقرار المطعون فيه (4).

ويمارس هذا الطعن دون المساس بالطعن القضائي الذي يستفيد منه المستثمر. وبهذا تباشر اللجنة إجراءات الطعن حيث تقوم بإرسال نسخة من الملف إلى الإدارة أو الهيئة المعنية والتي يجب عليها تقديم ملاحظاتها في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ تسلمها الملف، ثم تبت اللجنة في الطعن خلال شهر تلي تقديمها ثم تقوم بتبليغ الأطراف المعنية (5).
تعدّل اللجنة اجتماع لاتخاذ قرارها المتعلق بالبت في الطعون ولصحة التداول الذي تقوم به يجب حضور ثلاثة من أعضائها وعند تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس ثم تتخذ قرارها الذي يتخذ صورتين:

✓ رفض طعن المستثمر بسبب القيام به خارج الآجال أو لعدم تأسيسه.

✓ قبول طعن المستثمر وقرارها يكون ملزم للوكالة (6).

وبذلك نجد أن مثل هذه الأحكام في قوانين الاستثمار خصوصا مسألة تقديم الطعون تطرح مشاكل إجرائية لتكريس حرية المستثمر في حالة اختياره اللجوء إلى طعنين في آن واحد ؛ الطعن الأول يوجه

(1) أنظر: المادة 7 من الأمر. رقم 03/01 السالف ذكره، ص 5.

(2) أمر. رقم 08/06 مؤرخ في 15 يولي و2006، يعدل ويتم الأمر. رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2006 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 19 يولي و2006، ص 17.

(3) المرسوم التنفيذي. رقم 357/06 مؤرخ في 09/10/2006 المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006، ص 20.

(4) أنظر: المادة 6 من المرسوم التنفيذي. رقم 357/06 السالف ذكره التي وضّحت الملف المكوّن للطعن أمام اللجنة المختصة.

(5) أنظر: المادة 8 و9 من المرسوم التنفيذي. رقم 357/06 السالف ذكره، ص 20، ص 21.

(6) أنظر: نص المادة 7 فقرة أخيرة من التعديل للأمر. رقم 03/01 بموجب الأمر. رقم 08/06 المتعلق بتطوير الاستثمار "... ويكون لقرارها الحجية أمام الإدارة أ والهيئة المعنية بالطعن " كذا نص الماد 10 من المرسوم التنفيذي. رقم 357/06 السالف ذكره "... يصبح قرارها ملزما إزاء الإدارة أ والهيئة محل الطعن".

إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمار وهو السلطة الوصية على الوكالة للإجابة على التظلم الرئاسي أما الثاني يوجه إلى اللجنة والتي يعد فيها الوزير عضواً، وبالتالي إمكانية صدور في الطعنين قرارين متناقضين واحد يعطي الحق للمستثمر والثاني يرفضه وإن كان التوجه الجديد لقانون الإجراءات المدنية والإدارية تخلى عن شرط التظلم المسبق لا سيما بالنسبة للدعوى المرفوعة أمام مجلس الدولة حيث أصبح التظلم جوازي وليس شرطاً لرفع الدعوى كما كان معمول به في قانون الإجراءات المدنية السابق⁽¹⁾.

وبالنظر إلى المادة 7 مكرر فإنها لم توضح مسألة مهمة وهي هل يحق للمستثمر الطعن في قرار الوكالة باللجوء إلى القضاء الإداري مباشرة دون اللجوء إلى اللجنة المختصة بالطعن، وهو ما قد يولد إشكالا يتعلق بحالة رفع المستثمر أولاً الدعوى أمام القضاء للفصل في النزاع كما انه بإتباع الإجراءات أمام القضاء كذلك تكون المواعيد أمام اللجنة قد فاتت المستثمر لأن المشرع لم يوضح نقطة توقف المواعيد أمام اللجنة أو انقطاع الآجال⁽²⁾.

غير أن المادة 11 من المرسوم التنفيذي. رقم 357/06 السالف ذكره وضحت ذلك بنصها على: "يحتفظ المستثمر بحقه في اللجوء إلى القضاء مهما كانت نتيجة الطعن المقدم".

ثانياً/ منازعات متعلقة بسحب منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:

باعتبار أن هذا العقد توقف على شرط واقف هو إنهاء المستثمر لإنجاز مشروعه الاستثماري بهدف استقافته من تحويل العقد إلى تنازل من طرف الدولة وهي في حد ذاتها ميزة يسعى المستثمر لتحقيقها عند احترامه للأحكام المنصوص عليها قانوناً.

على هذا الأساس قد يثور خلاف بين المستثمر والجهة المعنية بمتابعة مدى احترام آجال إنجاز المشاريع الاستثمارية يتضمن إخلال المستثمر بالالتزام الواقع على عاتقه ألا وهو إتمام إنجاز مشروعه الاستثماري في الآجال القانونية المطلوبة وهو ما يقتضي تدخل الإدارة المكلفة بالمتابعة لسحب قرار منح الامتياز.

فبالنظر للمرسوم التشريعي. رقم 12/93 نجد أن المدة التي يجب على المستثمر احترامها قد حددت ب 3 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة⁽³⁾، كما، وقد أضافت المادة 46 / 2 منه أنها تسحب جزئياً أو كلياً الامتيازات الممنوحة وفق نفس إجراءات منحها ما عدا في حالة القوة القاهرة.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 345.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص 346.

⁽³⁾ نص المادة 14 من المرسوم التشريعي. رقم 12/93: " يجب إنجاز الاستثمار في أجل أقصاه إلا إذا صدر قرار عن الوكالة يحدد أجل إنجاز أطول. "

غير أنه وبالرجوع للمرسوم التنفيذي. رقم 322/94⁽¹⁾ نجد أن البند 4 من دفتر الشروط الملحق به أكد على مدة إنجاز المشروع الاستثماري التي تتراوح بين 20 و 40 سنة تطابق مدة اهتلاك الاستثمار وعند انقضاءها يمكن لصاحب الامتياز طلب تجديدها لمدة أخرى تساويها بطلب صريح يُبلَّغ قبل 6 أشهر على الأقل لمدير أملاك الدولة وأثناء طلب التحويل إلى تنازل يجب تبين بدقة ما إذا كان صاحب الامتياز قد وفَّى بالتزاماته خصوصاً الانجاز الفعلي لمشروع استثماره حسب الشروط المحددة.

وبصدور الأمر. رقم 08/06 المعدل والمتمم للأمر. رقم 03/01 وجدنا أن المادة 33 منه نصت على أن يتم سحب المزايا الجبائية والجمركية وشبه الجبائية والمالية على أن تصدر الوكالة مقرر السحب ويكون بشرط عدم احترام الالتزامات المنصوص عليها في هذا الأمر أو الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون وتم التأكيد على قرار السحب كذلك بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 356/06 المحدد لصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار سابقاً وذلك في المادة 3 عند تحديد مهمة تسيير الامتيازات للوكالة حيث نص المشرع في الفقرة 6 أين تمت الإشارة إلى السحب الكلي أو الجزئي للامتيازات.

وقد بيّنت المواد إجراءات الطعن في قرار السحب الصادر عن الوكالة كما هو الحال بالنسبة للقرار الصادر برفض طلب منح الامتياز الذي خضع للطعن، علماً لأن الوكالة بإمكانها إجراء السحب وفق إجراءات المنح ووضّحت إجراءات السحب التي تقوم بها الوكالة طبقاً للمادة 7 مكرر من تعديل الأمر. رقم 03/01 بموجب الأمر. رقم 08/06⁽²⁾.

كما لا يمكن سحب هذه الامتيازات المذكورة في قانون الاستثمار إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الانجاز الأمر الذي يستدعي تدخل القضاء لحل المنازعة، خاصة أن هناك مسألة قانونية مادية تخضع في تقديرها للقضاء وهي حالة القوة القاهرة وتكون المنازعة هنا بهدف الحصول على التعويض من طرف المستثمر غير أنه يمكن للإدارة سحب الامتيازات دون التعويض في حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز المشروع في المدة المحددة وهذا كله أمام القضاء الإداري⁽³⁾.

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 322/94 السالف ذكره، ص 24.

⁽²⁾ نص المادة 7 مكرر: "يجوز حق الطعن للمستثمرين ... وكذا للأشخاص الذين يكونون موضوع إجراء سحب تمت مباشرته تطبيقاً للمادة 33 أدناه...".

⁽³⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 100.

2- منازعات فسخ عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:

يعتبر الفسخ أحد طرق انحلال العقد وهو جزاء يترتب على امتناع أحد المتعاقدين في عقد ملزم للجانبين عن طريق تنفيذ ما التزم به، وهو بذلك يحق للمتعاقدين في حل الرابطة العقدية إذا لم يفي المتعاقد الآخر بالتزامه حتى يتحرر بدوره من الالتزامات التي تحملها بموجب العقد⁽¹⁾.

واستنادا لنص المادة 119 من القانون المدني: "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك." نجدها تنطبق على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل حيث وفي حال إخلال الطرف المتعاقد بالالتزام الملقى على عتقه يتم اللجوء لفسخ الرابطة العقدية بين المستثمر والإدارة مانحة الامتياز.

فبالنظر لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي. رقم 322/94 السالف ذكره نجدها نصت على أنه في حال ما إذا خالف المستثمر التزاماته بالأخص منها إنجاز مشروعه الاستثماري وفق الشروط والآجال المحددة قانونا يتم فسخ العقد، وإن كان المشرع لم ينص على ضرورة فسخ العقد عن طريق القضاء حيث لا يستطيع صاحب الامتياز تحت طائلة الفسخ الفوري ودون إتباع الإجراءات القضائية أن يؤجر تأجيلا ثانويا أو يتنازل على حق الامتياز من غير موافقة الوكالة وإدارة أملاك الدولة صراحة، كما يُمنع عليه صراحة وتحت طائلة الفسخ الفوري للامتياز وبقوة القانون استعمال كل قطعة أرضية أو جزء منها الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي يُبنى عليها الامتياز.

حيث يتم الفسخ في الحالات التالية: في أي وقت باتفاق الطرفين، بمبادرة من صاحب الامتياز شريطة أن يوجّه إشعار مقدما قبل 6 أشهر للجهة مانحة الامتياز وبمبادرة من الإدارة عند عدم احترام صاحب الامتياز للالتزامات المفروضة عليه لا سيما إنجاز مشروعه الاستثماري حسب الشروط والآجال وبذلك يفسخ العقد بقوة القانون دون اللجوء للإجراءات القضائية.⁽²⁾

وبصدور الأمر. رقم 11/06 والأمر. رقم 03/01 السالف ذكره أكد على الفسخ القضائي كذلك عندما نصت المادة 9 من الأمر. رقم 11/06 على أنه وفي حال تقصير من المستفيد يتم فسخ الامتياز بقوة القانون عن طريق الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا على أن تدفع الدولة نتيجة الفسخ تعويضا مستحقا وهو ما أكدّه البند 15 و16 من دفتر الشروط النموذجي

⁽¹⁾ بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري (التصرف القانوني - العقد والإرادة المنفردة)، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 300.

⁽²⁾ أنظر: البند 11 و12 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 322/94 السالف ذكره، ص 27.

الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 121/07⁽¹⁾ فيه نجد أن المشرع أكد على إتباع الإجراءات القضائية لكون إلى جانب الفسخ الاتفاقي يتم اللجوء كذلك للفسخ القضائي.

إن منازعات الفسخ في إطار المناطق الخاصة حيث تعتبر أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي. رقم 322/94 السالف ذكره ويرد فسخ الامتياز لهذه المناطق كما يلي: في أي وقت وباتفاق الطرفين، بمبادرة صاحب الامتياز شريطة أن يوجه إعدار إلى الإدارة المانحة وهذا قبل 6 أشهر من إتباع إجراءات الفسخ وبمبادرة من الإدارة المانحة للامتياز في حالة عدم احترام المستفيد للالتزامات المفروضة عليه ولا سيما إنجاز المشروع حسب الشروط والآجال المحددة في دفتر الشروط وفي كل هذه الحالات يفسخ الامتياز بقوة القانون أمام القضاء.

أي أن القرار القضائي الصادر بالفسخ يكون حكماً يُقر حالة الفسخ ولا ينشئها وتطبق عليه قواعد القانون المدني لعدم وجود قواعد خاصة⁽²⁾.

أما الحالات الأخرى فيتم فيها فسخ الامتياز بقوة القانون وبصفة فورية من الإدارة ودون إتباع الإجراءات القضائية والتي تكون في: حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الامتياز دون موافقة الوكالة وإدارة أملاك الدولة على ذلك بصفة صريحة وكتابية، حالة استعمال القطع الأرضية أو جزء منها والممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي بني عليها الامتياز كتغيير النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط، ولم ينص الأمر. رقم 03/01 المعدل والمتمم بالأمر. رقم 08/06 على فسخ الامتياز إنما أشار إلى سحب المزايا الممنوحة طبقاً للمادة 33 منه.

أما في ظل الأمر. رقم 11/06 نجد أن فسخ الامتياز أو التنازل يترتب على كل تقصير من المستفيد من الامتياز أو التنازل بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء ويكون الفسخ بقوة القانون عن طريق الجهة القضائية المختصة بمبادرة من الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً.

ونتيجة لذلك تدفع الدولة تعويضاً مستحقاً بعنوان القيمة المضافة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة قانوناً، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة.

وبالذهاب لبنود دفتر الشروط النموذجي الملحق نجد أن فسخ الامتياز يكون في الحالات التالية: في أي وقت وباتفاق الطرفين وبمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط يوجه له إعدارين برسالة موصى عليها مع إشعار باستلام ولم يرد عليها يفسخ الامتياز بقوة القانون وذلك طبقاً

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 121/07 السالف ذكره، ص 15.

⁽²⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 101، 102.

لأحكام المادة 120 قانون مدني وفي حالة ما إذا كان الإخلال نتج عن قوة القاهرة تدفع الدولة نتيجة الفسخ تعويضا ونفس الأحكام في المرسوم التنفيذي. رقم 121/07. ⁽¹⁾

وهناك نوع من المنازعات يتعلق بعدم استكمال الإجراءات الإدارية كان مصدره تحديدا وفي بعض الأحيان راجع لتباطؤ الإدارة على استكمال إجراءات التنازل، ففي قضية مفادها أن (ح. ح) استفاد بموجب قرار صادر عن السيد الوالي مُعد بتاريخ 1989/10/15 تحت. رقم 1110 من ترخيص تنازل في إطار الاستثمار عن قطعة أرضية تابعة لأملاك الدولة مساحتها 4000م² متواجدة خارج النسيج العمراني.

كما أن السيد (ح. ح) تقدم بطلبات متكررة من أجل استكمال الإجراءات لفائدته إلا أن مصالح أملاك الدولة لولاية تيبازة رفضت طلبه بحجة انقضاء الآجال القانونية المحددة وهو ما دفعه لإيداع طعن لدى السيدة والي ولاية تيبازة التي طالبت بإعادة دراسة الملف لان مسؤولية التأخير تُلقى على عاتقه رغم ذلك.

إلا أن المفتش الجهوي رفض على أساس أنه كان يستلزم إلغاء الاستفادة لان المعني لم يتقدم في الوقت المناسب أو التسوية على أساس أحكام المرسوم التنفيذي. رقم 322/94 ⁽²⁾، المكرس لمنح الامتياز القابل للتنازل، حتى تم تدخّل المديرية العامة للأملاك الوطنية بمقتضى المذكرة. رقم 148 المؤرخة في 2003/01/11 ⁽³⁾ والتي حثت على متابعة التنازل عن القطعة الأرضية المعنية لفائدة المستثمر طبقا للنصوص القانونية المعمول بها آنذاك والمتمثل في أحكام المرسوم. رقم 05/86 ونصوصه التطبيقية شريطة أن يستوفي المستثمر الشروط المنصوص عليها ضمن النص القانون السالف ذكره على أن تتم عملية التنازل على أساس القيمة التجارية الحالية ⁽⁴⁾.

وبهذا نصل إلى أن المشرع اعتبر عقد التنازل طريقا قانونيا لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي إلا أن الإشكالات القانونية التي أثّرت بصدد تطبيقه استدعت المشرع للتدخل من جديد لتعديله من صيغة عقد التنازل المباشر إلى صيغة الامتياز القابل للتنازل بعد استيفاء الشروط القانونية المطلوبة لذلك غير أن المشكل بقي مطروحا خصوصا بعد تراجع المشرع عن تطبيق الصيغتين معا واستبداله

⁽¹⁾ كريمة شايب باشا، "الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. 184 ص. 185.

⁽²⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 322/94 السالف ذكره، ص 24.

⁽³⁾ مذكرة. رقم 148 مؤرخة في 2003/01/11 تتضمن الاستثمار الوطني الخاص (قضية السيد حمداني حبيب)، موجهة من المدير العام للأملاك الوطنية إلى مدير أملاك الدولة لولاية تيبازة، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات-منشورات-مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 2003، ص. 31، 32.

⁽⁴⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 339.

بعقد الامتياز الغير قابل للتنازل وهنا تساءلنا عن مدى نجاعة عقد الامتياز الغير قابل للتنازل كطريق قانوني لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي؟.

ونظرا لغياب رقابة الدولة بشأن العقار الصناعي في ظل اعتمادها على نظام الامتياز القابل للتنازل الذي رتب نتائج سلبية نتج عنها الخروج عن الأهداف المسطرة له الأمر الذي دفع بالمشروع إلى إعادة النظر في الأمر. رقم 11/06 المنظم لعقد الامتياز القابل للتنازل.

حيث في ظرف سنتين أصدر المشرع الأمر. رقم 04/08 الذي نظم العقار الصناعي باعتماده على نظام الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل وقد صدر بهذا الصدد وتطبيقا له مرسوم تنفيذي. رقم 152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي. رقم 153/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، وبذلك أقر تعميم هذا النظام على كامل حافظة العقار الصناعي.

الفرع الثاني: منازعات تنفيذ عقد الامتياز الغير قابل للتنازل

اعتمد المشرع تطبيق عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الذي يعني طلب استجماع عناصر حق الملكية وهو ما يترتب عليه تحرير عقد إداري مستقل من طرف إدارة أملاك الدولة يقضي بالتنازل عن العقارات محل الامتياز ويخضع للشكل الرسمي وإجراءات الشهر العقاري وبالتالي ينقضي عقد الامتياز ليحل عقد جديد هو عقد التنازل يُحوّل للمستثمر استجماع حق الملكية.

وقد تخلى المشرع عن تطبيق هذا العقد على إثر صدور الأمر. رقم 04/08 المعدل والمتمم ليقر اعتماد نظام الامتياز الغير قابل للتنازل وبالتالي التخلي بصفة نهائية على تطبيق عقد التنازل والامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

وأكد ذلك بصدور قوانين المالية المتتالية وإصدار قانون. رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار الذي ألغى الأمر. رقم 03/01 المعدل والمتمم وبهذا الصدد تساءلنا هل استطاع المشرع تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي وفق الأحكام الجديدة التي اعتمدها في إصداره وتعديله للنصوص القانونية المتعلقة به ؟ وهو ما سيتم التطرق إليه.

أولا: تطبيقات عقد الامتياز الغير قابل للتنازل

أدى تطبيق نظام الامتياز القابل للتنازل إلى استهلاك الاحتياطات العقارية وفي هذا الإطار غاب دور الدولة المنظم للعقار الصناعي من حيث عدم إمكانية تحقيق الأهداف المتعلقة باحتياجات الدولة.

ففي ظرف سنتين من صدور الأمر. رقم 11/06 والمراسيم التنفيذية المطبقة له صدر الأمر. رقم 04/08⁽¹⁾ والذي تطبيقاً له صدر المرسومين التنفيذي 152/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة أملاك الخاصة للدولة⁽²⁾ وكذا المرسوم التنفيذي. رقم 153/09⁽³⁾ وبذلك تم تعميم نظام الامتياز الغير قابل للتحويل على كل أنواع حافطة العقار الصناعي وسيتم التطرق إلى مفهومه والمنازعات المرتبطة به.

1- مفهوم عقد الامتياز الغير قابل للتنازل

أ- **التعريف الفقهي:** عرف بأنه: "عقد إداري يتولى الملزم شخص طبيعي كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤولية إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة تسيير المرافق العامة فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز"⁽⁴⁾.

كما عرف بأنه: "امتياز المرافق العامة هو طريقة تسيير المرفق حيث بواسطته تحمل الجماعة المحلية" الهيئة المانحة للامتياز "شخصاً خاصاً عن طريق الاتفاقية (وأحياناً الشركة): صاحب الامتياز" تستغل المرفق العام وعلى نفقته وتحمل مخاطره ويتقاضى إتاوات من المنتفعين"⁽⁵⁾.

وعرف أيضاً على أنه: "نوع من التسيير لمرفق اقتصادي لتحقيق المصلحة العامة من قبل الفرد أو الشركة، بموجبه تمنح الدولة حق الانتفاع لصاحب الامتياز بعد الاتفاق بين الطرفين بدفتر الشروط مقابل الأرباح التي يتحصل عليها خلال مدة الاستغلال والهدف من ذلك تحقيق التنمية"⁽⁶⁾.

وعرف أيضاً بأنه: "عقد إداري تحول بموجبه الدولة حق الانتفاع لمدة معينة قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة لها عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي لفائدة شخص طبيعي أو معنوي كان يخضع للقانون الخاص أو مؤسسة عمومية مقابل دفع إتاوة إيجاريه سنوية لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري مع احترام أدوات التهيئة والتعمير"⁽⁷⁾ لنصل إلى تعريف آخر مفاده أن منح الامتياز هو

⁽¹⁾ الأمر. رقم 04/08 السالف ذكره، ص 3.

⁽²⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 مؤرخ في 2009/05/02 المتضمن تحديد وشروط كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، جريدة رسمية، العدد 27، الصادرة في 2009/05/06، ص 4.

⁽³⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 153/09 السالف ذكره، ص 16.

⁽⁴⁾ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر،

1991، ص 108.

⁽⁵⁾ Parini Philippe et Armand colin , institutions et droit administratifs, France, paris, 1984, p 95.

⁽⁶⁾ مراد بلعبيات، مرجع سابق، ص 48.

⁽⁷⁾ سليم ساسي، مرجع سابق، ص 32.

عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة مالكة الأصل ممثلة بمديرية أملاك الدولة حق الانتفاع لمدة معينة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد إنجاز مشروع استثماري ويشهر بالمحافظة العقارية. (1)

ب- **التعاريف القانونية:** بالرجوع إلى نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره في التمهيد حين نص: "... منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاتها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري". (2) وكذا تعريف المادة 1/19 من قانون الأملاك الوطنية 14/08 على أنه: "يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأه أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة الامتياز" (3)

رغم تعدد التعاريف إلا أن هناك مواطن اتفقت عليها وهناك نقاط اختلفت فيها ومن بينها من اعتبر عقد الامتياز يخضع للقانون العام ومنها من اعتبره خاضع للقانون الخاص ورغم أن كلا الاتجاهين صحيح إلا أن ما يهمنا هو خضوع عقد الامتياز لقواعد القانون الخاص.

فرغم عدم وجود اختلاف شاسع بين عقد الامتياز والعقود المدنية من حيث تطبيق القواعد العامة التي لا تحكمها قواعد خاصة والمتعلقة بآركان العقد تحديدا المتمثلة في: الرضا والمحل والسبب وما يلحق إرادة المتعاقدين من عيوب الرضا كالغلط والغبن والتدليس والإكراه إلا أن هناك اختلاف ترتبط بالقواعد الضابطة لعملية تكوينها لكون القواعد المقررة لإبرام العقود تتعلق بالصالح العام ويترتب على مخالفتها البطلان المطلق.

ويمكننا استنتاج عدة خصائص تُميّز عقد الامتياز تتمثل في:

✓ **عقد الامتياز هو عقد إداري:** حيث يتولى المدير الولائي للأملات الوطنية تحريره ويقوم المدير الفرعي لأملات الدولة بتسجيل قرار منح الامتياز طبقا للمادة 10 من الأمر. رقم 04/08 (4)

(1) فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص 124.

(2) نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملات الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره، ص 7.

(3) قانون. رقم 14/08 السالف ذكره، ص 10.

(4) نص المادة 10: "يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".

وبذلك يكون عقد إداري موثق طبقا للشكل الرسمي المنصوص عليه في المادة 324 مكرر 1 قانون مدني⁽¹⁾ على أن تتولى نفس المصلحة إجراءات الشهر باعتباره عقد وارد على عقار.

✓ **عقد إذعان:** حيث يتضمن شروط تعاقدية تحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين وشروط لائحية تملك من خلالها الدولة أو الإدارة امتيازات السلطة العامة كحق تعديل العقد، فسخه وفرض عقوبات... الخ فالطرف المانح للقطعة الأرضية هو الذي يضع الشروط والالتزامات بإرادته المنفردة والتي يطبقها المستفيد في القطعة الأرضية الصناعية⁽²⁾.

✓ **عقد رسمي:** إضافة لكون عقد الامتياز عقد إداري فيجب كذلك أن يخضع في شكله الرسمي لإجراءات الشهر أي يخضع لقواعد الشهر العقاري المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 والمراسيم التنفيذية له وفي الجانب الجبائي يجري عليه قانون التسجيل دون إهمال نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني السالف ذكرها.

وعليه أن يتم تسجيل وشهر عقد الامتياز بالمحافظة العقارية، حيث قضى مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2005/03/25 الذي تلخص وقائعه باستفادة السيدة (ج. س) من مديرية أملاك الدولة على عقد إداري محرر في 2002/10/29 ومشهر في 2003/05/09 منحها حق امتياز على قطعة ارض.

وعليه قامت السيدة (ب. س) برفع دعوى قضائية أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الجزائر ضد السيدة (ج. س) لإبطال القرار الإداري كون هذه الأخيرة قد استحوذت بذلك على القطعة المخصصة لها بتاريخ 2008/02/20 فصدر قرار عن الغرفة الإدارية يقضي بنقض الدعوى ل(ب. س) لعدم التأسيس. فقامت السيدة (ب. س) بالاستئناف أمام مجلس الدولة لإبطال قرار المحكمة إلا أن المجلس أيد قرار المستأنف على أساس أن العقد الإداري الممنوح للمستأنف عليها صحيح يحتوي على كافة الشروط القانونية منها الشهر⁽³⁾.

⁽¹⁾ نص المادة 324 مكرر 1: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو وحقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو وكل عنصر من عناصرها أو والتنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو وعقود تسيير محلات تجارية أو ومؤسسات صناعية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد.

كما يجب تحت طائلة البطلان إثبات العقود المؤسسة أو والمعدلة للشركة بعقد رسمي وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد".

⁽²⁾ مراد بلكييات، مرجع سابق، ص. 81، 82.

⁽³⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 314.

كما أن المخطط الطبوغرافي يحتوي على كافة البيانات الضرورية والتحفظات المطلوبة ومصادق عليه من طرف مديرية مسح الأراضي عكس مخطط المستأنفة الذي يفتقر إلى إجراء التسجيل والشهر وعليه يتعين تأييد قرار المستأنف وهو قرار صادر عن مجلس الدولة للغرفة الرابعة ملف. رقم 46592 بتاريخ 2009/03/25.

✓ **عقد الامتياز يرتب حق انتفاع:** يخول عقد الامتياز لشخص معين منفعة شيء وهو بذلك يتمتع بنفس خصائص حق الانتفاع لكونه حق عيني⁽¹⁾ مؤقت أي محدد المدة والشخص محل اعتبار في العقد وإن كان للمستثمر حق الامتياز عن طريق البيع لحق الانتفاع أو عن طريق التوريث.⁽²⁾

✓ **الطبيعة القانونية لعقد الامتياز:** بالنظر للنظام القانوني لعقد الامتياز لا سيما العقود المشابهة له نجد انه عقد ذو طبيعة خاصة يتجه إلى إحداث أثر قانوني معين، فبعض أحكامه تخضع للقانون العام لأنه يكتسي من الناحية الشكلية الصفة الإدارية وتكون الأشخاص العامة طرفا فيه.

ويتضمن شروط تنظيمية تنفرد الإدارة بوضعها وقد تخضع بعض من أحكامه للقانون الخاص على اعتبار أنه إيجار طويل الأجل يتضمن إنشاء حق عيني على الأملاك الخاصة التابعة للمجموعة الوطنية لمدة أدناها 33 سنة وأقصاها 99 سنة قصد استيعاب مشروع استثماري تكرر ملكية بنياته ومنشآته لصاحب الامتياز مع استبقاء الدولة للأصل العقاري الموجه للاستثمار الصناعي.

وبذلك يخول للمستثمر الحق في الحصول على رخصة البناء وإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن العقد⁽³⁾، وسنتولى التركيز على تمييز عقد الامتياز عن الأنظمة المشابهة له في القانون الخاص وليس القانون العام على النحو الآتي بيانه:

✓ **عقد الامتياز وحق الانتفاع:** لم يرد تعريف لحق الانتفاع في القانون المدني فهناك جانب من الفقه من عرفه على أنه: "حق عيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء ورده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع"⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ الحق العيني هـ والحق الذي يرد على شيء مادي ويخول لصاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء فيكون لصاحب الحق استعماله دون الحاجة إلى تدخل شخص آخر ليتمكن من استعمال حقه فلا يوجد وسيط بين صاحب الحق والشيء موضوع الحق وتنصب هذه الحقوق على الشيء المادي لأنها متعلقة بالعين وتنقسم إلى حقوق عينية أصلية وتبعية.

⁽²⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص. 125، 126.

⁽³⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 314.

⁽⁴⁾ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط الثامن في شرح القانون المدني الجديد - أسباب كسب الملكية -، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، 1998، ص 1201.

وفيه جانب من الفقه عرف حق الانتفاع بأنه: "حق عيني عقاري يخول لشخص معين منفعة شيء أو حق للغير"⁽¹⁾.

فأوجه الشبه بينهما تتمثل: كلا العقدين لهما حق عيني على شيء لا يملكه لمدة معينة يخول لهما حق الاستعمال والاستغلال دون التصرف كذلك يستجمعان حق الرقبة للمالك وحق عيني للمنتفع أو صاحب الامتياز.

أما إذا كان محل الانتفاع عقار فحق الانتفاع مثل حق الامتياز يجوز رهنه رسمي والتنازل عنه للغير بيعا مع مراعاة قواعد الشهر وتأجيله في الأجل الذي يبقى فيه حق الانتفاع قائما ويتفقان كذلك أنهما يخولان لصاحبهما حق عيني على شيء لا يملكه بما يتضمنه من عنصري الاستعمال والاستغلال دون التصرف.

ويختلفان في كون أن حق الانتفاع لا يقتضي شرطا معيناً خلافاً لحق الامتياز الذي يقتضي التصرف فيه انتهاء المشروع وتشغيله لا سيما إعلام الإدارة به تحت طائلة البطلان المطلق إضافة لذلك حق الانتفاع ينتهي بالمدة المتفق عليها بين صاحب الامتياز ومالك الرقبة فهو ينتفع بموت المنتفع ولو قبل انقضاء الأجل المحدد ولا يورث للخلف العام وهو ما يخالف حق الامتياز الذي لا ينتهي بموت صاحبه بل ينتقل للورثة⁽²⁾.

✓ **عقد الامتياز وعقد الإيجار:** عرف عقد الإيجار طبقاً للمادة 467 قانون مدني على انه: "الإيجار عقد يملك المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".

بناءً على هذا التعريف نستنتج أن هناك أوجه تشابه بين العقدين يتمثلان في: كلاهما عقد زمني فعنصر الزمن هو المحدد لمقدار المنفعة للعين المؤجرة أو العقار الموجه للاستثمار فكلاهما يخول لصاحبهما المنفعة بشيء لا يملكه.

فعقد الإيجار لمدة طويلة يعطي للمستأجر حق عيني على الشيء المؤجر يشبه في ذلك عقد الامتياز، نجد أن عقد الإيجار لا يخول للمستأجر إلا حق شخصي لأنه لا يستطيع الاتصال بالعين المؤجرة إلا عن طريق المؤجر في حين عقد الامتياز يخول لصاحبه دون توسط حق عيني عقاري يقع

⁽¹⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 20.

⁽²⁾ سميحة حنان خواجه، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. ص 290، 291.

على العقار الصناعي، ولما كان حق الامتياز مالا عقاريا يجوز رهنه رهن رسمي فحق المستأجر حق شخصي ومال منقول لا يجوز رهنه رهن رسمي⁽¹⁾.

ويمكن الشبه بين عقد الامتياز وعقد الإيجار طويل المدى الذي يعطي للمستأجر حق عيني على العين المؤجرة حيث أدرج المشرع في قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم في المادة 90 منه⁽²⁾ عقد إيجار الشيء لحقوق عينية على المنشآت والبنائات المنجزة على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك لمدة الإيجار التي لا يمكن أن تتجاوز 65 سنة محددة وفقا لطبيعة وأهمية الاستثمار طبقا للمادة 102 من المرسوم التنفيذي. رقم 427/12⁽³⁾.

وكقاعدة عامة يكون تأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني غير انه يمكن بالنسبة للعمليات التي تكتسي فائدة اكبر للجماعات الوطنية يمكن التأجير بالتراضي بترخيص من الوالي بعد أخذ رأي لجنة ولائية تدرس ملف وتُقيّم الأثر الاقتصادي للمشروع المزمع إنجازه طبقا للمادة 105 من المرسوم التنفيذي. رقم 427/12 السالف ذكره.

ويقوم التشابه بين عقد الامتياز وعقد الإيجار المنشئ للحقوق العينية من حيث منح سند الإيجار حق عيني عقاري يخول الحق في طلب رخصة البناء وإنشاء رهون على الأملاك المنجزة التابعة للأملاك الخاصة للدولة لضمان القروض التي يتحصل عليها لتمويل الانجازات المقررة في عقد الإيجار ومن حيث صاحب السند في التزاماته⁽⁴⁾.

ويبرز الاختلاف بينهما في كون صاحب الامتياز عن الحق العيني العقاري يعتبر انتقال لحق عيني فيقتضي التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية أما تنازل المستأجر عن حقه الشخصي للغير حوالة للغير لا يجب التسجيل فيها⁽⁵⁾ كما يختلفان في الأجرة التي يدفعها المستأجر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وغالبا ما تكون نقودا لكن يجوز أن تكون غير النقود.

⁽¹⁾ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط السادس في شرح القانون المدني الجديد (الإيجار والعارية)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، 1998، ص 645.

⁽²⁾ نص المادة 90: "تقوم مصالح أملاك الدولة والهيئات العمومية المختصة المؤهلة في هذا المجال بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة وذلك وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها . . . وتقوم السلطة المختصة بتأجير الملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية في إطار . . ."

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 427/12 مؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 2012/12/19، ص 35.

⁽⁴⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 243.

⁽⁵⁾ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط السادس في شرح القانون المدني الجديد (الإيجار والعارية)، مرجع سابق، ص 665.

في حين الإتاة الإيجابية التي يدفعها صاحب الامتياز قد لا تقابل الانتفاع بالعقار الصناعي لأن المستثمر يستفيد من تخفيضات لغاية الدينار الرمزي للمتر المربع حسب المناطق التي يقع فيها المشروع وما يميز عقد الامتياز عن عقد الإيجار التجاري صدور قرار. رقم 275487 مؤرخ في 2002/05/08⁽¹⁾ عن المحكمة العليا يقضي بأن عقد الامتياز المبرم بين بلدية البويرة و(ب.م) لا يعد عقد إيجار عادي يخضع لمقتضيات القانون التجاري مثل ما كيّفه قضاة الاستئناف حيث أن قضاة المجلس بقضائهم المذكور أعلاه يأخذون بعين الاعتبار شروط مدرجة بالعقد التي تعطي طابعا مميزا عن عقود الإيجار العادية وتخرجه من نطاق تطبيق نصوص قانون مدرجة في القانون التجاري ويقع الاختلاف كذلك من حيث توقيت الحق العيني العقاري على المنشآت خلال مدة الإيجار في حين عقد الامتياز يخوّل حق الملكية بقوة القانون على المنشآت المنجزة أما المستأجر يمكنه جمع شتات عناصر الملكية طبقا للمادة 103 من المرسوم التنفيذي. رقم 427/12 السالف ذكره عقب إشعار قبلي يُرسل للمستأجر قبل 6 أشهر إذا تعلق الأمر بعقارات غير مخصصة تُرتب على الدولة في استرجاعها الوفاء باحتياجات مصالحها الخاصة أو المصلحة العامة وينتج الفسخ من طرف الإدارة لأسباب المنفعة العامة مقابل تعويض للمدة المتبقية طبقا للمادة 107 من المرسوم التنفيذي. رقم 427/12 السالف ذكره.

✓ **عقد الامتياز وحق امتياز في التأمينات العينية:** لا علاقة تربط حق الامتياز الذي يخوله عقد الامتياز وحق الامتياز المنصوص عليه في القانون المدني من المواد 982 إلى 1002 قانون مدني لأن هذا الأخير له الأولوية بقوة القانون لحق معين ويعين مرتبة له مراعيًا في ذلك صفة الحق المتقدم وذلك بتتبع الدين في أي مكان أو في التقدم على بقية الدائنين ويميز القانون بين حقوق الامتياز: حقوق الامتياز العامة وحقوق الامتياز الخاصة⁽²⁾.

وبهذا نجد أن المادة 10 من الأمر. رقم 04/08 يفرض شكلا خاصا في عقد الامتياز هو وجوب تحريره في ورقة رسمية، ويستلزم اكتساب صفة الرسمية لعقد الامتياز أن يتولى كتابة محرر منح الامتياز **موظف عام أو الضابط العمومي** وهو كل شخص تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها فيدخل في هذا النطاق مدير أملاك الدولة بصفته مفوضا لإعداد العقود التي ترتبط بأملك الدولة الخاصة ومن ثمة إعطائها الطابع الرسمي طبقا لأحكام المادة 183 من المرسوم التنفيذي. رقم 427/12⁽³⁾.

⁽¹⁾ قرار. رقم 275487 مؤرخ في 2002/05/08 قضية البويرة ضد (ب.م) الصادر عن الغرفة التجارية والبحرية في المحكمة العليا، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، قسم الوثائق، دار القصة للنشر، الجزائر، 2002، ص 358.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 243.

⁽³⁾ نص المادة 183: "... أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأملك الدولة لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفاظها".

وهو نفس التوجّه الذي كرسته المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره⁽¹⁾ ولا يكفي أن يحزّر العقد من مدير أملاك الدولة بل يستلزم الأمر أن يكون الموظف يعمل في حدود سلطته واختصاصه ويقصد بالسلطة أن يكون مدير أملاك الدولة ذا ولاية في تحرير العقد وأن يكون قائما بعمله قانونا وقت تحرير العقد فإن عزل أو نقل أو زالت ولايته فقد عقد الامتياز الطابع الرسمي وبهذا لا يجوز لمدير أملاك الدولة مباشرة عمله خارج اختصاصه الإقليمي⁽²⁾ وعلى مدير أملاك الدولة مراعاة الشروط التي قررها القانون في تحرير عقد الامتياز تحت طائلة البطلان وذلك طبقا للمادة 1/17 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره.

✓ **الشروط القانونية لعقد الامتياز بعد صدور الأمر.** رقم 04/08: عند إبرام عقد الامتياز ينبغي مراعاة شرطين أساسيين هما: الشروط التنظيمية والشروط التعاقدية نتطرق إليهما تفصيلا كما يلي:

✓ **الشروط التنظيمية:** يضم جانب إجرائي وموضوعي، **فالجانب الإجرائي** الذي يتعلق بالمرشحين للاستثمار الصناعي نجده يتضمن إجراءات مسبقة وإجراءات اللاحقة طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 يتم منح الامتياز بالمزاد العلني محدود إذا كان مشروع الاستثمار المزمع إنجازه على القطعة الأرضية يتطلب نوع من الحرفية والتكنولوجية لان المستثمرين يجب أن تتوفر فيهم شروط التأهيل.

وباستثناء ذلك فإن منح الامتياز عن طريق المزاد يكون مفتوح طبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 لإنجاز مشروع استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير ويمنح حق الامتياز بنفس الإجراءات السالف ذكرها قبل تعديل الأمر. رقم 04/08 حيث يكون المنح إما عن طريق المزايدة الشفوية أو التعهدات المختومة مع ضرورة النشر الواسع قبل 30 يوم على الأقل على أن تحتوي الإعلانات أكبر قدر من المعلومات حول الأرضية أو الأصل العقاري (الموقع الدقيق، المساحة، وضعية الأرض بالنسبة لأدوات التهيئة والتعمير..).

واستثناء يستفيد من صيغة منح الامتياز بالتراضي ما نصت عليه المادة 7 من الأمر. رقم 04/08 وبذلك يتوزع ترخيص منح الامتياز بالتراضي مهما كانت طبيعة العقار من طرف مجلس الوزراء باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار طبقا لنص المادة 6 من الأمر. رقم 04/08 في حين منح الامتياز عن طريق المزاد العلني يتوزع من طرف الوالي المختص إقليميا باقتراح من لجنة المساعدة على

⁽¹⁾ نص المادة 19: "يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة ... بموجب قرار تفويض وزير المالية...".

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 277.

تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وبين الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات لما تكون القطعة الأرضية مسند تسييرها إلى الوكالة الوطنية المكلفة بالوساطة والضبط العقاري.

أو لما يكون محل الامتياز عن طريق المزاد العلني عبارة عن أصل متبقي أو فائض بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية وذلك طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي. رقم 153/09 وفي كل الحالات وعملا بالنصوص للأمر. رقم 04/08 التطبيقية يمكن توجيه الأصول المتبقية والفائضة الواقعة داخل القطاعات المعمرة لمشاريع استثمارية حيث تكون محل تخصيص من الوزير المكلف بالمالية بناء على اقتراح من وزير القطاع المختص لإيواء مرافق عمومية أو لتجهيزات عمومية باستثناء الأصول الواقعة في القطاعات المعمرة المتواجدة داخل المناطق المهيأة.

وفيما يخص الجانب الموضوعي لعقد الامتياز الذي يضم مجموعة من الشروط منها شروط متعلقة بالعقار محل الامتياز فحسب ما أوضحتها المادة 2 من الأمر. رقم 04/08 من استثناءات لمجموعة من الأراضي فهي تخرج من دائرة الشروط التنظيمية المطبقة ، ونص المادة 7 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 على أن تكون الأراضي محل الامتياز المعنية بهذا النظام القانوني تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو جماعتها الإقليمية وطبقا للمادة 83 من القانون. رقم 30/90 المتعلق بالأمالك الوطنية التي نصت على أن هذا الشرط لم يتم التقيد به بالنسبة للأراضي غير المخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة.

ففي بعض الحالات يتبين أن الأراضي التابعة لأمالك الدولة أو جماعتها الإقليمية المخصصة لمصالح عمومية أو مؤسسات عمومية ذات طابع إداري كانت محل تنازل أو منح حق الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية قبل إلغاء التخصيص⁽¹⁾ أي أن تكون الأراضي محل الامتياز واقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير بمعنى آخر قابلة لاحتضان مشاريع استثمارية طبقا لمخططات التوجيه للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي⁽²⁾.

غير أنه يمكن منح الامتياز على الأراضي الواقعة خارج القطاعات المعمرة أو قابلة للتعمير لصالح المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها فالأصول المتبقية والفائضة المتواجدة داخل القطاعات المعمرة لا يمكن أن تكون محل امتياز وتكون محل تخصيص لفائدة مصالح عمومية ومؤسسات ذات طابع إداري⁽³⁾، وهذه الفقرة يشملها استثناء هو حسب المذكرة. رقم 10270 المؤرخة في 2009/09/27 الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية إذا كانت الأصول

(1) فؤاد حجري، مرجع سابق، ص 234.

(2) سميحة حنان خواجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 264.

(3) انظر: المادة 5 من المرسوم التنفيذي. رقم 153/09 السالف ذكره، ص 17.

المتبقية والفائضة واقعة في القطاعات المعمرة وموجودة داخل المناطق المهيأة فيمكن أن تكون محل ترخيص بالامتياز لاستقبال المشاريع الاستثمارية.

فضلا على جملة من الشروط حثت المذكرة الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية. رقم 4420 المؤرخة في 2007/06/11 على إعطاء عناية خاصة من أجل تامين القطع الأرضية وذلك بالإصرار على تحديد المساحة الممنوح عليها حق الامتياز على جيوب عقارية متبقية أو قطع أرضية محصورة إلا أن الإدارة لم تلتزم بالشروط المفروضة قانونا فحسب المذكرة الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية. رقم 2037 المؤرخة في 2005/04/18 لم تستثن الأراضي التي تشكل جيوب عقارية ذات قيمة حضرية عالية من عمليات التنازل أو منح حق الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية ويقصد بالأراضي ذات القيمة الحضرية العالية التي تشكل جيوب عقارية تلك الأراضي المبعثرة داخل المنطقة المعمرة للبلديات كما هي محددة في مخطط التوجيه للتهيئة والتعمير⁽¹⁾.

أما شروط استغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي فتتمثل في تجسيد عملية الانتفاع بالأصل العقاري محل الامتياز فور تسليم عقد الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة والذي يمثل نقطة انطلاق تاريخ الامتياز⁽²⁾ و لما تجسد عملية حيازة الأصل العقاري يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين على ألا تتجاوز مدة أقصاها 99 سنة طبقا للمادة 4 من الأمر. رقم 04/08.

فعدم اشتراط المشرع أن يكون التجديد بصفة صريحة يسبقه التحقيق في مدى التزام صاحب الامتياز من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وهو محل انتقاد ويساعد على المضاربة وعند الشروع في الحيازة لا يستطيع المستفيد من حق الامتياز المطالبة بأي ضمان اتجاه الدولة حيث يفترض فيه معرفته الجيدة بالقطعة الأرضية دون إمكانية طلب ضمان أو تعويض الثمن أو أي تخفيض أو رفعه بسبب إتلاف أو أخطاء في التعيين أو القياس أو المساحة⁽³⁾.

ولا يمكن بأي حال من الأحوال مطالبة الدولة بأي ضمان وكذلك لا يمكن للمستفيد التماس ضمان الدولة بشأن الارتفاقات فهو يستمتع بالارتفاقات الايجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تنقل الأصل العقاري محل الامتياز وفي حالة التذرع ببعضها والاعتذار عن الأخرى فذلك يقع تحت مسؤوليته.

⁽¹⁾ سميحة حنان خواجهية ، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص 265.

⁽²⁾ أنظر: المواد 28 و 20 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره، ص. 12، 15.

⁽³⁾ أنظر : المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 152/09، السالف الذكر، ص 13.

وخلال مدة الامتياز إذا اكتشف المستثمر صاحب الامتياز ممتلكات ثقافية أو ثروات باطن الأرض يجب على المستثمر المستفيد من منح حق الامتياز إبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً الذي يعلم بدوره مدير الثقافة للولاية لاتخاذ الإجراءات اللازمة وفقاً لأحكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09.

وعلى اعتبار أن صاحب الامتياز له حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز يقره له القانون على الأصل العقاري فيمكنه استصدار رخصة للبناء وإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العقاري الناتج عن الامتياز لا سيما بنايات مقرر إقامتها على القطعة الأرضية محل الامتياز لضمان القروض المحتملة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط. (1)

كما أنه وعملاً بأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره التي نصت على أنه إذا كان محل الامتياز قطعة أرض عارية يمكن لصاحب الامتياز بعد إعلام إدارة أملاك الدولة والحصول على الموافقة المسبقة التنازل أو التأجير من الباطن للمدة المتبقية الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز بشرط إتمام المشروع الاستثماري وبدء النشاط المعين من قبل الهيئات المختصة وإذا تعلق الأمر بأصل عقاري مبني فالمستفيد يمكنه التنازل عن حق الامتياز للمجموع العقاري خلال 5 سنوات يبدأ حسابها من تاريخ منح الامتياز وكل تصرف خلال ذلك يكون باطل بطلان مطلق.

ومنح الامتياز لمدة أدناها 33 سنة وأقصاها 99 سنة لا تتجاوزته تتم بشروط مالية تتمثل في دفع إتاوة إيجارية لها طابع تنظيمي لأن الدولة تتدخل في تحديدها ويتم تحصيلها من المستفيد حسب صيغة الامتياز وإذا كان منح الامتياز بالمزاد العلني يحدد السعر الابتدائي من طرف مصالح أملاك الدولة حسب القيمة التجارية وبمجرد تحديد مبلغ الإتاوة السنوية عند منح الامتياز بالتراضي يمثل 5% أي 20/1 من المبلغ النهائي المعلن عنه عند إرساء المزاد. (2)

ويمكن أن تستفيد الامتيازات الممنوحة بطريق التراضي من تخفيف من طرف مصالح أملاك الدولة بعد قرار من مجلس الوزراء وبناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار طبقاً للمادة 8 من الأمر. رقم 04/08 وسواء تعلق الأمر بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي فمبلغ الإتاوة السنوية يكون موضوع تحيين كل فترة 11 سنة على أساس تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة بالرجوع للسوق العقاري. (3)

(1) أنظر : المادة 11 من الأمر. رقم 04/08 السالف ذكره، ص 5.

(2) أنظر : المادة 15 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره، ص 6.

(3) أنظر : المادة 9 من الأمر. رقم 04/08 السالف ذكره، ص 5.

ويلتزم أصحاب الامتياز بدفع الضرائب والرسوم الأخرى التي يتسبب فيها الالتزام من رسوم تحصيل حق الامتياز ورسم الشهر العقاري لعقد الامتياز المقرر تطبيقاً للمادة 2/352 من قانون التسجيل بنسبة 0.5% تتطابق مع ما هو مقرر في الحقوق العينية العقارية وتضمن النسخة التنفيذية وأجرة مصلحة الأملاك الوطنية بدون استثناء أو تحفظ⁽¹⁾.

✓ **الشروط التعاقدية لعقد الامتياز بعد صدور الأمر.** رقم 04/08: رغم تحديد المشرع للمدة الدنيا والقصوى للمشاريع الاستثمارية إلا أن هذا لا يمنع الاتفاق على تجديد المدة الدنيا ولا يعد مانع الأخذ المباشر بالمدة القصوى بالنسبة للمشاريع الاستثمارية التي تكون فترة استهلاكها طويلة المدى نظراً لحجم المشروع وطبيعته كأن تكون وحدة إنتاجية مهمة.

وتتمثل هاته الشروط في انطلاق المشروع وآجال التنفيذ لأنه حسب دفتر الشروط الملحق بالمرسومين التنفيذييين 152/09 و 153/09 الشروع في انطلاق الأشغال لا سيما إنجاز المشروع والبدء في النشاط متروك لاتفاق الطرفين، إذا لم تحدد مدة معينة بل تكمن نقاط الفراغ لمناقشة الطرفين بالنظر إلى أهمية المشروع وحجمه على أن يبدأ حسابها من تاريخ تسليم رخصة البناء وتسليم هذه الأخيرة من طرف الهيئات المختصة قد يأخذ وقت معتبر ويكون محل تأجيل وهو ما يجعل المستثمرين أصحاب الامتياز يتذرعون عند مساءلتهم عن انطلاق الأشغال وإنهائها.

وكان حري به إلزامه بأجل أقصاه 3 سنوات يبدأ حسابه من تاريخ تكريس الحيازة بمحضر يعده مدير أملاك الدولة متخذاً في ذلك التدابير الضرورية لتكوين وإيداع طلب رخصة البناء وانطلاق الأشغال وتنفيذها إضافة لذلك تحديد مدتين الأولى تتعلق بانطلاق الأشغال والثانية بإنجاز المشروع.

والبدء في النشاط يجعل الأمر مصدر للتجاوزات وكان من الأفضل فرض مدة واحدة تضمها كما يمكن تمديد الآجال المتفق عليها والمتضمنة انطلاق وتنفيذ الآجال إذا حل سبب قاهر جعل تنفيذ الالتزام مستحيل وذلك بمدة تساوي المدة التي يتعذر فيها على المستفيد الوفاء بالالتزام أي الحادث الطارئ الذي يجعل الالتزام مرهق لا يعفي صاحب الامتياز من الالتزام ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سبب قاهر وعدم وجود سبب قاهر لا يحول دون إمكانية منح صاحب الامتياز أجل إضافي يتراوح بين سنة و 3 سنوات حسب طبيعة المشروع وأهميته وبشرط احترام البرنامج المحدد في دفتر الشروط تحت طائلة فسخه وبالتالي زواله⁽²⁾.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 268.

⁽²⁾ أنظر: نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي. رقم 153/09 السالف ذكره، ص 19.

وهكذا أقر المشرع عقد الامتياز الغير قابل للتنازل بشكل نهائي حيث لا تجتمع عناصر الملكية في يد المستثمر وإنما حقه هو حق استغلال وانتفاع للقطعة الأرضية المعنية بالاستثمار فقط وفق الإجراءات القانونية المنصوص عليها في الأمر. رقم 04/08 والمراسيم التنفيذية له.

✓ **الآثار المترتبة على عقد الامتياز بعد صدور الأمر.** رقم 04/08: عند إبرام عقد الامتياز بين المستثمر الوطني أو الأجنبي وبين الهيئة الإدارية المخول لها قانوناً منح حق الامتياز ألا وهي إدارة أملاك الدولة، مما يقتضي ضرورة تنفيذ العقد طبقاً للبنود ودفاتر الشروط النموذجية الموجودة في القوانين والتعليمات السارية المفعول فبموجب هذا العقد يقع على عاتق كلا الطرفين التزامات وحقوق ينبغي التقيد والعمل بها.

• **الآثار المترتبة على عاتق المستثمر (صاحب الامتياز):** يخضع المستثمر صاحب الامتياز لشروط العقد وبنوده ويقع على عاتقه حقوق يجب عليه تأديتها والقيام بها وفي المقابل التزامات عليه مراعاتها.

✓ **حقوق المستثمر صاحب الامتياز:** وتتضمن حق المستفيد من القطعة الأرضية من حصوله على حق الانتفاع الذي يرتبط من ناحية بحقه في استيفاء المدة التي اقراها الأمر. رقم 04/08 كونه يتحصل على الأصل العقاري الموجه لإنجاز مشروعه الاستثماري الصناعي وذلك بموجب عقد امتياز غير قابل للتنازل لمدة حددها الأدنى 33 سنة وأقصاها 99 سنة وإن كان باستطاعته التنازل عن المنشآت والبنائات المشيدة فوق الأصل العقاري بعد الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري الذي تتم معايينته من طرف الجهات المختصة⁽¹⁾.

فالأمر. رقم 04/08 أقر بموجب نصوصه أن الدولة تبقى مالكة للقطع الأرضية نظراً لإلغاء التنازل عنها، فما يمنح للمستثمر هو حقه في الحصول على الانتفاع من الأملاك الخاصة التابعة للدولة وإن كان فيه إمكانية التنازل عن البنائات والمنشآت عن طريق البيع أو التوريث وذلك بعد حصول المستثمر على عقد الامتياز وتسليمه له من طرف الجهات المختصة إقليمياً.

وقد تم تجسيد عملية حيازة الأصل العقاري الممنوح وبدء الانتفاع منها من طرف المستفيد صاحب الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة فور إبرام العقد وللمستفيد حق طلب تمديد مدة الامتياز من الدولة المالكة للأصل العقاري دون المرور على المزداد العلني إذ يكفي توجيه طلب التجديد لمدير أملاك الدولة قبل انتهاء مدة الامتياز⁽²⁾.

⁽¹⁾ أنظر: المواد 13 و 14 من الأمر. رقم 04/08 السالف ذكره، ص 5.

⁽²⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص 135، 136.

وفي حالة عدم التجديد يترتب ما يلي: إذا كان الامتياز على مجمع مبني تسترجع الدولة الأصل العقاري وإذا قام صاحب الامتياز بتجميد بنايات؛ يصبح مالك لذلك البناء ومستأجر للأصل العقاري الممنوح.

وعند نهاية فترة الامتياز القصوى 99 سنة، إذا كان الأصل العقاري عبارة عن ارض شاغرة فإن الوضع القانوني للمستثمر صاحب الامتياز يتغير ليصبح مستأجراً أما إذا كان الأصل العقاري عبارة عن مجمّع عقاري تقوم الدولة باسترجاعه وصاحب الامتياز يستفيد من الحماية القانونية الكاملة ولا يمكن إلغاء أو فسخ عقد الامتياز إلا في حالة إخلال صاحب الامتياز بشرط من شروط العقد وحق المستثمر من ناحية أخرى في الحصول على الامتيازات المالية المقررة قانوناً نذكر منها استقرار الانتفاع بالأصل العقاري لمدة طويلة، الإعفاء من الضريبة العقارية على القطعة الأرضية، دفع إتاوة تجارية سنوية عوض تسديد ثمن الشراء، خصم الإتاوة التجارية السنوية من الفوائد الخاضعة للضريبة واستقرار مبلغ الإتاوة التجارية السنوية لمدة 11 سنة ويتم تحيينها عند انقضاء هذه المدة⁽¹⁾.

والحق في تكوين رهن رسمي يخوّل منح الامتياز للمستفيد، حق إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط.

إضافة لذلك **حق حصول المستثمر على رخصة البناء** فبالرجوع لأحكام القانون. رقم 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي. رقم 176/91 معدل ومتمم حيث نجد أن هذه القوانين قد اشترطت عند تشييد أي بناء جديد مهما كان وجه استعماله تجارة أو صناعة أو عند تغيير للبناء والذي من شأنه أن يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلّة على الساحات العمومية أو عند إنجاز جدار صلب للتدعيم أو للنسيج أو للحصول على رخصة مسبقاً تسمى ب: رخصة البناء التي تشترط على مستغل المواقع العقارية فلا يجوز القيام بشغل من الأشغال المذكورة دون الحصول على رخصة البناء، فالقاعدة أن طلب رخصة البناء يجب أن تقدم من المالك أو وكيله ومن الأشخاص المخول لهم الحق في ذلك المحددين في القانون. رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي. رقم 176/91.

إلا أن الأمر. رقم 04/08 يمنح للمستثمر صاحب الامتياز وصاحب حق الانتفاع حق الحصول على رخصة البناء⁽²⁾ وحتى رخصة الهدم إذا أراد إزالة البنائات المقامة على القطعة الأرضية والتي لا تتلاءم مع مشروعه على حسابه الخاص وبذلك فالمشرع في منحه للمستثمر صاحب حق الامتياز وصاحب حق الانتفاع حق الحصول على رخصة البناء قد خرج عن القاعدة العامة المتمثلة في عدم

⁽¹⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص . ص 135، 136.

⁽²⁾ أنظر: المادة 1/11 من الأمر. رقم 04/08 السالف ذكره، ص 5.

إمكانية منح الرخصة دون توفر طلبها على عقد ملكية العقار موضوع البناء المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير. ⁽¹⁾

✓ **التزامات المستثمر صاحب الامتياز:** وهي التزامات محددة بصفة دقيقة وواضحة وفق دفاتر الشروط الموقّعة من طرفه والذي يعتبر جزء لا يتجزأ من عقد منح الامتياز وعليه فصاحب الامتياز يخضع لمجموعة من الالتزامات المنصوص عليها في دفاتر الشروط ويقع عليه التزامات تتجسد في **الالتزامات المالية المتمثلة أولاً في :**

- **تسديد المستثمر للإتاوة التجارية السنوية أو دفع إتاوة الإيجار:** حيث يقوم المستثمر صاحب الامتياز بدفع للمالك (هيئات الدولة المختصة) مقابل حصوله على حق الامتياز إيجار يعرف بالإتاوة الإيجارية.

وبهذا الصدد نفرّق بين حالتين هما: **منح الامتياز بالمزاد العلني** ⁽²⁾ حيث يمنح الامتياز مقابل تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية والتي تمثل الناتج عن المزاد العلني وتدفع سنوياً ومسبقاً لدى مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً وعند التأخر عن الدفع يتم تحصيل هذا الحق بكل الطرق القانونية ويتم تحيين الإتاوة السنوية عند انقضاء كل فترة 11 سنة بناء على تقييم تعدّه مصالح أملاك الدولة استناداً للسوق العقاري.

بالإضافة لذلك يرتّب منح الامتياز أعباء قانونية مسبقة تقع على عاتق المستثمر حددها دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد للقطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحقة بالعقد نذكر منها تحمل كل أنواع الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز ويجب أن تستوفي ابتداء من يوم انتقاعه، كل الأعباء المتعلقة بالمدينة، مصلحة الطرق والشرطة... الخ.

وعدم ممارسة صاحب الامتياز لأي طعن ضد الدولة ولأي سبب كان فيما يخص القطعة الأرضية الممنوحة له إذا ظهر فيما بعد منح الامتياز أنه مثقل بأعباء معينة فهو تسلّمها في الحالة التي تكون عليها يوم الشروع في حيازتها إذ يفترض في المستثمر أن يعرف القطعة موضوع الامتياز معرفة جيدة، ويدفع المستثمر صاحب الامتياز إضافة إلى الأتاوى الإيجارية المصاريف التالية: مصاريف الإعلانات، الملصقات والنشر وأية مصاريف أخرى مستحقة قبل المزايدة وكذا رسم النسخة الأصلية لمحضر المزاد

⁽¹⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص 138.

⁽²⁾ أنظر: المادة 9 من الأمر. رقم 04/08 السالف ذكره، ص 5 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره،

والملاحقات المشتركة كدفتر الشرط والمخطط الإجمالي أيضا رسم تسجيل ملحقات الشركة فيتحمل كل فائز بصفة منفردة أجر مصلحة الأملاك الوطنية، حقوق التسجيل، رسم الشهر العقاري، ثمن النسخة التنفيذية عند الاقتضاء (1).

أما في حالة منح الامتياز بالتراضي فيتم منح هذا الامتياز مقابل إتاوة سنوية تمثل 20/1 أي 5% من القيمة التجارية للأصل العقاري محل منح الامتياز طبقا للأحكام التنظيمية والتشريعية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة أي أن المبلغ يمثل 5% من قيمة العقار تدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا في حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية ويتم تحيين الإتاوة السنوية عند الاقتضاء كل 11 سنة بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة استنادا للسوق العقاري.

كما يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز أجر مصلحة أملاك الدولة، حقوق التسجيل، رسم الشهر العقاري لعقد منح الامتياز ويتحمل كل الضرائب والرسوم والمصاريف المتنوعة التي تلحق والتي يمكن أن تلحق العقار الممنوح خلال مدة الامتياز ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء الانتفاع بكل الأعباء المتعلقة بالمدينة ومصلحة الطرق. .. وكل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقرر بدون أي استثناء أو تحفظ.

ونشير إلى أنه في حالة عدم تجديد الامتياز يتعين على مالك البنايات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري فعقد الامتياز يترتب حق انتفاع ويدفع المستغل إتاوة مقابل هذا الاستغلال. (2)

وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2009/07/28 الذي جاء في حيثياته بأنه ثابت في الملف أن المستأنفة لم تتخلى نهائيا عن دفع الأتاوى وبالعكس قامت بدفعها بعد المرافعة لأنها سددت مبلغ 126.35.66 دج مقابل سنوات الاستغلال من 1993 إلى 2005 ولذا فإنه لا يجوز إبطال العقد الإداري المانح للحقوق في هذه الحالة حيث أن المستأنفة عبرت عن استعدادها لدفع إتاوة وأن الفسخ يكون نتيجة ثبوت عدم الدفع والرفض الصريح ولقد تم لفت انتباه الإدارة المركزية حول أهمية المبالغ الناجمة من جراء إعداد عقد الامتياز سيما الرسم المتعلق بالشهر العقاري وهي صعوبة تم

(1) أنظر: المواد 13 و 14 من دفتر الشروط النموذجي للمرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره، ص 10.

(2) أنظر: المادة 9 من الأمر. رقم 04/08 السالف ذكره، ص 5 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره،

طرحها من طرف بعض مديريات أملاك الدولة والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أثناء منح الامتياز للأصول العقارية المتبقية⁽¹⁾.

ونشير إلى أن مقابل الامتياز هو دفع إتاوة سنوية تحين كل 11 سنة وفيما يخص الرسم على الشهر العقاري يجب تطبيق نسبة 0.5% طبقا للمادة 2/353 من قانون التسجيل وهذا تطابقا مع ما هو معمول به بشأن الإيجارات وليس 1% كما هو مطبق بشأن العمليات المتضمنة تحويل الحقوق العينية العقارية.

وعليه فإن حساب الرسم المتعلق بالشهر العقاري يكون على أساس فترة 11 سنة فقط وتسديد مبلغ الرسم بالنسبة للسنوات المتبقية يجب المطالبة به أثناء تعديل عقد الامتياز بمثابة تحيين مبلغ الإتاوة والذي يكون 11 سنة.

أما فيما يتعلق بأجرة أملاك الدولة (تكاليف إعداد العقد) يتعين تقسيم المبلغ المتعلق بهذه الأجرة على فترة 11 سنة أيضا وهو ما يشكل دفع بالتقسيط لأجرة أملاك الدولة مما سيخفف الأعباء المالية على المستثمرين.

وثاني التزام هو إنجاز المستثمر صاحب الامتياز مشروعه في المدة المحددة مع إمكانية التمديد: وهنا يجب على المستثمر منح الامتياز بطريق المزاد العلني أو بالتراضي وأن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال المدة المحددة في دفتر الشروط يبدأ حساب هذه المدة ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء يلتزم بإنجاز المشروع والبدء في النشاط في الأجل المحدد كذلك في دفتر الشروط من تاريخ تسليم رخصة البناء.

وتمدد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط إذا حلّ سبب قاهر دون التقيد به وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته ولا يمكن بأية حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سبب قاهر طبقا لدفاتر الشروط النموذجية الملحقة بالمرسوم التنفيذي. رقم 153/09⁽²⁾.

وهو ما استقر عليه قضاء مجلس الدولة في قضية تتلخص وقائعها في أن السيد (ك. ك) استفاد من قطعة أرضية ملك للدولة مساحتها 640م² وذلك في إطار ترقية الاستثمار لانجاز وحدة لدباغة الجلود وذلك بموجب العقد رقم 112 المؤرخ في 1994/11/27 الشهر في 1994/12/05 الذي حدد أجل المشروع في إنجازه ب 6 أشهر على أن تنتهي الأشغال ويقدم شهادة المطابقة في أجل 3 سنوات من حيازة العقار.

⁽¹⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص. ص 140، 141.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص. ص 140، 141.

وقد قامت مديرية أملاك الدولة برفع دعوى لإبطال قرار الاستفادة السالف ذكره أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران على أساس إخلال بالالتزام والمتمثل في عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة ب 3 سنوات من حيازة العقار بتاريخ 2007/11/24.

واصدر مجلس قضاء وهران قراره بإلغاء العقد الإداري. رقم 112 المؤرخ في 1994/11/27 وقد قام السيد (ك ك) باستئناف القرار أمام مجلس الدولة وأسس طلبه على أنه لم يتم بإنجاز المشروع لأنه عجز عن الحصول على رخصة البناء لوجود أعمدة في القطعة الأرضية مما منعه من الحصول على رخصة البناء وبالتالي عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة.

فقرر المجلس ما يلي: حيث يستخلص من معطيات القضية أن الدعوى رفعت من طرف مديرية أملاك الدولة لإبطال العقد المبرم في 1999/12/05 حجم 55 رقم 90 الذي استناد بموجبه المستأنف من قطعة أرضية لأجل انجاز مشروع على أساس أنه أخل بالتزاماته حيث أن الدعوى جاءت مؤسسة على عدم قيام المستأنف بالمشروع بنسبة 00% وعدم امتثاله للإنذارين الموجهين إليه ويستخلص من دفع المستأنف أن سبب عدم شروعه في إنجاز الأشغال هو وجود عمود الهاتف وسط القطعة الأرضية مما حال دون حصوله على رخصة البناء.

لكن وحيث ثبت أنه لم يسعى في إزالة العراقيل إلا بتاريخ 2003/03/06 يستوجب رسالة إلى المستأنف عليه بدلا من السعي أمام المصالح المعنية بالعمود الخشبي للهاتف حيث ثبت أن المستأنف عليه قام بالإجراءات المنصوص عليها في دفتر الشروط وأن حجج المستأنف غير جدية ولا يمكن اعتبارها قوة قاهرة لم تمكنه من الشروع في الأشغال إلى غاية محضر المعاينة في 2007/05/02 حيث وبناء على ذلك يرى المجلس أن قضاء الدرجة الأولى طبقوا صحيح القانون لما قضوا بإبطال العقد المطعون فيه طبقا لبنوده ومن ثمة يتعين تأييده.

وعلى هذا الأساس يجب على المستثمر إنجاز مشروعه الاستثماري في الآجال المحددة في العقد فإذا لم يتم إنجازه في المدة المحددة يجوز للجهة المانحة للقطعة الأرضية طلب فتح قرار المنح (إبطال العقد) عن طريق الجهة الإدارية المختصة إضافة إلى ذلك يقع على عاتق المستثمر صاحب الامتياز احترام القوانين والالتزامات التعاقدية فيجب عليه إنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها⁽¹⁾.

- الآثار المترتبة على منح حق الامتياز بعد صدور الأمر. رقم 04/08: تلتزم الإدارة حيال المستفيد من منح الامتياز بتنفيذ بنود العقد وذلك طبقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين وهذا راجع لمركزها التعاقدية أما التنظيمي فنجد أن لها حقوق تستمدّها من المبادئ العامة للعقود الإدارية فهي بذلك تتمتع بالحقوق

⁽¹⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص. ص 142، 143.

والتي هي سلطات غير مألوف واستثنائية تدرج في إطار القانون العام وسلطات مألوفة تخضع للقواعد العامة طبقا لنص المادة 2/847 قانون مدني ويتضح من كون الدولة هي مالكة للأصل العقاري أن لها حق الاعتراض في حال إخلال المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية وبقوة القانون ومن ثمة استعمال وسائل القانون العام.

✓ حقوق مانح حق الامتياز (الجهة المختصة) والتي تتمثل في:

• **حق الإشراف والرقابة:** ونقصد بها السماح بتدخل الإدارة للتأكد من سلامة تنفيذ العقد وكذا تقوم بدور الموجه لصاحب الامتياز، فلإدارة حق مراقبة تنفيذ العقد للتحقق من مطابقة تنفيذ الشروط المتفق عليها سواء من الناحية الفنية أو المالية ويجب على الإدارة ألا تتبالح تحت ستار الرقابة والتوجيه إلى حد تغيير موضوع العقد أو الاعتداء على حقوق المتعاقد الآخر⁽¹⁾.

ففي القانون الجزائري نجد على مستوى كل ولاية كانت هناك لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار التي تتابع العقار الموجه للمشاريع الاستثمارية قبل تجميد نشاطها طبقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي. رقم 120/07 المتعلق بتنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار⁽²⁾ إضافة إلى إمكانية تكليف لجنة فرعية تقنية تقوم بالمتابعة وذلك طبقا للمادة 3 من نفس المرسوم السالف ذكره أعلاه وقد كرست المتابعة من خلال مذكرة الإدارة المركزية إلى مختلف الإدارات حيث تنص على انه: "المتابعة المنتظمة لإنجاز المشروع واحترام الالتزامات واقعة على عاتق المستفيد بالامتياز وهذا عن طريق التفتيش المنتظمة".

ما يمليه حق الرقابة على الإدارة مراقبة تشكيل المرفق العام وتوجيه إدارته للملائمة مع الهدف الذي أنشئ من أجله ويحولها لمراقبة التسيير المحقق للإشباع الأمثل للحاجة العامة، فهي رقابة توجيه وليست رقابة مشروعية تخول للإدارة سلطة إصدار أوامر واجبة التنفيذ⁽³⁾.

وهذا ما نصت عليه المادة 24 من القانون. رقم 30/90 السالف ذكره⁽⁴⁾ ولا يشترط لممارسة السلطة المانحة رقابتها على تنفيذ عقد الامتياز وجود نص في دفتر الشروط يجيزها وإنما تمارسها السلطة المانحة حتى ولو لم تتوفر الشروط على بعض الإجراءات فإن للإدارة التوسع في اتخاذ

⁽¹⁾ ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996، ص. 590، 591.

⁽²⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 120/07 مؤرخ في 2007/04/23 متعلق بتنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، جريدة رسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 2007/04/24، ص. 8، 9.

⁽³⁾ مراد بلكعبيات، مرجع سابق، ص 137.

⁽⁴⁾ فؤاد حجري، مرجع سابق، ص 215.

الإجراءات التي تراها مناسبة لتحقيق المصلحة العامة على اعتبار أن البنود المذكورة في العقد والتي تتعلق بالرقابة هي بنود تنظيمية ويحق للإدارة تعديلها بإرادتها المنفردة⁽¹⁾.

• **حق توقيع الجزاءات:** هو سلطة مقررّة للإدارة المتعاقدة التي لها حق توقيع الجزاء الذي تراه مناسباً توقعه نتيجة تقصير صاحب الامتياز معها أو إهماله في الوفاء بالتزاماته، غير أنه ينبغي عليها إنذار المستثمر قبل توقيع الجزاء عليه إلا في حالات الاستعجال أو إذا نص العقد على خلاف ذلك⁽²⁾ وتتمثل في:

الجزاءات المالية التي تعتبر مبالغ يحق للإدارة مطالبة المستثمر بها نتيجة إخلاله بالتزاماته التعاقدية فهي تغطية للضرر الحقيقي الذي يلحق الإدارة نتيجة تقصير صاحب الامتياز⁽³⁾ وهذا الإجراء يتمثل في **التعويض** الذي يعد الجزاء الأصل للإخلال بالالتزامات التعاقدية في القانون الإداري وقد ترك المشرع الجزائري مسألة تقديره واستحقاقه للقضاء على غرار المشرع الفرنسي الذي اعتبره حق للإدارة تتفرد بتحديد التعويض المستحق مع إعطاء المتعاقد حق المنازعة أمام القضاء في استحقاق التعويض وقيّمته نظراً لما تتمتع به الإدارة في فرنسا من امتياز التنفيذ المباشر حيث للقاضي سلطة الحكم بإنقاص قيمة التعويض إذا كان مبالغاً فيه أو إعفاء المستثمر منه إذا قام بالتعويض على أساس غير سليم من حيث القانون أو الواقع⁽⁴⁾.

كما نجد **الغرامة** التي تعرف بأنها مبالغ إجمالية تقدرها الإدارة مقدماً بناء على نص في العقد يقضي بتوقيعها متى اخل المتعاقد بالتزام معين خاصة ما تعلق بالتأخير في التنفيذ حسب المواعيد المحددة بالعقد.

وكذلك **مصادرة التأمين** التي تعتبرها الإدارة حق لها ومن ثمّة المطالبة بمبلغ التأمين الذي أودعه المستثمر المتعاقد الذي يضمن لها ملامته لمواجهة مسؤوليته في حال إخلاله بشروط العقد وتختلف عن الغرامة كون هذه الأخيرة يجوز الجمع بينها وبين التعويض لجبر كل الضرر الذي أصاب الإدارة ما لم ينص العقد صراحة على خلاف ذلك وإن كنا نتساءل عن مقدار التعويض اللازم لجبر الضرر الذي أصاب الإدارة يقل عن مبلغ التأمين فهل يحق للإدارة المطالبة بالتعويض التكميلي طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية التعاقدية؟⁽⁵⁾.

⁽¹⁾ مروان محي الدين القطب، مرجع سابق، ص 112.

⁽²⁾ ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، مرجع سابق، ص 593.

⁽³⁾ سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق، ص 509.

⁽⁴⁾ مراد بلكعبيات، مرجع سابق، ص 140.

⁽⁵⁾ ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية والتحكيم، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 119.

وهناك **الجزاءات الضاغطة** التي تلجأ إليها الإدارة وتستخدمها لإرغام المستثمر المتعاقد على الوفاء بالتزاماته التعاقدية عن طريق حلولها محل المستثمر المقصر أو بإحلال غيرها محلها وتعتبر جزاءات مؤقتة لا تنهي العقد ولكنها تسند تنفيذه إلى غير المتعاقد الأصلي وعلى مسؤوليته.

● **حق الإدارة في تعديل بنود العقد:** خروجاً على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين المكرس في العقود المدنية، للإدارة حق تجاوز سلطة رقابة تنفيذ العقد إلى امتلاك الحق في تعديل بنوده بإرادتها المنفردة ودون أن يكون للمستثمر المتعاقد الحق في الاعتراض على قرارها مادام أن اتخاذه تم وفق إطار المشروعية غير أن سلطة التعديل الممنوحة للإدارة غير مطلقة ولا يمكنها المساس بجميع بنود عقد الامتياز وإنما ينصب التعديل ويتقيد بالبنود المتصلة بسير المرفق العام التي يكون لها طابع تنظيمي لائحي والسبب في ذلك راجع إلى طابعها كونها تتعلق بتنظيم المرفق العام وتشغيله ولا يمكن للسلطة الإدارية ترك المرفق يواجه التطورات والمتغيرات دون تدخل من قبلها يضمن حسن تشغيل المرفق ويحقق المصلحة العامة.

أما البنود التعاقدية فلا يحق لها تعديلها إلا بالاتفاق مع صاحب الامتياز والسبب في عدم الإمكانية يرجع إلى طابعها التعاقدية الذي يقتضي ضرورة اتفاق طرفي العقد على التعديل⁽¹⁾ يحق للإدارة تعديل الفترة الزمنية لتنفيذ العقد باختصارها أو تمديدتها أو بإنهاء مدة العقد إذا اقتضى ذلك الصالح العام وسير المرفق العام فقد يكون التعديل في طرق التنفيذ بأن تستخدم وسائل فنية حديثة⁽²⁾ وكذا يمكن تعديل شروط الانتفاع كأن ترفع التعريف أو الرسم المقرر عند نشوء مراكز المنتفعين وقت إبرام العقد دون جواز التمسك بحق مكتسب من قبل المنتفعين.

✓ **التزامات مانح حق الامتياز:** تلتزم إدارة أملاك الدولة بتنفيذ **الالتزامات التعاقدية** حيث تلتزم بتنفيذ الالتزامات الأساسية والإضافية المنصوص عليها، تلتزم الإدارة بتنفيذ بنود العقد كما لها حق تعديل البنود التنظيمية للعقد وذلك بقرارات صادرة بإرادتها المنفردة كما أن السلطة المانحة ملزمة أيضاً بعدم اتخاذ أي إجراءات أو إصدار أي قرارات تتعارض مع التزاماتها التعاقدية لأن العقد يقضي باتخاذ الإجراءات التي تضع التزاماتها موضوع التنفيذ وكل إجراء يقيم مسؤوليتها أمام القضاء⁽³⁾.

إضافة إلى التزام السلطة المانحة بمنح التراخيص اللازمة لقيامه بالمشروع حيث تمنح الإدارة صاحب الامتياز التراخيص التي تجيز له القيام بالأشغال اللازمة زيادة على ذلك فإن المستثمر الأجنبي

⁽¹⁾ مروان محي الدين القطب، مرجع سابق، ص ص 116، 117.

⁽²⁾ محمد موسى إبراهيم، "المخاطر التي تواجه تنفيذ العقد الإداري (دراسة مقارنة)"، أطروحة دكتوراه، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، الأردن، 2005، ص. ص 46، 120.

⁽³⁾ مراد بلعبيات، مرجع سابق، ص. ص 126، 127.

ألزمه المشرع الجزائري بطلب الحصول على البطاقة المهنية على أساس نشاط صناعي في الولاية التابع لها إقليميا موجه إلى مدير التنظيم والشؤون العامة وتدوم صلاحيتها سنتين قابلة للتجديد⁽¹⁾.

و عليه فإن الولاية المسؤول المباشر على المديرية الولائية لأمالك الدولة المتعاقدة ملزمة بتسليم هذه البطاقة حتى يتمكن المستثمر الأجنبي أن يباشر نشاطه الصناعي على أكمل وجه وقد نصّت المادة 18 من قانون المالية لسنة 2010 على: " تخضع البطاقة الخاصة المسلمة للأجانب الذين يمارسون مهنة تجارية أو صناعية أو حرفية أثناء تسليمها أو تجديدها إلى دفع حق طابع قيمته 10.000 د ج لفائدة ميزانية الدولة... ".

كما أن هناك مجموعة من الامتيازات ملقاة على عاتق مانح حق الامتياز تتمثل في عدم عرقلة نشاط مشروعه وإلا تمنح القطعة لشخص آخر، أن تساهم قدر الإمكان على إنجاح المشروع وانجازه وتسهيله لمختلف الإجراءات، الشفافية أثناء القيام بعمليات المزاد العلني، ألا تطالب المستثمر بدفع الضريبة العقارية التي لا تدفع إلا من طرف المالك وتجديد عقد الامتياز كل 33 سنة إذا لم يخل المستثمر بالتزاماته⁽²⁾.

وهناك الطريق الغير عادية وهي انتهاء العقد قبل المدة المحددة لنفاذ هو قد نصت المادة 16 من دفتر الشروط على الفسخ كطريق غير عادي لزوال عقد الامتياز⁽³⁾ والذي يعرف على أنه حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا اخل الطرف الآخر بالتزاماته فالفسخ جزاء إخلال المتعاقد الآخر نهائيا من الالتزامات التي يفرضها عليه العقد وقد تضمن طريقتان هما:

الفسخ في أي وقت وباتفاق الطرفين فقد يتفق المتعاقد مع الإدارة على انقضاء العقد قبل أوانه أو قبل مدة انتهاء العقد أو إتمام تنفيذه ويكون الإنهاء في هذه الحلة اتفاقا يستند إلى رضا الطرفين وتطبق على الفسخ أحكام القانون المدني ويكون إنهاء العقد بهذه الطريقة مصحوبا بالتعويض عما فات المتعاقد من كسب نتيجة لإنهاء العقد قبل أوانه إذا ما اتفق المتعاقدان على ذلك⁽⁴⁾.

وعليه فإن الفسخ في أي وقت تقوم به الإدارة وفقا لمقتضيات المصلحة العامة حيث يعذر المدين مع التعويض إذا تبين فعلا أن المتعاقد نفذ التزاماته وتعرض إلى ضرر جراء الفسخ طبقا لنص المادة 119 قانون مدني فنجد أن المشرع الجزائري قد سمح للمتعاقد المتضرر من جراء إخلال المتعاقد الآخر بالتزاماته التعاقدية بالمطالبة بتنفيذ التزاماته مع إمكانية إعداره وإذا امتثل جاز للمتضرر طلب تعويض

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 454/06 مؤرخ في 2006/12/11 المتعلق بالبطاقة المهنية المسلمة للأجانب الذين يمارسون نشاط تجاريا وصناعيا وحرفيا أ ومهنة حرة على التراب الوطني، الجريدة الرسمية، العدد 80، الصادرة في 2006/12/11، ص 23.

⁽²⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص 149.

⁽³⁾ أنظر: دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 152/09 المرجع السالف ذكره، ص 14.

⁽⁴⁾ سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق، ص. ص 766 767.

مع تنفيذهما للعقد وإذا لم يمثل المتعاقد غير الملتزم جاز للمتعاقد إنهاء الرابطة التعاقدية بطريق الفسخ حيث تستطيع الإدارة فسخ العقد الإداري بإرادتها المنفردة كجزء الإخلال بالتزاماتها في مواجهة المتعاقد ما عدا عقد الامتياز الذي لا بد من توقيع الفسخ عليه من طرف القاضي⁽¹⁾ ويمكن للمتعاقد المطالبة بالتعويض على أساس المادة 24 قانون مدني.

الفسخ باتفاق الطرفين أو ما يعرف بالفسخ الاتفاقي كونه يتم عن تراض كامل بين الإدارة والملتزم وبمقتضاه يتولى الطرفان تقدير التعويض الذي يناله الملتزم وكيفية دفعه وتلجأ الإدارة عادة إلى هذه الطريقة إذا قدرت صعوبة الالتجاء إلى طريقة الاسترداد⁽²⁾ وبالنسبة لتقدير التعويض الذي قد يختلف عليه الطرفان يختص به القاضي الذي يمكنه اللجوء إلى تعيين خبير ويمكن فسخ عقد الامتياز بالتراضي أثناء تنفيذ العقد بتوافق إرادتي الأطراف المتعاقدة مع أو بدون تعويض وفق ما نصت عليه بنود الاتفاق في حال إخلال أحدهما بتنفيذ التزامه.

وعليه لا يعفى من اللجوء للقضاء ليحكم بالفسخ وفي هذه الحالة يكون للقاضي سلطة التقدير ويستطيع المدين أن يتجنب الفسخ وذلك بتنفيذ التزامه قبل صدور الحكم بالفسخ ويجب إعدار المدين، وعموما يحدد المتعاقدان بمقتضى هذا الشرط المسمى الفسخ الاتفاقي أو الشرط الفاسخ الصريح أو الشروط التي يتحقق معها فسخ العقد دون حاجة إلى حكم قضائي إضافة لذلك يقضي بفسخ العقد عند عدم تنفيذ أحدهما لالتزاماته ويجب أن تتصرف إرادتهما إلى استبعاد الفسخ القضائي حيث يقتصر دوره على معاينة مدى توفر الشروط التي وضعها المتعاقدان من أجل تحقق الفسخ على عكس الفسخ القضائي إذ يبقى العقد قائما إلى حين صدور الحكم بالفسخ وهكذا فإن الحكم الذي يثبت فيه الفسخ الاتفاقي يعتبر حكم كاشف له⁽³⁾.

إسقاط حق الامتياز: يعرف بأنه هو فسخ للعقد كجزء على إخلال الملتزم بالتزاماته ولما كان الفسخ هو أخطر الجزاءات لما يترتب عليه من إنهاء الرابطة العقدية ولا تلجأ الإدارة إلى هذا الجزاء إلا في حالة الخطأ الجسيم أو المتكرر الذي يفقدها الأمل في حسن تنفيذ المتعاقد لالتزاماته في المستقبل، كما تستطيع الإدارة بما لها من امتياز أن تقرر فسخ العقد على مسؤولية المتعاقد غير أنه يتعين أن يحكم القاضي بالفسخ وهذه الخاصية ينفرد بها عقد الامتياز على خلاف القاعدة العامة والتي تقضي بحق الإدارة في توقيع الجزاءات بنفسها دون حاجة للالتجاء إلى القضاء، كما تستطيع الإدارة بما لها من امتياز أن تقرر فسخ العقد على مسؤولية المتعاقد معها عندما يقترف خطأ أو يخل بواجباته التعاقدية ويعود للقاضي تقدير ما إذا كان الفسخ واقعا في محله القانوني أم لا وبشروط لإسقاط الالتزام

⁽¹⁾ Martine lombard, **droit administratif**, 3^{ème} édition, Dalloz, paris, 1999, p241.

⁽²⁾ سليمان محمد الطماوي، مرجع سابق، ص 794.

⁽³⁾ مراد بلعبيات، مرجع سابق، ص. ص 159، 160.

ما يلي: ارتكاب المتعاقد خطأ جسيماً ووجوب إعدار المتعاقد وإلا فيكون قرارها بالإسقاط معيباً يمكن الطعن أمام القضاء وذلك باستثناء الأحوال التي تخص الإدارة كالنص على ذلك في العقد أو حينما يصرح المتعاقد بأنه سوف لن يتم تنفيذ التزاماته أو عندما تكون هناك حالة ضرورة الاستعجال، ضرورة إصدار قرار إداري بذلك لكي يكون منتجاً لأثر قانوني واضح ولكي يمكن معه انتساب مواعيد الطعن إن كان لها محل، ضرورة صدور حكم قضائي بالإسقاط⁽¹⁾.

ثانياً: تطبيقات عقد الامتياز الغير قابل للتنازل بعد صدور الأمر رقم 04/08

اتخذت الدولة عدة قرارات تتعلق بالنواحي الاقتصادية نجد من بينها ما ارتبط بالمجال الصناعي هادفة بذلك إلى تسجيل حصول المستثمرين على الأساس العقاري لإقامة مشاريعهم الاستثمارية وقد تم إدراج هذه التدابير الجديدة في ظل قانون ترقية الاستثمار الجديد 09/16 وكذا قوانين المالية ابتداء من سنة 2011 إلى غاية 2017 وسنتطرق إلى:

1- منح حق الامتياز بالتراضي: بموجب نص المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽²⁾ المعدل للأمر رقم 04/08 السالف ذكره في المواد 3، 5، 8، 9 وقد ارتبط التعديل بطريقة منح الامتياز والترخيص به وتخفيضات الإتاوة الإيجارية.

فبالنظر للمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 نجده ألغى صيغة المزاد العلني في منح حق الامتياز على العقار الصناعي حيث لقي انتقاداً من طرف المستثمرين وبذلك أصبح منح حق الامتياز يعتمد على صيغة وحيدة فقط ألا وهي صيغة منح حق الامتياز بالتراضي الغير قابل للتنازل ولمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين على الأملاك والأراضي التالية: العقارات أو الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة للاستثمار، الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلّة، الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط، القطع الأرضية المتواجدة في المناطق الصناعية، القطع الأرضية المتمركزة في مناطق النشاط والتابعة للذمة المالية للوكالات العقارية للولايات.

كما نصّت على أن الترخيص بمنح حق الامتياز بالتراضي يتم على أساس قرار من الوالي المختص إقليمياً وباقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على

⁽¹⁾ مراد بلكعبيات، مرجع سابق، ص. ص 162، 163.

⁽²⁾ قانون رقم 11/11 مؤرخ ي 18 يولي و 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية، العدد 40، الصادرة بتاريخ 20 يولي و 2011، ص 4.

الأراضي (الملك المبني أو الغير مبني) التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو التابعة لمنطقة صناعية أو مناطق نشاطات أو ما يمثل أصل متبقي أو أصل فائض⁽¹⁾.

أما قانون المالية لسنة 2015 فلم يتطرق إلى صيغ وكيفيات منح الامتياز⁽²⁾ في حين نجد أن قانون المالية لسنة 2017 أضاف تعديل جديد في المادة 80 منه المعدلة للمادة 58 من قانون رقم 18/15 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 والتي تنص على: "... يمكن الأشخاص المعنويين الخاص القيام بإنشاء وتهيئة وتسيير مناطق نشاطات أو مناطق لوجيستية على أراضي ذات طابع غير فلاحي: تشكل ملكيتهم، تابعة لأملاك الخاصة للدولة على أساس حق امتياز منح لهم بالتراضي لمدة 33 سنة مع منح تخفيضات على مبلغ الامتياز تتغير حسب الموقع الجغرافي للمشروع..."⁽³⁾.

2- تخفيضات على الإتاوة الإيجارية: بهدف تشجيع الاستثمار والمساهمة في ديناميكية وإنعاش الاقتصاد الوطني تم إضافة تدابير مالية محفزة من شأنها السماح ببلوغ الأهداف المسطرة لا سيما من ناحية إنشاء مناصب شغل ورفع الإنتاج الوطني والتي تتغير نسبتها حسب تموقع المشروع الصناعي وتحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز وتقرر تخفيض في مبلغ الإتاوة السنوية المحددة في المادة 9 من الأمر رقم 04/08 المعدلة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 والتي نصت على: "... يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة في المادة 9 أدناه. .. تحدد مصالح أملاك الدولة المختص إقليميا الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز، تخضع الإتاوة السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كما يأتي:

✓ 90% خلال فترة إنجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.

⁽¹⁾ نص المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011: "... يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية. . . يرخّص بالامتياز بقرار من الوالي : بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط"

⁽²⁾ قانون رقم 18/15 مؤرخ في 2015/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2016، جريدة رسمية، العدد 72، الصادرة بتاريخ 2015/12/31، ص 19.

⁽³⁾ قانون رقم 16-14 مؤرخ في 2016/12/28 يتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية، العدد 77، الصادرة بتاريخ 2017/12/29، ص 38.

✓ 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.
 ✓ الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير.
 ويتم تحيين الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرة الأولى أعلاه، بعد انقضاء كل فترة 11 سنة.
 وتطبق هذه الأحكام أيضا على مشاريع الاستثمارات التي حصلت مسبقا على الامتياز بقرار من مجلس الوزراء".

هادفة الدولة من ذلك إلى إعادة التوازن وتحقيق التنمية المستدامة لهذه المناطق من جهة وتخفيض الضغط على مناطق الشمال وإحداث مناصب عمل مما يسمح باستقرار السكان المحليين كما يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.
 ويعد قرار من مجلس الوزراء من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية التي سبقت الإشارة إليها في المادة 9 و 8 من الأمر. رقم 04/08 السالف ذكره المعدلة بموجب المادة 15 من قانون. رقم 11/11 السالف ذكره بغية مرافقة المستثمر وتخفيف العبء المالي المرتبط بعملية منح الامتياز.

ونص قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على إمكانية تقسيم دفع حقوق التسجيل وكذا رسم الإشهار العقاري بمناسبة إعداد عقد منح الامتياز لأملاك الدولة هذا وبطلب من المستثمر تسدد الحقوق والرسوم السالف ذكرها سنويا طيلة مدة عقد منح الامتياز حتى في حالة عدم استفادته من الامتيازات المنصوص عليها في المادة 18 من الأمر. رقم 03/01 المعدلة بموجب المادة 28 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010⁽¹⁾.

وقد بينت المذكرة رقم 01395 المرسله من طرف المدير العام للأملاك الوطنية إلى كل من السادة مديري أملاك الدولة لكل الولايات والمفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري المتعلقة وقد تضمنت منح مزايا خاصة للاستثمارات في ولايات الجنوب والهضاب العليا⁽²⁾.

كما هو مبين في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 مع موافاتهم بنسخة من المقررة رقم 59/01 وقد صدرت مذكرة من قبل المديرية العامة للأملاك الوطنية تتضمن منح الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجهة للاستثمار في أتاوى الامتياز فطبقا للأمر. رقم 04/08 السالف ذكره ونصومه

⁽¹⁾ فاطمة تاتولت، مرجع سابق، ص. ص 158، 160.

⁽²⁾ أنظر: مذكرة رقم 01395 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2012/02/12 تحت رقم 1539، وثيقة متحصل عليها من طرف مديرية أملاك الدولة - لولاية الوادي، ص 03.

التطبيقية فإن الأملاك التابعة للدولة (الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية من المؤسسات العمومية المحلة والفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط...).

وكذا الأراضي المتوفرة الواقعة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاط تخضع لنظام الامتياز طويل المدى وغير قابل للتحويل إلى تنازل، فكل امتياز ممنوح في هذا الإطار يقابله تسديد إتاوة سنوية من طرف المستفيد من الامتياز وفي هذا الصدد يجدر التذكير أن الإتاوة السنوية مقابل الامتياز تحدد من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً والتي تعادل 20/1 (5%) من القيمة التجارية.

والجدير بالتوضيح أنه يتم تحديد القيمة التجارية من طرف مصالح أملاك الدولة وفق الطرق المعتادة وبالاكتفاء على شوكة الأسعار المستخلصة من دراسة وتحليل السوق العقاري المنجزة بصفة دورية كما أن مبالغ الإتاوة السنوية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة تكون في غالب الأحيان موضوع طعون من طرف المستثمرين وحتى من طرف هيئات متابعة الاستثمار الذين يعتبرون أن هذه المبالغ جد معتبرة وإنها تشكل عائقاً للمتعاملين العموميين والخواص.

في حين أن الدولة منحت تحفيزات استثنائية باتجاه المستثمرين لا سيما عن طريق نظام التحفيزات الممنوح من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في إطار الأمر رقم 03/01 و فيما يتعلق بالإجراءات التحفيزية المتعلقة بالعقار قررت السلطة العليا تشجيع أكثر فأكثر عمليات الاستثمار بإدخال ضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تخفيضات على أتاوى الامتياز خلال مدة الانجاز وكذا فترة الاستغلال وفي هذا الصدد تجدر الإشارة إلى أنه على مستوى بلديات الهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير ليس ثمة إشكال بحيث أنها تستفيد من التسديد بالدينار الرمزي للمتر المربع لمدة 10 سنوات أو 15 سنة التي تعد كافية لإهلاك الاستثمارات⁽¹⁾.

الأمر الذي ليس هو عليه بالنسبة لباقي البلديات (شمال البلاد) أين يستفيد المستثمر من تخفيضات لمدة أقصاها 6 سنوات وبعدها يكون ملزم بتسديد كامل الإتاوة وعليه فإن تسديد مجمل إتاوة حق الامتياز بعد هذه المدة تعد قصيرة نسبياً لإهلاك تكلفة الاستثمار والتي ستشكل عائقاً للاستثمار الأصلي وعمليات الاستثمار مما خلق وضعيات غير منسجمة مع الأهداف المسطرة من طرف السلطات العليا التي تطمح إلى ترقية الاستثمار سيما المنتج ممثلة في توقف المشاريع والتنازل الغير شرعي وعدم تحصيل مستحقات الدولة ونزاعات أمام الجهات القضائية.

هذه الإشكالية كانت محل دراسة من طرف المجلس الوزاري المشترك المنعقد بتاريخ 2012/02/27 الذي تقرر على إثره اتخاذ إجراءات وقائية والمتمثلة في إعادة النظر في المنظومة

⁽¹⁾ مذكرة رقم 02993 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2012/03/20، متحصل عليها وثيقة من طرف

مديرية أملاك الدولة - لولاية الوادي، ص 10.

التشريعية الخاصة بكيفيات حساب إتاوة منح الامتياز في انتظار تغيير طريقة تحديد هذه الإتاوة عن طريق التشريع تقرر بصفة انتقالية تتبنى الطريقة التالية: تحدد القيمة التجارية للقطعة الأرضية على أساس السعر الوحدوي الأقل تداول المعايين من خلال دراسة وتحليل السوق العقارية على مستوى الولاية الوارد في شوكة الأسعار المعدة من طرف مصالحكم.

وذلك بالنظر إلى خصوصية العملية التي تستلزم في كثير من الحالات آجال طويلة لإهلاك هذا الاستثمار، تخضع القيمة التجارية المحددة إلى تطبيق نسبة 05% (أي 20/1 من القيمة) لإيجاد المبلغ الخام للإتاوة السنوية لحق الامتياز، يخضع مبلغ هذه الإتاوة السنوية إلى تخفيض قدره 90% لإيجاد الإتاوة السنوية الصافية التي هي على عاتق المستثمر وتحدد مدة التخفيض ب 90% لثلاث سنوات تلقائيا مهما كانت الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية (الأملك الخاصة للدولة، أصول عقارية متبقية أو فائضة، أراضي متوفرة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاط) وطبيعة المشروع ولما تشمل القطعة الأرضية محل منح حق الامتياز على بنائيات فإن السعر الوحدوي للبنائية يكون على أساس السعر الأقل تداول الملاحظ في السوق العقارية⁽¹⁾ غير انه على إثر صدور قانون المالية لسنة 2017 تم تعديل المادة 58 من قانون المالية لسنة 2016 بموجب المادة 80 منه والتي نصت على أن: يمكن الأشخاص المعنويين الخواص القيام بإنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاطات أو مناطق صناعية أو مناطق لوجستية على أراضي ذات طابع غير فلاحي:

✓ تشكل ملكيتهم.

✓ تابعة للأملك الخاصة للدولة على أساس حق امتياز منح لهم بالتراضي لمدة 33 سنة مع منح تخفيضات على مبلغ الامتياز، تتغير حسب الموقع الجغرافي للمشروع:

ولايات الشمال:

✓ 95% خلال فترة إنجاز المشروع التي قد تمتد من سنة إلى خمس سنوات.

✓ 75% خلال فترة الاستغلال التي تمتد إلى غاية انقضاء مدة الامتياز.

ولايات الهضاب العليا والجنوب :

✓ بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات و 90% من مبلغ إتاوة أملك الدولة بعد انقضاء هذه المدة بالنسبة للمشاريع المتواجدة في الولايات التي شهدت تنفيذ برنامج الجنوب والهضاب العليا.

⁽¹⁾ مذكرة . رقم 02993 الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية بتاريخ 20/03/2012، متحصل عليها وثيقة من طرف

مديرية أملك الدولة - لولاية الوادي، ص ص 11، 12.

ولايات الجنوب الكبير :

✓ بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 15 سنة و 95% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بعد انقضاء هذه المدة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المتواجدة في ولايات الجنوب الكبير...".

ثالثا: تسوية منازعات عقد الامتياز الغير قابل للتنازل

رغم اعتماد المشرع وتبنيه لهذا العقد كحل نهائي لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي ومن ثمة التخفيف من الإشكالات القانونية التي يعاني منها المستثمرين إلا أنه بموجب تطبيق هذا العقد ميدانيا ابرز عدة منازعات نتطرق إليها كما يلي:

1- **منازعات رفض طلب منح الامتياز:** يتعين التمييز بين طلبات المستثمرين الأجانب وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات، بالنسبة لطلبات المستثمرين الأجانب وطلبات المستثمرين المستفيدين من الامتيازات يستلزم الأمر تصريحا للاستثمار⁽¹⁾ صادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار دون إهمال الدراسة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار⁽²⁾ كإجراء مسبق يخول إمكانية المترشح طلب منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي أمام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار هذه الأخيرة التي توقف العمل بها منذ سنة 2015.

ويمكن تصور عدم رد الوكالة الوطنية الموضوعة تحت وصاية وزير ترقية الاستثمار أو ردها بالرفض لمنح التصريح الذي بدونه لا يمكن الاستفادة من القطعة الأرضية المزمع إنجاز عليها المشروع الاستثماري وطبقا للمادة 7 مكرر 1 من الأمر. رقم 08/06 يجوز للمستثمر الذي يرى أنه غبن بسبب رفض الاستفادة من التصريح أو المزايا من ممارسة طعن إداري خلال 15 يوم الموالية لتاريخ تبليغ القرار محل الاحتجاج لدى اللجنة المستحدثة بموجب الأمر. رقم 03/01 والتي تم تحديد تشكيلتها وسيرها عن طريق التنظيم طبقا للمرسوم التنفيذي. رقم 357/06 وذلك من خلال إيداع ملف على مستواها تتضمن العريضة طبقا للمرسوم التنفيذي. رقم 357/06 السالف ذكرها بعض البيانات الجوهرية أكد عليها المرسوم السالف ذكره وتتمثل في :

اسم مقدم العريضة وعنوانه وصفته، مذكرة تعرض الوقائع والوسائل كما يجب أن ترفق العريضة بمختلف السندات والوثائق الثبوتية ومهما اختلفت وجهات النظر حول طبيعة الطعن الإداري الموجه للجنة والذي يعد تظلما إداريا لعدم إتباع الإجراءات المعروفة في مثل هذه التسويات والتي مفادها

(1) أنظر: المادة 4 من الأمر. رقم 03/01 السالف ذكره .

(2) أنظر: المادة 4 مكرر فقرة 3 من الأمر. رقم 03/01 السالف ذكره.

استئناف قرار اللجنة أمام القضاء تبت اللجنة في الطعن المقدم في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الطعن الذي يوقف القرار المطعون فيه بقوة القانون⁽¹⁾.

في شكل اجتماع يقوم به في التداول والذي يصح بحضور ثلاث من أعضائها وعند تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس ويتخذ قرار يتم تبليغه للأطراف المعنية والذي يأخذ صورتين هما: أولها رفض طعن المستثمر بسبب القيام به خارج الآجال أو لعدم تأسيسه وثانيا هو قبول طعن المستثمر وقرارها يكون ملزم للوكالة بصريح نص المادة 7 مكرر 1 فقرة 3 من الأمر. رقم 03/01 وكذلك بصريح المادة 10 من المرسوم التنفيذي. رقم 357/06 السالف ذكره ومثل هذه الأحكام في قوانين الاستثمار تطرح مشاكل إجرائية لتكريس حرية المستثمر في حالة اختياره اللجوء للطعن في آن واحد فالطعن الأول يوجه إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمار وهو السلطة الوصية على الوكالة للإجابة على التظلم الرئاسي.

أما الطعن الثاني يوجه إلى اللجنة التي يعد فيها الوزير عضو وبالتالي إمكانية صدور في الطعنين قرارين متناقضين واحد يعطي الحق للمستثمر والآخر يرفضه ونرى أن مثل هذه الأحكام في النصوص المتعلقة بالاستثمار يسعى من خلالها المشرع بث الطمأنينة في نفوس المستثمرين في حين أن التوجه الجديد لقانون الإجراءات المدنية والإدارية تخلى عن شرط التظلم المسبق لا سيما بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام مجلس الدولة فلم يعد شرط التظلم شرطا لقبول الدعوى كما هو وارد في المادة 275 قانون إجراءات مدنية السابق وإنما جوازي عملا بأحكام المادة 907 قانون إجراءات مدنية وإدارية تقضي بإعمال المواد من 829 إلى 832 منه في كل الحالات.

لا يمنع الطعن المذكور المستثمر من تقديم طعن قضائي طبقا للمادة 7 مكرر فقرة 2 من الأمر. رقم 03/01 أمام الجهات القضائية المختصة للمنازعة في القرار الإداري للوكالة ويظهر الإشكال في حال رفع المستثمر أولا دعوى أمام القضاء للفصل في النزاع بعد إتباع الإجراءات القضائية وتكون المواعيد أمام اللجنة قد تجاوزت المترشحين .

والمشرع لم يوضح نقطة توقف المواعيد أمام اللجنة أو انقطاع الآجال أما بالنسبة لطلبات المستثمرين المباشرة يرسل المترشح للامتنياز طبقا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي. رقم 20/10 السالف ذكره مباشرة طلب للجنة مرفقا بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع تتضمن⁽²⁾:

⁽¹⁾ أنظر: المادة 7 مكرر 1 فقرة 2 من الأمر. رقم 08/06 السالف ذكره .

⁽²⁾ فوزي نعيمي، " إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر "، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 4، الجزء 37، جامعة الجزائر، 1999، ص 156.

هوية واسم الشركة التي تحمل المشروع ونسخة من القانون الأساسي، طبيعة النشاط هياكل الاستثمار من مباني وتجهيزات، عدد مناصب الشغل، خطة تمويل تبين مبلغ التمويل للمترشح لحق الامتياز ومبلغ القروض التي يمكن أن تمنح له أو المتوفرة لديه، الأرض المطلوبة ومساحتها وموقعها، دراسة التأثير على البيئة، احتياجات المشروع من غاز، كهرباء وماء ويجب على اللجنة أن تفصل في الطلبات في أجل أقصاه 30 يوم طبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي. رقم 20/10 بعد دراسة الملف التقني والاقتصادي للمشروع.

إذا رأت اللجنة مهما تقوم اللجنة طبقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي. رقم 20/10 بتدوين اقتراحات منح الامتياز عن طريق التراضي في محاضر يوقعها الأعضاء الحاضرون ليتخذ الوالي في مرحلة ثانية قرار منح الامتياز بالتراضي طبقا للمادة 5 من الأمر. رقم 04/08.

ولم يلحق المرسوم التنفيذي. رقم 20/10 مواد تتعلق بالردود الخاصة بمنح الامتياز التي لم تحض بالموافقة أو الرد واستئناسا لأصول القانون الإداري فالعمل الصادر بترخيص منح الامتياز بالتراضي يشارك في تكوينه عضوان إداريان لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار والوالي ومع ذلك تدخل اللجنة باقتراح يكون للوالي سلطة رفضه وفي هذه الحالة القرار الإداري الوحيد بترخيص منح الامتياز هو الصادر من الوالي وحده وهو ما أكدته المادة 5 من الأمر. رقم 04/08. وبهذا المفهوم تدون اللجنة اقتراحات بعدم الموافقة على منح الامتياز على طلب المترشح في محاضر يوقعها الأعضاء لا يشكل قرار إداري لأن الاقتراحات ومحاضر المناقشات في أعمال تمهيدية لصناعة القرار الإداري والقرار الوحيد قابل للطعن بدعوى الإلغاء هو القرار الإداري النهائي الصادر عن الوالي والمتضمن رفض منح الامتياز⁽¹⁾.

2- منازعات مرتبطة بالشروط القانونية لمنح الامتياز: لم تخلو شروط تجديد عقد الامتياز من المنازعات فعلى سبيل المثال صدر عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة القرار رقم 11950 المؤرخ في 2004/03/09⁽²⁾ يقضي بأن العقد المبرم بين طرفي النزاع يتعلق بعقد الامتياز الإداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستثمر بالاستغلال المؤقت للعقار التابع للأموال الوطنية بشكل متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه متى رأت السلطة المانحة ذلك من حيث تجديد الامتياز.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. 346، 347.

⁽²⁾ قرار. رقم 11950 مؤرخ في 2004/03/09 الصادر عن مجلس الدولة، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 05، منشورات الساحل، عين البنيان-الجزائر، 2004، ص 212.

ويتبين من الوثائق المرفقة بالملف ومنها عقد الامتياز موضوع النزاع الحالي أن مدة 3 سنوات قد انتهت والمستأنف مزال يشغل الأماكن بدون تجديد العقد وقضاة أول درجة لما قضوا بطرده من الأماكن هو وكل شاغل بإذنه طبقوا صحيح القانون.

مما يستوجب تأييد قرارهم المستأنف من جانب آخر، الحجز التنفيذي على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز عدة منازعات خاصة في حالة عدم إنجاز المشروع الاستثماري إذ يوصف حق الامتياز حق عيني عقاري يجوز للدائن الحجز عليه حجزا تنفيذيا إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه صاحب الامتياز أو عدم وجودها طبقا للمادة 724 من القانون. رقم 09/08 ويتم الحجز على الحق العيني العقاري بموجب الأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها هذا العقار و/أو الحق العيني العقاري في أجل أقصاه 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب طبقا للمادة 724 السالف ذكرها.

إلا أن الحجز على حق الامتياز الوارد على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار التابعة للأشخاص العموميين غير جائز طالما إنجاز المشروع لم يتحقق وبالتبعية حق الامتياز منعدم ولا يجوز الحجز على شيء منعدم وغير موجود وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2011/07/21⁽¹⁾.

3- **منازعات فسخ عقد الامتياز:** يقوم فسخ عقد الامتياز في حالة إخلال صاحب الامتياز وعدم احترام التزاماته لا سيما في حالة وجود خطأ مزدوج في قوام القطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الامتياز في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إذار بدون جدوى طبقا للمادة 152/09 السالف ذكره إذارين له برسالة موصى عليها مع إشعار باستلام يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا تطبيقا للمادة 12 من الأمر. رقم 04/08 باتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات المختصة ويمكن تصور عدة حالات تمثل إخلال للالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء:

✓ حالة إنجاز البناءات المقررة في الآجال المحددة لكنها غير مطابقة للبرنامج المحدد و/ أو رخصة البناء ومعاينة المخالفة من مصالح التعمير⁽²⁾ يتم إسقاط حق الامتياز بدون تعويض تطبيقا للمادة 22 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09، لأن صاحبه في إنجاز البناءات المقررة في المشروع الاستثماري لم يتقيد برخصة البناء المسلمة.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 348.

⁽²⁾ أنظر: المادة 12 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09، السالف ذكره.

وعند نطق الجهة القضائية بهدم البنايات يتعين على المستفيد من الامتياز وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية⁽¹⁾ ولفظ و/ أو في المادة 22 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 والذي يفيد ترتيب الجزاء سواء توفرت المخالفتين مجتمعتين أو إحداها دون الأخرى.

وفي حالة عدم إنجاز البنايات المقررة يتم إسقاط حق الامتياز تطبيقاً لأحكام المادة 12 من الأمر. رقم 04/08 أمام الجهات القضائية المختصة لأن المستفيد من الامتياز أخل بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط وتجسيدا لهذه الحالة أودعت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة ممثلة بمديرها عريضة افتتاح دعوى لدى أمانة ضبط محكمة زيغود يوسف (القسم العقاري) بتاريخ 2010/11/07 المسجلة تحت رقم 10/707 والمشهرة لدى المحافظة العقارية ضد المدعي (دح) تلتبس فيها فسخ عقد الامتياز المؤرخ في 2000/11/15 الشهر بتاريخ 2000/12/06 حجم 37 رقم 67 وتبعاً لذلك قضت بأنه على المدعي عليه وكل من يحل محله أو تحت إشرافه الخروج من القطعة الأرضية الموجودة بالمنطقة الصناعية ديدوش مراد لعدم إنجاز المشروع رغم مرور 10 سنوات وقد أجاب المدعي عليه بواسطة محامية بمذكرة مؤرخة في 2010/12/27 أن المدعية لا تملك صفة التقاضي والقطعة الأرضية مازالت تابعة لبلدية ديدوش مراد وأنه باشر الإجراءات الأولية من أجل تحقيق مشروعه.

لكن نتيجة حصول نزاع بين المستثمر (ب هـ) وبين بلدية ديدوش مراد صدر قرار قضائي يقضي بإضافة مساحة له تستقطع من المساحة الأرضية الممنوحة للمدعي عليه (دح) وردت المدعية بموجب مذكرة إضافية مؤرخة في 2011/01/10 بثبوت صفتها في الدعوى لأن مهمتها تتمثل في تسيير الوعاء العقاري الذي كان تابعا للبلديات وبعد اكتفاء الطرفين من تبادل العرائض أدرجت القضية للنظر فيها والنطق بالحكم في الجلسة المؤرخة في 2011/01/24 يقضي بعدم ثبوت صفة الوكالة في الدعوى لأنها لم تكن طرفا في العقد المراد فسخه حيث يكون طلب الفسخ في حالة العقود الملزمة للجانبين ويقدم من احد المتعاقدين عملاً بنص المادة 119 قانون مدني وهو ما اثبت تجاهل قضاة الموضوع أحكام المادة 73 من القانون. رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري التي أكدت على بطلان أي معاملة من الجماعات المحلية في تسيير وعائها الترابي لصالح الخواص وإسناد المهمة للوكالات المحلية⁽²⁾.

✓ حالة إنجاز المشروع في الأجل المحدد وتشغيله ثم الانحراف عن الغرض المخصص له أو حالة التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل إتمام المشروع الاستثماري وتشغيله و/أو بدون

⁽¹⁾ أنظر: المادة 22 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص . ص 349، 350.

رخصة من إدارة أملاك الدولة وذلك طبقاً للمادة 9 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 152/09 ويترتب على إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً وتدفع الدولة نتيجة إسقاط هذا الحق تعويض مستحق بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة⁽¹⁾ مع اقتطاع نسبة 10%⁽²⁾ على سبيل التعويض وتتكفل مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بتحديد فائض القيمة المحتملة⁽³⁾.

✓ في حالة عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة في عقد الامتياز الذي يبدأ حسابه من تاريخ تسليم رخصة البناء⁽⁴⁾ وإذا لم يستكمل المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي يسقط حق الامتياز بمبادرة من طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً لدى الجهات القضائية المختصة ويترتب على ذلك دفع الدولة تعويض مقابل فائض القيمة الذي أتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة في اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض وتحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً فائض القيمة⁽⁵⁾.

✓ أما في حالة عدم إتمام المشروع في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع عدم مطابقة البناءات للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء تطبيقاً للمادة 22 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره ولا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض وقد يفسخ عقد الامتياز استثناءً⁽⁶⁾ بسبب الخطأ المزدوج في قوام القطعة الأرضية أي إذا وجد في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة يحق لأي طرف إثارة فسخ العقد وذلك قبل تعديل الأمر. رقم 04/08 السالف ذكره.

أما إذا توفر أحد الشرطين دون الآخر أي وجود خطأ في تعيين الحدود دون وجود خطأ في المساحة لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض طبقاً للمادة 4 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره وأضاف المشرع حالة أخرى يطلب فيها الفسخ تتمثل في ضم الامتياز ملكاً أو جزءاً من ملك غير قابل أن يكون محلاً لمنح الامتياز.

وفي حالة نطق الجهة القضائية بهدم البناءات يتعين على صاحب الامتياز وفي حال نطق الجهة القضائية بهدم البناءات يتعين على صاحب الامتياز وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 350.

⁽²⁾ أنظر: المادة 5 من الأمر. رقم 04/08 السالف ذكره.

⁽³⁾ أنظر: المادة 12 فقرة 3 من الأمر. رقم 04/08 السالف ذكره.

⁽⁴⁾ أنظر: المادة 5 من القانون. رقم 14/08 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية السالف ذكره.

⁽⁵⁾ أنظر: المادة 21 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره.

⁽⁶⁾ أنظر: المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره.

الامتياز إلى حالته الأصلية على نفقته الخاصة طبقا للمادة 12 فقرة 3 من الأمر. رقم 04/08 وتحول الامتيازات والرهنون التي من المحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى التعويض الذي تدفعه الدولة نتيجة إسقاط حق الامتياز وقد قرر المشرع شهر الدعوى القضائية الرامية إلى النطق بالفسخ تطبيقا للمادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمادة 4/14 من الأمر. رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/22 ويفهم من ذلك شهر الدعوى الرامية إلى النطق بفسخ عقد الامتياز والتي تنصب على حق عيني هو حق الامتياز مشهرا وإلا فإن دعوى الفسخ لا يفصل فيها من الجهات القضائية المختصة⁽¹⁾.

فعلى مستوى ولاية الوادي فقط تم رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية موضعها فسخ عقد الامتياز لأسباب ترجع لتأخر في الانجاز من طرف حوالي 16 مستثمر وقد أصدرت المحكمة حكمين في سنة 2018 لفائدة مستثمرين اثنين ضد مديرية أملاك الدولة.

وبهذا نصل إلى أن المشرع عمل على إرساء ترسانة هائلة من النصوص القانونية هدفها تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي وتجسد ذلك من خلال الطرق القانونية الموضوعية التي اعتمدها المشرع، ففي بداية الأمر حاول تنظيم مسألة الحصول على الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار الصناعي عن طريق تفعيل عقد التنازل المباشر الذي بموجبه يمكن للمستثمر الصناعي استجماع عناصر الملكية كلها في يده إلا أن المشاكل القانونية التي أثّرت بهذا الصدد دفعت بالمشرع إلى التدخل من جديد والتراجع على تطبيق هذا العقد ميدانيا واستبداله بعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل واضحة بذلك عدة شروط أهمها على المستثمر إتمام إنجاز مشروعه الاستثماري في الآجال القانونية المحددة ليستفيد من التنازل عن القطعة الأرضية لفائدته غير أن هذا العقد بدوره لم يخلو من المشاكل وأعاد المشرع النظر فيه من جديد ليستقر بعد ذلك على تطبيق عقد الامتياز الغير قابل للتنازل وكان ذلك بموجب الأمر. رقم 04/08 والمراسيم التنفيذية المطبقة له.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية ، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص 352.

خلاصة الباب الأول:

ونحن بصدد التطرق للباب الأول من هاته الدراسة التي حاولنا فيه معالجة ضبط مفاهيم الاستثمار العقاري الصناعي من خلال إبراز العلاقة الثلاثية بين الاستثمار والعقار والصناعة وذلك بالنظر للقوانين الخاصة بالاستثمار والعقار وغيرها كما تناولنا الحدود الجغرافية للعقار الصناعي الذي انصب تحديدا على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة نظرا للمشاكل القانونية التي تعرفها من ناحية دون إهمالنا لمعايير وأنواع الاستثمار العقاري الصناعي محل الدراسة لنصل بعدها إلى الطريقة التي اعتمدها المشرع بصدد تسوية هذا النوع من المنازعات وقد تجسد ذلك في عقود استغلال العقار الصناعي التي تعتبر كوسيلة تنظيمية وقائية وعلاجية ومن أجل تفعيل أكثر لهاته الطرق ميدانيا فنحن بحاجة إلى آليات تعمل على تنفيذ وتطبيق لهاته العقود من خلال توضيح طبيعة هاته الآليات وسيرها والإجراءات التي يقوم بها المستثمرون أمامها فبدون وجود لهذه الأجهزة تبقى هاته العقود حبرا على ورق ويبقى مشكل الاستثمار في مجال العقار الصناعي قائما.

الباب الثاني

إجراءات تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

تمهيد:

إن المشرع هدف من وراء إصداره أو تعديله للعديد من النصوص القانونية ذات الصلة بتنظيم مجال الاستثمار العقاري الصناعي سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة إلى الحد من الإشكالات القانونية المطروحة ميدانياً والفصل في المنازعات بين الأطراف المتعاقدة ومن ثمة الوصول إلى تسوية فعالة وناجعة تكون جذريةً لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي.

حيث نجد أن المشرع لم يقتصر في معالجته لهذا النوع من المنازعات على الشق الموضوعي فقط وإنما عمل على استحداث أجهزة تقوم بتنفيذ ما جاء في هذه النصوص القانونية للوصول إلى الحلول المطلوبة لمعالجة الإشكالات القانونية المطروحة قبل تغيير مسارها لتصبح منازعات تستدعي تدخّل القضاء.

فبدايةً أُسندت مهمة الإشراف والرقابة والمتابعة للأجهزة الإدارية وذلك بموجب الاختصاصات الممنوحة لها قانوناً وقد تعدّدت تبعاً لطبيعة عملها وبحكم الاختصاص المسند لها غير أنه ونتيجة للعبء الكبير الملقى على عاتقها وفي إطار توزيع الاختصاصات والسرعة في إيجاد الحلول لكون أي تأخر ناجم يترتب عليه تأخر في آجال إنجاز المشاريع التنموية تم تفويض جزء من الاختصاصات إلى الأجهزة الإدارية اللامركزية هذه الأخيرة التي أصبحت تعمل بالتنسيق مع أجهزة دعم الاستثمار التي استحدثها المشرع في الآونة الأخيرة على المستوى المركزي وكذا المحلي.

رغم تعدد الأجهزة الإدارية وتنوع اختصاصاتها إلا أن مشكل العقار الصناعي المخصّص للاستثمار بقي مطروحاً وعائقاً يقف أمام تحقيق التنمية الاقتصادية المنشودة بل وصل الأمر إلى تحوّل الإشكالات العالقة والتي لم يتم تسويتها إلى منازعات مطروحة تستدعي تدخّل القضاء للفصل فيها. بموجب هذا الطرح عالجنا الإجراءات الإدارية لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي في (الفصل الأول) والتسوية القضائية لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي (في الفصل الثاني).

الفصل الأول: الإجراءات الإدارية لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

لقد انصبَّ تركيزنا في هذا الفصل على توضيح الإجراءات القانونية التي تتخذها الإدارة بشقيها المركزي واللامركزي على اعتبار أنها تملك حق أصيل مستمد من المبادئ العامة للقانون الإداري بوجه عام ونصوص قانونية خاصة تؤكد ذلك بموجب الصلاحيات المسندة لها بوجه أخص تتمثل في مهام الرقابة والمتابعة وذلك حتى تتمكن من تنظيم مجال الاستثمار العقاري الصناعي.

كما أن مسألة تسوية المنازعات ومعالجتها بشكل جذري مرهون بتدخل الإدارة ليس بصفقتها صاحبة الاختصاص الأصيل للفصل في المنازعات لأنه لا يمكنها أن تحل محل القضاء في هذا الشأن ولكن بصفقتها تملك حق الرقابة الذي تجسده من ناحيتين هما:

الناحية الأولى؛ وهي أن تركز بطبيعتها على التدخل الرقابي الوقائي عن طريق العمل على معالجة الإشكالات العالقة المطروحة ميدانيا بين أطراف العلاقة التعاقدية لكونها المشرف والمتابع الأول للعملية منذ بدايتها إلى نهايتها، وعلى أساس لجوء المستثمر إليها أولاً للحصول على المعلومات المطلوبة والمساعدة له من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية تليها تقديمه للملف المطلوب بعد الدراسة التقنية والاقتصادية وذلك للحصول على الوعاء العقاري المخصص للاستثمار عن طريق إبرامه لعقد الامتياز ومدى احترامه لبنود العقد، فهي تعمل منذ البداية على التقليل من حجم المنازعات بحل الإشكالات المطروحة على مستواها.

الناحية الثانية؛ هو تدخل الإدارة بما تملكه من امتيازات السلطة العامة لكن بشكل رقابي قمعي وعادة ما يكون نتيجة إخلال المستثمر بالتزامات الملقاة على عاتقه بموجب ما تضمنه العقد من بنود تنص على ذلك وهنا خول لها القانون اتخاذ عدة إجراءات من بينها: إسقاط حق الامتياز أي فسخ العقد وكذا سحب المزايا الممنوحة للمستثمر كما يحق لها علاوة على ذلك رفض طلب منح المزايا.

من هذا المنطلق وأمام تعدد الأجهزة والصلاحيات المسندة لها تطرقنا إلى إجراءات تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي أمام الإدارة المركزية في (المبحث الأول) ثم إجراءات تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي أمام الإدارة اللامركزية في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: إجراءات تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي أمام الإدارة المركزية

سيتم التطرق إلى المديرية العامة التابعة للوزارات المعنية بالمراقبة ومتابعة الاستثمار العقاري الصناعي وحل الإشكالات المطروحة ميدانيا حيث بالنظر لتعدد الأجهزة على المستوى المركزي وإلى جانب الأجهزة الإدارية التقليدية المعروفة نجد أن المشرع استحدث أجهزة إدارية تعمل بالتنسيق مع الأجهزة التقليدية تدعى بأجهزة دعم الاستثمار، وهو ما استدعى بنا إلى التعرف على طبيعة هاته الأجهزة والصلاحيات المسندة لها حيث تطرقنا إلى: مساهمة الوزارات المكلفة برقابة منازعات الاستثمار العقاري

الصناعي في (المطلب الأول) وإجراءات تسوية المنازعات أمام أجهزة دعم الاستثمار المركزي في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مساهمة الوزارات المكلفة بمتابعة منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

يتم التركيز على التنظيم الهيكلي والصلاحيات المسندة للوزارات المعنية وذلك بالنظر للنصوص القانونية المنظمة لها، حيث يساعدنا هذا المخطط في معرفة موقع المديرية التي تُعنى بتنظيم الاستثمار العقاري الصناعي وتدخلها عند وجود إشكالات عالقة تستوجب حلها وهي بذلك تعمل على التقليل من حجم المنازعات المعروضة على القضاء.

الفرع الأول: التنظيم الهيكلي والمخطط التفصيلي للوزارات المعنية بالاستثمار العقاري الصناعي

نظرا لوجود عدة وزارات معنية بموجب الصلاحيات المسندة لها بمتابعة ملف الاستثمار العقاري الصناعي وهو ما يترتب عليه تداخل هاته الوزارات فيما بينها، حيث اقتضت دراستنا في هذا المقام تحديد طبيعة الاختصاصات المسندة لها ومن ثمة الوقوف على الدور الذي تؤديه للحد من منازعات الاستثمار العقاري الصناعي عن طريق حل جذري للإشكالات المطروحة أمامها وهنا تساءلنا عن الإجراءات المتخذة من قبل الوزارات المعنية للتقليل من حجم المنازعات المتعلقة بالاستثمار العقاري الصناعي؟.

أولا: وزارة الصناعة والمناجم⁽¹⁾

رغبة من الدولة في تشجيع وترقية الاستثمارات دفعها لإنشاء وزارة مستقلة تحقق الهدف المنشود فأنشئت في البداية وزارة سميت ب: " وزارة المساهمة وتنسيق الإصلاحات" لتتغير فيما بعد إلى " وزارة المساهمة وترقية الاستثمارات التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 50/03 وكذا في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 49/03 تم تحديد صلاحيات وزير المساهمة وترقية الاستثمارات⁽²⁾.

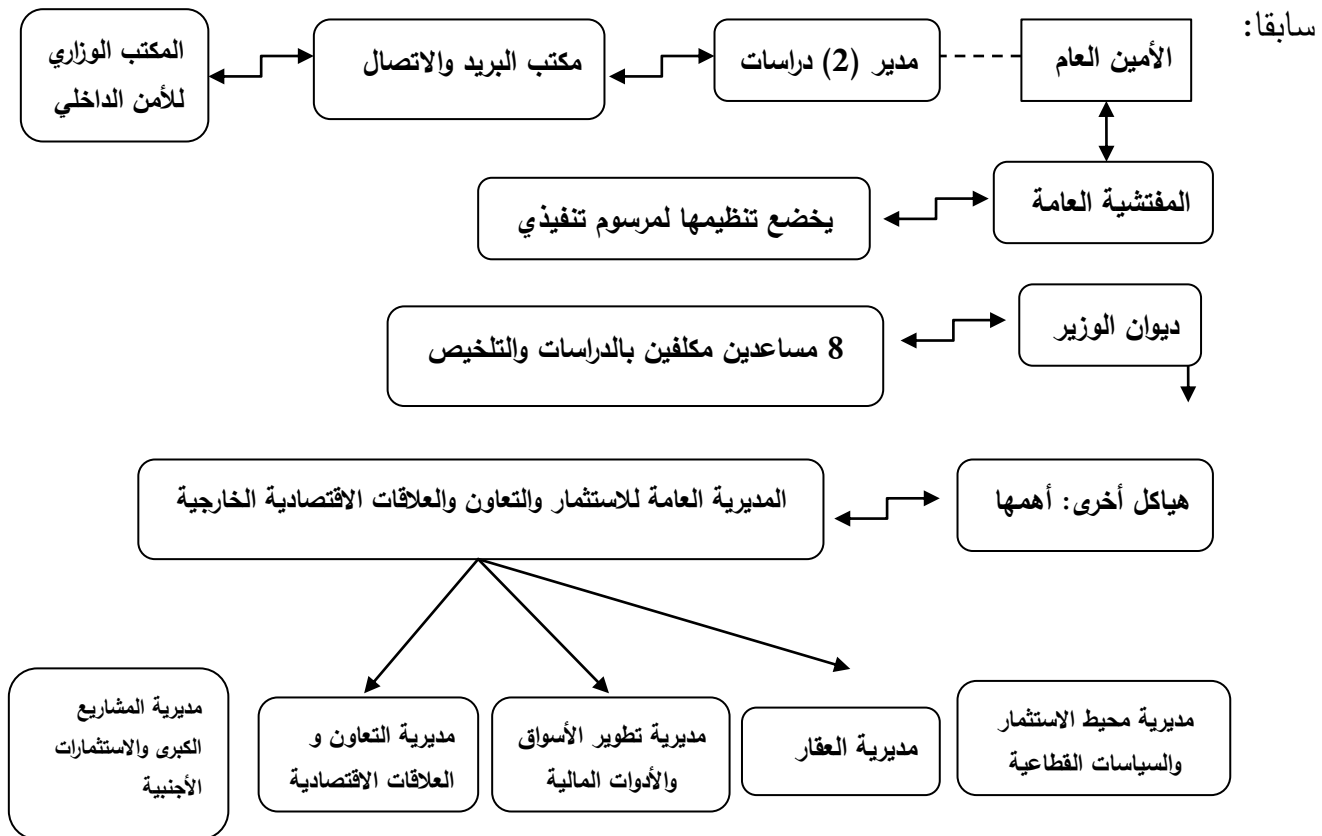
في نفس السنة لاستحداث هاته الوزارة وهي 2003 صدر مرسومين تنفيذيين يحدد صلاحيات الوزارة ويضعها تحت سلطة الوزير المنتدب لدى الحكومة وهما كلا من: المرسوم التنفيذي. رقم 291/03 المحدد لصلاحيات الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة المكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار وكذا المرسوم التنفيذي. رقم 292/03 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية للوزير المنتدب لدى رئيس

⁽¹⁾ تم الاطلاع عليه بتاريخ 2017/03/23 على الساعة 21:00 www. mipmepi. gov. dz

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 49/03 مؤرخ في 1 فيفري 2003 يحدد صلاحيات وزير المساهمة وترقية الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 7، الصادرة في 2003/02/02، ص 5.

الحكومة المكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار⁽¹⁾ مع الحفاظ على نفس الصلاحيات والتنظيم الهيكلي "تم تغيّرت التسمية إلى" وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات " طبقا للمرسوم التنفيذي. رقم 101/08 أدناه. ليتم الجمع بين حقيقتي الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة تحت تسمية: " وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمارات" في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 17/11 المذكور أدناه وفي سنة 2013 تم إعادة تسميتها بوزارة التنمية الصناعية وترقية الاستثمار على إثر صدور المرسوم التنفيذي. رقم 392/13 المحدد لصلاحيات وزير التنمية الصناعية وترقية الاستثمار⁽²⁾ ليتم تسميتها مؤخرا بوزارة الصناعة والمناجم وقد تعاقبت في هذا الشأن عدة مراسيم تنفيذية بيّنت فيها التنظيم الهيكلي للوزارة على النحو التالي:

- المرسوم التنفيذي. رقم 50/03 المتضمن الإدارة المركزية في وزارة المساهمة وترقية الاستثمارات⁽³⁾

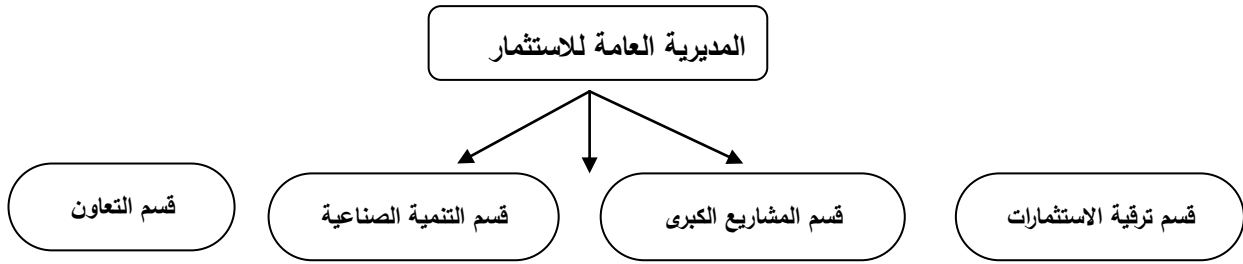


⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 292/03 مؤرخ في 2003/09/10 يحدد صلاحيات وزير المساهمة وترقية الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2003، ص 5.

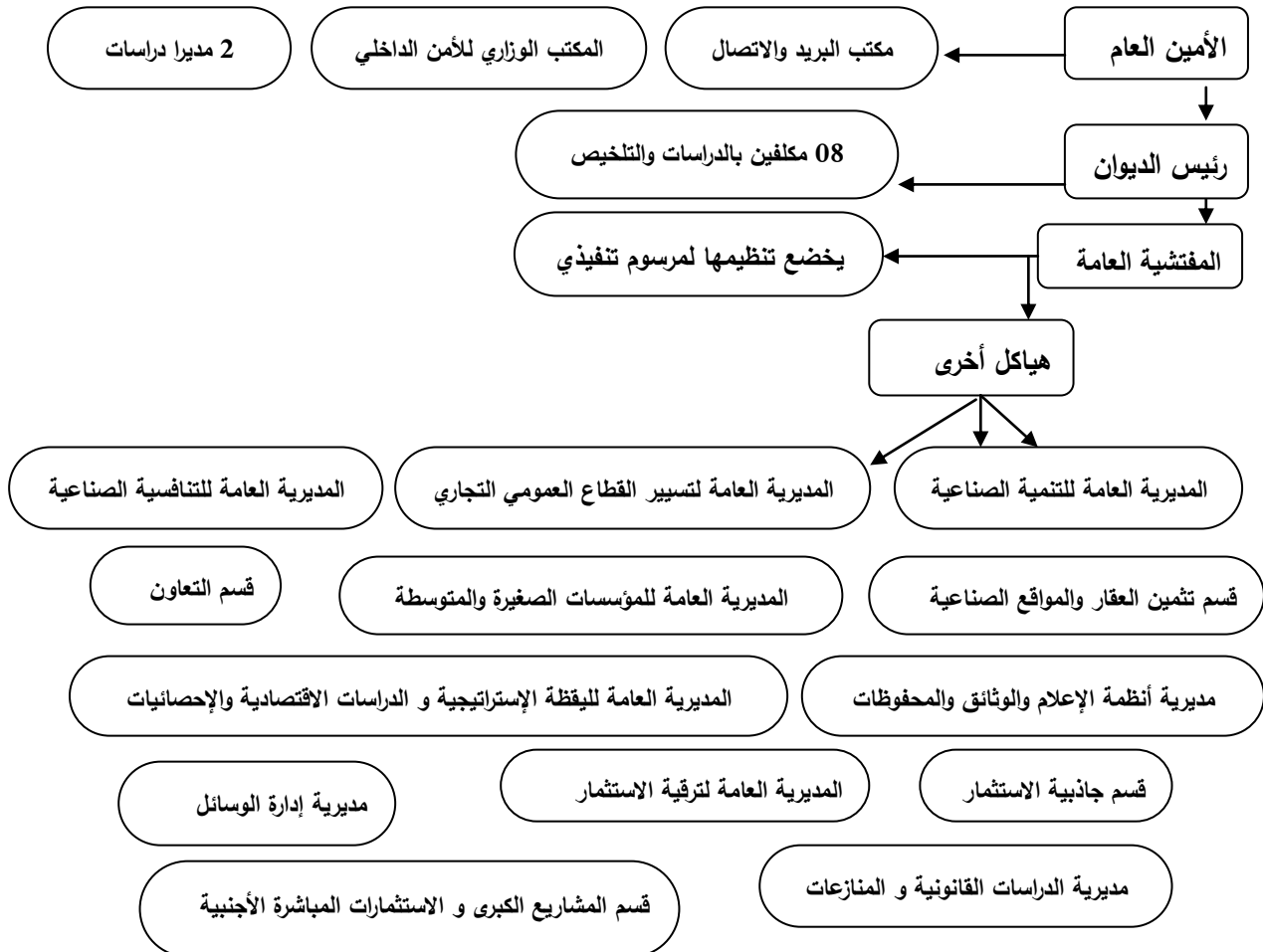
⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 392/13 مؤرخ في 2013/11/25 يحدد صلاحيات وزير التنمية والصناعة وترقية الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 62، الصادرة بتاريخ 11 ديسمبر 2013، ص 3.

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 50/03 مؤرخ في 2003/02/01 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المساهمة وترقية الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 07، الصادرة في 2003/02/02، ص. ص 09، 10.

في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 101/08 (1) المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات نذكر أهمها وفق مخطط على النحو التالي:



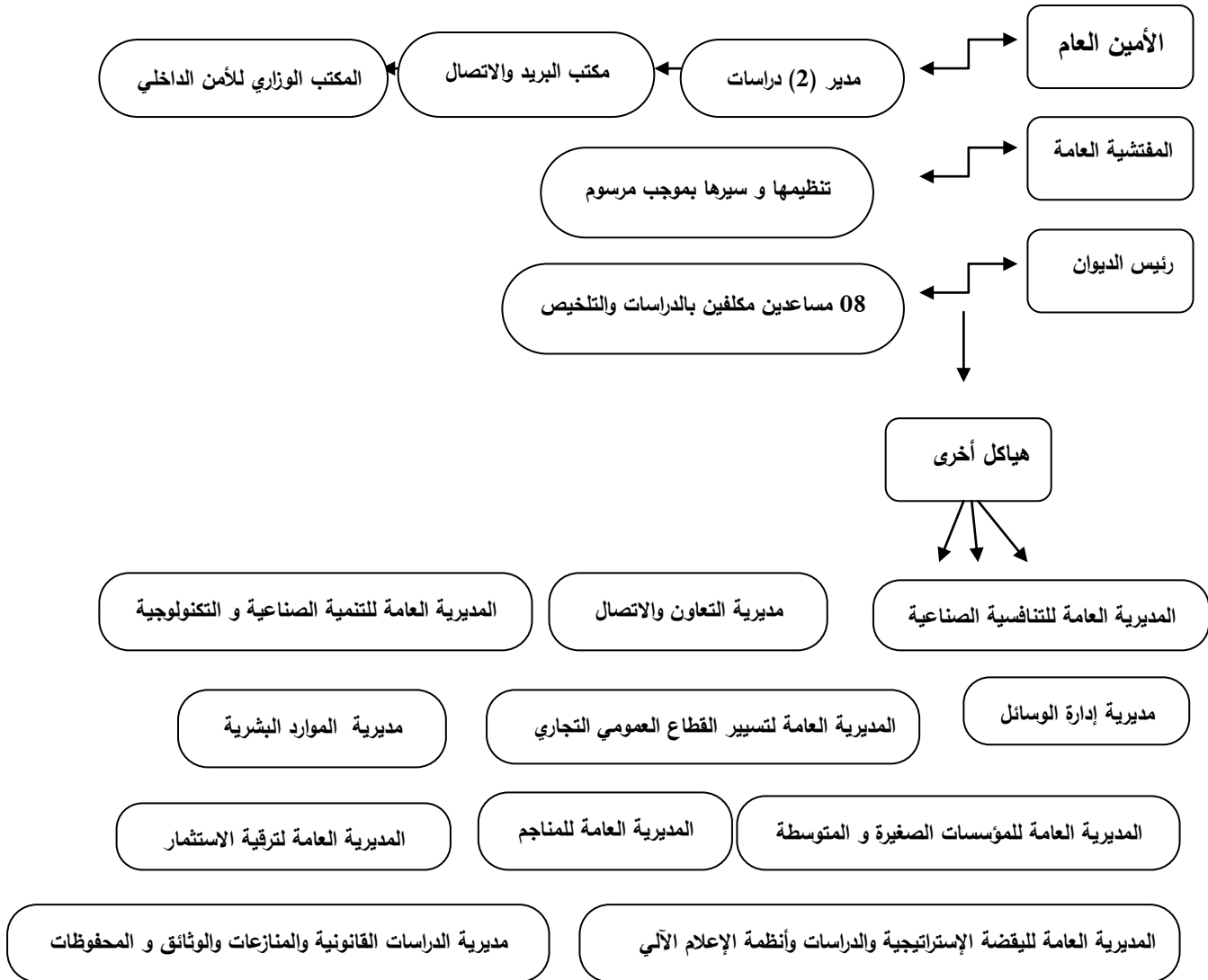
- في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 17/11 مؤرخ في 2011/01/25 المتضمن في 2011/01/25⁽²⁾ المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمارات وقد ألغى المرسوم السابق ذكر. رقم 101/08 وفق المخطط التالي:



⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 101/08 مؤرخ في 2008/03/23 يتضمن الإدارة المركزية في وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات، جريدة رسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 2008/03/30، ص. 13، 14.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 17/11 المؤرخ في 2011/01/25 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمارات، جريدة رسمية، العدد 05، الصادرة بتاريخ 2011/01/26، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 242/14.

لقد تم تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة والمناجم ⁽¹⁾ لهذه الوزارة بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 242/14 الصادر في 2014/08/27 ⁽²⁾ وقمنا بتجسيد تنظيم هيكلها وفق المخطط التالي:



بالنسبة لمديريات الصناعة والمناجم ففي ظل المرسوم التنفيذي. رقم 19/11 ⁽³⁾ الذي ألغى المرسوم التنفيذي. رقم 442/03 المتضمن إنشاء مصالح في وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة

⁽¹⁾ www.mdipi.gov.dz تم الاطلاع بتاريخ 2017/03/20، على الساعة 21:00.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 242/14 مؤرخ في 2014/08/27 يتضمن الإدارة المركزية لوزارة الصناعة والمناجم، جريدة رسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 2014/09/14، ص 14.

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 19/11 مؤرخ في 2011/01/25 يتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار ومهامها وتنظيمها، جريدة رسمية، العدد 05، الصادرة في 2011/01/26، ص 23.

- نص المادة 2 منه: "تستبدل تسمية مديرية الولاية للصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار الواردة في عنوان المرسوم التنفيذي رقم 19/11 ب: مديرية الولاية للتنمية الصناعية وترقية الاستثمار".

التقليدية⁽¹⁾ حيث كانت تتشكل من 4 مصالح لمديرية الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/11 وهي:

مصلحة ترقية الاستثمار و التنمية الصناعية و متابعة مساهمات الدولة

مصلحة التقييس و القياس و مراقبة المطابقة

مصلحة إدارة الوسائل

مصلحة المؤسسات الصغيرة و المتوسطة

غير أنه صدر المرسوم التنفيذي. رقم 21/14⁽²⁾ الذي عدل أحكام المرسوم التنفيذي. رقم 19/11 حيث نص في المادة 2 منه على تغيير التسمية للمديرية واستقر التنظيم الهيكلي للمديرية في سنة 2015 طبقا للمرسوم التنفيذي. رقم 15/15⁽³⁾ الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي. رقم 19/11 والرسوم التنفيذية. رقم 304/09⁽⁴⁾ على تسمية مديرية الصناعة والمناجم وقد قسّمت إلى 5 مصالح هي :

مصلحة ترقية الاستثمار والتنمية الصناعية ومتابعة مساهمات الدولة

مصلحة التقييس والقياس ومراقبة المطابقة

مصلحة المناجم والمراقبة التنظيمية

مصلحة إدارة الوسائل

مصلحة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 442/03 مؤرخ في 2003/11/29 يتضمن إنشاء مصالح خارجية في وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية ويحدد مهامها وتنظيمها، جريدة رسمية، العدد 73، الصادرة في 2003/11/30، ص 04.

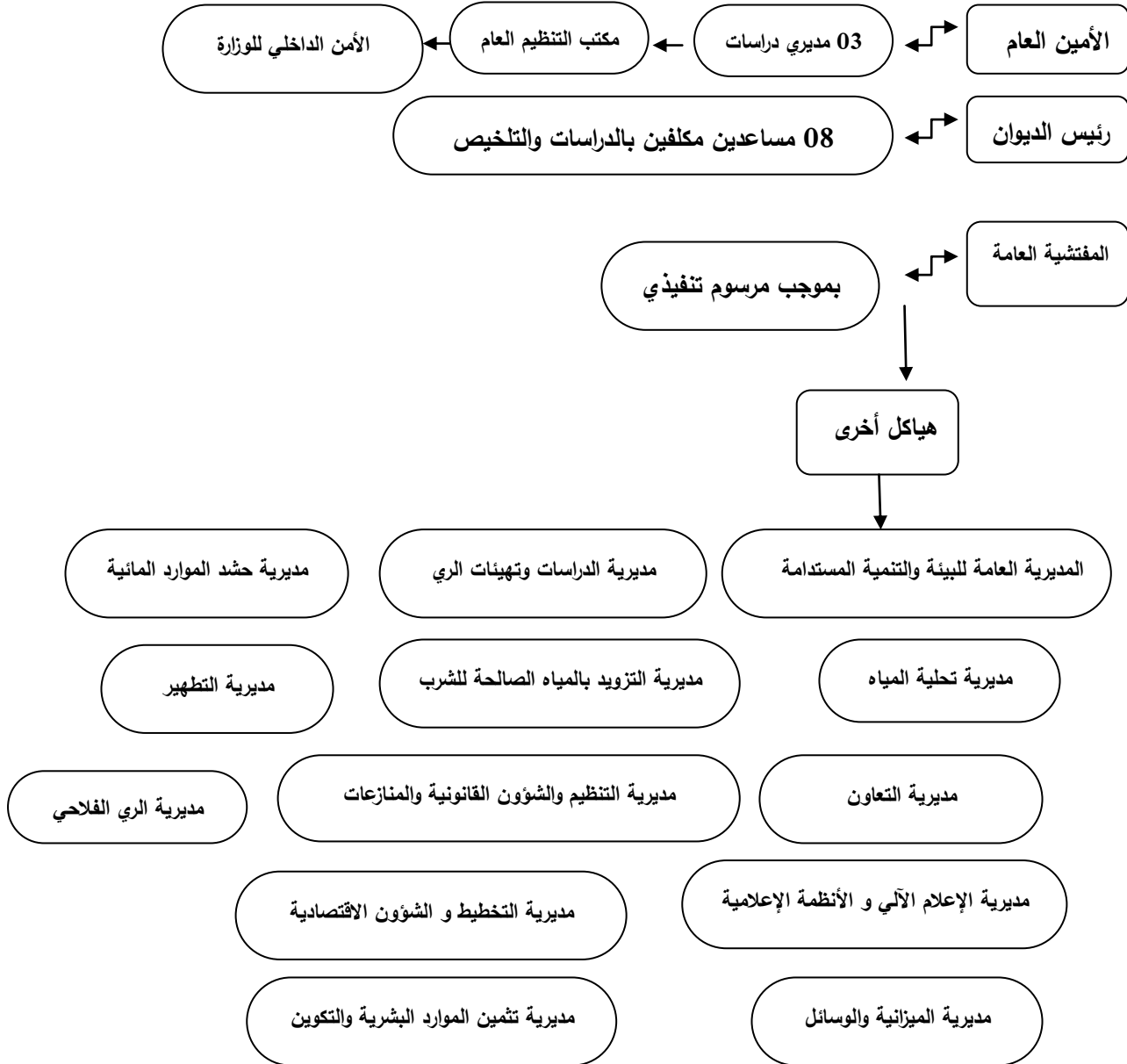
⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 21/14 مؤرخ في 2014/01/23 يعدل المرسوم التنفيذي. رقم 19/11 مؤرخ في 2011/01/25 المتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار ومهامها وتنظيمها، جريدة رسمية، العدد 05 الصادرة في 2014/02/02، ص 08.

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 15/15 مؤرخ في 2015/01/22 يتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها، جريدة رسمية، العدد 04، الصادرة بتاريخ 2015/01/29، ص 32.

⁽⁴⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 304/09 المؤرخ في 2009/09/10 المتضمن إنشاء مديريات ولائية للطاقة والمناجم وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية، العدد 54، الصادرة في 2009/09/16، ص 08.

ثانيا: وزارة الموارد المائية والبيئة⁽¹⁾

تم وضع الهيكل التنظيمي لها بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 89/16⁽²⁾ على النحو التالي:



⁽¹⁾ [www. mree. gov. dz](http://www.mree.gov.dz) تم الاطلاع عليه بتاريخ 2017/03/23، على الساعة 20:00.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 89/16 مؤرخ في 2016/03/01 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الموارد المائية والبيئة، جريدة رسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 2016/03/09، ص 09.

ثالثاً: وزارة المالية

انفردت الوزارة بمركز اتخاذ القرار بشأن حافظة مهمة من العقار الموجه للاستثمار، حيث تم تنظيم العقار الصناعي بموجب قوانين المالية، أما بالنسبة للتنظيم الهيكلي للوزارة فقد تم في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 364/07⁽¹⁾ ونجسّد مخطّط للتنظيم الهيكلي للوزارة على النحو التالي:



وبهذا نصل إلى أننا حاولنا التركيز على بيان التنظيم الهيكلي للوزارات المعنية بالمراقبة والمتابعة لملف الاستثمارات بصفة عامة وعلى الأخص ملف العقار الصناعي حيث وقفنا على التعديلات التي طرأت على هيكلية الوزارات.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 364/07 مؤرخ في 2007/11/28 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية، العدد 75، الصادرة بتاريخ 2007/12/02، ص05.

ومن ثمة موقع المديريات العامة وذلك بهدف التطرق للصلاحيات المسندة لها قانونا بغية التعرف على دورها في الحد من منازعات الاستثمار العقاري الصناعي من خلال تطبيقها لإجراءات الحصول واستغلال العقار الصناعي من طرف المستثمر والمتمثلة في العقود التي بها يتم الحصول على الأوعية العقارية وكذا الامتيازات الممنوحة له عن طريق إتباع الإجراءات القانونية المطلوبة أمامها.

الملاحظ على هاته الوزارات هو عدم استقرارها ليس فقط من حيث تغيير مسمياتها وإنما أيضا من حيث الهيكل التنظيمي لها وهو ما يؤثر على عملية تنظيم الاستثمار العقاري الصناعي والتدخل لحل إشكالاته والحد من منازعاته وعلى الرغم من وجود عدة وزارات معنية ولو بصفة غير مباشرة بملف العقار الصناعي المخصص للاستثمار لكننا قمنا بالتركيز على الأهم منها نظرا للصلاحيات المسندة لها وعدم اقتصرها على مسألة التنظيم فقط بل انصرفت إلى التدخل محاولة إيجاد حلول جذرية للإشكالات القانونية العالقة قبل أن تصبح منازعة معروضة على القضاء للفصل فيها.

الفرع الثاني: الصلاحيات المسندة للوزارات في حل إشكالات الاستثمار العقاري الصناعي

يبرز دور الوزارات في مجال العقار الصناعي من خلال المهام التي تؤديها المديريات العامة والمسندة إليها بموجب النصوص القانونية وسنحاول التطرق إلى مهام أهم المديريات العامة للوزارات التي تطرقنا إليها سابقا.

أولاً: صلاحيات وزارة الصناعة والمناجم

طبقاً للمرسوم التنفيذي. رقم 242/14⁽¹⁾ في المواد 6، 10 و 12 منه سنتطرق إلى أهم المديريات التي لها دور بارز في مجال العقار الصناعي على النحو الآتي بيانه:

1- صلاحيات وزير الصناعة والمناجم

أسندت للوزير عدة صلاحيات طبقاً للمرسوم التنفيذي. رقم 241/14 فُسِّمَتْ إلى عدة مجالات نتولى التطرق إلى أهمها والتي تتجسّد فيما يلي:

طبقاً لنص المادة 2 من المرسوم المذكور أعلاه: "يمارس وزير الصناعة والمناجم صلاحياته بالاتصال مع مؤسسات الدولة وأجهزتها ومع الوزارات المعنية وبالتشاور مع الشركاء الاقتصاديين والاجتماعيين وبهذه الصفة يتولى على الخصوص، الصلاحيات الآتية:

- يعد ويقترح سياسات ترقية وتطوير المؤسسة الاقتصادية الصناعية والإنتاج الصناعي الوطني والفروع الصناعية وتنفيذها والسهل على تطبيقها وضمان متابعتها.
- يطور ويقوي النسيج الصناعي الوطني.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 242/14 السالف ذكره، ص 14 والذي ألغى المرسوم التنفيذي. رقم 17/11 السابق ذكره.

- يشجع المنافسة الصناعية بوضع نظام وطني للابتكار وبرنامج وطني لتأهيل المؤسسات يهدف إلى رفع كفاءة الموارد البشرية وترقية الحصول على التكنولوجيا والمهارة بالاتصال مع القطاعات والهيئات المعنية.

- ... يعد ويقترح سياسة تسيير مساهمات الدولة في القطاع العمومي الصناعي ويسهر على تنفيذها.

- يتخذ جميع التدابير التي من شأنها ترقية الاستثمار الإنتاجي والاستثمار الفضائي للتنمية الصناعية ويسهر على تطبيقها.

- يشجع ويضمن الحرية والتسهيل في إنجاز الاستثمارات.

- ... يسهر على تسيير الصناديق والآليات المالية للدعم والمساندة المخصصة لتطوير قطاع الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والاستثمار.

في مجال السياسات الصناعية: نصت المادة 3 على ما يلي:

- يعد وينفذ السياسات الصناعية بحسب الفروع ويقيم انعكاساتها ويقترح التصحيحات المناسبة لها بالاتصال مع الأطراف المعنية.

- يسهر على تعزيز القدرات الإنتاجية للمؤسسات الصناعية.

- ... يتخذ كل تدبير من شأنه السماح بتحقيق الأهداف المحددة في السياسات الصناعية حسب كل فرع⁽¹⁾.

في مجال ترقية النشاطات الصناعية: يتولى الوزير طبقا لما نصت عليه المادة 4 من المرسوم أعلاه على:

- يسهر على إنشاء جهاز من شأنه تطوير وترقية النشاطات الصناعية الجديدة والتكنولوجيات الجديدة.

- يشجع برامج تطوير الفروع والمنتجات الصناعية.

- يسهر على ترقية المراكز التقنية الصناعية وتعزيز قدراتها في مجال البحث والتنمية.

في مجال تسيير مساهمات الدولة في القطاع العمومي الصناعي: يتولى الوزير طبقا لنص المادة 8 ما يلي:

- يسهر على تطوير المؤسسات العمومية الصناعية وتفعيل مساهمات الدولة في القطاع العمومي الصناعي⁽²⁾

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 241/14 مؤرخ في 27 أوت 2014 المتضمن تحديد صلاحيات وزير الصناعة والمناجم، جريدة رسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2014، ص 12

⁽²⁾ المصدر نفسه، ص 13

- يضمن الإشراف على المؤسسات العمومية الصناعية ويسهر على حماية مصالح الدولة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- يشجع الشراكة بين المؤسسات العمومية الصناعية والمؤسسات الخاصة.
- يقترح برنامج شراكة للمؤسسات العمومية الصناعية ويسهر على تطبيقه.
- يضمن متابعة تطبيق قرارات مجلس مساهمات الدولة....
- في مجال ترقية وجذب الاستثمار، يتولى الوزير طبقا لنص المادة 10 ما يلي:
- يقترح السياسة الوطنية لترقية الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال.
- يسهر على الانسجام الشامل للتدابير والأجهزة التحفيزية في مجال ترقية الاستثمار ويقترح التعديلات الضرورية.
- يقترح كل عمل أو تدبير يهدف إلى وضع وسائل التمويل الملائمة للاستثمار وتطويرها.
- يضمن متابعة المشاريع الاستثمارية الكبرى.
- يساهم في تحسين شروط الحصول على العقار الصناعي ويسهر على ترشيد تسييره.
- يسهر على وضع مؤسسات وهيئات الوساطة والضبط للسوق العقارية الاقتصادية وحسن سيرها.
- يعد برنامج إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات جديدة ذات علاقة مع تطوير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- ينفذ برنامج تطهير وإعادة تطهير وترقية وتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط.
- يسهل ويحسن محيط الاستثمار والمقولة وإنشاء مؤسسات.
- وأضافت المادة 13 من نفس المرسوم: "يمكن وزير الصناعة والمناجم في مجال صلاحياته، المبادرة بكل نص ذي طابع تشريعي أو تنظيمي".⁽¹⁾
- نصل إلى أن وزارة الصناعة والمناجم أسندت لها بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 241/14 السالف ذكره عدة صلاحيات تم تقسيمها إلى عدة مجالات ونجد أنها ركزت على تنظيم عملية الاستثمار في مجال العقار الصناعي وقد تجسّد ذلك من خلال الاهتمام بتطوير وترقية المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وإنشاءها للأجهزة الاستثمارية التي تحرص على تنفيذ برامجها ونظرا للدور الكبير الملقى على عاتقها فإننا سنتطرق إلى صلاحيات مديرياتها.

¹ أنظر: مرسوم تنفيذي. رقم 241/14 السالف ذكره .

2- صلاحيات المديريات العامة التابعة للوزارة: حاولنا التركيز على ما يهم دراستنا

أ- المديرية العامة لترقية الاستثمار :

طبقا لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي. رقم 242/14 المذكور أعلاه قد كلفت هذه المديرية بما

يأتي:

- إعداد واقتراح عناصر السياسة الوطنية للاستثمار والسهر على تنفيذها.
- القيام بكل مسعى يهدف إلى حشد وتشجيع تجسيد المشاريع الاستثمارية ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني و/أو الموجهة للتصدير.
- السهر على انسجام التدابير والأنظمة التحفيزية في مجال تطوير الاستثمار واقتراح التحسينات الضرورية. (1)

- المبادرة بكل تدبير من شأنه تحسين مناخ الاستثمار
- ضمان متابعة السير الحسن للمؤسسات تحت الوصاية المكلفة بالعقار وترقية الاستثمار.
- إعداد استراتيجيات وسياسات تطوير البنى التحتية الصناعية واللوجستية والأقطاب الصناعية.
- و هذه المديرية تشتمل على ثلاثة أقسام هي:

● قسم جاذبية الاستثمار: يكلف بما يأتي

- ضمان انسجام التشريع والتنظيم المتعلقين بالاستثمار واقتراح كل تدبير للتصحيح أو التحسين. (2)
- تنظيم وترقية العلاقات مع أوساط الأعمال الجزائريين والأجانب من أجل جذب الاستثمار وتطوير النشاطات الصناعية.
- اقتراح كل تدبير يتعلق بالاستثمار الوطني والأجنبي قصد تنميته وجاذبيته وانسجامه مع السياسة الاقتصادية للحكومة.
- التقييم الدوري لحجم وبنية الاستثمار الوطني والأجنبي ويدير القسم رئيس قسم ويلحق بالقسم 3 مديري دراسات يكلفون بما يأتي:
- المساعدة في إعداد النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالاستثمار ومتابعة تطبيقها وتحسين جاذبية الاستثمار وتقييم حجمه وبنيته.
- ضمان ترقية الاستثمار الموجه للمتعاملين الاقتصاديين وحاملي مشاريع وطنيين ودوليين.
- قسم المشاريع الكبرى والاستثمارات المباشرة الأجنبية: يكلف بما يأتي

(1) أنظر: مرسوم تنفيذي. رقم 242/14 السالف ذكره .

(2) مرسوم تنفيذي. رقم 242/14 السالف ذكره، ص 20.

- القيام بكل مسعى يهدف إلى إنشاء حشد وتشجيع المشاريع الاستثمارية ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني و/ أو الموجهة للتصدير.
- السهر على تكفل القطاعات أو الهيئات المعنية بأصحاب المشاريع.
- مرافقة الاستثمارات المباشرة الأجنبية.
- الإشراف على المفاوضات المتعلقة بالمزايا الخاصة التي يطلبها المستثمرون ويدير القسم رئيس قسم ويلحق بالقسم ثلاثة مديري دراسات يكلفون بما يأتي:
- تنظيم ومتابعة المشاريع الاستثمارية الكبرى والسهر على إنجازها بالاتصال مع القطاعات والهيئات المعنية⁽¹⁾.
- المشاركة في المفاوضات المتعلقة بالمزايا الخاصة الممنوحة للمستثمرين.
- ضمان متابعة تنفيذ قرارات المجلس الوطني للاستثمار.
- جمع المعلومة الخاصة بالمشاريع الاستثمارية الكبرى ومعالجتها وتوزيعها.
- **قسم تطوير البنى التحتية الصناعية واللوجستية والأقطاب الصناعية:** ويكلف بما يأتي
- المساهمة في تحسين شروط الحصول على العقار الاقتصادي.
- السهر على إنشاء وحسن سير ومتابعة هيئات الوساطة وضبط سوق العقار الاقتصادي.
- تنفيذ برامج تطهير وإعادة تأهيل وترقية وتسيير المناطق الصناعية والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- اقتراح وضمان تنفيذ الاستراتيجيات والسياسات العمومية لتنمية البنى التحتية الصناعية واللوجستية والأقطاب الصناعية.
- اقتراح برامج تطوير البنى التحتية الصناعية واللوجستية والأقطاب الصناعية.
- اقتراح الأنشطة التي من شأنها تطوير وتنمين البنى التحتية الصناعية واللوجستية والأقطاب الصناعية يدير القسم رئيس قسم ويلحق بالقسم مديرا دراسات يكلفان كل في الجانب الذي يخصه بالمهام الآتية:
- تسهيل الحصول على العقار لفائدة المتعاملين الاقتصاديين والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتحسين الظروف المتعلقة به.
- متابعة تسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط وكذا شروط تطهيرها وإعادة تأهيلها.
- إعداد مذكرة ظرفية حول البنى التحتية الصناعية واللوجستية والأقطاب الصناعية.
- ب- **مديرية الدراسات القانونية والمنازعات والوثائق والمحفوظات:** تكلف طبقا للمادة 10 بما يأتي
- تنسيق الأشغال المتصلة بإعداد مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية التي تبادر بها الوزارة.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 242/14 السالف ذكره، ص 14.

- تمثيل الوزارة بعنوان أشغال العمل على انسجام مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية في إطار العمل الحكومي.
- دراسة الإطار التشريعي والتنظيمي الذي له أثر في تطور الصناعة والمناجم والمحيط الاقتصادي والمالي والأعمال وكذا في تطوير الاستثمار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- متابعة قضايا المنازعات للوزارة لدى الجهات القضائية وهيئات التحكيم.
- تطوير الرصيد الوثائقي الرقمي وضمان الحفاظ على أرشيف الوزارة.
- ويدير المديرية مدير وتشمل على ثلاث مديريات فرعية هي:
 - المديرية الفرعية للدراسات القانونية: وتكلف بما يأتي⁽¹⁾:
- السهر على مطابقة المشاريع التي تبادر بها الوزارة مع التشريع والتنظيم المعمول بهما.
- تحليل مشاريع النصوص التي تبادر بها الوزارات الأخرى وأثرها في القطاع.
- المشاركة في أشغال العمل على انسجام مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية في إطار العمل الحكومي.
- إجراء كل دراسة قانونية ترتبط بنشاطات القطاع.
- اقتراح كل تدبير يدخل ضمن نشاطات الوزارة في إطار المساهمة في إعداد مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية.
- المديرية الفرعية للمنازعات: تكلف بما يأتي
 - السهر على احترام الإجراءات في مجال تسوية المنازعات.
 - دراسة قضايا المنازعات والتي تهم الوزارة وضمان متابعتها.
 - إعداد وتقييم دوري لمجموع الملفات التي لها طابع المنازعات وتكون الوزارة طرفا فيها.
 - اقتراح كل تدبير من شأنه المساهمة في الوقاية وتسوية المنازعات⁽²⁾.
- ت-مديرية إدارة الوسائل: تكلف طبقا للمادة 12 من نفس المرسوم المذكور أعلاه بما يأتي
 - تحضير وتنفيذ العمليات المالية المرتبطة بميزانيتين التسيير والتجهيز للإدارة المركزية.
 - ضمان متابعة تنفيذ الميزانية على مستوى المصالح غير الممركزة والمؤسسات تحت الوصاية.
 - تسيير الممتلكات المنقولة والعقارية للوزارة وحمايتها وصيانتها.
- ويدير المديرية مدير وتشمل على مديريتين فرعيتين: المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة تكلف بما يأتي: إعداد مشاريع الميزانية وضمان تنفيذها، معالجة وتنفيذ مجموع عمليات الميزانية والعمليات

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 242/14 السالف ذكره ، ص 21.

⁽²⁾ المصدر نفسه، ص 25.

المالية والمحاسبية المتعلقة بعمل مصالح الإدارة المركزية وإجراء تقييمات للميزانية أما المديرية الفرعية للوسائل العامة وحماية الأملاك تكلف بما يأتي: السهر على الحفاظ على الممتلكات العقارية للوزارة وإعداد ومتابعة جرد الممتلكات المنقولة والعقارية⁽¹⁾.

بتقييمنا للصلاحيات المسندة بموجب القانون للمديريات التابعة لوزارة الصناعة والمناجم نجد أنها تعد من بين أهم المديريات فهي تعمل على رسم السياسة العامة لخارطة الاستثمار بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة من خلال الاهتمام بالمناطق الصناعية والأقطاب الصناعية ومناطق النشاطات.

بل والأهم من ذلك هو أنها تعمل على إنشاء أجهزة لدعم الاستثمار التي تعمل بالتنسيق مع هذه المديريات فيما يتعلق بإجراءات الحصول على الأصول العقارية المخصصة للاستثمار الصناعي أما بالنسبة للمنازعات فإن المديرية تدخلها يكمن في المتابعة الدورية لأشغال المشاريع الاستثمارية بالتنسيق مع أجهزة دعم الاستثمار حيث تتولى رفع تقارير دورية لمديرية أملاك الدولة تتعلق بمدى نسبة تقدم الانجاز للمشاريع والإشكالات الميدانية العالقة بهدف إيجاد حلول.

ثانيا: صلاحيات وزارة الموارد المائية والبيئة

بصدور نص قانوني في سنة 2017 أصبحت لدينا وزارة البيئة والطاقات المتجددة ولكن بالنسبة للهيئة فإنني وجدت ما زالت لم تعدل بعد فما زال لدينا مرسوم تنفيذي قديم ينظم صلاحيات وزير الموارد المائية والبيئة.

1- صلاحيات وزير الموارد المائية والبيئة:

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 88/16⁽²⁾ المحدد لصلاحيات الوزير نجد أنه نص على عدة مهام أهمها صلاحيات الوزير في مجال البيئة وعلاقتها بقطاع العقار الصناعي نتطرق إلى أهمها: بموجب نص المادة 4 من المرسوم المذكور أعلاه كلف وزير الموارد المائية والبيئة في ميدان البيئة بما يلي:

- يبادر بالاتصال مع الهياكل والقطاعات المعيشية بالقواعد والتدابير الخاصة بالحماية والوقاية من كل أشكال التلوث وتدهور البيئة والإضرار بالصحة العمومية وإطار المعيشة ويتصور ويقترح ذلك ويتخذ التدابير التحفظية الملائمة.

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم 242/14 السالف ذكره ، ص 26.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي رقم 88/16 مؤرخ في 1 مارس 2016 يحدد صلاحيات وزير الموارد المائية والبيئة، جريدة رسمية، العدد 15، الصادرة في 09 مارس 2016، ص 6.

- يبادر بالاتصال مع الهياكل والقطاعات المعنية بالقواعد والتدابير الخاصة بحماية الموارد الطبيعية والبيولوجية والوراثية والأنظمة البيئية وتتميتها والحفاظ عليها ويقترح ذلك ويتخذ التدابير التحفظية الضرورية.
 - يبادر مع القطاعات المعنية بإعداد كل دراسة وبحث من شأنه التحديد والوقاية من التلوث والأضرار في الوسط الحضري والصناعي ويساهم في ذلك.
 - ... يقوم بالتقييم المستمر لوضعية البيئة.
 - ينجز دراسات إزالة تلوث البيئة لا سيما في الوسط الحضري والصناعي.
 - يقوم بتحديد الدراسات المتعلقة بالتعرف والوقاية من التلوث والأضرار، لا سيما في الوسط الحضري والصناعي.
 - ... يقترح الأدوات الرامية إلى تشجيع كل التدابير الكفيلة بحماية البيئة وردع كل الممارسات التي لا تضمن التنمية المستدامة.
 - يتصور كل الأعمال التي ترمي إلى تنمية الاقتصاد البيئي ويبادر بها من خلال ترقية النشاطات المرتبطة بحماية البيئة.
 - أما المادة 7 منه نصت على: يضع وزير الموارد المائية والبيئة أداة للرقابة المتعلقة بالنشاطات الداخلة ضمن مجال اختصاصه ويرسم أهدافها واستراتيجياتها وتنظيمها ويحدد الوسائل الضرورية لتنفيذها وفي هذا الإطار يسهر على ما يأتي:
 - مطابقة المنشآت العمومية مع مخططات ومشاريع التهيئة.
 - احترام أحكام دفاتر الشروط المتعلقة بدراسات التأثير من أجل حماية البيئة.
 - ... نوعية الدراسات والأشغال والمواد.
 - نوعية المنشآت الأساسية وصيانتها⁽¹⁾.
- 2- صلاحيات المديريات العامة التابعة للوزارة المعنية :**
- طبقا للمرسوم التنفيذي. رقم 89/16⁽²⁾ المحدد لتنظيم الإدارة المركزية لوزارة الموارد المائية والبيئة يبرز دور أهم المديريات العامة في علاقتها مع القطاع الصناعي وهي:
- بموجب المادة 2 من المرسوم المذكور أعلاه نجد صلاحيات المديرية العامة للبيئة والتنمية المستدامة والتي تكلف ب:

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 88/16 السالف ذكره ، ص9.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 89/16 مؤرخ في 1 مارس 2016 يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الموارد المائية والبيئة، جريدة رسمية، العدد 15، الصادرة في 09 مارس 2016، ص 9.

- تبادل بإعداد كل دراسة وبحث للتشخيص والوقاية من التلوث والأضرار لا سيما في الوسط الحضري والصناعي وتساهم في ذلك... وتضم كمديريات أهمها:
- مديرية السياسة البيئية الصناعية: وقد كلفت ب:
- تبادل بعناصر السياسة البيئية الصناعية وتبنيها.
- تبادل بكل الدراسات والأبحاث والأعمال التي تساعد على الوقاية من التلوث والأضرار الصناعية.
- تبادل بكل الدراسات والأبحاث مع الشركاء المعنيين لتشجيع اللجوء إلى التكنولوجيات النظيفة.
- تبادل بمشاريع وبرامج إزالة التلوث في الوسط الصناعي وتنفيذها.
- تساهم في إعداد النصوص التشريعية والتنظيمية والقيم القصوى والمواصفات التقنية التي تخضع لها الوقاية من التلوث والأضرار ذات المصدر الصناعي ومكافحتها وتسهر على تطبيقها.
- تدرس وتحلل دراسات التأثير ودراسات الخطر والدراسات التحليلية البيئية⁽¹⁾
- و هذه المديرية تضم 3 مديريات فرعية:
- المديرية الفرعية للوقاية والنفائات والمنتجات والمواد الكيميائية الخطرة:** تكلف بكونها: تقوم بترقية كل عمل وقائي وتقليل الأضرار الناجمة عن النشاطات في الوسط الصناعي.
- تمسك بالاتصال مع القطاعات المعنية سجل المسح الوطني للمؤسسات الصناعية ذات الخطر الكبير وتعد خرائط القابلية للإصابة بالأخطار الصناعية.
- تتابع بالاتصال مع القطاعات المعنية تنفيذ مخططات الوقاية والتدخل في مجال الأخطار الصناعية....
- تدرس ملفات طلب رخص نقل وجمع وتصدير النفائات الخطرة ومنح الرخص والاعتماد المرتبطة بها.
- أما المديرية الفرعية لمراقبة المؤسسات المصنفة: وتكلف بما يأتي
- تبادل ببرامج العمليات المخططة لإزالة التلوث الصناعي ومتابعتها.
- تساهم بالاتصال مع القطاعات المعنية في متابعة تطبيق المواصفات التقنية التي تخص المؤسسة المصنفة.
- تمسك قائمة المؤسسات المصنفة وتضمن مراقبتها وتتابع أشغال اللجان المتعلقة بها.
- تعد جرد ومخطط إزالة التلوث وإعادة تأهيل المواقع والأراضي الملوثة...⁽²⁾

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 89/16 السالف ذكره، ص. ص 10، 11.

⁽²⁾ المصدر نفسه، ص 12.

- في حين نجد المديرية الفرعية لترقية التكنولوجيات الأكثر نظافة وتأمين النفايات والمنتجات الفرعية الصناعية: تكلف بكونها: تقترح وتعد بالاتصال مع القطاعات المعنية كل عمل يشجع الاستعمال اللاعقلاني والمؤمن للمواد الأولية والمنتجات الفرعية الصناعية.
- تقوم بجميع الأعمال التي تشجع على استرجاع النفايات والمنتجات الفرعية الصناعية وإعادة استعمالها وتمييزها اقتصاديا.
 - تقوم بالاتصال مع القطاعات المعنية بجميع الأعمال الرامية إلى ترقية واستخدام التكنولوجيات الأكثر نظافة وملائمة.
 - تقوم بالاتصال مع القطاعات المعنية بجميع العمال المشجعة على اعتماد أحسن التقنيات والتكنولوجيات البيئية المتوفرة والعملية من طرف الوحدات الصناعية....
 - تقوم بترقية جميع الأعمال والمشاريع الخاصة بالوقاية من التلوث وحماية البيئة التي يبادر لها المتعاملون الاقتصاديون⁽¹⁾.

● مديرية تقييم الدراسات البيئية: تكلف بما يأتي

- تقترح عناصر إستراتيجية في مجال التقييم البيئي.
- تساهم بالاتصال مع القطاعات المعنية في إعداد النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بتقييم الدراسات البيئية وتسهر على تطبيقها.
- تسهر على مطابقة دراسات التأثير على البيئة ودراسات الخطر والدراسات التحليلية البيئية.
- تدرس وتحلل دراسات تأثير المشاريع ودراسات الخطر والدراسات التحليلية البيئية وتوافق عليها.
- تبدي رأيها في إثارة المؤسسات المصنفة وتسهر على حسن استغلالها.
- تعد قرارات رخص استغلال المؤسسات المصنفة.
- تضع أدوات التقييم والمتابعة والمراقبة.
- تشارك بالتعاون مع الهيئات المعنية في نشاطات تكوين المستخدمين المحليين في مجال التقييم البيئي.

وهي تضم مديريتين فرعيتين هما: المديرية الفرعية لتقييم دراسات التأثير: وتكلف بما يأتي

- تقوم بتقييم التأثير المباشر وغير المباشر لكل مشروع تطوير حول البيئة.
- تسهر على مطابقة دراسات التأثير
- تتابع تنفيذ دراسات التأثير.
- تعد مقررات الموافقة على دراسات التأثير.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 89/16 السالف ذكره، ص 12.

- تسهر على متابعة ومراقبة تنفيذ مخطط التسيير البيئي⁽¹⁾.
- أما المديرية الفرعية لتقييم دراسات الخطر والدراسات التحليلية البيئية: وتكلف بما يأتي
- تقييم الأخطار المباشرة وغير المباشرة لنشاط المؤسسة المصنفة حول الصحة العمومية والبيئة.
- تدرس وتحلل دراسات الخطر والدراسات التحليلية البيئية.
- تبدي رأيها في مطابقة دراسات الخطر والدراسات التحليلية البيئية.
- تسهر على متابعة ومراقبة نظام تسيير أمن المنشآت المصنفة⁽²⁾.
- أما بموجب المادة 9 نجد أن **صلاحيات مديرية التخطيط والشؤون الاقتصادية** تتمثل في:
- تعد الدراسات العامة المتعلقة بمهمة التخطيط للمشاريع والاستثمارات.
- تعد أشغال التخطيط للمشاريع والاستثمارات وتنسيقها.
- تعد ملخص اقتراحات البرنامج ذي الأولوية الصادر عن الهياكل والهيئات تحت الوصاية.
- تشارك في الدراسات والمخططات القطاعية.
- تضمن متابعة إنجاز البرامج وتعد الحصائل الدورية.
- تضمن الاتصال مع المصالح المعنية المكلفة بالمالية والتخطيط.
- وهي تضم 4 مديريات فرعية نذكر أهمها: **المديرية الفرعية للتخطيط والإحصائيات**: تكلف بما يأتي
- ... تعد المخططات السنوية والمتعددة السنوات للمشاريع المبرمجة والاستثمارات الضرورية.
- تتابع هذه المخططات وتقيمها وتراقب تنفيذها.
- توحد الحاجات من رخص البرامج واعتمادات الدفع وتضمن متابعتها.
- تجمع وتعالج المعطيات الاقتصادية ذات الطابع الإحصائي التي تهم القطاع وتضمن توزيعها....
- أما **المديرية الفرعية للدراسات الاقتصادية**: تكلف ب
- تعد بالاتصال مع الهياكل المعنية الدراسات ذات الطابع الاقتصادي.
- تعد بالاتصال مع الهياكل المعنية الدراسات التقييمية المشاريع الخاضعة للتمويلات.
- تسيير حسابات التخصيص الخاص وتتابعها.
- تتابع اتفاقات القرض وتقيم تنفيذها وتعد الحصائل...
- في حين نجد **المديرية الفرعية لمتابعة برامج البيئة**: تكلف ب
- ... تعد ملخص اقتراحات البرامج الصادرة عن الهيئات تحت الوصاية.
- تعد وتتابع المؤثرات البيئية الجوهرية لنشاط القطاع.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 89/16 السالف ذكره، ص14.

⁽²⁾ المصدر نفسه، ص14.

- تتولى متابعة إنجاز البرامج المقبولة....⁽¹⁾
- أما المديرية الفرعية لتنشيط ومتابعة المؤسسات: تكلف ب
- ... تسهر على تطوير قدرات المؤسسات والهيئات ومكتب الدراسات العمومية التابعة لوزارة الموارد المائية.
- ... تسهر على تحكم أفضل في متابعة ومراقبة المؤسسات والهيئات ومكاتب الدراسات العمومية التابعة لقطاع الموارد المائية.
- تشجع وتدعم فرص ومبادرات المؤسسات من أجل تنفيذ كل أشكال الشراكة التي قد تدعم التحكم المهني والنجاعة الاقتصادية⁽²⁾.
- أما المادة 10 فقد نصت على اختصاصات تتعلق ب: مديرية التنظيم والشؤون القانونية والمنازعات التي كلفت ب:
- تبادر وتعد بالاتصال مع الهيئات المعنية مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالقطاع.
- تقوم بكل أشغال الإعداد والتنسيق والتلخيص المتعلقة بمشاريع النصوص التي يبادر بها القطاع.
- تسهر على توزيع النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة و/ أو التي تهم القطاع وتتابع تنفيذها.
- تسهر على تطبيق التنظيم المتعلق بالنشاطات المهنية التابعة للقطاع.
- تدرس وتتابع قضايا المنازعات المتعلقة بالقطاع.
- تضمن مراقب كل صفحة ذات أهمية قطاعية
- وهي تضم 3 مديريات فرعية هي: المديرية الفرعية للتنظيم والشؤون القانونية وتكلف ب:
- تنسق أشغال الهيئات في المجال القانوني.
- تدرس وتساهم مع القطاعات الأخرى في إعداد النصوص التشريعية والتنظيمية.
- تدرس وتمركز بالاتصال مع الهيئات المعنية مشاريع النصوص التي تم إعدادها.
- تدرس مشاريع النصوص المقترحة من طرف القطاعات الأخرى.
- تساعد الهيئات تحت الوصاية والمصالح غير المركزية في ميدان دراسة الملفات ذات الطابع القانوني⁽³⁾.
- تسهر على تطبيق التنظيم المتعلق بالنشاطات المهنية التابعة للقطاع.
- تسهر على احترام الإجراءات في مجال تطبيق القانون المتعلق بالمياه.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 89/16 السالف ذكره، ص20.

⁽²⁾ المصدر نفسه، ص20.

⁽³⁾ المصدر نفسه، ص21.

- تقوم بمهام المطابقة القانونية التي يبادر بها القطاع وشارك في ذلك.
 - أما المديرية الفرعية للمنازعات: تكلف ب
 - تدرس وتتابع قضايا المنازعات التابعة للقطاع حتى تسويتها أمام المحاكم الوطنية وهيئات التحكيم الدولية.
 - تساعد المصالح غير الممركزة والمؤسسات التابعة للوصاية في متابعة قضايا المنازعات التابعة لاختصاصها وتعد تقييما دوريا لذلك⁽¹⁾.
- بذلك نصل إلى أن المديرية التابعة لوزارة البيئة لها دور رقابي وقائي وقمعي يتمثل في التأكد من أن المؤسسات الصناعية ليس لها تأثير خطير على محيط البيئة لذا تتطلب مديرية البيئة حصول بعض من المؤسسات الصناعية المصنفة على تراخيص تؤكد فيها سلامة والحفاظ عليها من الأضرار البيئية وبالتالي متابعة المؤسسات الصناعية التي تلحق أضرار بالبيئة ورفع دعوى قضائية ضدها وبالتالي هنا لا يستطيع الوالي منح قرار الامتياز إلا بعد التأكد من احترام المشاريع الاستثمارية الصناعية للمواصفات البيئية المنصوص عليها قانونا كما يحق لمديرية البيئة تحريك دعوى القضائية في حال ثبوت خرق هذه المشاريع للنصوص القانونية أمام القضاء.

ثالثا: صلاحيات وزارة المالية

تعد هذه الوزارة عصب الأنشطة الاقتصادية في الدولة وذلك بما توفره من ميزانية تغطي احتياجات الاستثمارات العقارية الصناعية خصوصا من حيث التهيئة والتسيير، فتدخلها يتجسد من خلال المديرية العامة التي تنضوي في إطارها.

1- صلاحيات وزير المالية:

طبقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي المتعلق بوزير المالية 54/95 المحدد لصلاحيات وزير المالية⁽²⁾ نجد أن صلاحياته تطل الميادين التالية وهي:

المالية العامة: المتضمنة للجباية، الجمارك، الأملاك الوطنية والشؤون العقارية، النفقات العمومية والميزانية والمحاسبة العمومية، النقد، الادخار والقرض والتأمينات الاقتصادية، موارد الخزينة العمومية، المساهمة المالية للدولة، السياسة الوطنية في مجال المديونية الخارجية، مراقبة الصرف، المراقبة المالية المتعلقة باستعمالات اعتمادات ميزانية الدولة وموارد الخزينة العمومية، العلاقات الاقتصادية والمالية الخارجية.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 89/16 السالف ذكره، ص 21.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 54/95 مؤرخ في 15/02/1995 يحدد صلاحيات وزير المالية، جريدة رسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 18 شوال 1415، ص 8.

وما يهمننا هو مجال المالية العمومية خاصة الأملاك الوطنية والشؤون العقارية التي نصت عليها المادة 5 من نفس المرسوم والتي تجسد مهمة وزير المالية في :

- يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري.
- يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة لما يأتي: جرد الممتلكات العمومية وتقييمها وحمايتها، ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار، إعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه، مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار، يقوم بالمراقبة القانونية لاستعمال الممتلكات العمومية وينفذ فيما يخصه التدابير والأعمال المتعلقة بنظام الملكية العقارية ونقلها وإصلاحها⁽¹⁾.

2- صلاحيات المديريات العامة للوزارة:

طبقا للمرسوم التنفيذي. رقم 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية يبرز دور المديريات العامة في مجال العقار الصناعي ومن ثمة تسوية منازعاته وأهم المديريات نجد:

- أ- **المديرية العامة للخزينة** وهي تكلف ب: لها عدة مهام أهمها نجد:
- ... المساهمة في تحديد سياسات تسيير تدخل الخزينة في القطاع الاقتصادي وضمان متابعتها وتقييمها.
- ضمان متابعة وتقييم مساهمات الدولة في القطاع العمومي الاقتصادي غير المالي.
- المساهمة مع الإدارات المعنية، في تحديد تدابير ذات طابع مالي تتصل بإعادة هيكلة القطاع العمومي الاقتصادي وضمان تسييرها ومتابعتها.
- ... وضع التخصيصات الأساسية للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومركز البحث والتنمية.

وتتكون من خمس مديريات من بينها **مديرية المساهمات** والتي تتولى ما يلي:

- المساهمة في إعداد السياسة المتعلقة بمساهمات الدولة في القطاع العمومي الاقتصادي غير المالي.
- تحديد كفاءات وإجراءات تدخل الخزينة في إطار إعادة هيكلة المؤسسات العمومية والشراكة والخصوصية.
- تنظيم وضمان متابعة مساهمات الدولة في القطاع العمومي الاقتصادي غير المالي بالاتصال مع المؤسسات المعنية⁽²⁾.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 54/95 المذكور أعلاه، ص 9.

⁽²⁾ المصدر نفسه، ص 13.

- تطوير القدرات التقنية لتحليل وتقييم المؤسسات العمومية للقطاع غير المالي لملاءمتها مع متطلبات عملية الشراكة والخصوصية⁽¹⁾.

ب- **المديرية العامة للضرائب:** طبقا للمادة 5 من نفس المرسوم وتكلف ب:

- السهر على دراسة واقتراح وإعداد النصوص التشريعية والتنظيمية وكذا تنفيذ التدابير الضرورية لإعداد وعاء الضرائب وتصفياتها وتحصيلها والحقوق والرسوم الجبائية وشبه الجبائية.

- السهر على التكفل بالمنازعات الإدارية والقضائية المتعلقة بالضرائب والحقوق والرسوم أيا كانت طبيعتها.....⁽²⁾.

ت- **المديرية العامة للأموال الوطنية** وقد كلفت طبقا للمادة 8 من نفس المرسوم بما يلي:

- إعداد واقتراح مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأموال الوطنية ومسح الأراضي والإشهار العقاري والسهر على حسن تطبيقها.

- اتخاذ أي إجراء يهدف إلى تجميع الملكيات العمومية والمحافظة عليها ومراقبة ظروف استعمالها.

- القيام بأعمال مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري وحفظه.

وهي تتكون من أربع مديريات: **مديرية أملاك الدولة:** تضم المديرية الفرعية لتنظيم أملاك الدولة، المديرية الفرعية للأموال العمومية، المديرية الفرعية لتسيير أملاك الدولة والمديرية الفرعية لمنازعات أملاك الدولة هذه الأخيرة المكلفة ب: دراسة أمام الجهات القضائية المختصة قضايا المنازعات المتعلقة بأموال الدولة والقيام في إطار الطعن الإداري بتصفية الملفات السابقة للمنازعة المتعلقة بأموال الدولة التابعة لمجال اختصاص إدارة الأملاك الوطنية إضافة للسهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بأموال الدولة من قبل المصالح الخارجية لأموال الدولة.

أما **مديرية تجميع الأملاك التابعة للدولة** فإنها كلفت ب:.... تأطير وتجميع عمليات التنازل عن الممتلكات العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للأموال الخاصة للدولة ومنح امتيازها..... وهي تتكون من أربع مديريات فرعية أهمها: المديرية الفرعية للعمليات العقارية وتكلف ب:.... إنجاز عمليات تطهير الممتلكات التي تحوزها المؤسسات والهيئات العمومية على سبيل الانتفاع وكذا عمليات تصفية المؤسسات العمومية المحلة.....

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 54/95 السالف ذكره، ص 13.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 364/07 السالف ذكره، ص. ص 15، 16.

في حين نجد دور مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي كلفت ب:

- تنفيذ النشاطات المتعلقة بمسح الأراضي العام والسجل العقاري والإشهار العقاري.
- السهر على تنظيم وتنسيق معالجة قضايا المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية⁽¹⁾.

وبذلك نصل إلى أن دور وزارة المالية هو دور رقابي وقائي يتجسد خاصة من خلال دور مديرية أملاك الدولة التي تتولى عملية المتابعة والإشراف على الأملاك الوطنية بصفة عامة وأهمها الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة التي نحن بصدد دراستها من خلال حجم المنازعات التي تطرحها في مجال الاستثمار العقاري الصناعي.

ونصل إلى أن المديريات التابعة لوزارة المالية لها دور كبير في تسوية منازعات الاستثمار العقاري بصفة مباشرة نظرا لأنها الطرف الفاعل الأساسي في العلاقة التعاقدية بصفقتها طرف محوري ومحرر رسمي للعقد بينها وبين المستثمر من جهة.

كذلك كونها تعمل بالتنسيق مع كل من مديرية الصناعة والمناجم، البيئة، مسح الأراضي والمحافظة العقارية وعدة مديريات أخرى لها دورها في مجال العقار الصناعي وذلك في إطار المراقبة والمتابعة للاستثمارات ومن ثمة مواجهة الإشكالات التي تعترض طريق المستثمرين في سبيل إنجاز مشاريعهم الاستثمارية الصناعية وترفعها للجهة الوصية من أجل مناقشة الحلول والتدخل ولا يقتصر دورها عند هذا الحد فقط بل تصل إلى حد رفع دعوى قضائية على المستثمر المخل بالتزاماته وثبت تماطله في إنجاز مشروعه الاستثماري في القطعة الأرضية المخصصة لذلك وهو ما يسبب تأخر في تحقيق التنمية الاقتصادية المنشودة.

وهكذا بموجب معالجتنا للأجهزة الإدارية المركزية وجدنا أنها تتولى عملية المراقبة والمتابعة والإشراف الوقائية المسبقة كونها تقوم برسم الاستراتيجية والسياسة العامة للاستثمارات العقارية الصناعية ويتم تدخلها بالتنسيق بينها وبين المديريات الولائية وأجهزة دعم الاستثمار التي تتولى إنشاءها وفي حال حدوث منازعة وتم إحالة المسألة أمام القضاء بموجب رفع دعوى قضائية فإنها تكون طرفا في النزاع أما في حالة حدوث إشكال قانوني عابر يمكن تسويته فقد تحيل المسألة للأجهزة الإدارية التي تنسق معها في العمل.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 364/07 السالف ذكره، ص. 27، 28.

المطلب الثاني: إجراءات تسوية المنازعات أمام أجهزة دعم الاستثمار المركزية

لقد تم إنشاء هاته الأجهزة بهدف تنفيذ سياسة الاستثمارات العقارية الصناعية وكذا تنظيم عملية الحصول على الأوعية العقارية المطلوبة لتطبيق برامج الاستثمار عن طريق عقود استغلال العقار الصناعي وقد اختلفت مسمياتها باختلاف الصلاحيات المسندة لها رغم وحدة الهدف غير أننا تساءلنا عن الدور الرقابي لهاته الأجهزة هل هو وقائي أم قمعي ومدى إمكانية تدخلها للحد من منازعات الاستثمار العقاري الصناعي بطريقة ودية إن أمكن وهو ما سيتم التطرق إليه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: دور المجالس وصناديق الاستثمار في تسوية المنازعات

تطرقنا في هذا الفرع إلى دراسة كل من المجلس الوطني للاستثمار وصناديق الاستثمار من خلال الاختصاصات المسندة لهم في تنظيم عملية استغلال العقار الصناعي والحد من منازعاته.

أولاً: المجلس الوطني للاستثمار

تم إنشاؤه بموجب نص قانوني نظم تشكيلته وسيره وحدد صلاحياته على النحو الذي سيتم التطرق إليه:

1- استحداث المجلس:

تم استحداث هذا المجلس على اثر صدور الأمر. رقم 03/01⁽¹⁾ بموجب المادة 18 منه التي نصّت على: " ينشأ مجلس وطني للاستثمار يُدعى في صلب النص " المجلس " يرأسه رئيس الحكومة. .. " غير أنه في ظل التعديل الذي شمل هذا الأمر بموجب أمر. رقم 08/06⁽²⁾ عدلت المادة 18 منه والتي نصت على: " ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص " المجلس " ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة ويكلف المجلس بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الاستثمارات وبسياسة دعم الاستثمارات وبالموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر... " وبإلغاء الأمر. رقم 03/01 المذكور أعلاه بموجب قانون. رقم 09/16⁽³⁾.

لم يتم إلغاء المادة 18 المتعلقة باستحداث المجلس الوطني للاستثمار مما يستتج أن المشرع حافظ على استحداثه وإن كنا نتساءل أنه في ظل الأمر. رقم 03/01 تم النص على استحداث هذا المجلس الذي كان يرأسه رئيس الحكومة.

(1) أمر. رقم 03/01 السالف ذكره، ص7.

(2) أمر. رقم 08/06 السالف ذكره، ص 19.

(3) قانون. رقم 09/16 السالف ذكره، ص24.

لكن في ظل التعديل للأمر 03/01 السالف ذكره وجدنا أن المشرع وضع هذا الجهاز تحت سلطة الوزير المكلف بترقية الاستثمار ورئاسة رئيس الحكومة إلا أنه بصدر نص قانوني جديد في سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار السالف ذكره وجدنا أن المشرع لم يشر إلى تعديل نص المادة 18 حيث كان من المنتظر تعديلها لتتوافق مع التعديلات الدستورية كذلك خاصة بعد استحداث منصب الوزير الأول بدل رئيس الحكومة من جهة وإحداث عدة تغييرات على مستوى الوزارة المتعلقة بترقية الاستثمارات من حيث التسمية والهيكلية إلى غاية 2015 أين أصبح لدينا ما يعرف بوزارة الصناعة والمناجم ومن ثمة أصبح هذا الجهاز تابع لهاته الوزارة ميدانياً.

2- تشكيلته وسيره

تم إحالة تشكيلة المجلس وسيره بموجب الأمر. رقم 03/01 الملغى إلى التنظيم وذلك بموجب المادة 18 منه وعلى إثر ذلك صدر المرسوم التنفيذي. رقم 281/01⁽¹⁾ الذي حدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره طبقاً للمادة 5 منه على النحو الآتي بيانه:

يتشكل المجلس من الأعضاء الآتين: الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بالمساهمة وتنسيق الإصلاحات، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، الوزير المكلف بالتجارة، الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، الوزير المكلف بالصناعة، الوزير المكلف بالمؤسسات والصناعات الصغيرة والمتوسطة، الوزير المكلف بالتعاون، الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، يشارك وزير القطاع المعني أو وزراء القطاعات المعنية بجدول الأعمال في أشغال المجلس.... يمكن المجلس أن يستعين عند الحاجة بأي شخص نظراً لكفاءته أو خبرته في ميدان الاستثمار.

أما المادة 6 فنصت على أن المجلس يجتمع مرة واحدة كل ثلاثة أشهر ويمكن استدعائه عند الحاجة بطلب من رئيسه أو بطلب من أحد أعضائه في حين نجد المادة 7 نصت على: "تتوج أشغال المجلس بمقررات وتوصيات".

وقد عدل المرسوم التنفيذي. رقم 281/01 بموجب المرسوم الرئاسي. رقم 185/06⁽²⁾ على إثره تم تغيير التشكيلة بنص المادة 5 منه، وبتعديل الأمر. رقم 03/01 المذكور أعلاه بموجب الأمر. رقم 08/06 أحييت من جديد تشكيلة وسير المجلس إلى التنظيم وعلى إثره صدر المرسوم التنفيذي. رقم

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 281/01 مؤرخ في 2001/09/24 يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، جريدة رسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 2001/09/26، ص. 6، 7.

⁽²⁾ مرسوم رئاسي. رقم 185/01 مؤرخ في 31 ماي 2006 يتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، جريدة رسمية، العدد 36، الصادرة بتاريخ 31 ماي 2006، ص. 9.

355/06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره الذي ألغى المرسوم التنفيذي. رقم 281/01 السالف ذكره وأعاد تنظيم المجلس على النحو الآتي بيانه:

فطبقا لنص المادة 4 منه نجد أن المجلس يتشكل من الأعضاء الآتي ذكرهم: الوزير المكلف بالجماعات المحلية، الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بترقية الاستثمار، الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، الوزير المكلف بالصناعة، الوزير المكلف بالسياحة، الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة، يشارك وزير أو وزراء القطاع المعني أو القطاعات المعنية بجدول الأعمال في أعمال المجلس ويمكن أن يستعين المجلس عند الحاجة بكل شخص نظرا لكفاءته أو خبرته في ميدان الاستثمار.

كما نصت المادة 5 على: "يجتمع المجلس مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل ويمكن استدعائه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه أو بطلب من أحد أعضائه" في حين المادة 7 نصت على: "تتوج أعمال المجلس بقرارات وآراء وتوصيات".

الملاحظ من خلال النصوص القانونية المنظمة لتشكيلة وسير المجلس وصلاحياته أن المشرع لم يعد النظر فيها بعد إلغائه للأمر. رقم 03/01 بموجب القانون. رقم 09/16 وبذلك لم يتم تعديل المرسوم التنفيذي. رقم 355/06⁽¹⁾ وهو ما لا يجوز أن تبقى بتشكيلة قديمة في ظل التعديل الهيكلي والتسمية لكثير من الوزارات وبنفس الصلاحيات الموجودة في نص قانوني ملغى ومراسيم تنفيذية تابعة لقانون ملغى هنا نقف على هذه المسألة لنقول أنه كان حري بالمشرع إعادة النص على المجلس من جديد في ظل إصداره للقانون. رقم 09/16 ليتلاءم مع التعديل الدستوري خاصة فيما يتعلق برئاسته وإصدار مرسوم تنفيذي جديد يتولى بدوره تنظيم تشكيلة وصلاحيات هذا المجلس⁽²⁾.

3- صلاحياته :

اكتمى المرسوم التنفيذي. رقم 281/01 الملغى بالنص على التشكيلة والسير طبقا لنص المادة 20 من الأمر. رقم 03/01 وترك لهذا الأخير مسألة تحديد صلاحيات المجلس بموجب نص المادة 19 منه:

" يكلف المجلس على الخصوص بما يأتي: يقترح استراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياتها، يقترح تدابير تحفيزية للاستثمار مساهمة للتطورات الملحوظة، يفصل في الاتفاقيات المذكورة في المادة 12 أعلاه، يفصل في المزايا التي تمنح في إطار الاستثمارات المذكورة في المادة 3 أعلاه، يفصل على ضوء

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 355/06 مؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، جريدة رسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006، ص 13.

⁽²⁾ أمر. رقم 03/01 السالف ذكره، ص 7.

أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في هذا الأمر، يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ دعم الاستثمار وتشجيعه، يحث ويشجع على استحداث مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار وتطويرها، يعالج كل مسألة أخرى تتصل بتنفيذ هذا الأمر. (1) "

وقد تمّ إلغاء هذه المادة بمجرد صدور الأمر. رقم 08/06 وأحالت صلاحياته إلى المرسوم التنفيذي. رقم 355/06 بموجب المادة 3 منه التي نصّت على: "يسهر المجلس على ترقية تطوير الاستثمار....

وبهذه الصفة، يقوم المجلس بما يأتي: يقترح استراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياته، يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يسند إليه ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار، يقترح موازنة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة، يدرس كل اقتراح لتأسيس مزايا جديدة وكذا كل تعديل للمزايا الموجودة، يدرس قائمة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا ويوافق عليها وكذا تعديلها وتحسينها، يدرس مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني ويوافق عليها، يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في الأمر. رقم 03/01....، يدرس الاتفاقيات المذكورة في المادة 12 المعدلة والمتممة من الأمر المذكور أعلاه ويوافق عليها، يقيم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار، يضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصّص لدعم الاستثمار وترقيته، يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه، يحث على إنشاء وتطوير مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتطوير الاستثمار ويشجع على ذلك ويعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار" (2).

أما قانون. رقم 09/16 رغم إلغائه للأمر. رقم 03/01 إلا أنه أبقى على التعديلات التي أحدثها الأمر. رقم 08/06 خصوصا نص المادة 18 منه.

إضافة إلى اختصاصات المجلس ما بين 2006 إلى 2007 نجده تولى في ظل الأمر. رقم 11/06 مؤرخ في 2006/08/30 (3) الملغى بموجب الأمر. رقم 04/08 ترخيص منح الامتياز بالتراضي بلائحة صادرة عنه بالنسبة للمشاريع المستفيدة من نظام الاتفاقية المستوطنة في الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المستفيدة من نظام الاتفاقية وفقا

(1) أمر. رقم 03/01 السالف ذكره، ص 7.

(2) مرسوم تنفيذي. رقم 355/06 السالف ذكره، ص 13.

(3) الأمر. رقم 11/06 السالف ذكره.

لأحكام المادة 12 و 12 مكرر من الأمر. رقم 03/01 مهما كان موقع مشروع الاستثمار زيادة على ذلك يمكن للمجلس منح تخفيضات على سعر التنازل عن العقار الموجّه للاستثمار أو على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحدده إدارة أملاك الدولة.

أما عن اختصاصاته في سنة 2008: فقد عرفت تراجعاً في ظل الأمر. رقم 04¹/08 حيث أصبحت مهمته تقتصر على مجرد اقتراح تخفيض إضافي للإتاوة الإيجارية وتطبيقاً لأحكام المادة 18 و 19 التي منحت للمجلس اختصاصاً مطلقاً أصدر المجلس قرار. رقم 02/50 مؤرخ في 2011/03/06 متضمناً إنشاء مناطق صناعية جديدة تلاه قرار. رقم 13 في الدورة 51 بتاريخ 2011/04/19 ليدعم قائمة المناطق الصناعية مخصصاً 69 مليار دينار جزائري لمشروع إنشاءها وإلى جانب الطاقم الحكومي التي تضمنه مختلف المجالس السابقة تدخلت الوزارات لتنظيم العقار الصناعي.⁽²⁾

وبهذا نصل إلى أنه بالنسبة للتشكيلة ما يعيها هو غياب وزير العدل رغم ماله من دور في تسوية منازعات الاستثمار عامة والاستثمارات العقارية الصناعية خاصة هذا من ناحية ومن ناحية أخرى كان يجب إعادة النظر من قبل المشرع من جديد في ظل إلغائه للأمر. رقم 03/01 الذي كان يحيل تشكيلة المجلس وسيره للتنظيم الذي بقي ساري المفعول رغم ما فيه من عيوب ونقائص حتى صدور قانون ترقية الاستثمار الجديد 09/16 الذي لم يرق بتعديل المادة 18 و 19 التي كانت موجودة في ظل الأمر. رقم 03/01 والمعدل بالأمر. رقم 08/06 وبالتالي لم يصدر مراسيم تنفيذية تتولى تجديد التشكيلة والصلاحيات بما يتوافق مع التعديلات الدستورية وكذا بما يتلاءم مع الواقع العملي.⁽³⁾

أما بالنظر لصلاحياته كذلك استناداً لقانون المالية التكميلي لسنة 2011 الصادر في 18 جويلية 2011 المعدل والمتمم لأحكام الأمر. رقم 04/08 فإنه يمكن تلخيصها إلى مستويات تتمثل في:

مهام ذات طابع استراتيجي واستشاري: حيث يتضمن السياسة العامة للاستثمار وتحديد القطاعات المرتبطة به وإيجاد المعايير الملائمة لتوجيه الاستثمار نحو الأهداف التي تتسجم مع برنامج الحكومة. يقوم باقتراح مواءمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة ويقترح على الحكومة كل القرارات الضرورية لتنفيذ وترتيب ودعم الاستثمار وتشخيصه وهي نفس الصلاحية التي تم النص عليها في المادة 19 من الأمر. رقم 03/01 الملغى مع إسناد له مهام أخرى ذات طابع استراتيجي بموجب

⁽¹⁾ الأمر. رقم 04/08 السالف ذكره.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 138.

⁽³⁾ كريمة شايب باشا، " الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 75.

المرسوم التنفيذي. رقم 355/06 وهي دراسة البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يسند إليه ويوافق عليه.

ويحدد الأهداف في مجال تطوير الاستثمار مع دراسة كل اقتراح لتأسيس مزايا جديدة وكذا كل تعديل لها بناء على اقتراحه وبعد قرار مجلس الوزراء ويمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.

مهام ذات طابع تنفيذي: وذلك من خلال تكفل المجلس بالفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليها في الأمر. رقم 03/01 مع دراسة الاتفاقيات المبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر بعدما كان يقوم بعملية الفصل في هذه الاتفاقيات بموجب المادة 19 الملغاة.

ومعروف أن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار هي التي تقوم بإبرام هذا النوع من الاتفاقيات لحساب الدولة وتنتشر في الجريدة الرسمية للجمهورية وفي حالة طلب أحد المستثمرين مزايا إضافية من الوكالة واعتراضها على منحه إياها أو رفضت صراحة ذلك فإن المجلس الوطني للاستثمار الذي يرأسه رئيس الحكومة هو الذي يقوم بالفصل.

وإلى جانب ذلك فإنه يضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمارات وترقيتها مع تقييم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار إذ أسندت هذه المهمة للجنة استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 357/06⁽¹⁾.

وهكذا نصل إلى أن المجلس يعد جهة استشارة وفي نفس الوقت جهة تنفيذ وبهذه الصفة تولى المجلس عدة اختصاصات في مجال العقار الصناعي ابتداء من 2006 إلى غاية 2011 حيث اتخذ قرارات متصلة بإنشاء مناطق صناعية جديدة، غير أن هذه الاختصاصات تثير مشروعية قرارات المجلس بعد تعديل دستور 96 بموجب قانون. رقم 19/08⁽²⁾ باعتبار المجلس يتأخر من الناحية القانونية رئيس الحكومة الذي ألغي منصبه واستبدل بمنصب الوزير الأول مهمته هو تطبيق برنامج رئيس الجمهورية والتنسيق ودون الحسم في مسألة المشروعية ومدى احترامها من قبل السلطات العامة⁽³⁾.

⁽¹⁾ كريمة شايب باشا، "الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 79.

⁽²⁾ قانون. رقم 19/08 مؤرخ في 15/11/2008 المتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية، العدد 63، الصادرة بتاريخ 2008/11/16.

⁽³⁾ سميحة حنان خواجه، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 137.

على الرغم من أن المجلس يغلب عليه الدور الرقابي الوقائي أكثر من القمعي وهذا بالنظر إلى الصلاحيات المسندة له والتي تتراوح بين الصلاحيات الاستشارية، التنفيذية والاستراتيجية ولا يوجد أي نص يؤكد على أنه يفصل في المنازعات المتعلقة بالاستثمارات العقارية الصناعية إلا بعض الإشارات الخفيفة المتعلقة بتدخله لمنح الامتياز بالتراضي، الفصل في المنازعات التي يمكن أن تثور بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر إضافة إلى المزايا والتي تكون التسوية بهذا الصدد ودية أما في حال لجوء المستثمر للقضاء فإن المجلس لا يكون طرف في القضية وميدانيا نجد أن المجلس تدخل وأصدر بعضا من القرارات تجسدت في القرار رقم 11 للدورة رقم 53 بتاريخ 2011/05/19 والقرار رقم 14 للدورة رقم 51 بتاريخ 2011/04/19⁽¹⁾.

وبهذا نصل إلى أن المجلس الوطني لاستثمار لا يتولى مهمة الفصل في المنازعات التي تكون بين المستثمر والجهة الإدارية المانحة لحق الامتياز وإن كنا بتقحصنا للنصوص القانونية وجدنا أن المستثمر يتدخل للفصل في المنازعات بين المستثمر الأجنبي والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار⁽²⁾ لما يكون موضوع النزاع متعلق بالمزايا التي من المفترض منحها لهذا المستثمر أما ما عدا هذه الحالة فإن دور المجلس هو جهة إدارية تنفيذية استراتيجية استشارية فقط وهو ما نستشفه من الصلاحيات المسندة له.

ثانيا: صناديق دعم الاستثمار:

تم استحداث هذا الصندوق في ظل الأمر رقم 03/01 وهو يدعم ويحفز الاستثمارات الوطنية عن طريق مساعدة الدولة في تمويل هاته المشاريع وتغطية النفقات المتعلقة بها.

1- استحداث الصندوق:

طبقا للمادة 28 من الأمر رقم 03/01 السالف ذكره: "ينشأ صندوق لدعم الاستثمار في شكل حساب تخصيص خاص. يوجه هذا الصندوق لتمويل التكفل بمساهمة الدولة في كلفة المزايا الممنوحة للاستثمارات ولا سيما منها النفقات بعنوان أشغال المنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار. يحدد المجلس الوطني للاستثمار المذكور في المادة 18 أعلاه جدول النفقات التي يمكن إدخالها في هذا الحساب. تحدد كفاءات تنظيم هذا الصندوق وسيره عن طريق التنظيم⁽³⁾".

⁽¹⁾ منشورات المديرية العامة للأموال الوطنية، الإطار القانوني الجديد للاستثمار والترقية العقارية، سبتمبر 2011، متحصل عليها من مديرية أملاك الدولة - لولاية الوادي، متعلقة بنص القرارين 11 و 14 للدورتين 51 و 53.

⁽²⁾ لمزيد من التفاصيل راجع: نفيسة عسالي، "اختصاصات المجلس الوطني للاستثمار في جانب الاستثمارات الأجنبية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة سداسية متخصصة محكمة، المجلد 13، العدد 01، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2016، ص 400.

⁽³⁾ الأمر رقم 03/01 السالف ذكره، ص 8.

2- تنظيم الصندوق وسيره:

بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 295/02 مؤرخ في 2002/09/15 يحدد كيفية تسير حساب التخصيص الخاص رقم 302/107 الذي عنوانه " صندوق دعم الاستثمار"⁽¹⁾ المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 233/04⁽²⁾ و المرسوم التنفيذي. رقم 417/06⁽³⁾ فبموجب المادة 2 نصت على أنه: " يفتح في كتابات الخزينة حساب تخصيص خاص رقمه 302-107 وعنوانه: " صندوق دعم الاستثمار" الوزير المكلف بالمساهمة وترقية الاستثمار هو الأمر الرئيسي بصرف هذا الحساب".

أما المادة 3 نصت على أن: " يقيد في هذا الحساب رقم 302-107 ما يأتي:

في باب الإيرادات:

- إعانات وتخصيصات ميزانية الدولة، الهبات والوصايا، المساعدات الدولية وكل الموارد الأخرى المرتبطة بسير هذا الحساب.

في باب النفقات:

- التكلفة بمساهمة الدولة في كلفة الامتيازات المخصصة للاستثمارات، التكلفة بكل أو جزء من المصاريف الناتجة عن عمليات ترقية ومتابعة الاستثمارات، نفقات التثبيت المالي للمؤسسات العمومية ذات القدرة الكامنة للسوق، دعم تأهيل المؤسسات.

يحدد المجلس الوطني للاستثمار جدول النفقات التي يتكفل بها هذا الصندوق سنويا تسند إدارة هذا الصندوق من حيث تقييم كلفة الامتيازات الممنوحة للمستفيدين إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

يحدد قرار وزاري مشترك بين وزير المالية ووزير المساهمة وترقية الاستثمار قائمة الإيرادات والنفقات المسجلة على هذا الحساب".

في حين نجد المادة 4 منه نصت على: " تحدد كيفية متابعة حساب التخصيص الخاص رقم 302-107 الذي عنوانه " صندوق دعم الاستثمار" وتقييمه بقرار مشترك بين وزير المالية ووزير المساهمة وترقية الاستثمار.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 295/02 مؤرخ في 15 سبتمبر 2002 يحدد كيفية تسير حساب التخصيص الخاص رقم 302-107 الذي عنوانه " صندوق دعم الاستثمار"، جريدة رسمية، العدد 62، الصادرة بتاريخ 15 سبتمبر 2002، ص. 3، 4.

⁽²⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 233/04 المؤرخ في 4 أوت 2004 الذي يحدد كيفية تسير حساب التخصيص الخاص رقم 302-107 الذي عنوانه " صندوق دعم الاستثمارات"، جريدة رسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 08 أوت 2004، ص. 26، 27.

⁽³⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 417/06 مؤرخ في 22 نوفمبر 2006 الذي يحدد كيفية تسير حساب التخصيص الخاص رقم 302-107 الذي عنوانه " صندوق دعم الاستثمارات"، جريدة رسمية، العدد 74، الصادرة بتاريخ 22 نوفمبر 2006، ص. 28، 29.

يعد الأمر بالصرف برنامج عمل تحدد فيه الأهداف المسطرة وكذا آجال الانجاز

على إثر صدور المرسوم التنفيذي رقم 16-205⁽¹⁾ وضعت هذه الصناديق تحت تسيير شركة تسيير صناديق الاستثمار ومن بين المهام التي أسندت لهذه الأخيرة نجد طبقا لنص المادة 3: "تتولى شركة تسيير صناديق الاستثمار مهمة رئيسية تتمثل في تسيير صناديق الاستثمار الموكلة إليها بموجب تفويض، كما يمكنها أن يوكل لها من قبل شركة الرأسمال الاستثماري تسيير مواردها".

في حين نصت المادة 6 على أن: "تسير شركة تسيير صناديق الاستثمار صناديق الاستثمار الموكلة إليها بموجب تفويض تسيير... . تحديد صندوق الاستثمار وشركة التسيير المعنية" أما المادة 7 نصت على: "تتمثل المهمة الرئيسية لشركة تسيير صناديق الاستثمار فيما يأتي:.. . تمثيل صناديق الاستثمار أمام الغير"، المادة 8 نصت على: "يمكن تسيير صناديق الاستثمار تسيير صندوق أو عدة صناديق استثمار" في حين نجد المادة 10 نصت على أن: "يمكن شركة تسيير صناديق الاستثمار المبادرة بإنشاء صندوق الاستثمار الذي تشرف على تسييره.

يرخص لشركة تسيير صناديق الاستثمار الحصول على مساهمات من أموالها الخاصة في الصناديق التي تبادر بإنشائها في حدود 5% كأقصى حد".

كما صدر مرسوم تنفيذي رقم 12/122 الذي حدد كفاءات تنفيذ نفقات الاستثمارات العمومية ذات الطابع النهائي من طرف الصندوق الوطني للاستثمار⁽²⁾.

وفي إطار اهتمام الدولة بولايات الجنوب والهضاب العليا نجد أنه صدر مرسوم تنفيذي رقم 17/185 المحدد لكفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/089 الذي عنوانه الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب⁽³⁾.

فبموجب المادة 3 نصت في باب الإيرادات على تخصيصات الميزانية الممنوحة سنويا في إطار البرنامج الخاص لتطوير ولايات الجنوب أما في باب النفقات فقد نصت على تمويل عمليات تطوير مناطق الجنوب بمنح الأولوية للمشاريع المهيكلية، التمويل المؤقت للبرنامج الخاص بتطوير ولايات الجنوب...

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي رقم 16-205 مؤرخ في 25 يوليو 2016 يتعلق بكفاءات إنشاء وتسيير وممارسة نشاط شركة تسيير صناديق الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 45، الصادرة بتاريخ 31 يوليو 2016، ص. 9، 10.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي رقم 12/122 مؤرخ في 19 مارس 2012 المحدد لكفاءات تنفيذ نفقات الاستثمارات العمومية ذات الطابع النهائي من طرف الصندوق الوطني للاستثمار، جريدة رسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 2 مارس 2012، ص. 5، 6.

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي رقم 17/185 مؤرخ في 3 يونيو 2017 يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-089 الذي عنوانه "الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب"، جريدة رسمية، العدد 33، الصادرة بتاريخ 4 يونيو 2017، ص. 5.

كما نجد أن المادة 4 منه نصت على أن تكون تخصيصات الميزانية لعمليات الاستثمارات العمومية المسجلة بعنوان البرنامج الخاص لتطوير ولايات الجنوب موضوع مقرر تبليغ من طرف وزير المالية إلى الأمرين بالصرف المعنيين⁽¹⁾.

وبهذا نصل إلى أن دور الصناديق هو الحد من الإشكالات القانونية لتمويل المشاريع الاستثمارية العقارية الصناعية وتفادي المنازعات فهي طريقة جديدة تم استحداثها وهي آلية رقابية وقائية حيث تعمل على توجيه النفقات بالشكل المطلوب للاستثمارات وتخصيص ميزانية للمساعدة والمساهمة فهي تعد بمثابة الأداة التي تدعم وتحفز المشاريع الاستثمارية وبذلك فهي تقلل من وقوع منازعات الاستثمار العقاري الصناعي المتعلقة بالتمويل.

ثالثا: مجلس مساهمات الدولة

على إثر خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية دفع بالمشروع إلى إنشاء جهاز يدعى المجلس بهدف تنظيم الأنشطة الاقتصادية العامة وبذلك أردنا تحليل دور هذا المجلس في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي خاصة أن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية ترتب عليه إشكالات قانونية بقيت عالقة فيما يتعلق بالعقار الصناعي ومن ثمة مآل العقار الصناعي بعد التصفية.

1- استحداث المجلس:

تم استحداثه بموجب الأمر. رقم 04/01⁽²⁾ فقد نصت المادة 8 منه على أن: "يؤسس مجلس لمساهمات الدولة يوضع تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته، ويدعى في صلب النص المجلس. تحدد تشكيلته وسيره عن طريق التنظيم".

2- صلاحياته:

طبقا للمادة 9 من الأمر المذكور أعلاه كلف المجلس ب:

يحدد الاستراتيجية الشاملة في مجال مساهمات الدولة والخصوصية، يحدد السياسات والبرامج فيما يخص مساهمات الدولة وينفذها، يحدد سياسات وبرامج خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية ويوافق عليها ويدرس ملفات الخصوصية ويصادق عليها.

كما نصت المادة 11 من الأمر المذكور أعلاه على أن: "يضبط مجلس مساهمات الدولة تنظيم القطاع العمومي الاقتصادي ..."

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 185/17 المذكور أعلاه، ص 6.

⁽²⁾ الأمر. رقم 04/01 السالف ذكره، ص 11.

3- تشكيلته :

نصّت المادة 10 من الأمر المذكور أعلاه على أن المجلس يجتمع مرة واحدة على الأقل كل ثلاثة أشهر تحت رئاسة رئيس الحكومة، يمكن استدعاؤه للاجتماع في كل وقت من رئيسه أو بطلب من أحد أعضائه....

أما في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 253/01⁽¹⁾ الذي ألغى المرسوم التنفيذي. رقم 404/95 المؤرخ في 1995/12/2⁽²⁾ فعلى إثر المادة 2 نصت على أن: "يتشكل المجلس الموضوع تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته كل من: وزير الدولة، وزير العدل، وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير الشؤون الخارجية، وزير المالية، وزير المساهمة وتنسيق الإصلاحات، وزير التجارة، وزير العمل والضمان الاجتماعي، وزير تهيئة الإقليم والبيئة، وزير الصناعة وإعادة الهيكلة، الوزير المنتدب لدى وزير المالية، المكلف بالخزينة وإصلاح المالية، الوزير المعني أو الوزراء المعنيين بجدول الأعمال.

كما تم تعديل المرسوم التنفيذي. رقم 253/01 السالف ذكره بالمرسوم التنفيذي. رقم 184/06⁽³⁾ ففي ظل المادة 2 التي نصت على: "يوضع المجلس المؤسس لدى وزير المساهمات وترقية الاستثمارات تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته، يتشكل المجلس من: وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير الدولة، وزير الشؤون الخارجية، وزير العدل، وزير المالية، وزير المساهمات وترقية الاستثمارات، وزير التجارة، وزير العمل والضمان الاجتماعي، وزير التهيئة العمرانية والبيئة، وزير الصناعة، الوزير المنتدب لدى وزير المالية، المكلف بالإصلاح المالي والوزير المعني أو الوزراء المعنيين بجدول الأعمال.

نصل إلى أن استحداث هذا المجلس تحديدا كان على إثر خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية وقد أبقى المشرع عليه في إصداره للأمر. رقم 04/01 والمرسوم التنفيذي. رقم 253/01 إلى غاية يومنا هذا.

ورغم الإشكالات القانونية التي بقيت عالقة خصوصا مشكل العقار الصناعي إلا أن المشرع لم يمنح صلاحيات لمجلس المساهمات لتسوية منازعات العقار الصناعي آنذاك وإنما قلّص صلاحياته بحيث لم يتدخل في هذا المشكل لا بالطرق الودية ولا باعتباره طرفا في قضية مرفوعة أمام القضاء، من

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 253/01 مؤرخ في 10 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيل مجلس مساهمات الدولة وسيره، جريدة رسمية، العدد 51، الصادرة بتاريخ 12 سبتمبر 2001، ص. ص. 6، 7.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 404/95 مؤرخ في 2 ديسمبر 1995 المتعلق بتشكيل المجلس الوطني لمساهمات الدولة وسيره، جريدة رسمية، العدد 75، الصادرة بتاريخ 1995/12/06، ص. 17.

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 184/06 مؤرخ في 31 ماي 2006 المتعلق بتشكيل مجلس مساهمات الدولة وسيره، جريدة رسمية، العدد 36، الصادرة بتاريخ 31 ماي 2006، ص. 8.

جهة نجد أن المجلس إلى غاية الآن مازال يخضع لرئيس الحكومة ويتولى تنظيم القطاع الاقتصادي العمومي وهو ما يستدعي إعادة النظر في تشكيلته والصلاحيات الممنوحة له وخضوعه لرئيس الحكومة. بعد التطرق لهذه المجالس والصناديق التي لها صلة بالاستثمارات وقفنا أن جل الصلاحيات الممنوحة لها يطغى عليها الطابع الرقابي الوقائي، لكونها تعد آليات تنظيم لعملية الاستثمار العقاري الصناعي وليست آليات أسندت لها مهمة الفصل في المنازعات المترتبة عن ذلك وإن كان نجد أن المشرع الجزائري أسن للمجلس الوطني للاستثمار بموجب النصوص القانونية سلطة البت في المنازعات التي تقوم بين المستثمر والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فيما يتعلق بالمزايا فقط.

أما بالنسبة لصناديق الاستثمار فإنها تعمل بدرجة كبرى على حل إشكالية التمويل التي لطالما أتعبت المستثمرين نظرا لأن منازعات الاستثمار العقاري الصناعي في السابق كانت تتعلق بالتمويل فاستحدث المشرع هذه الآلية للحد من هذه المنازعات لذلك أردنا تسليط الضوء على طبيعة عمل الوكالات الوطنية.

الفرع الثاني: إجراءات تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي أمام الوكالات الوطنية

تعددت الوكالات الداعمة للاستثمارات بصفة عامة والاستثمار العقاري الصناعي بصفة خاصة ولكن هدفها واحد هو تنظيم الاستثمارات العقارية الصناعية ولقد تساءلنا عن الآليات التي استخدمتها هاته الوكالات لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي.

أولا / الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري :

إن الهدف من إنشاء هذه الوكالة هو حل مشكل الحصول على الأوعية العقارية المطلوبة التي لطالما شكّلت عائقا أمام المستثمرين في إنجاز مشاريعهم الاستثمارية وإتمامها خاصة في ظل وجود سوق موازية للمضاربة العقارية فبالتالي إنشاءها ترتب عليه إنشاء بنك للمعلومات ومحاولة القضاء على المضاربات العقارية الغير مشروعة وإرساء شفافية للأسعار من خلال الجداول التي يتم نشرها.

وهذا كله بغية إنعاش قطاع الاستثمارات وتسهيل الحركة الاستثمارية وهنا تساءلنا عن تدخل الوكالة في حال حدوث منازعات تتعلق بالاستثمار العقاري الصناعي وما هي الأدوات التي تستخدمها في سبيل تسوية هاته المنازعات؟.

1- استحداث الوكالة:

اندرج إنشاء هذه الوكالة ضمن النشاطات المنجزة في إطار آلية ترقية الاستثمار وتطويره لإزالة معوقات الحصول على العقار وتطوير سوق العقار الاقتصادي وهي إحدى توصيات تشخيص استراتيجية العقار الصناعي التي تمت مناقشتها في فيفري 2007 وقد أظهر التشخيص الذي تم حول تسير العقار الاقتصادي وجرد جملة من المعطيات أهمها تضاعف عدد من المتعاملين وتعدد الأنظمة

وغياب إجراءات واضحة لتوفير العقار وعدم وجود أسعار محددة للعقار الذي يخضع للمضاربة إضافة إلى تحويل استثمارات العقار الصناعي عن الغرض المخصص له.

لهذا كان لابد من وضع تدابير وخطة عمل تهدف بالخصوص إلى تحديد الطلب ومعرفة وتوسعة العرض وتأسيس نظام سعر السوق وتحرير تطابق العرض والطلب في إطار الشفافية من خلال خلق بنك معطيات ووضع لائحة الأسعار وإدماج مراكز القرار ودعم الحصول على العقار⁽¹⁾، فأول تنظيم لها كان بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 119²/07 الذي عدّل بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 126³/12.

فطبقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي. رقم 119/07 نصت على: "تتأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية " الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري " وتدعى في صلب النص " الوكالة " تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير".

أما بموجب المادة الثانية فقد نصت على أن: "توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويحدد مقرها في مدينة الجزائر، يمكن إنشاء هيكل محلية للوكالة في أي مكان من التراب الوطني".

فالوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي موضوعة تحت وصاية وزارة الصناعة والمناجم.

2- التنظيم وسير الوكالة:

يتولى مجلس الإدارة تسيير الوكالة ويديرها المدير العام طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي. رقم 119/07، يتأخر المجلس الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله ويتشكل من الأعضاء الآتين هما: ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة / أملاك الدولة)، ممثل الوزير المكلف بالعمران، ممثل الوزير المكلف بالصناعة، السياحة، النقل، الطاقة، التهيئة العمرانية والبيئة، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم، ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

(1) كريمة شايب باشا، "الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 64.

(2) مرسوم تنفيذي. رقم 119/07 مؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري يحدد قانونها الأساسي، جريدة رسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007، ص 3.

(3) مرسوم تنفيذي. رقم 126/12 مؤرخ في 19 مارس 2012، معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي. رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، جريدة رسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 25 مارس 2012، ص 13.

للمدير حق حضور اجتماعات المجلس ويكون له صوت استشاري وللمجلس حق الاستعانة بأي شخص مختص طبقاً للمادة 12 من المرسوم التنفيذي. رقم 119/07، وقد نصت المادة 14 على كيفية تعيين أعضاء المجلس والمادة 15 على مداولات المجلس في حين نجد أن المادة 16 تضمنت طريقة سير الاجتماعات حيث يجتمع المجلس في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه ثلاث مرات في السنة ويمكن أن يجتمع في دورة استثنائية بطلب من رئيسه أو بطلب من المدير العام للوكالة أو بناء على اقتراح ثلثي أعضائه كما أشارت المادة 17 إلى صحة المداولات والمادة 18 إلى طريقة إرسال الاستدعاءات.

3- صلاحياتها:

- نجد أن المرسوم التنفيذي. رقم 119/07 تضمن صلاحيات الوكالة في الفصل الثاني المعنون بالمهام من المادة 3 إلى غاية المادة 10 منه ومن بين هاته المهام تتولى الوكالة:
- مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي المذكورة في المادتين 5 و6 أدناه.
 - مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار.
 - مهمة وساطة عقارية وعلى هذا الأساس فهي تسيير وفقاً لاتفاقية ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها⁽¹⁾.
 - مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقديم لهذا الغرض المعلومات للهيئة المقررة المختصة محلياً حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه، يتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة من أجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.
 - تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين، كما تضع لهذا الغرض بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية.
 - تعدّ الوكالة العقارية جدول أسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحيينه كل 6 أشهر وتعدّ دراسات ومذكرات دورية حول توجهات السوق العقارية ويمكن أن تشكل الأسعار المتضمنة في جدول الأسعار مرجعاً بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز أو التنازل⁽²⁾.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 119/07 السالف ذكره، ص 4.

⁽²⁾ المصدر نفسه، ص 4.

فللوكالة صفة المتعهد بالترقية العقارية ومؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجدداً بعد تهيئتها وتجزئتها لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات الإنتاج، الخدمات والسلع، كما أن الوكالة مؤهلة للقيام بكل الأعمال التي من شأنها أن تحفز تطورها، لا سيما:

القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها، إبرام كل العقود والاتفاقيات المتصلة بنشاطها، تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بمجال نشاطها، كما تتولى الوكالة مهمة الخدمة العمومية طبقاً للتنظيم المعمول به كما هو مبين في دفتر الشروط العام الملحق بهذا المرسوم⁽¹⁾.

فقد سطرَت الوكالة منذ نشأتها هدف أساسي هو المساهمة في إبراز سوق عقار اقتصادي منظم وقد تقات في الواقع لتحقيق هذا الهدف من خلال تسيير عمليات منح الامتياز على الأصول العقارية التي أوكلت لها مهمة تسييرها.

وطوّرت بشكل خاص التواصل المستمر مع جميع أطراف السوق العقاري باستعمال وسائل الاتصال المناسبة كاللقاءات المباشرة والبريد الإلكتروني والموقع الإلكتروني غير أن مسألة نقص عروض الأراضي الصناعية وارتفاع مستوى أسعارها التي كانت غير عقلانية وكذا الطريقة غير الملائمة للحصول عليها صارت تمثل نقاط سوداء بالنسبة للمتعاملين الاقتصاديين بغرض الإجابة على هذه الانشغالات.

وبقرار من مجلس الوزراء المنعقد يوم 2011/02/22 تم إعادة النظر في منهج جديد لإنشاء مناطق صناعية جديدة ومنح الامتياز بالتراضي فقط كطريقة للحصول على العقار الاقتصادي على إثر ذلك تم تنظيم مهام الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 126/12 وهي كالاتي:

- يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأموال الخاصة للدولة، الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.
- يمكن للوكالة أن تتولى أيضاً مهمة وساطة عقارية لحساب كل المالكين.
- للوكالة صفة المرقى العقاري وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يأتي: تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي، إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب وهي مؤهلة أيضاً للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاءات المذكورة أعلاه.
- تتولى الوكالة تبعات الخدمة العمومية، كما هي محددة في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 119/07 السالف ذكره، ص 4.

- يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب المشروع المنتدب لتهيئة المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو الفضاءات المخصصة للنشاط الاقتصادي، تحدد الحقوق والواجبات المترتبة على هذه المهمة فيما يخص كل مشروع، في اتفاقية صاحب المشروع المنتدب وبذلك ألغى المواد 6، 7 و 8 من المرسوم التنفيذي. رقم 119/07⁽¹⁾.

وبالنظر للملحق (بالمرسوم تنفيذي. رقم 126/12): دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية نجده تضمن طبقا للمادة 2 منه ما يلي: "تتضمن تبعات الخدمة العمومية الموكلة للوكالة المهام المسندة إليها، بطلب من السلطات العمومية، بعنوان نشاط الدولة والمتعلقة بما يأتي:

وضع بنك معطيات يتضمن العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي، ترقية العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي لدى المستثمرين، ملاحظة سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي، إعداد ونشر جداول أسعار دورية للعقار المخصص للنشاط الاقتصادي والعقار الصناعي، إعداد ونشر مذكرات ظرفية ودورية حول توجهات سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي، تقدير طلب العقار على المستوى الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي، ضبط سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي، إعداد ونشر كل دراسة متعلقة بالعقار المخصص للنشاط الاقتصادي، وضع وتحيين أنظمة معلوماتية تتعلق بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي وتنفيذ كل برنامج إنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات لحساب الدولة⁽²⁾.

بالنظر للمرسوم التنفيذي. رقم 126/12 الذي حدد مهام الوكالة يمكن تصنيف هذه الصلاحيات إلى خمس مهام أساسية تتمثل في كون الوكالة تقوم:

بمهمة الوساطة العقارية التي تتجسد في: التسيير بموجب اتفاقية ولحساب المالك مهما يكن النظام الأساسي القانوني للممتلكات العقارية المبنية والغير مبنية، ترقية الحافظة العقارية، تسويق الحافظة العقارية وإنشاء آلية تجسد الطلبات وفق نظام يواكب المستثمرين لتوجيههم من أجل إقامة مشاريعهم الاستثمارية.

مهمة إنشاء بنك للمعلومات: عن طريق وضع والتحديث المستمر لبنك المعلومات للتصفح العام المتضمن للعروض العقارية على المستوى الوطني.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 126/12 السالف ذكره، ص. ص 14، 15.

⁽²⁾ المصدر نفسه، ص. ص 15، 16.

مهمة الضبط العقاري: وذلك بإنشاء مرصد عقاري اقتصادي عن طريق، جدولة أسعار العقار الاقتصادي التي يتم تحديثها كل 06 أشهر، إعداد تقارير وفق تغيرات السوق العقارية كل 06 أشهر وإعداد دراسات خاصة في هذا المجال.

ومهمة الملاحظة والإعلام: تقوم الوكالة الوطنية للوساطة والتنظيم العقاري بتقديم للسلطة المحلية المعنية كل معلومة متعلقة بالعرض والطلب العقاري وغير المنقولات، اتجاهات السوق العقاري وآفاقه المستقبلي للسلطة المحلية المعنية.

ومهمة الترقية العقارية: تقتني الوكالة الأملاك العقارية المبنية والغير مبنية لإعادة بيعها أو منحها بالامتياز بعد تميمها وتجزئتها وتهيئتها لصالح أصحاب مشاريع ذات طابع صناعي بحت.

بمعنى أن الوكالة تستخدم أدوات للتنفيذ تتمثل في: بنك المعلومات وجدول أسعار السوق كما تتوفر على محفظة عقارية تتضمن: الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، أراضي غير مستغلة أو غير مخصصة، أراضي مستعملة خارج الغرض الاجتماعي، أراضي مستقلة أو منفصلة عن المجاميع الأكثر اتساعا للمؤسسات العمومية الاقتصادية والتي تعتبر غير ضرورية للنشاط، الأراضي التي غيرت النظام الأساسي القانوني وتعتبر خارج النشاط للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الأراضي المطروحة في السوق من قبل المؤسسات العمومية الاقتصادية، الأصول المتبقية: (عقارات ومباني) التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الأراضي غير المخصصة أو غير المستعملة والواقعة في المناطق الصناعية⁽¹⁾

ميدانيا لقد تم تكليف الوكالة من قبل الحكومة باستحداث فضاءات جديدة مخصصة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، وذلك من خلال برنامج طموح لانجاز 42 منطقة صناعية جديدة من "الجيل الجديد".

إن هذا المنهج ينسجم تماما مع أهداف مخططات التنمية الاقتصادية ويأخذ بعين الاعتبار الخطوط التوجيهية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم في افاق 2030، والتي تتمثل، من باب التذكير، في: استدامة الإقليم، إعادة توازن الأقاليم، جاذبية وتنافسية الأقاليم، الإنصاف الاجتماعي والإقليمي. ينبثق المنهج الذي اعتمده المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لإطلاق عملية صناعية جديدة، في مرحلة أولى، من طريقة تتسم بالحذر لأنها تأخذ بعين الاعتبار قدرات الإقليم الذي لا يوفر حاليا وفي كل مكان، نفس الظروف لتطوير صناعة قوية وفعالة وقادرة على المنافسة.

⁽¹⁾ صونية بن طيبة، "إستراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"، ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 24/25 فيفري 2014، ص. 6، 7.

إن هذا الاستنتاج يدل على أنه في المستقبل العاجل ستكون مناطق البلاد التي من شأنها أن تعطي دفعا قويا للتنمية الاقتصادية والاجتماعية مرفقا بقدرة إشعاع على بقية البلاد، هي الفضاءات التي تتمحور حول المدن الكبرى إنها الفضاءات التي توفر حاليا أفضل الظروف للجاذبية حيث اعتمد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على:

الجزائر وتوسعاتها نحو البليدة وبومرداس وتيبازة وتيزي وزو كذا وهران والقوس الحضري المتكون من مستغانم، سيدي بلعباس، غليزان ومعسكر وأيضا قسنطينة وعنابة وسكيكدة، كما يكشف التحليل أيضا بزوغ فضاءات اقتصادية جديدة مثل سطيف، برج بوعريريج، باتنة، تبسة وتلمسان. ومع ذلك فإن المدن التي تكتسب تاريخيا أهم المناطق الصناعية هي الوحيدة التي تقدر على توفير الظروف الملائمة لاستحداث فضاءات صناعية جديدة قوية، تنافسية وناشرة للتنمية وحيث الابتكار والتقدم التقني سيحتلان مكانة بارزة، هذا هو الخط الذي اعتمده المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والذي تستوحي منه الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إلى حد كبير هيكله منهجها في إحداث هذه المناطق الصناعية الجديدة.

وفضلا عن ذلك، فإن منهج الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري منسجم تماما مع المبادئ التي اعتمدتها استراتيجية التنمية الصناعية بشأن إعادة توزيع هذا القطاع بالفعل، حيث أن إعادة هذا التوزيع لا يزال يركز على نقطتين أساسيتين وهما القدرة التنافسية، الابتكار والتقدم التكنولوجي، فضلا عن التكفل بمتطلبات تهيئة البلاد للحد من عدم المساواة بين المناطق المختلفة كما انه يدعم برنامج العمل الإقليمي رقم 13⁽¹⁾.

وبهذا يستند العرض العقاري للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على تطوير فضاءات جديدة تكون جذابة بفضل تموقعها، كاملة التهيئة ومجهزة بجميع المرافق التي من شأنها أن تيسر إقامة صناعات متعددة بالنسبة للوكالة.

فالتحدي يكمن في اقتراح تصور جديد للمنطقة الصناعية في الجزائر؛ تصور يركز على أفضل الممارسات الدولية لكونها منطقة نموذجية من "الجيل الجديد" وستوفر أفضل الظروف لتفعيل الجاذبية وبالإضافة إلى ذلك فإن الوكالة ستراعي الانشغالات البيئية في تصميم واستخدام هذه الفضاءات من خلال اللجوء إلى استعمال مواد بيئية ذات جودة عالية، والطاقة المتجددة (الطاقة الشمسية خاصة) وتثمين مختلف النفايات المنتجة في الموقع ذاته (الرسكلة والتحويل وحتى إنتاج الطاقة).

⁽¹⁾ صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص. 7، 8.

هذه بعض من الجوانب الهامة التي ستركز عليها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بشكل خاص عند إعداد مختلف دفاتر الشروط الخاصة بالمواقع التي سيتم تهيئتها. ⁽¹⁾

إن دور الوكالة العقارية في عملية تنظيم العقار الصناعي يبرز في عدة نقاط أهمها: لقد كلف المجلس الوطني للاستثمار الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بإنجاز برنامج تهيئة 42 منطقة صناعية من الجيل الجديد موزعة عبر التراب الوطني.

ويندرج هذا البرنامج في إطار تطبيق قرارات مجلس الوزراء المنعقد في 22 فيفري 2011 الذي خصّص لتنشيط الاستثمارات، والذي قرر تخصيص ميزانية وقرض طويل المدى من خلال المجلس الوطني للاستثمار من أجل إنجاز 30 منطقة صناعية جديدة تبلغ مساحتها حوالي 4 آلاف هكتار عبر الوطن.

والتي ستكون لها تأثير إيجابي على الطلب العقاري، والمساهمة بشكل فعال في تخفيف الضغط على سوق العقارات المخصصة للاستثمارات وتتواجد تلك المناطق الصناعية في أغلبها على طول المحاور المهيكلّة، على غرار الطريق السيار شرق - غرب والطريق الجانبي للهضاب العليا وكذلك في الجنوب، وذلك تماشيا مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم 2030.

ولقد تم تجسيد هذا البرنامج الهام بإطلاق عدة أعمال بالتعاون الوثيق مع المصالح المعنية بوزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار آنذاك، وذلك في إطار تطبيق مسار تهيئة تلك المناطق.

وبالتالي وفي إطار التحكم العقاري في الأوعية العقارية تم الشروع في إعداد 42 محضرا لاختيار الأراضي واستكمال 42 مخططا لمسح الأراضي، وتوقيع وزير الصناعة لقرارات تنص على إنشاء تلك المناطق الصناعية وإصدار المرسوم المتعلق بتصريح المنفعة العامة للعملية الخاصة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات.

وفي إطار الدراسات تم القيام بإعداد دفاتر شروط التحكم في دراسات الآثار على البيئة فضلا عن الدراسات الجيو -تقنية وكذا اختيار مكاتب الدراسات العمومية لكل فئة دراسة ولكل منطقة صناعية وتصريح القابلية لمجلس الحكومة بصيغة التراضي البسيط، وقد شرعت الوكالة في تطوير نظام إعلام جغرافي من أجل تسيير مسار إنجاز البرنامج، مع تنظيم عدة ندوات جهوية من أجل تقديم البرنامج لمختلف الفاعلين والمتدخلين على المستوى المحلي والمعنيين بإشكالية العقار الصناعي.

⁽¹⁾ نعانة بوحفص جلاب، " الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجهات السوق العقارية وآفاقها"، ملتقى وطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 24/25 فيفري 2014 ص. 5، 6.

وفي هذا الإطار كشفت المديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، عن استلام أربع مناطق صناعية من الجيل الجديد بمواصفات دولية ابتداء من 2014، ضمن مشروع يشمل 42 منطقة أسندت إلى الوكالة وفقا للصلاحيات والمهام الجديدة المخولة لها.

وقد أكدت مديرية الوكالة أن هناك 42 منطقة صناعية على مساحة 9572 هكتار في 34 ولاية، وتقدر المساحة القابلة للتنازل عن طريق الامتياز بـ 7179 هكتار، وسيتم إنجاز كافة المناطق في ظرف 63 شهرا، مع تسليم 4 في 2014، و 18 في 2015، و 19 في 2016 والمنطقة الأخيرة في 2017 وعن الغلاف المالي المخصص لهذه الانجازات فقد قدرته المديرية، بمبلغ 80 مليار دينار.

هذا وقد استفادت المشاريع بعد مصادقة المجلس الوطني للاستثمار من مبدأ المنفعة العمومية والأولوية حيث سيتكفل بالتمويل من الصندوق الوطني للاستثمار، من خلال قرض يمنح للوكالة على المدى الطويل 40 سنة بمدة إعفاء لـ 20 سنة ونسبة فائدة بـ 1 بالمائة" وبفضل هذه التدابير يمكن أن توفر الظروف الموضوعية لإقامة مناطق صناعية مهيأة وبمقاييس عالمية وبشروط مضبوطة لفائدة المستثمرين.

وقد أكدت المديرية أن المناطق الصناعية المقرر إنشاؤها، خلال السنوات الخمس المقبلة سيتم تهيئتها بناء على خصوصيات الولايات المقامة فيها، وبناء على مقترحات الولاية والمخطط الوطني للتهيئة الإقليمية.

وأضافت المديرية أن ولايتي البليدة وبجاية مثلا ستكونان مناسبتان لإقامة مناطق صناعية مخصصة للصناعات الغذائية، كما أن ولاية سيدي بلعباس ستحتضن منطقة صناعية ذات مساحة 63 هكتار لإقامة الصناعات الإلكترونية، وولاية قسنطينة ملائمة لمناطق صناعية خاصة بالصناعات الميكانيكية⁽¹⁾.

مع إمكانية أن تجمع منطقة صناعية واحدة نشاطات صناعية مختلفة، على اعتبار أن نجاعة تسير تلك المناطق تتطلب الأخذ بعين الاعتبار أيضا حجم الطلب المتأتي من المتعاملين الاقتصاديين فالمناطق الصناعية المقرر إنشاؤها في ولاية سطيف والتي تتسع لمساحة 700 هكتار، يخصص 60 بالمائة منها للصناعات الإلكترونية.

فروع صناعية أخرى.

ولضمان تسير جيد وغير مضطرب للمناطق الصناعية فعلى المستفيد من العقارات المستحدثة في المناطق الصناعية الجديدة أن يلتزم بالنشاط الذي تم إعلانه عند حصوله على العقار في إطار عمليات التنازل بالامتياز التي تعطي الحق للدولة استرجاع العقار في حال عدم احترام هذه المسألة.

⁽¹⁾ صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص . ص 7،8.

وأكدت المديرية أن الامتياز لا التنازل يجعل العقار ملكا دائما للدولة، وهو ما يمثل ضمانا لعدم تسجيل أي تجاوزات فيما يتعلق بتسيير هذه الأوعية المخصصة للاستثمار، كما أن الوفرة هي الكفيلة بالقضاء نهائيا على المضاربة ولعل أنه من بين الأهداف الرئيسية للمشاريع التي تشرف عليها الوكالة القضاء على المضاربة والممارسات التي ساهمت في ارتفاع أسعار العقار وصعوبة الاستثمار⁽¹⁾.

وستكون للوكالة وظيفة الإشراف على الإنجاز والتسيير أيضا، حيث ستضع دفتر شروط وأعباء سيتعين على المستغل أي الشركات والمؤسسات التقيد به، ومن بين هذه الشروط ضرورة إنجاز المشروع في ظرف يتراوح ما بين 3 إلى 5 سنوات، حسب طبيعة ونوعية المشروع وعدم تحويل المشروع. وفي حالة تغيير النشاط يجب أن يكون بعلم مسبق وموافقة من الهيئة المسيرة وشددت المديرية على أن الطريقة المثلى للتحكم في العقار الصناعي، وتخفيض أسعاره، وتوقيف المضاربة، هو توفير العرض وإرساء العلاقة المباشرة مع المستثمرين.

وأوضحت الوكالة أن الدراسات الخاصة بالمناطق الصناعية المبرمجة وعددها 46 منطقة صناعية أوشك على الانتهاء مما يسمح بمباشرة الإنجاز قريبا، إلا أن السلطات العمومية ارتأت وضع قائمة أولى ذات أولوية يتعين تجسيدها في مدة زمنية قصيرة.

ويتعلق الأمر بـ 11 منطقة صناعية عصرية سيتم إنجازها في واد تليلات بوهران وعنابة وتيزي وزو وعين وسارة بالجلفة وبسكرة وباتنة ومستغانم، إضافة إلى عين تموشنت وسيدي خطاب بغليزان وقصر البخاري بالمدينة وأخيرا ورقلة.

ولقد تم تحديد مقاييس خاصة للمناطق من بينها احتضان بعضها لمشاريع صناعية كبيرة على غرار مشروع "رونو" للسيارات بواد تليلات وخلو العقار الذي يحتضن المناطق الصناعية العصرية من أية عقبات أو مشاكل قانونية وغياب أي مشكل متصل بنزع الملكية، حيث سجل بأن هذه المواقع قابلة لاحتضان المشاريع بسرعة، من خلال اختيار مناطق صناعية بالوسط وأخرى بالشرق وثالثة بالغرب الجزائري ورابعة بالجنوب⁽²⁾.

وبهذا نصل إلى أن دور الوكالة في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي هو دور ذو طابع رقابي وقائي أكثر منه قمعي لأنها تعمل على تفادي وقوع منازعات وإشكالات قانونية من أساسه عن طريق توفير الحصول على الأصول العقارية وإرساء الشفافية حول أسعار العقار بنشر جداول

(1) صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص . ص 7،8.

(2) المرجع نفسه، ص . ص 7،8.

لأسعار العقار وأماكنها والقيام بمهمة تسيير وتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات⁽¹⁾ والتسيير للأصول العقارية محل الاستثمارات الصناعية⁽²⁾.

ثانيا: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

تم إنشاء هذه الوكالة بهدف تشجيع ودعم الاستثمارات عن طريق الرقابة والإشراف والمتابعة الدورية للمستثمرين والتأكد لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية من عدمه غير أننا تساءلنا حول طبيعة تدخل الوكالة من أجل تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي وما هي الأساليب المستخدمة في ذلك؟.

1- استحداث الوكالة:

على إثر الانتقادات الموجهة لوكالة ترقية ودعم ومتابعة الاستثمارات المستحدثة بموجب المرسوم التشريعي. رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار باعتبارها ذات طابع مركزي وبيروقراطي لاسيما في: ثقل الإجراءات للحصول على القطع الأرضية الضرورية لتركز المشروع مع استحالة الأمر أحيانا، صعوبة الاستفادة من أشكال تمويل الاستثمار، غياب أي مساعدة للمقاول في مرحلة انطلاق المشروع، التمرکز القوي الذي يميز الجهاز المكلف بترقية الاستثمار، عدم ملائمة قانون. رقم 12/93 مع مقتضيات التطور الاقتصادي والشروط التي يطالب بها المستثمرون، الرهانات الجديدة بفعل انضمام بلادنا إلى الشراكة الأوروبية ومن ثمة الانضمام للمنظمة العالمية للتجارة

مما يفرض قواعد جديدة من سياسة إعادة هيكلة وتحرير مسبق من كل آليات حماية الاقتصاد الوطني وعدم توفر شبك وحيد مناسب وحقيقي لا مركزي ومتواجد على المستوى المحلي، فجاء التنظيم الجديد لسنة 2001 الذي تجسّد في الأمر. رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار والذي اندرج في سياق الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الجزائر منذ سنوات عديدة وبذلك أحدث هيئة جديدة تسمى بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

فبموجب المادة 6 من الأمر. رقم 03/01 نصت على: " تنشأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار، تدعى في صلب النص " الوكالة".

وأضافت المادة 21 من الأمر. رقم 03/01 نص على: " الوكالة المذكورة في المادة 6 أعلاه مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ".

⁽¹⁾ يقصد بالتهيئة: كل الأعمال المادية التي تنجز على المساحات العقارية المكونة للمنطقة الصناعية والتي تجعل منها قابلة للاستغلال في شكل مشاريع وأنشطة صناعية وتشمل هذه الأعمال على تهيئة الأرضية، مد الطرقات، تجزئة القطع الأرضية توصيل الكهرباء والغاز والمياه، قنوات صرف المياه..... تخضع هذه العمليات لقواعد التهيئة والتعمير وفي هذا الإطار تقوم الوكالة، المكلفة بالتهيئة بتلقي ملكية العقارات من طرف إدارة أملاك الدولة وبعد القيام بأشغال التهيئة والتجزئة تقوم بإعادة التنازل عنها لصالح المستثمرين عن طريق عقود موثقة ومشهرة في شكل عقود امتياز.

⁽²⁾ أنظر: الملحق المتعلق بدفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية المتعلقة بالمرسوم التنفيذي. رقم 126/12 السالف ذكره، ص 16.

وقد صدر المرسوم التنفيذي. رقم 282/01⁽¹⁾ الذي نظم التشكيلة والتنظيم ففي المادة الأولى منه أشارت إلى إنشاء الوكالة مع تحديد الطبيعة القانونية لها إضافة إلى ممارسة وزير المساهمة وتنسيق الإصلاحات المتابعة العملية لجميع أنشطة الوكالة.

أما المادة 2 نصت على مقر الوكالة وبعد إلغاء الأمر. رقم 03/01 بموجب القانون. رقم 09/16 نجده أبقى على إنشاء الوكالة مع إضفاء بعض التعديلات عليها.

2- التشكيلة وسير الوكالة :

في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 282/01 يدير الوكالة مجلس إدارة ويسيرها مدير عام طبقا للمادة 6 منه ونصّت المادة 8 على تشكيلة مجلس الإدارة ؛ هذا الأخير الذي يجتمع في دورة عادية 4 مرات في السنة بناء على استدعاء من رئيسه ويمكنه أن يجتمع في دورة غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه أو بناء على اقتراح من ثلثي عدد أعضائه طبقا للمادة 11، أما المادة 12 فقد بينت آجال إجراءات إرسال رئيس مجلس الإدارة الاستدعاءات للأعضاء.

أما سير المداولات فقد تم النص عليها من المادة 13 إلى 15 منه وقد تم إلغاء المرسوم التنفيذي. رقم 282/01 المذكور أعلاه بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 356/06⁽²⁾ فالتغيير الذي وقع هو وضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

غير أنه بصدر المرسوم التنفيذي. رقم 100/17⁽³⁾ المعدل للمرسوم التنفيذي. رقم 356/06 نص على تعديل في تشكيلة مجلس الإدارة طبقا للمادة 6 منه حيث يتشكل مجلس الإدارة للوكالة من : ممثل السلطة الوصية رئيسا، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية، ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالصناعة، ممثل الوزير المكلف بالسياحة، ممثل الوزير المكلف بالفلاحة وممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة.

ويتولى المدير العام للوكالة أمانة مجلس الإدارة وكذا تعديل اجتماعات المجلس طبقا للمادة 9 منه حيث يجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين في السنة بناء على استدعاء من رئيسه ويمكنه أن يجتمع في دورة غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه أو بناء على اقتراح من ثلثي أعضائه.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 282/01 مؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001، ص 7.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 356/06 مؤرخ في 9 أكتوبر 2006 متضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006، ص 13.

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 100/17 مؤرخ في 05 مارس 2017 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2017، ص. ص 3، 4.

بذلك نجد أن المشرع تخلّى عن التشكيلة التي كانت موجودة في ظل قانون تطوير الاستثمار الملغى. رقم 03/01 وعدّل المرسوم التنفيذي. رقم 356/06 بالمرسوم التنفيذي. رقم 100/17.⁽¹⁾

3- الصلاحيات المسندة للوكالة :

في ظل المرسوم التنفيذي. الملغى رقم 281/01 حددت مهامها طبقاً للمادتين 4 و 5 منه وأعيد النظر فيها في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 356/06 السالف ذكره طبقاً للمادة التي نصّت على أن: "تتولى الوكالة تحت مراقبة وتوجيهات الوزير المكلف بترقية الاستثمارات المهام الآتية:

وهي مهمة الإعلام: تتمثل في ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار، جمع كل الوثائق الضرورية التي تسمح لأوساط العمال بالتعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار بما في ذلك تلك التي تكتسي طابعاً قطاعياً وتعالجها وتنتشرها عبر أنسب وسائل الإعلام وتبادل المعطيات، وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على المعطيات الاقتصادية بكل أشكالها والمراجع التوثيقية و/أو مصادر المعلومات الأنسب للضرورة لتحضير مشاريعهم.

ووضع بنوك معطيات تتعلق بفرص العمال والشراكة والمشاريع وثروات الأقاليم المحلية والجهوية وطاقتها، وضع مصلحة للإعلام تحت تصرف المستثمرين من خلال كل دعائم الاتصال عند الاقتضاء، تنظيم لقاءات وملتقيات وأيام دراسية ومنتديات وتظاهرات أخرى ذات الصلة بمهامها، المشاركة في التظاهرات الاقتصادية المنظمة في الخارج والمتصلة بإستراتيجية ترقية الاستثمار المقررة من السلطات المعنية، إقامة علاقات التعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها، ضمان خدمة الاتصال مع عالم الأعمال والصحافة المتخصصة.⁽²⁾

كذا مهمة التسهيل: وتتمثل في إنشاء الشباك الوحيد غير المركزي وتحديد كل العراقيل والضغوط التي تعيق إنجاز الاستثمارات وتقتصر على الوزير الوصي التدابير التنظيمية والقانونية لعلاجها. ونجد أيضاً **مهمة المساعدة:** المتمثلة في تنظيم مصلحة استقبال المستثمرين وتوجيههم والتكفل بهم، وضع خدمة الاستشارات مع إمكانية اللجوء إلى الخبرة الخارجية عند الاقتضاء وباللجوء إلى ضمان خدمة النشر حول المعطيات المذكورة.⁽³⁾

إضافة إلى مهمة المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي: المتمثلة في إعلام المستثمرين عن توفير الأوعية العقارية، ضمان تسيير الحافظة العقارية وغير المنقولة الموجهة للاستثمار طبقاً للمادة 26

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 100/17 السالف ذكره، ص. ص 3، 4.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 356/06 السالف ذكره، ص. ص 14، 15.

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 356/06 السالف ذكره، ص. ص 14، 15.

من الأمر. رقم 03/01، تجميع كل معلومة مفيدة لفائدة بنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات وتمثيل الوكالة على مستوى الأجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي.

وكذا مهمة ترقية الاستثمار: المتمثلة في المبادرة بكل عمل في مجال الإعلام والترقية والتعاون مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج بهدف ترقية المحيط العام للاستثمار في الجزائر وتحسين سمعة الجزائر في الخارج وتعزيزها، ضمان خدمة علاقات العمل وتسهيل الاتصالات مع المستثمرين غير المقيمين مع المتعاملين الجزائريين وترقية المشاريع وفرص الأعمال، مرافقة المستثمرين ومساعدتهم لدى الإدارات الأخرى، تنظيم مصلحة مقابلة وحيدة للمستثمرين غير المقيمين والقيام لحسابهم على مستوى الشباك الوحيد بالترتيبات المرتبطة بإنجاز مشروعهم وإنجاز الدراسات بغرض تبسيط التنظيمات والإجراءات المتعلقة بالاستثمار وإنشاء الشركات وممارسة النشاطات والمساهمة عن طريق الاقتراحات التي تعرضها سنويا على السلطة الوصية في تخفيف وتبسيط الإجراءات والشكليات التأسيسية عند إنشاء المؤسسات وإنجاز المشاريع.

ونجد أيضا **مهمة تسيير الامتيازات:** المتمثلة في تحديد المشاريع التي تهم مصلحة الاقتصاد الوطني استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به التي صادق عليها المجلس الوطني للاستثمار، التفاوض حول الامتيازات الممنوحة للمشاريع تحت إشراف السلطة الوصية وضمن الإطار المحدد في التشريع المعمول به.

والقيام بالتحقق من أن الاستثمارات المصرح بها من المستثمرين وكذا السلع والخدمات التي تشكلها مؤهلة للاستفادة من الامتيازات بالتقارب مع القوائم السلبية للنشاطات والسلع المحددة عن طريق التنظيم، إصدار القرار المتعلق بالامتيازات وإعداد قوائم برنامج اقتناء التجهيزات للمستثمرين المؤهلين للاستفادة من نظام الحوافز في حدود الشروط والإجراءات المحددة في التنظيم المعمول به.

وكذا إلغاء القرارات والسحب الكلي أو الجزئي للامتيازات، ضمان تسيير كل التعديلات التي يمكن أن تدخل على قرارات الوكالة وقوائم النشاطات غير المؤهلة للاستفادة من النظام المذكور وهذا مع احترام الشروط والإجراءات المحددة مسبقا والتي بلغت للمستفيدين واستلام تصريحات التحويل وتنازلات عن الاستثمارات طبقا للشروط المحددة في التنظيم المعمول به.

أما مهمة المتابعة: فهي تتمثل في تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لما بعد إنجاز الاستثمار باتجاه المستثمرين غير المقيمين المستقرين، ضمان خدمة إحصائيات⁽¹⁾ تتعلق بالمشاريع المسجلة وبمدى تقدم إنجازها، جمع المعلومات حول مدى تقدم المشاريع وكذا التدفقات الاقتصادية

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 356/06 السالف ذكره، ص. ص 14، 15.

المتربة عنها وبهذا الصدد يتعين على المستثمرين أن يقدموا بمناسبة الإيداع السنوي للحصيلة لدى مصالح الضرائب وضعية تعد وفق الأشكال والإجراءات المقررة بالاشتراك بين الوزارة المكلفة بالاستثمارات ووزارة المالية والتأكد من احترام التزامات المستثمرين فيما يتعلق بالاتفاقيات⁽¹⁾.

وعلى إثر صدور القانون رقم 09/16 المتعلق بتطوير الاستثمار نص على مهام أخرى للوكالة طبقا للمادة 26 منه كما يلي:

"... تكلف بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بما يأتي: تسجيل الاستثمارات، ترقية الاستثمارات في الجزائر والترويج لها في الخارج، ترقية الفرص والإمكانيات الإقليمية، تسهيل ممارسة الأعمال ومتابعة تأسيس الشركات وإنجاز المشاريع، دعم المستثمرين ومساعدتهم ومرافقتهم، الإعلام والتحسيس في مواقع الأعمال، تأهيل المشاريع المذكورة في المادة 17 أعلاه وتقييمها وإعداد اتفاقية الاستثمار التي تعرض على المجلس الوطني للاستثمار للموافقة عليها، المساهمة في تسيير نفقات دعم الاستثمار طبقا للتشريع المعمول به، تسيير حافظة المشاريع السابقة لهذا القانون وتلك المذكورة في المادة 14 أعلاه.

يحدد تنظيم الوكالة وسيرها عن طريق التنظيم، تحصل الوكالة بعنوان معالجة ملفات الاستثمار سواء من قبل مصالحها الخاصة أو مراكز التسيير إتاوة يحدد مبلغها وكيفيات تحصيلها عن طريق التنظيم.

في حين نصت المادة 27 على أن تنشأ لدى الوكالة 4 مراكز تضم المصالح المؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية لإنشاء المؤسسات ودعمها وتطويرها وكذا إنجاز المشاريع وهي: مركز تسيير المزايا، مركز استيفاء الإجراءات، مركز الدعم لإنشاء المؤسسات ومركز الترقية الإقليمية.

وعلى إثره صدر المرسوم التنفيذي رقم 100²/17 الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 356/06 السالف ذكره الذي عدل في المهام طبقا للمادة 3 كما يلي: "تكلف الوكالة بما يأتي: جمع ومعالجة ونشر المعلومة المرتبطة بالمؤسسة والاستثمار لفائدة المستثمرين، مساعدة ومرافقة المستثمرين في كل مراحل المشروع بما فيها ما بعد الانجاز، تسجيل الاستثمارات ومتابعة تقدم المشاريع وإعداد إحصائيات الانجاز وتحليلها، تسهيل بالتعاون مع الإدارات المعنية الترتيبات للمستثمرين وتبسيط إجراءات وشكليات إنشاء المؤسسات وشروط استغلالها وإنجاز المشاريع وتساهم بهذا الصدد في تحسين مناخ الاستثمار في كل جوانبه، ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للاستثمار عبر الإقليم الوطني وفي الخارج.....".

(1) مرسوم تنفيذي رقم 356/06 السالف ذكره، ص. 14، 15.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 100/17 السالف ذكره، ص 3.

وبصدور المرسوم التنفيذي. رقم 103/17 المحدد لمبلغ مستحقات معالجة ملفات الاستثمار⁽¹⁾ وكيفيات تحصيله بالنسبة للمشاريع التي لا تخضع لاختصاص المجلس الوطني للاستثمار وتخضع للوكالة على النحو التالي:

- دفع مبلغ 30.000 د ج بالنسبة لشهادة تسجيل استثمار الإنشاء والتوسيع و/أو إعادة التأهيل.
- دفع مبلغ 20.000 د ج لما يتعلق بتعديل شهادة التسجيل، تمديد آجال الانجاز تصريح بالتنازل أو تحويل الاستثمار، إلغاء تسجيل بطلب من المستثمر، تعديل قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا (القوائم التعديلية، التكميلية و/أو المصححة، صور أصلية لقائمة السلع والخدمات أو شهادة التسجيل⁽²⁾، على أن يتم دفعها من طرف المستثمر لدى المحاسب العمومي التابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أثناء إيداع الملف الذي يرغب في تقديمه وتتم على أساس سند إيرادات يعده الأمر بصرف الميزانية في الوكالة.

وأوضحت المادة 3/5 من نفس المرسوم أنه يمكن تحصيل هذه المستحقات من الوكيل و/أو الوكلاء الفرعيين في حالة فتح وكالة للإيرادات لدى الهياكل اللامركزية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وفق الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.

وقد أكد المرسوم أن دفعها يتم بغض النظر عن النتيجة الناجمة عن دراسة الملف التي دفعت على أساسه، كما أن إيرادات تسديد هذه المستحقات يتم دفعها في حساب الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المفتوح لدى الخزينة العمومية طبقاً للتنظيم المعمول به.

وبيّنت المادة 4 من المرسوم السالف ذكره أن الإشعارات بالتجريد من المزايا المتخذة من طرف مركز تسيير المزايا وكل وثيقة معدة لتصحيح خطأ أو سهو غير ناجم عن المستثمر تعفى من دفع هذه المستحقات.

وعلى اعتبار الدور الهام المسند للوكالة فقد صدر المرسوم التنفيذي. رقم 104/17 الذي تعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة⁽³⁾ حيث تطرق المرسوم إلى إخضاع الاستثمارات المستفيدة من المزايا الممنوحة بموجب القانون. رقم 09/16 للمتابعة خلال فترة الإعفاء بالنسبة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من خلال مرافقة ومساعدة المستثمرين وكذا جمع المعلومات الإحصائية المختلفة عن تقدم المشروع وطوال كل فترة مزايا الانجاز والاستغلال.

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 103/17 مؤرخ في 5 مارس 2017 المحدد لمبلغ مستحقات معالجة ملفات الاستثمار وكيفيات تحصيله، جريدة رسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 8 مارس 2017، ص 37. (الذي ألغى المرسوم التنفيذي. رقم 298/07)

⁽²⁾ أنظر: المادة 3 من المرسوم التنفيذي. رقم 103/17 السالف ذكره، ص 37.

⁽³⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 104/17 مؤرخ في 104/17/3/5 المتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة، جريدة رسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 8 مارس 2017، ص 38.

وعلى اعتبار إسناد المشرع مهمة متابعة تقدم المشاريع الاستثمارية للوكالة فقد ألزم المستثمر بتقديم كل المعلومات المطلوبة للقيام بهذه المهمة للسماح للوكالة بممارسة مهمة المتابعة المحددة في المادة 2- أمن المرسوم التنفيذي. رقم 104/17.

كما يجب عليه إرسال كشف سنوي عن تقدم مشروعه الاستثماري مزودا بالمعلومات عليه تأشير المصالح الجبائية في الوثيقة المسلمة من طرف الوكالة حسب النموذج المحدد في الملحق الأول بهذا المرسوم⁽¹⁾، حيث يتم إيداع الكشف في أجل أقصاه شهر واحد ابتداء من تاريخ تأشير المصالح الجبائية وعلى إثر ذلك تقوم المصالح المحلية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كل سداسي بغرض تشخيص المستثمرين المتخلفين الذين لم يودعوا الكشف السنوي لتقدم مشاريع الاستثمار بمقاربة بين كشف التقدم الواردة وبطاقة تسجيل الاستثمارات وتتولى الوكالة بهذا الصدد إعداد قائمة المستثمرين المتخلفين حينئذ وترسل إلى المصالح الجبائية أو مركز تسيير المزايا المختص إقليميا لإعذارهم حسب النموذج المرفق بالمرسوم⁽²⁾.

ويتقدم هذا الكشف في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ الاعذار تحت طائلة توقيف المزايا يجب أن تبليغ الاعذارات المذكورة في الفقرة 2 أعلاه في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام قائمة المستثمرين المتخلفين المرسل من المصالح المحلية للوكالة.

غير انه في حالة عدم القيام بإيداع الكشف السنوي لتقدم المشاريع تلزم الهياكل المؤهلة للوكالة بإشعار المستثمر بواسطة رسالة موصى عليها بتعليق حقوقه في المزايا وتدعوه للحضور إلى مكاتبها لتقديم التبريرات المحتملة وفي حالة التزام المستثمر بالصمت في الشهر الذي يلي تاريخ الإشعار فإنه يجرد من حقوقه في المزايا بإلغاء شهادة تسجيله، ويتم التجريد من الحق في المزايا وفق الأشكال نفسها التي تم بها التسجيل وتتجسد بإشعار بالتجريد من الحقوق في المزايا يقدم حسب النموذج⁽³⁾.

مع إرسال نسخ أصلية إلى الإدارات المعنية حيث يصدر التجريد من الحق في المزايا في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتة بعد الاعذار أو عند تحويل الوجهة التفضيلية وعند كل حالة منصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما يمكن أن تؤدي إلى تقرير مثل هذه العقوبة وبذلك يصدر مسؤول الوكالة وبصفة مباشرة التجريد من الحق في المزايا عندما يكون ذلك نتيجة لإلغاء تسجيل الاستثمار بمبادرة من المستثمر نفسه⁽⁴⁾.

(1) أنظر: الملحق الأول من المرسوم التنفيذي. رقم 104/17، السالف ذكره، ص 39.

(2) أنظر: الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي. رقم 104/17، السالف ذكره .

(3) أنظر: الملحق الثالث من المرسوم التنفيذي. رقم 104/17، السالف ذكره، ص 40.

(4) أنظر: المرسوم التنفيذي. رقم 104/17، السالف ذكره، ص ص 39، 40.

نصل إلى أن المشرع وسَّع من الصلاحيات المسندة للوكالة فلم يقف عند حد إنشاء المراكز الأربعة إلى جانب الشباك الوحيد التابعة للوكالة بل تجاوز الأمر إلى أبعد من ذلك، فعلى اعتبار أن الوكالة تتولى متابعة الاستثمارات بموجب كشف دوري يثبت تقدُّم المستثمر.

غير أنها وفي حال ثبوت تأخر في الانجاز منح لها المشرع أساليب تدخل تتمثل في سحب المزايا الممنوحة أو التجريد من حقوق المزايا كما أن الوكالة بإمكانها رفض طلب المستثمر بشأن حصوله على المزايا المطلوبة لإنجاز مشروعه الاستثماري وفق مبررات مقدَّمة له من قبلها.

غير أن ما نلاحظه على هاته الأساليب الممنوحة للوكالة أنه بإمكان المستثمر اللجوء للقضاء إذا رأى أنه قد غبن في ذلك حيث أن القرارات الصادرة عن الوكالة المتعلقة بالسحب أو تجريد المستثمر من حقه في المزايا أو رفض طلب منح المزايا الذي قدَّمه أو حتى صمتها لا يمنعه من اللجوء للقضاء.

فدور الوكالة رقابي وقائي وفي آن واحد قمعي هادفة بذلك إلى التدخُّل للتقليل من حجم المنازعات المتعلقة بالاستثمار العقاري الصناعي حيث تكون وفق آجال محددة قانوناً وبعد إعدار المستثمر وإن عملت النصوص القانونية على ضمان حق المستثمر في اللجوء للقضاء للطعن في قرارات الوكالة .

وبذلك نصل إلى أن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لها دور رقابي وقائي يتمثل في الإجراءات التي يجب على المستثمرين القيام بها قبل وبعد إنجاز المشاريع الاستثمارية والتي تعد التزامات تقع على عاتق المستثمرين وذلك من أجل حمايتهم ولها دور رقابي قمعي يتمثل في قيامها بعملية إلغاء القرارات والسحب الكلي أو الجزئي للامتيازات الممنوحة للاستثمارات والتي سيتم التطرق إليها عند دراستنا للأجهزة الإدارية اللامركزية .

وبناء على ما سبق التطرق إليه نجد أن دور هاته الأجهزة هو دور تنظيمي لاستغلال حافظة الاستثمار العقاري الصناعي أكثر من كونه تدخلاً بطريقة مباشرة لتسوية منازعاته وإن عمل المشرع من تمكينها على أساليب تتدخل بموجبها لمعالجة الإشكالات العالقة ميدانياً واتخاذها لإجراءات رادعة في حال إخلال المستثمر بالتزاماته والتي أهمها التأخر في إنجاز المشاريع الاستثمارية فهي بموجب الصلاحيات المسندة لها تعمل ولو بطريقة غير مباشرة في الحد من هذه المنازعات.

المبحث الثاني: إجراءات تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي أمام الإدارة اللامركزية

وفيه تم التطرق إلى الأجهزة الإدارية اللامركزية باعتبارها تخفَّف وتتقاسم الأعباء مع الإدارة المركزية كونها تعمل على تسهيل الإجراءات وتضفي الشفافية إضافة للقرب الجغرافي بالنسبة للمستثمرين الوطنيين حيث أنها تتولى عملية الرقابة والإشراف والمتابعة على الاستثمارات العقارية الصناعية.

فرغم وحدة الهدف الذي تسعى لتحقيقه إلا أنه تختلف من ناحية طريقة العمل أي في الإجراءات المتبعة والمهام المسندة لها وذلك راجع لتعدد هذا تناولنا دور الجماعات المحلية في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي في (المطلب الأول) وكذا دور أجهزة دعم الاستثمار المحلية في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي في (المطلب الثاني) وتساءلنا عن الآليات التي تستخدمها في تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات العقارية الصناعية.

المطلب الأول: دور الجماعات المحلية في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

قمنا بالتركيز على الصلاحيات المسندة للولاية والبلدية في مجال تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي.

الفرع الأول: دور الولاية والهيئات التابعة لها في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

قمنا بالتركيز على دور الولاية والمديريات الولائية التابعة لها والبلدية في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي على النحو التالي :

أولاً: صلاحيات الولاية في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

تعد الولاية إحدى الجماعات الإقليمية للدولة التي تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وهذا ما نص عليه قانون الولاية الجديد الصادر في سنة 2012 تحت رقم 07/12 كما أنها تعد فضاء مهما للتنفيذ والتنسيق بين المديريات والبلديات التابعة لها من جهة والدولة ممثلة في أجهزتها المركزية من جهة أخرى.

حيث تساهم بشكل فعال في تحقيق التنمية الاقتصادية والتي من أهمها مجال العقار الصناعي كونها تعتمد في سبيل تحقيق ذلك على هئتان هما: المجلس الشعبي الولائي والوالي من هذا المنطلق تساءلنا عن الصلاحيات المسندة لهاتين الهيئتين في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي؟ .

1- صلاحيات المجلس الشعبي الولائي :

نص القانون رقم 07/12⁽¹⁾ على أن للمجلس عدة صلاحيات أهمها صلاحياته فيما يتعلق بالتنمية الاقتصادية حيث نجد أن المادة 82 نصت على : " في إطار المخطط المذكور في المادة 80 أعلاه يقوم المجلس الشعبي الولائي بما يأتي: يحدد المناطق الصناعية التي سيتم إنشاؤها ويساهم في إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل ويبيدي رأيه في ذلك، يسهّل استفادة المتعاملين من العقار الاقتصادي، يسهّل ويشجّع تمثيل الاستثمارات في الولاية، يساهم في إنعاش نشاطات المؤسسات العمومية بالولاية في اتخاذ كل التدابير الضرورية".

⁽¹⁾ قانون رقم 07/12 مؤرخ في 2012/02/21 يتعلق بالولاية، جريدة رسمية، العدد 12، الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2012، ص 5.

وكذا نص المادة 83 التي أكدت على ضرورة التشاور والتعاون والتنسيق بين المجلس والمتعاملين الاقتصاديين بغية ضمان محيط ملائم للاستثمارات.

أما صلاحياته فيما يتعلق بالهياكل القاعدية الاقتصادية فقد نصت المادة 90 من نفس القانون دائما على مبادرة المجلس بالاتصال مع المصالح المعنية بالأعمال المتعلقة بترقية وتنمية هياكل استقبال الاستثمارات "

تدخل في اختصاصات المجلس تتم فيها المداولات وتخضع فيها للمصادقة وبذلك نصت المادة 55 من نفس القانون على ألا تنفذ إلا بعد مصادقة الوزير المكلف بالداخلية عليها في أجل أقصاه شهران من مداولات المجلس والمتضمنة ما يأتي:.... التنازل عن العقار واقتناؤه أو تبادله... "

كما نصت المادة 54 على " مع مراعاة أحكام المواد 55 و 56 و 57 من هذا القانون على أن تصبح مداولات المجلس الشعبي البلدي نافذة بقوة القانون بعد 21 يوم من إيداعها بالولاية، وإذا تبين للوالي أن مداولة غير مطابقة للقوانين والتنظيمات طبقا لأحكام المادة 53 فإنه يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا في أجل 21 يوم التي تلي اتخاذ المداولة لإقرار بطلانها.

أما المادة 33 فنصت على: أن المجلس الشعبي الولائي يتشكل من بين أعضائه لجان دائمة للمسائل التابعة لمجال اختصاصه ولا سيما المتعلقة بما يأتي:.... التنمية المحلية، التجهيز والاستثمار والتشغيل..... "ليأتي دور الوالي فيما بعد المصادقة من أجل تنفيذ ما صدر عن المجلس الشعبي الولائي⁽¹⁾.

2- صلاحيات الوالي:

أسندت للوالي عدة صلاحيات منها ما يمارسها بصفته ممثلا للولاية حيث يسهر على نشر مداولات المجلس الشعبي الولائي وتنفيذها طبقا لنص المادة 102 من القانون. رقم 07/12، كما يؤدي كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية إضافة للصلاحيات التي يمارسها بصفته ممثلا للدولة كونه يتولى عمليات الرقابة في حدود اختصاصه طبقا للمادة 110 من نفس القانون كما نجده يعمل على تنفيذ مداولات المجلس الشعبي الولائي بموجب قرارات يتخذها وهو ما نصت عليه المادة 124 من نفس القانون⁽²⁾.

من بينها ما يتعلق بقرار منح حق الامتياز بالنسبة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والتي تم تنظيمها في نصوص قانونية متفرقة طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي. رقم 121/07 الملغى والتي نصت على أنه في إطار برنامج تنمية الولاية وتقدير السوق العقارية المحلية وعلى أساس جرد العقارات

⁽¹⁾ القانون. رقم 07/12 السالف ذكره، ص . ص 19، 20.

⁽²⁾ المصدر نفسه، ص. ص 19، 20.

غير المبنية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، يحدد الوالي سنويا لكل بلدية قائمة الأراضي التي يمكن أن تشكل العرض العقاري الموجه لتطوير الاستثمار والتي تتضمن خصائص كل قطعة أرضية لا سيما موقعها بدقة ومساحتها ووضعيتها بالنسبة لأدوات التعمير.

كما نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي. رقم 121/07 على أن يتم الترخيص بمنح حق الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي وفقا لأحكام المادة 5 من الأمر. رقم 11/06 بموجب قرار من الوالي وبناء على اقتراح اللجنة المذكورة في المادة 3 من نفس المرسوم⁽¹⁾.

وكذا طبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 فإن الوالي يقوم باختيار نمط الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود وفقا لأحكام المواد 8،9،10 و 11 أدناه.

كما نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي. رقم 408/03 على أنه يجب أن يرسل الوالي إلى اللجنة الاستشارية ملفا يتضمن على الخصوص المعلومات التالية: مساحة القطعة الأرضية طبقا لمخطط التعمير الجاري به العمل، تخصيص القطعة الأرضية والمعلومات الاقتصادية والمالية للمشروع المقرر، تعريف صاحب الطلب على أن تدلي اللجنة برأيها في أجل لا يتجاوز شهرين ابتداء من تاريخ استلام الملف ويصدر وزير الداخلية والجماعات المحلية أمرا للوالي أو الولاية المعنيين بخصوص الإجراءات الواجب اتخاذها.

أما بالنسبة لإجراءات مطابقة المشاريع الاستثمارية العقارية الصناعية خاصة المؤسسة المصنفة من الفئة الثانية للبيئة طبقا للمادة 7 من القانون. رقم 10/03 يجب أن تودع دراسة أو موجز التأثير على البيئة من طرف صاحب المشروع لدى الوالي المختص إقليميا في 10 نسخ وطبقا للمادة 9 يعلن الوالي بموجب قرار فتح تحقيق عمومي بعد الفحص الأولي وقبول دراسة أو موجز التأثير وهذا لدعوة الغير أو كل شخص طبيعي أو معنوي لإبداء آرائهم في المشروع المزمع إنجازه وفي الآثار المتوقعة على البيئة.

تُرسل الطلبات المحتملة لفحص دراسة أو موجز التأثير إلى الوالي المختص إقليميا ويدعو الوالي الشخص المعني إلى الاطلاع على دراسة أو موجز التأثير في مكان يعينه له ويمنحه مدة 15 يوم لإبداء آراءه وملاحظاته، يعين الوالي في إطار التحقيق العمومي محافظا محققا يكلف بالسهر على احترام التعليمات المحددة في أحكام المادة 10 أعلاه في مجال تعليق ونشر القرار المتضمن فتح التحقيق العمومي وكذلك يسجل جميع الآراء أو جمع المعلومات التكميلية الرامية إلى توضيح العواقب المحتملة للمشروع على البيئة.

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 121/07 السالف ذكره، ص . ص 10، 11.

ويحرر المحافظ المحقق عند نهاية مهمته محضرا يحتوي على تفاصيل تحقيقاته والمعلومات التكميلية التي جمعها ثم يرسله إلى الوالي الذي يتولى بدوره تحرير عند نهاية التحقيق العمومي نسخة من مختلف الآراء المحصل عليها وعند الاقتضاء استنتاجات المحافظ المحقق ويدعو صاحب المشروع في آجال معقولة لتقديم مذكرة جوابية⁽¹⁾.

كما يقوم الوالي المختص إقليميا بإبلاغ صاحب المشروع بقرار الموافقة على موجز التأثير أو رفضه طبقا للمادة 18 من القانون. رقم 10/03 السالف ذكره والمادة 7 من المرسوم التنفيذي. رقم 198/06 فإن ملف طلب رخصة استغلال المؤسسة المصنفة من الفئة الثانية يرسل للوالي المختص إقليميا⁽²⁾.

بذلك نصل إلى أن صلاحيات الوالي مطلقة في مجال العقار الصناعي حيث له وحده حق إصدار قرار منح الامتياز وكذلك يمكنه إلغاءه بمبرر وفي الوضعيات التي نصت عليها المادتين 44 و 47 من المرسوم التنفيذي. رقم 198/06 فنجد أن المادة 48 منه نصت على: "يمكن للوالي المختص إقليميا في الحالة المنصوص عليها في المادتين 44 و 47 أعلاه إعدار مستغل المؤسسة المصنفة لإيداع التصريح أو طلب الرخصة أو مراجعة بيئية أو دراسة خطر، إذا لم يقيم المستغل بتسوية وضعيته في الآجال المحددة... يمكن للوالي المختص إقليميا أن يأمر بغلق المؤسسة".

ومن خلال هذه المواد نجد أن الوالي في مجال تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي وبناء على صلاحياته، منحه القانون حق إلغاء قرارات منح الامتياز وكذا في حال عدم التزام أي مشروع استثماري يندرج في فئة المؤسسة المصنفة من الفئة الثانية للسلامة والمحافظة على البيئة أن يوجه إعدار وفي حال عدم الالتزام بتسوية الوضعية أن يأمر بغلق المؤسسة وبذلك له دور رقابي وقائي وقمعي معا.

كما انه من بين الأساليب التي يقوم بها الوالي على اعتبار أنه صاحب السلطة المطلقة في مجال العقار الصناعي هي عقد سلسلة من الاجتماعات بغية التعرف على الإشكالات التي تواجه المستثمرين عند إنجاز مشاريعهم الاستثمارية وقياس مدى نسبة تقدم الأشغال⁽³⁾.

(1) أنظر: المواد 11، 12، 13، 14 و 15 من القانون. رقم 10/03 السالف ذكره، ص 22.

(2) المرسوم التنفيذي. رقم 198/06 مؤرخ في 31 ماي 2006 المتضمن ضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، جريدة رسمية، العدد 37، الصادرة بتاريخ 4 جوان 2006، ص 9.

(3) أنظر الملحق الخامس: متعلق بنسخة من محضر اجتماع الوالي مع المديريات الولائية والمستثمرين لسنة 2015 بشأن عقود الامتياز ونسبة تقدم إنجاز المشاريع، وثيقة متحصل عليها من الأمانة العامة - بولاية الوادي.

إلى جانب الصلاحيات المسندة للوالي نجد المصالح الولائية والمديريات التي تخضع لإشراف الوالي تساعده في تنظيم إجراءات الحصول على العقار الصناعي وإيجاد حلول للإشكالات والمنازعات الناجمة وهنا نتساءل عن دورها في مجال تسوية المنازعات؟.

ثانيا: التنسيق بين الولاية والمديريات الولائية التابعة لها

نجد عدة مديريات لها دور فعال في مجال تنظيم الاستثمار العقاري الصناعي والحد من منازعاته

هي:

1- المديرية الولائية لأموال الدولة

تعد إدارة أملاك الدولة هيئة رقابية على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة حيث خولها القانون صراحة مهمة الرقابة على الاستثمارات العقارية الصناعية التي تعمل على تنظيم الحصول على الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار الصناعي منذ إبرام عقد الامتياز والانطلاق في الأشغال إلى غاية انقضاء عقد الامتياز لأي سبب كان.

كما تعمل على تسيير هذه الأملاك بطريقتين⁽¹⁾ أهمها طريقة التصرفات غير الناقلة للملكية والتي من أهمها: منح الامتياز عن طريق المزاد العلني والتراضي: على اعتبار أن الامتياز هو اتفاق بموجبه تخول الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأموالها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص.

فقصد إنجاز مشروعه الاستثماري فإن مديرية أملاك الدولة هي التي تتولى إبرام العقد بينها وبين المستثمر وعلى هذا الأخير أن يحترم موضوع منح الامتياز الموجّه لاستيعاب مشروعه الاستثماري وفي حال أي تغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ عقد الامتياز.

وقد نظم المشرع صيغة منح الامتياز للحصول على الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار الصناعي بموجب دفتر الشروط المحدد لبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني هذا الأخير الذي يعد طريقة بمقتضاها تلتزم إدارة أملاك الدولة باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها سواء من الناحية المالية أو من ناحية الخدمة المطلوب أدائها⁽²⁾ للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽³⁾.

(1) عبد العظيم سلطاني، مرجع سابق، ص 57.

(2) محمد علي قاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2002، ص 30.

(3) أنظر: نموذج دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره، ص 7، 8.

وذلك إما بطريق المزايدات الشفوية⁽¹⁾ أو التعهدات المختومة⁽²⁾ وكذا مكتب المزاد (لجنة فتح الأظرفة).

على أن يتم الإعلان عن ذلك قبل 30 يوم على الأقل في إعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل أو بأي وسيلة إخبارية أخرى عند الاقتضاء تتضمن ما يلي: التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والتمن الأدنى المعروض وكذا مدة الامتياز، مكان إجراء المزاد وتحديد تاريخ المزايدات الشفوية وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.

وقد نظم المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 في نموذج دفتر الشروط المذكور سابقا إجراءات الكفالة والوكالة وتعيين الموطن والفصل في الاحتجاجات وكذا التوقيع على العقود حيث يوقع حالا أعضاء المكتب والراسي عليه المزاد أو ممثله أصل محضر منح الامتياز ويعتبر كل راسي عليه المزاد عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي اكتسب عليها منح الامتياز ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإلتاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.

ويمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة غير انه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط ولا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.

وعند وجود خطأ مزدوج لا يجوز للأطراف أن يطالبوا بالفسخ إلا خلال الشهرين المواليين لتاريخ المزايدة ولا تقبل طلباتهم بعد هذا الأجل ويحدث الامتياز أثره الكامل ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم منح الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز ولا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن تكون طرفا.

لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع وجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال⁽³⁾ ولقرار منح الامتياز أحكام خاصة منصوص عليها في المادة 19 إلى غاية 22 من

⁽¹⁾ وهو أن يبدأ الموظف الذي يتراأس المزايدة بالإعلان عن الثمن الأدنى في الملصقات وتبدأ المزايدة حتى يرسو المزاد على أحسن عرض.

⁽²⁾ وهي عبارة عن استمارة معلومات تحدد فيها العقار المراد شراؤه ويوضع عليها الطابع مع إثبات دفع الكفالة والكل يوضع داخل ظرف يودع مباشرة لدى مديرية أملاك الدولة في أجل أقصاه آخر يوم يسبق يوم المزايدة وتكون المزايدة مفتوحة ويقصى الأشخاص الذين ثبت أنهم مساو بحرية المزايدة أو عدم دفعهم للكفالة.

⁽³⁾ أنظر: نموذج دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره، ص 9، 10.

دفتر الشروط المذكور سابقا على أن يمنح الامتياز لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة.

أما عن مكان دفع ثمن المزايدة فإن الراسي عليه المزاد يدفع الثمن إلى صندوق مفتش أملاك الدولة في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ المزاد لكن إذا انقضى الأجل فإنه يتم إعدار الراسي عليه المزاد من أجل تسديد مبلغ الإتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوعا مضافا إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق وإلا اعتبر الراسي عليه المزاد قد تراجع عن الاستفادة من القطعة الأرضية المعنية⁽¹⁾.

وفي حال التزام الراسي عليه المزاد بالآجال فإنه يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدته من طرف مدير أملاك الدولة للولاية بموجب قرار تفويض من وزير المالية طبقا للمادة 26 من دفتر الشروط السالف ذكره.

لتبدأ عملية الانتفاع من القطعة الأرضية من طرف المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز فورا لتبدأ الانطلاقة في المشروع وفق الإجراءات المنصوص عليها في المادة 29 من دفتر الشروط السالف ذكره.

وقد بينّ المشرع إمكانية فسخ الامتياز في حال حدوث منازعات بهذا الشأن طبقا للمادة 16 من دفتر الشروط السالف ذكره على أن يتم في أي وقت وباتفاق الطرفين أو بمبادرة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط على أن تتولى الإدارة ممثلة في الولاية التي تقوم بدور الوساطة المالية وليس مديرية أملاك الدولة بتوجيه إعدارين للراسي عليه المزاد بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

وإذا ثبت عدم جدواها يحال الأمر للقضاء أين تُبأشر إجراءات إسقاط الحق، أما في حال حدوث منازعة تتعلق بعدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي الذي يتراوح من سنة إلى ثلاث سنوات فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض وتحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.

وفي حال حدوث منازعة تتعلق إما بإنجاز البناءات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض لكن في حال عدم إنجاز المشروع في

⁽¹⁾ أنظر: نموذج دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط المطابقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره، ص. 11، 12.

الآجال المحددة مع عدم مطابقته للبنية والبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض⁽¹⁾.

كما نصّت المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي أن كل من رسا عليه المزاد واكتسب حق منح الامتياز يأخذها في الحالة التي هي عليه يوم بدء الانتفاع دون أن يطلب ضمانات أو تخفيضات في الثمن وترجع لسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين أو أي سبب آخر ويمنح الامتياز بدون ضمان في قياس المساحة ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة.

لكن بوجود خطأ في نفس الوقت في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد لكن بتوفر أحد الشرطين فقط ولا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض وعند وجود خطأ مزدوج لا يجوز للأطراف أن يطالبوا بالفسخ إلا خلال الشهرين المواليين لتاريخ المزايدة ولا تقبل طلباتهم بعد هذا الأجل ويحدث الامتياز أثره الكامل.

كما يطلب الفسخ كذلك إذا ضم منح الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا للامتياز وفي حال ما إذا كان الحق التابع للدولة محل نزاع وجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال⁽²⁾.

وبذلك نصل إلى أن دور مديرية أملاك الدولة هو دور رقابي وقائي كونها تشرف على إجراءات منح الامتياز بالتراضي طبقا للنصوص القانونية المعمول بها ومن ثمة تبرم عقد الامتياز بينها وبين المستثمر الصناعي وفي حال الإخلال بالالتزامات يمكنها المبادرة بفسخ العقد الذي يتم عن طريق القضاء.

حيث تعمل مديرية أملاك الدولة بالتنسيق مع الإدارة المركزية وأجهزة دعم الاستثمار المحلية على متابعة المشاريع الاستثمارية المنجزة في حافظة العقار الصناعي من طرف المستثمرين والتأكد من احترام آجال الانجاز المنصوص عليها قانونا وفي حال إخلال المستثمرين بالالتزامات الملقاة على عاتقهم إثر إبرامهم لعقد الامتياز فإن المديرية هي من تباشر بنفسها برفع دعوى قضائية⁽³⁾.

⁽¹⁾ أنظر: المادة 16 من نموذج دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط المطابقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره، ص. 10، 11.

⁽²⁾ أنظر: المصدر نفسه، ص. 9، 10.

⁽³⁾ منشورات المديرية العامة لأملاك الدولة، تطبيق أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي. رقم 454/91 والملفات العالقة، مجموعة النصوص (تعليمات، منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري) لسنة 2012، ص. 29، 31، متحصل عليها من مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي.

هذا وقد تدخلت مديريات أملاك الدولة بالتنسيق بينها وبين المديرية العامة للأملاك الوطنية بحل الإشكالات العالقة نذكر من بينها معالجة وضعية مآل العقود التي أبرمت مع المستثمرين في ظل تطبيق عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل إثر استبداله بعقد الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل حيث طالب المستثمرين آنذاك بتطبيق الأمر. رقم 11/06 وعدم خضوعهم للأمر. رقم 04/08. بذلك تدخلت المديرية العامة للأملاك الدولة بالتنسيق مع المديريات الولائية للأملاك الدولة وذلك بموجب المذكرة. رقم 1710 المؤرخة في 2011/12/21 وأعطت حلا تمثل في:

بما أن الإدارة قامت بدراسة ومن ثمة البت في بعض الملفات المتعلقة بالأملاك المبنية والغير مبنية لفائدة المؤسسات العمومية والجماعات المحلية والجمعيات لأن الملفات التي قبلت بالموافقة هي محل مقررات وزارية تسمح بالتنازل لفائدتها ولكون إجراءات التنازل تم تجميدها بموجب تعليمة من المصلحة المركزية على إثر صدور الأمر. رقم 04/08.

وهو ما نتج عنه رفض المستثمرين صيغة منح الامتياز الغير قابل للتنازل بحجة أن ملفاتهم تم دراستها قبل صدور الصيغة الجديدة لمنح الامتياز الغير قابل للتنازل إضافة إلى عدم انطلاق مشاريعهم المزمع إنجازها في غياب سندات الملكية وبناء عليه وبالرجوع للمذكرة. رقم 1710 السالف ذكرها تم التذكير بمبدأ عدم رجعية القوانين وعليه فإن العمليات السابقة على صدور الأمر. رقم 04/08 يجب متابعتها بصيغة التنازل شريطة أن يكون مبلغ التنازل قد تم دفعه كلياً قبل هذا التاريخ على المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ونفس الإجراء ينطبق بالنسبة للأملاك المبنية والغير مبنية.

وبذلك تم اعتماد لتطبيق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل أربع حلول أساسية تمثلت في:

- حالة التسديد الكلي لمبلغ التنازل قبل الفاتح من سبتمبر 2008: فيها يتعين على مصالح أملاك الدولة إعداد وتسليم عقد الملكية للجهة المستفيدة بالتنازل على أساس المذكرة. رقم 1710. ⁽¹⁾
- حالة التسديد الجزئي لمبلغ التنازل قبل الفاتح من سبتمبر 2008: وهنا عندما يكون التسديد مقسم إلى دفعات تسديد ممنوحة من طرف مصالحكم يتعين متابعة تحصيل المبلغ المتبقي وإعداد عقد الملكية.
- في حين وفي حالة الدفع الجزئي أو الكلي لمبلغ التنازل بعد الفاتح من سبتمبر 2008: هنا نفرق بين مسألتين هما: إذا تعلق الأمر بمؤسسة عمومية اقتصادية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو الجماعات المحلية ؛ هنا يتم متابعة عملية التنازل باشتراط الدفع الكلي لمبلغ التنازل أما إذا تعلق بالجمعيات ؛ ففي هذه الحالة يتعين اعتبار التسديد الواقع على أساس تسبيقات لدفع إتاوة منح

⁽¹⁾ منشورات المديرية العامة للأملاك الدولة، تطبيق أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي. رقم 454/91 والملفات العالقة، مجموعة النصوص (تعليمات، منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري) لسنة 2012، ص. ص 29، 31، متحصل عليها من مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي.

الامتياز ودراسة الملفات المعنية يجب أن تتابع في ظل منح الامتياز غير القابل للتنازل على أساس المقررة الوزارية 1710 وبدون أي شروط أخرى.

- حالة عدم تسديد أبي مبلغ: وفيها يتم منح الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل مباشرة من طرف المستفيد⁽¹⁾.

وأشارت المديرية العامة لأملاك الوطنية بالتنسيق مع المديريات الولائية التابعة لها على القطع الأرضية الواقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات محل تصرف قيب الفاتح من سبتمبر 2008 وذلك بموجب المذكرتين. رقم 5340 مؤرخة في 14 أفريل 2009 و 7875 المؤرخة في 30 جوان 2009 بشأن الوضعيات العالقة المتمثلة في:

وجود ملفات متعلقة بالتنازل من طرف الهيئات المهيئة وهي كل من (المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في العمران، المؤسسات العمومية الاقتصادية والوكالات العقارية. . .) عن قطع أرضية واقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات لازالت عالقة بسبب رفض مصالح المحافظة العقارية شهر العقود الخاصة بها مبررة ذلك بتعليمات سابقة صادرة عن المصلحة التي نصت على وجوب إخضاع تسيير العقار العمومي للأمر. رقم 04/08 والمراسم التنفيذية 152/09 و 153/09⁽²⁾.

حيث تم الإقرار بأن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاطات تستبعد من تطبيق صيغة التنازل ويتم التكفل بها حسب صيغة الامتياز الغير قابل للتنازل، حيث أكدت مصالح المديرية موقفها المؤيد بشأن مواصلة تكريس هذه العملية بالعمل على شهر العقود التوثيقية ذات الصلة بشرط التأكد من أن الأمر يتعلق فعلا بقطع أرضية غير متوفرة بتاريخ 2008/09/1.

وهذا لتمكين مصالح المحافظة العقارية من شهر العقود التوثيقية المعدة في هذا الشأن وبذلك يتعين على الهيئة البائعة (المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في العمران، المؤسسات العمومية الاقتصادية والوكالات العقارية...) إعداد بالنسبة لكل قطعة أرضية شهادة تصرح بموجبها بالتعهد المبرم

⁽¹⁾ منشورات المديرية العامة لأملاك الدولة، القطع الأرضية الواقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات محل تصرف قبل الفاتح من سبتمبر 2008، مجموعة النصوص (تعليمات، منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري) لسنة 2011، ص. ص84،85، متحصل عليها من مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي.

⁽²⁾ منشورات المديرية العامة لأملاك الدولة، تطبيق أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي. رقم 454/91 والملفات العالقة، مجموعة النصوص (تعليمات، منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري) لسنة 2012، ص. ص 29، 31، متحصل عليها من مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي.

اتجاه المستفيد قبل 2008/09/01 ويجب أن تبرز هذه الشهادة طبيعة التعهد (قرار تخصيص، مقرر التنازل، تسديد جزئي أو كلي لسعر التنازل. . .) تحت طائلة رفض إجراء الإشهار⁽¹⁾.

هذا وقد أبرمت مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي خصوصا 250 عقد امتياز في مجال العقار الصناعي وقد تنوعت الأنشطة وذلك وفق إحصائيات تبين ذلك منذ سنة 2013 إلى غاية 2017⁽²⁾. وبقيت المديرية تتابع بعض الملفات التي إما هي قيد تعديل عقد الامتياز أو الإشهار أو قيد التسديد أو إمضاء المستثمر أو تعديل قرار المنح أو التسجيل أو في انتظار الدفتر العقاري أو وثائق المسح وذلك بغية الانطلاق في الانجاز واحترام الآجال⁽³⁾.

2- المديرية الولائية البيئة:

سعت الدولة جاهدة لحماية البيئة من جميع أشكال ومظاهر التلوث الذي يمكن أن تتعرض له من طرف المشاريع الاقتصادية التنموية وعلى رأسها الاستثمارات العقارية في مجال الصناعة جراء ما ينتج عن هذا التلوث بشتى أنواعه من أضرار تعود على صحة الإنسان والحيوان والمحيط.

لذا تدخلت الدولة بإرساء عدة نصوص قانونية تعمل على مكافحة التلوث وتوقيع عقوبات صارمة على مختلف المؤسسات الاستثمارية الصناعية التي يثبت في حقها أي تجاوز قامت به يخالف القوانين والتنظيمات المعمول بها وفي سبيل تحقيق ذلك تدخلت الدولة ممثلة في وزارة البيئة والموارد المائية التي تنشط عبر مختلف ولايات الوطن عن طريق المديريات الولائية البيئية لتنفيذ النصوص القانونية وقمع ارتكاب أي جريمة مخالفة لأحكام وقواعد قوانين البيئة.

لذا طرحنا تساؤل مفاده ما هو الدور المسند على عاتق مديرية البيئة في مجال الاستثمار العقاري الصناعي وفي حال وجود منازعات قانونية فما هي الطرق التي تتدخل بها للحد من هذه المنازعات ؟.

- **المؤسسات المصنفة:** بموجب المادة 18 من القانون رقم 10/03⁽⁴⁾ نجد أن مفهوم هذه المؤسسات يتضمن المصانع والورشات والمشغل ومقاليع الحجارة والمناجم وبصفة عامة المنشآت التي يستغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي عمومي أو خاص والتي قد تتسبب في أضرار على الصحة

⁽¹⁾ منشورات المديرية العامة لأملاك الدولة، القطع الأرضية الواقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات محل تصرف قبل الفاتح من سبتمبر 2008، مجموعة النصوص (تعليمات، منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري) لسنة 2011، ص. 84، 85، متحصل عليها من مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي.

⁽²⁾ أنظر: الملحق السادس المتعلق بوثيقة تبين إحصائيات مقدمة من طرف مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي لعقود امتياز مشهورة ومسلمة.

⁽³⁾ أنظر: الملحق السادس المتعلق بوثيقة تبين إحصائيات لعقود الامتياز وتسوية لبعض الملفات.

⁽⁴⁾ القانون رقم 10/03 مؤرخ في 2003/07/19 متعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة معدل بالقانون رقم 06/07 مؤرخ في 2007/05/13 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، جريدة رسمية، العدد 43، الصادرة بتاريخ 2003/07/20، ص 11.

العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار.

وبهذا نجد أن المؤسسات المصنفة تقسم إلى أربع فئات هي: مؤسسة مصنفة من الفئة الأولى التي تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة وزارية، مؤسسة مصنفة من الفئة الثانية والتي تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة الوالي المختص إقليمياً، مؤسسة مصنفة من الفئة الثالثة خاضعة لرخصة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والمؤسسة المصنفة من الفئة الرابعة والتي تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لنظام التصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً⁽¹⁾.

كما نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 144/07⁽²⁾ حدد قائمة للمنشآت المصنفة لحماية البيئة وفق تصنيفات موجودة في الملحق التابع له وهي مهمة جداً بالنسبة للمشاريع الاستثمارية الصناعية.

وما يمكن استنتاجه هو أن أي استثمار عقاري صناعي مقدم للمديرية الولائية للبيئة فهي تقوم بتحديد الفئة التي يندرج تحتها حتى يتم تسليم للمستثمر رخصة استغلال أو تصريح باستغلال وفقاً للإجراءات المنصوص عليها قانوناً وبعد التأكد من أن الاستثمارات الصناعية لا تشكل خطراً على البيئة حيث لا يمنح للمستثمر الصناعي رخصة الاستغلال المطلوبة ومن ثمة لا يمنح له عقد الامتياز إلا بعد خضوعه لنظام تقييم الآثار البيئية للمشاريع التنموية⁽³⁾.

- إجراءات تقييم الآثار البيئية لمشاريع الاستثمار العقاري الصناعي:

بتمعنا لنص المادة 15 من القانون رقم 10/03 نجدها أخضعت بشكل مسبق وحسب الحالة كل من مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى وكل الأعمال وبرامج البناء والتهئية التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فوراً أو لاحقاً على البيئة لا سيما على الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الايكولوجية وكذلك على إطار ونوعية المعيشة لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة حيث يتضمن محتوى دراسة التأثير ما يلي:

عرض عن النشاط المزمع القيام به، وصف للحالة الأصلية للموقع وبيئته اللذين يتأثران بالنشاط المزمع القيام به، وصف للتأثير المحتمل على البيئة وعلى صحة الإنسان بفعل النشاط المزمع القيام به والحلول البديلة المقترحة، عرض عن آثار النشاط المزمع القيام به على الظروف الاجتماعية -

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي رقم 198/06 السالف ذكره، ص 10.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي رقم 144/07 مؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد لقائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة، جريدة رسمية، العدد 34، الصادرة بتاريخ 22 ماي 2007، ص 3.

⁽³⁾ عرف المرسوم التنفيذي رقم 198/06 المؤسسة المصنفة في المادة 2 منه على أنها: "مجموع منطقة الإقامة والتي تتضمن منشأة واحدة أو عدة منشآت مصنفة تخضع لمسؤولية شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، يحوز المؤسسة والمنشآت المصنفة التي تتكون منها أو يستغلها أو أوكل استغلالها إلى شخص آخر".

الاقتصادية، عرض عن تدابير التخفيف التي تسمح بالحد أو بإزالة وإذا أمكن بتعويض الآثار المضرة بالبيئة والصحة، الشروط التي يتم بموجبها نشر دراسة التأثير، محتوى موجز التأثير، قائمة الأشغال التي بسبب أهمية تأثيرها على البيئة تخضع لإجراءات دراسة التأثير وقائمة الأشغال التي بسبب ضعف تأثيرها على البيئة تخضع لإجراءات موجز التأثير.

وعلى هذا الأساس تخضع المنشآت المصنفة حسب أهميتها وحسب الأخطار أو المضار التي تنجر عن استغلالها لترخيص من الوزير المكلف بالبيئة والوزير المعني عندما تكون هذه الرخصة منصوص عليها في التشريع المعمول به ومن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وتخضع لتصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

بالنسبة للمنشآت التي لا تتطلب إقامتها دراسة تأثير ولا موجز تأثير هذه الأخيرة التي تنجز على نفقة صاحب المشروع من طرف مكاتب الدراسات أو مكاتب خبرات أو مكاتب استشارات معتمدة من الوزارات المكلفة بالبيئة على أن يسبق تسليم الرخصة تقديم التأثير أو موجز التأثير وتحقيق عمومي ودراسة تتعلق بالأخطار والانعكاسات المحتملة للمشروع وعند الاقتضاء بعد اخذ رأي الوزارات والجماعات المحلية المعنية ولا تمنح هذه الرخصة إلا بعد استيفاء الإجراءات المذكورة⁽¹⁾.

ففي عملية أولية لمشاريع الاستثمارات العقارية الصناعية فإنها تخضع لدراسات التأثير هذه الأخيرة التي تهدف إلى تحديد مدى ملائمة إدخال المشروع في بيئته مع تحديد وتقييم الآثار المباشرة و/أو غير المباشرة للمشروع والتحقق من التكفل بالتعليمات بحماية البيئة وقد تم تحديد هذه المشاريع في الملحق التابع للمرسوم التنفيذي. رقم 145/07 السالف ذكره⁽²⁾.

على أن تتولى مكاتب الدراسات المعتمدة من طرف الوزير المكلف بالبيئة إعداد دراسة التأثير على نفقة صاحب المشروع كما يجب أن يكون كل تغيير في أبعاد المنشآت وقدرة المعالجة و/أو الإنتاج والطرق التكنولوجية محل دراسة أو موجز تأثير جديد بمجرد إيداع دراسة التأثير للموافقة عليها.

ويتضمن محتوى دراسة التأثير المعد على أساس حجم المشروع والآثار المتوقعة على البيئة وجوبيا الوثائق التالية: تقديم صاحب المشروع لقبه أو مقر شركته وكذلك عند الاقتضاء شركته وخبرته المحتملة في مجال المشروع المزمع إنجازه وفي المجالات الأخرى، تقديم مكتب الدراسات، تحليل البدائل المحتملة لمختلف خيارات المشروع وهذا بشرح وتأسيس الخيارات المعتمدة على المستوى الاقتصادي والتكنولوجي والبيئي، تحديد منطقة الدراسة، الوصف الدقيق للحالة الأصلية للموقع وبيئته المتضمن لا سيما موارده الطبيعية وتنوعه البيولوجي وكذا الفضاءات البرية والبحرية أو المائية المحتمل تأثيرها بالمشروع، الوصف

⁽¹⁾ أنظر: المواد 16، 19، 21 و 22 من المرسوم التنفيذي. رقم 198/06 السالف ذكره، ص 12.

⁽²⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 145/07 السالف ذكره، ص 93.

الدقيق لمختلف مراحل المشروع لا سيما مرحلة البناء والاستغلال وما بعد الاستغلال (تفكيك المنشآت وإعادة الموقع إلى ما كان عليه سابق)، تقدير أصناف وكميات الرواسب والانبعاث والأضرار التي قد تتولد خلال مختلف مراحل إنجاز المشروع واستغلاله (لا سيما النفايات والحرارة والضجيج والإشعاع والاهتزازات والروائح والدخان).

تقييم التأثيرات المتوقعة المباشرة وغير المباشرة على المدى القصير والمتوسط والطويل للمشروع على البيئة، الآثار المترتبة التي يمكن أن تتولد خلال مختلف مراحل المشروع، وصف التدابير المزمع اتخاذها من طرف صاحب المشروع للقضاء على الأضرار المترتبة على إنجاز مختلف مراحل المشروع أو تقليصها و/أو تعويضها، مخطط تسيير البيئة الذي يعتبر برنامج متابعة تدابير التخفيف و/أو التعويض المنفذة من قبل صاحب المشروع، الآثار المادية الممنوحة لتنفيذ التدابير الموصى بها وكل عمل آخر أو معلومة أو وثيقة أو دراسة قدمتها مكاتب الدراسات لتدعيم أو تأسيس محتوى الدراسة أو موجز التأثير المعينة⁽¹⁾.

وبذلك بعد تقديم الملف بالوثائق المطلوبة والمنصوص عليها قانونا يتم مباشرة إجراءات فحص دراسات التأثير حيث يتم إيداع دراسة التأثير على البيئة من طرف صاحب المشروع لدى الوالي المختص في 10 نسخ ثم تتولى المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا بفحص محتوى دراسة التأثير وذلك بتكليف من الوالي وبإمكانها الطلب من صاحب المشروع كل معلومة أو دراسة تكميلية لازمة ويمنح صاحب المشروع مهلة شهر واحد لتقديم المعلومات التكميلية المطلوبة.

وفي الأخير يعلن الوالي بموجب قرار فتح تحقيق عمومي بعد الفحص الأولي وقبول دراسة التأثير وهذا لدعوة الغير أو كل شخص طبيعي أو معنوي لإبداء آرائهم في المشروع المزمع إنجازه وفي الآثار المتوقعة على البيئة وذلك عن طريق النشر في مقر الولاية والبلديات المعنية وفي أماكن موقع المشروع وكذلك عن طريق النشر في يوميتين وطنيتين يحدد فيه ما يأتي:

موضوع التحقيق العمومي بالتفصيل، مدة التحقيق التي لا يجب أن تتجاوز شهر واحد ابتداء من تاريخ النشر، الأوقات والأماكن التي يمكن للجمهور أن يبدي ملاحظاته فيها على سجل مرقم ومؤشر عليه مفتوح لهذا الغرض ثم تدرس الطلبات المحتملة لفحص دراسة التأثير إلى الوالي المختص إقليميا الذي يدعو الشخص المعني للاطلاع على دراسة التأثير في مكان يعينه له ويمنحه مدة 15 يوم لإبداء آرائه وملاحظاته⁽²⁾.

⁽¹⁾ انظر: المادة 6 من المرسوم التنفيذي. رقم 145/07 السالف ذكره، ص 93.

⁽²⁾ انظر: المرسوم التنفيذي. رقم 145/07 السالف ذكره، ص 93، 94.

يعين الوالي المحافظ المحقق المكلف بإجراء كل التحقيقات أو جمع المعلومات التكميلية الرامية إلى توضيح العواقب المحتملة للمشروع على البيئة ثم يقوم عند نهاية مهمته بتحرير محضر يحتوي على تفاصيل تحقيقاته والمعلومات التكميلية التي جمعها ويرسلها للوالي الذي يتولى عند نهاية التحقيق تحرير نسخة من مختلف الآراء المحصّل عليها.

وعند الاقتضاء استنتاجات المحافظ المحقق ويدعو صاحب المشروع في آجال معقولة لتقديم مذكرة جوابية وبعدها عند نهاية التحقيق العمومي يرسل ملف دراسة التأثير المتضمن آراء المصالح التقنية ونتائج التحقيق مرفقا بمحضر المحافظ المحقق والمذكرة الجوابية لصاحب المشروع عن الآراء الصادرة حسب الحالة الآتي بيانها:

الوزير المكلف بالبيئة بالنسبة لدراسة التأثير، المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا بالنسبة لموجز التأثير الذين يقومون بفحص دراسة التأثير والوثائق المرفقة حيث يمكنهم الاتصال بالقطاعات الوزارية المعنية والاستعانة بكل خبرة على ألا تتجاوز وجوبيا مدة فحص ملف دراسة التأثير 4 أشهر ابتداء من تاريخ إقفال التحقيق العمومي.

وبعد موافقة الوزير المكلف بالبيئة على دراسة التأثير يرسل قرار الموافقة أو الرفض المعل للوالي المختص إقليميا لتبليغها لصاحب المشروع ويبلغ الوالي صاحب المشروع بقرار الموافقة على دراسة التأثير أو رفضه هذا الأخير الذي إذا تم يمكن لصاحب المشروع تقديم للوزير المكلف بالبيئة طعنا إداريا مرفقا بالمعلومات والتبريرات التي تسمح بتوضيح و/ أو تأسيس الاختيارات التكنولوجية والبيئية لطلب دراسة التأثير من أجل دراسة جديدة هذه الأخيرة التي تكون موضوع قرار جديد طبقا لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي. رقم 145/07 السالف ذكره.

وبذلك فإن المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا تتولى عملية مراقبة ومتابعة المشاريع التي كانت محل دراسة تأثير حيث لا يمكن لصاحب المشروع الشروع في أشغال البناء المتعلقة بالمشاريع الخاضعة لدراسة التأثير قبل الموافقة على دراسة التأثير⁽¹⁾.

المصنفة ما يأتي: دراسة أو موجز التأثير على البيئة، دراسة خطر وتحقيق عمومي وبذلك تمنح رخصة الاستغلال على إثر الإجراءات المتضمنة:

مرحلة أولية تتمثل في إيداع الطلب مرفقا بالوثائق التي تحمل اسم صاحب المشروع ولقبه وعنوانه إذا تعلق الأمر بشخص طبيعي، التسمية أو اسم الشركة والشكل القانوني وعنوان مقر الشركة وكذا صفة موقع الطلب إذا تعلق الأمر بشخص معنوي، طبيعة وحجم النشاطات التي اقترح صاحب المشروع

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 145/07 السالف ذكره، ص 94.

ممارستها وكذا فئة أو فئات قائمة المنشآت المصنفة التي تصنف المؤسسة ضمنها، مناهج التصنيع التي ينفذها والمواد التي يستعملها والمنتجات التي يصنعها.

عند الاقتضاء يمكن لصاحب المشروع أن يقدم المعلومات في نسخة واحدة في ظرف منفصل إذا اعتقد أن ذلك قد يؤدي إلى إفشاء أسرار الصنع، تحديد موقع المؤسسة المراد إنجازها⁽¹⁾ في خريطة يتراوح مقياسها بين 1/000. 25 و 1/000. 50، مخطط وضعية مقياسه 1/500. 2 على الأقل لجوار المؤسسة إلى غاية مسافة تساوي على الأقل عشر مساحة التعليق المحددة في قائمة المنشآت المصنفة دون أن تقل عن مائة متر.

تحدد على هذا المخطط جميع البيانات مع تخصيصاتها وطرق السكة الحديدية والطرق العمومية ونقاط الماء وقنواته وسواقيه، مخطط إجمالي مقياسه، مخطط إجمالي مقياسه 200/1 على الأقل يبين الإجراءات التي تزمع المؤسسة المصنفة القيام بها إلى غاية 35 متر على الأقل من المؤسسة تخصيص بنايات والأراضي المجاورة وكذا رسم شبكات الطرق المختلفة الموجودة عند اكتمال الوثائق يودع الطلب أين تتم دراسته بشكل أولي من طرف اللجنة.

وفي حالة الاستثمارات الجديدة يجب أن تكون عناصر تقييم المشروع موضوع مشاور فيما بين إدارات البيئة والصناعة والمساهمات وترقية الاستثمارات ثم يمنح مقرر بالموافقة المسبقة لإنشاء المؤسسة المصنفة والصادر على أساس دراسة ملف الطلب في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب لنصل إلى المرحلة النهائية لتسليم الرخصة حيث فيها يتم زيارة اللجنة بعد إتمام إنجاز المؤسسة المصنفة بغرض التحقق من مطابقتها للوثائق المدرجة في ملف الطلب، إعداد مشروع قرار رخصة استغلال المؤسسة المصنفة من طرف اللجنة وإرسالها إلى السلطة المؤهلة للتوقيع وتسليم رخصة الاستغلال حسب الشروط المحددة في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تقديم الطلب عند نهاية الأشغال.

كما يجب أن يتضمن ملف الطلب بالنسبة للمؤسسات المصنفة التي لم تنص قائمة المنشآت المصنفة بشأنها على دراسة الخطر⁽²⁾ تقريراً عن المواد الخطيرة التي من المحتمل أن تكون بحوزته بحيث يمكن تقييم الأخطار المتوقعة.

وكذا بإمكان تقديم طلب واحد لرخصة الاستغلال بالنسبة للمؤسسة التي تضم عدة منشآت مصنفة مستغلة بطريقة مندمجة من طرف نفس المستغل في نفس الموقع لمجموع هذه المنشآت بعد كل

⁽¹⁾ أنظر: المادة 6 و 8 من المرسوم التنفيذي. رقم 198/06 السالف ذكره، ص. ص 10، 11.

⁽²⁾ أنظر: المواد 12، 13 و 14 من المرسوم التنفيذي. رقم 198/06 السالف ذكره، ص. ص 11، 12.

هذه الإجراءات تسلم الموافقة المسبقة لإنشاء مؤسسة مصنفة بحيث تمنح اللجنة عند إتمام فحص طلب رخصة استغلال المؤسسة المصنفة مقرر الموافقة المسبقة لإنشاء المؤسسة المصنفة. على وجوبية أن يشير مقرر الموافقة المسبقة إلى مجموع الأحكام الناتجة عن دراسة ملف طلب رخصة الاستغلال للسماح بالتكفل بها خلال إنجاز المؤسسة المصنفة المزمع إنجازها وبذلك لا يستطيع صاحب المشروع أن يشرع في أشغال بناء مؤسسة مصنفة إلا بعد أن يتحصل على مقرر الموافقة المسبقة⁽¹⁾.

وهكذا نصل إلى أن دور المديرية الولائية للبيئة مهم جدا في مجال الاستثمار العقاري الصناعي حيث تتولى الرقابة الوقائية للمشاريع الاستثمارية وكذا الرقابة القمعية في حال إخلال أي مشروع استثماري بقواعد الحماية البيئية.

حيث تتدخل عند دراسة المشاريع في مرحلة أولية حيث يمكنها في حال الإخلال بقواعد حماية البيئة التدخل وذلك بعدم منح رخصة الاستغلال للمؤسسة المعنية كما يمكنها التدخل القمعي بتعليق وسحب رخصة الاستغلال لهذه المؤسسة أي أنها لا يمكنها تسليم رخصة الاستغلال للمؤسسة المصنفة إلا بعد زيارة اللجنة للموقع عند إتمام إنجاز المؤسسة وذلك للتأكد من مطابقتها للوثائق المدرجة في ملف الطلب وللنص مقرر الموافقة المسبقة.

ويتم تسليم الرخصة بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالبيئة والوزير المعني بالنسبة للمؤسسات المصنفة من الفئة الأولى وبموجب قرار من الوالي المختص إقليميا بالنسبة للمؤسسات المصنفة من الفئة الثانية وبموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للمؤسسات المصنفة من الفئة الثالثة.

وفي حالة معاينة وضعية غير مطابقة عند كل مراقبة للتنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة والأحكام التقنية الخاصة المنصوص عليها في رخصة الاستغلال الممنوحة يتم تحرير محضر يبين الأفعال المجرّمة حسب طبيعة وأهمية هذه الأفعال.

ويحدّد أجل لتسوية وضعية المؤسسة المعنية عند نهاية هذا الأجل وفي حال عدم التكفل بالوضعية غير المطابقة تعلّق رخصة استغلال المؤسسة المصنفة إذا لم يتم المستغل بمطابقة مؤسسته في أجل ستة أشهر بعد تبليغ التعليق تسحب رخصة استغلال المؤسسة المصنفة وفي حال سحب الرخصة

⁽¹⁾ أنظر: المواد 9 و 10 من المرسوم التنفيذي. رقم 198/06 السالف ذكره، ص 11.

يخضع كل استغلال جديد لإجراء جديد لمنح رخصة الاستغلال⁽¹⁾ كما نظم المشرع وضبط القيم القصوى للمصبات الصناعية السائلة التي تنتج عن المؤسسات المصنفة كذلك⁽²⁾.

وبالتالي ما يمكن استنتاجه أن دور المديرية هو رقابي وقائي وقمعي فهو إجراء غير مباشر حيث تتدخل لمنح ترخيص للمؤسسات أو يكون بالرفض عند تقديم الطلب وفق آجال منصوص عليها قانوناً، كما أن بإمكانها المتابعة القضائية في حال ثبوت أضرار بالبيئة نجم إثر استغلال العقار الصناعي المخصص للاستثمار.

الفرع الثاني: دور البلدية في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

تعتبر البلدية جماعة إقليمية قاعدية لامركزية للدولة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي فهي تساهم بشكل أساسي في تحقيق التنمية الاقتصادية بما يقع تحت تصرفها من أملاك وطنية خاصة تابعة لها.

وعلى اعتبار أن الاستثمار العقاري الصناعي يعد أحد عوامل التنمية الاقتصادية فقد أعطته البلديات أولوية بما تخصصه من ميزانيات لتمويله وذلك بهدف تنظيم الحصول على الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار الصناعي والحد من المنازعات المتعلقة به وفي سبيل تنفيذ ذلك نجد أن البلدية تتوفر على هيئات تتمثل في هيئة مداولة هي المجلس الشعبي البلدي وهيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي وإدارة ينشطها الأمين العام طبقاً للنشريع والتنظيم المعمول بهما⁽³⁾.

أولاً / هيئات البلدية:

1- **المجلس الشعبي البلدي:** بموجب القانون القانون. رقم 10/11 السالف ذكره نجد أن المجلس الشعبي البلدي يعالج المواضيع التي تدخل في اختصاصاته عن طريق المداولات التي تتخذ بالأغلبية البسيطة لأعضائه الحاضرين أو الممثلين عند التصويت وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً على أن تحرر وتسجل حسب ترتيبها الزمني في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من رئيس المحكمة المختصة إقليمياً.

وعلى أن توقع هذه المداولات أثناء الجلسة من جميع الأعضاء الحاضرين عند التصويت ويودع رئيس المجلس الشعبي البلدي المداولات في أجل 8 أيام لدى الوالي مقابل وصل بالاستلام لتصبح

(1) أنظر: المرسوم التنفيذي. رقم 198/06 السالف ذكره، ص. 12، 13.

(2) مرسوم تنفيذي. رقم 141/06 مؤرخ في 19 أبريل 2006 الذي يضبط القيم القصوى للمصبات الصناعية السائلة، جريدة رسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2006، ص 4.

(3) قانون، رقم 10/11 مؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية، العدد 37، الصادرة بتاريخ 3 يوليو 2011، ص. 7، 8.

مداولات المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ بقوة القانون بعد 21 يوما من تاريخ إيداعها بالولاية مع مراعاة المواد 57، 59 و 60 من القانون. رقم 10/11 السالف ذكره.

ولا تنفذ إلا بعد المصادقة عليها من الوالي المداولات المتضمنة التنازل على الأملاك العقارية البلدية أي عندما يخطر الوالي قصد المصادقة عليها ولم يعلن قراره خلال مدة 30 يوم ابتداء من تاريخ إيداع المداولة المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية البلدية بالولاية.

فإنها تعتبر مصادق عليها على أن تبطل بقوة القانون هاته المداولة إذا لم تستوف حالات البطلان المنصوص عليها في المادة 59 من القانون السالف ذكره، كما يعمل المجلس الشعبي البلدي على تشكيل لجان دائمة من بين أعضائه للمسائل التابعة لمجال اختصاصه والمذكورة على سبيل الحصر في المادة 31 من نفس القانون أهمها اللجان الدائمة المتعلقة بالاقتصاد والمالية والاستثمار.

2- **رئيس المجلس الشعبي البلدي:** يعد هيئة تنفيذية والقانون أسند له صلاحيات بصفته ممثلا للدولة وبصفته كذلك ممثلا للبلدية، حيث يتولى السهر على تنفيذ مداولات المجلس الشعبي البلدي كما يقوم تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على الأملاك والحقوق المكونة لممتلكات البلدية وإدارتها ويجب عليه على وجه الخصوص القيام بعدة مهام من بينها: ممارسة كل الحقوق على الأملاك العقارية والمنقولة التي تملكها البلدية بما في ذلك حق الشفعة⁽¹⁾.

ثانيا / صلاحيات البلدية:

نجد جملة من الصلاحيات منصوص عليها في قانون البلدية وكذا قوانين أخرى تعمل على تنظيم الاستثمار العقاري الصناعي والحد من المنازعات المتعلقة به سنتطرق بذلك إلى:

1- صلاحيات البلدية في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي في ظل القانون. رقم 10/11²

تخضع إقامة أي مشروع استثمار و/ أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي كما يبادر هذا الأخير بكل عملية ويتخذ كل إجراء من شأنه التحفيز وبعث تنمية نشاطات اقتصادية تتماشى مع طاقات البلدية ومخططها التنموي.

لهذا الغرض يتخذ المجلس الشعبي البلدي كافة التدابير التي من شأنها تشجيع الاستثمار وترقيته على أن تتزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي.

⁽¹⁾ أنظر: القانون. رقم 10/11 السالف ذكره، ص. ص. 9، 10.

⁽²⁾ المصدر نفسه، ص 17.

بموجبه يقتضي إنشاء أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية على إقليم البلدية موافقة المجلس الشعبي البلدي باستثناء المشاريع ذات المنفعة الوطنية التي تخضع للأحكام المتعلقة بحماية البيئة كما تسهر البلدية على الحفاظ على وعائها العقاري ومنح الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات العمومية والاستثمار الاقتصادي كما يمكنها أيضا القيام أو المساهمة في تهيئة المساحات الموجهة لاحتواء النشاطات الاقتصادية.

وقد نصت المادة 159 منه على الأملاك الخاصة التابعة للبلدية التي تشتمل على جميع البيانات والأراضي التي تملكها البلدية غير المصنفة ضمن أملاكها والمخصصة للمصالح والهيئات الإدارية، الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية، الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة، الأملاك الآتية من الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية التي تم التنازل عنها للبلدية أو انتقلت ملكيتها التامة إليها.

وبذلك يسهر المجلس الشعبي البلدي تحت مسؤولية رئيس المجلس على مسك وتحيين سجل الأملاك العقارية ويتعين على المجلس الشعبي البلدي القيام بصفة دورية باتخاذ التدابير اللازمة من أجل تنمين الأملاك البلدية المنتجة للمداخل وجعلها أكثر مردودية.

وبالتالي لا يمكن القيام بأي نفقة متعلقة بملك بلدي إلا إذا تم تطهير وضعيته وتسجيله في سجل جرد أملاك البلدية ويتم التملك وعقود حيازة الأملاك العقارية من طرف البلدية أو مؤسساتها العمومية طبقا للشروط المنصوص عليها في التشريعات المعمول بها⁽¹⁾.

2- صلاحيات البلدية في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي في قوانين التعمير:

بالرجوع للقانون. رقم 10/11 المتعلق بالبلدية نجد أن المادة 95 نصت على أن: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما يلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقة بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية"⁽²⁾.

وهو ما ينطبق على الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار الصناعي وبذلك صدرت عدة نصوص قانونية تنظم إجراءات كيفية حصول المستثمر الصناعي على شهادات التعمير التي يطلبها حيث صدر المرسوم التنفيذي. رقم 19³/15 الذي ألغى المرسوم التنفيذي. رقم 91/ 176 السالف ذكره وتم بموجب

⁽¹⁾ قانون. رقم 10/11 السالف ذكره، ص. ص 17، 18.

⁽²⁾ المصدر نفسه، ص. ص 15، 16.

⁽³⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 19/15 مؤرخ في 25 يناير 2015 محدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية، العدد 07، الصادرة بتاريخ 2015/02/12، ص4.

المرسوم التنفيذي. رقم 19 / 15 تكريس صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذا المجال تفصيليا على النحو التالي:

- إجراءات منح ودراسة طلب شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي :

تطبيقا لنص المادة 51 من القانون. رقم 29/90 السالف ذكره التي نصت على إمكانية كل شخص طبيعي أو معنوي قبل البدء في دراسة ملف لأجل البناء أن يطلب الحصول على شهادة التعمير لتعيين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتطبيقا لهاته المادة جاء النص على شهادة التعمير وإجراءات تسليمها وفق المواد 2 وما يليها من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 فمن خلال هذه الشهادة يتعرف صاحب البناء على موقع عملية البناءات التي سيقوم بها ضمن مخطط السلطات المختصة بالتنظيم العمراني للمدن من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وشغل الأراضي وتنظيم استعمالها في مجال البناء بمختلف أغراضه واستعمالاته⁽¹⁾.

إذ يكمن دور هاته الشهادة من خلال تحديد السلطة الإدارية لطريقة استعمال الأفراد لمكبتهم وحقوقهم العينية على العقارات للبناء فهي تحدد المجال المكاني والارتفاقات لأجل عملية البناء وتحدد إذا ما كانت الأرض قابلة للبناء⁽²⁾.

فهي تعد وثيقة إدارية توضيحية تسلم لطالبها صاحب الملكية العقارية تبين له حقوقه في البناء والارتفاقات اللازمة لعقاره وذلك بصفة اختيارية وليست إلزامية رغم أهميتها.

فرغم أن المشرع أقر أن شهادة التعمير هي مجرد وثيقة إدارية إلا أنه أخضع تحضير طلبها وتسليمها لنفس إجراءات منح رخصة البناء حسب نص المادة 03 من القانون. رقم 19/15 السالف ذكره التي نصت على أن إعداد طلب الشهادة يكون من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني ويتضمن البيانات التالية :

طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب، اسم مالك الأرض، تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية، تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني كما يتضمن طلب " بطاقة المعلومات " نفس البيانات ماعدا هوية المالك، يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته⁽³⁾.

⁽¹⁾ يزيد عربي باي، " استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري " أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2014/2015، ص 220.

⁽²⁾ Henri jacquot , *certificat d'urbanisme*, Dalloz, paris, 1996, p 32.

⁽³⁾ أنظر: المادة 3 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره، ص 6.

يتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتماداً على أحكام أداة التعمير المعمول بها ويمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية ثم تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

على أن تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب كما تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى، خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة، الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

غير انه وطبقاً للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف ذكره يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب ب 15 يوم.

كما يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن وتأمّر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾.

- إجراءات تسليم رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي :

تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

وعليه فإن وجودها إلزامي لكل عملية تجزئة لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها حيث لا يمكن البناء أو تشييد بناية على قطع أرضية إلا بعد الحصول على تجزئة للملكية العقارية المراد التشييد عليها أو المعدة للبناء عليها.

⁽¹⁾ أنظر: المادة 4 و 6 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف ذكره، ص 6.

ولم يحدد المشرع نوع أو الغرض من البناء هل هو سكني أو صناعي ⁽¹⁾ و بالنظر لنص المادة 2 من القانون. رقم 15/08 السالف ذكره حيث وسع في أغراضها وأهدافها ⁽²⁾ نظرا لأهميتها كونها تؤدي إلى إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة.

فقد نظم المشرع إجراءات تسليم رخصة التجزئة ابتداء من تقديم الطلب إلى غاية الفصل فيه واسند هاته المهمة للجهات الإدارية المختصة حيث نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 على صفة طالب رخصة التجزئة إذ تُقدم من طرف صاحب الملكية أو موكله طبقا للنموذج وممضى عليه على أن يدعم المعني طلبه إما بنسخة من عقد الملكية سواء كان عقد هبة أو شهرة أو دفتر عقاري وغيره، أو بتوكيل طبقا لأحكام القانون المدني في المادة 571 وما يليها.

أي بموجب وكالة عامة أو خاصة على أن يقدم الطلب مرفقا بالوثائق التقنية المنصوص عليها في المادة 9 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 حيث يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير.

ويقوم بالتأشير على الوثائق الموجودة في الملف كل من المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها ثم يرسل الطلب في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقديم وصل إيداع يبين فيه تاريخ إيداع الطلب بعد أن يحقق في الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة لتشكيل الملف ⁽³⁾.

لتقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والموافقات من طرف الأشخاص العمومية والمصالح التي تمت استشارتها فإذا لم يصدرها أي رد في أجل 15 يوم ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي كأنهم أصدرها رأيا بالموافقة مع إرجاع الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها.

ويمكن للمصلحة اقتراح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي طبقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره وتقتصر كذلك عند الاقتضاء المساهمة في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب وذلك بصرف النظر عن أحكام المادة 20 ⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ يزيد عربي باي، مرجع سابق، ص 176.

⁽²⁾ أنظر: المادة 2 من القانون. رقم 15/08 السالف ذكره، ص 21.

⁽³⁾ أنظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره، ص 8.

⁽⁴⁾ نص المادة 20: "تستلزم رخصة التجزئة عند الاقتضاء ما يأتي... مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة...".

وعلى هذا الأساس عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثل البلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها لرخصة البناء.

أما في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية بنفس الأشكال المنصوص عليها لرخصة البناء الذي يتولى إرسال 4 نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية⁽¹⁾.

بعد إتمام الإجراءات يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية أو الدولة وفي غضون 3 أشهر عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي يجب على صاحب الطلب أن يقدمها أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي طبقاً للمادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

ويمكن ألا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت تجزئة الأرض موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك كما يمكن أن يكون طلب الرخصة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون. رقم 29/90⁽²⁾.

وتتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف إضافة لمساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه طبقاً لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره.

⁽¹⁾ أنظر: المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره، ص 8.

- إن تسليم رخصة التجزئة يعد من اختصاص الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه كما يعد تسليمها كذلك من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية أما بقية المشاريع فتسلم من طرف المجلس الشعبي البلدي.

⁽²⁾ نص المادة 64: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد".

وهكذا تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحال ويتضمن القرار المتعلق بتسليم رخصة التجزئة التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة.

كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة ويبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح التعمير على مستوى البلدية عندما تسلم الرخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حال تسليم الرخصة من طرف الوالي وكذا المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حال تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران وتكون مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها.

وتوضع نسخة من الملف كذلك مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة وتحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية ونسخة أخيرة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة على أن تنشر السلطة الموافقة على تجزئة الأرض وعلى نفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه طبقاً للتشريع المعمول به والمتعلقة بالإشهار العقاري⁽¹⁾.

يطلب المستفيد رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة وتسلم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها على أن يرفق الطلب بالوثائق المنصوص عليها في المادة 24 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره.

ثم يرسل الطلب في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة أرض في جميع الأحوال على أن يحدد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف المنصوص عليه⁽²⁾.

وتتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص في الوثائق المكتوبة والبيانات التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها حيث تتولى مصالح التعمير التابعة للبلدية ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة.

⁽¹⁾ أنظر: المادة 22 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره، ص 10.

⁽²⁾ أنظر: الملحق. رقم 11 المتضمن نموذج عن شهادة قابلية الاستغلال من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره.

فبعد القيام بالمعاينة الميدانية يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى 30 يوم ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للاماكن المعنية ويبلغ القرار المتضمن الشهادة ⁽¹⁾ لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لكن عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال للوثائق فإنه يجب على صاحب الطلب تقديمها ويبدأ سرياً الأجل من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات طبقاً للمادة 28 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية: إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته 3 سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ، إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها.

غير انه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال المحددة والمقررة للإنجاز المشار إليها تطبق على أشغال المراحل المختلفة، عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجبارياً قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه، يتم إعداد رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف شرط ألا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد وتكون الشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة ⁽²⁾.

كما يمكن لصاحب الرخصة أو شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد والذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بـ 15 يوم.

ويمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة طبقاً للمادة 31 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره.

⁽¹⁾ أنظر: الملحق. رقم 11 المتضمن نموذج عن شهادة قابلية الاستغلال من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره .

⁽²⁾ أنظر: المادة 30 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره، ص 11.

وبناء عليه نجد أن رخصة التجزئة لا يقوم بها المستثمر وإنما تقع على عاتق الجهة الإدارية المسندة لها مهمة تسيير وتهيئة الاستثمارات العقارية الصناعية، التي تعمل على تجزئتها إلى قطع مخصصة للاستثمار الصناعي ثم منحها للمستثمرين بحيث لا يمكن لهذا الأخير أن يتسلم قطعة أرضية غير مجزأة والهدف من ذلك هو تسهيل الإجراءات الإدارية لفائدة المستثمرين.

- إجراءات تسليم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي :

طبقا للمواد 49، 52 و 55 من القانون. رقم 29/90 السابق ذكره حيازة رخصة بناء يقدمها المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية مع التوقيع عليه وتشتمل على نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

حيث يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام وبذلك يرفق الطلب بملف إداري، ملف يتعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني⁽¹⁾ لنقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع، يعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا ردا في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى.

فيما يخص معالجة الملفات يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من: مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور طبقا للمادة 47 من نفس المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره⁽²⁾.

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثلها في الشباك الوحيد في أجل 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في

⁽¹⁾ أنظر: المادتين 42 و 43 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره، ص. 13، 14.

⁽²⁾ أنظر: المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره، ص. 15، 16.

أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب ويبلغ إلى رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إيداع رأي مطابق وذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب حيث يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁽¹⁾.

عند الرفض المسبب يبلغ القرار مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى صاحب الطلب كما يبلغ القرار الايجابي الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب ويجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

لكن إذا كان الملف موضوع استكمال من طرف صاحب الطلب فإن الأجل يتوقف ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية في حال تسلم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة 56 وما يليها من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره⁽²⁾.

وبالتالي فإن المستثمر يجب عليه بعد استلامه لعقد الامتياز مباشرة إجراءات استغلال القطعة الأرضية الممنوحة له لإنجاز مشروعه الاستثماري الصناعي والذي لا يمكنه مباشرة الإجراءات إلا بعد إيداع طلب رخصة بناء والحصول عليها.

- إجراءات تسليم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي:

عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة يتم استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وذلك من طرف المستفيد من رخصة البناء فتسليم هاته الشهادة من اختصاص رئيس المجلس

⁽¹⁾ أنظر: المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره، ص. ص 15، 16.

⁽²⁾ أنظر: الملحق. رقم 12- المتعلق بنموذج لرخصة البناء وإجراءات فتح الشباك الوحيد على مستوى البلدية طبقا للمادة 58 وما يليها من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره، ص 17.

الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران.

وهي تقوم مقام ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية كما يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للتجهيزات والبنائات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة إلا أنه عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغياها الاستناد إل تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتولى هذا الأخير إرسال إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 8 أيام على الأقل.

وبعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم وفي حال غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط بعدها يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذا بيّن محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

لكن إذا بيّنت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء تُعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له وبالتالي يجب عليه العمل من أجل جعل البناء مطابقا وتذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها طبقا لأحكام القانون. رقم 29/90.

ويحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى 3 أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء ويشرع في الملاحقات القضائية كما يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مرحل⁽¹⁾ ويمكن لصاحب

⁽¹⁾ أنظر: المواد 67، 68 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره، ص 20.

طلب الشهادة⁽¹⁾ الذي لم يرضه الرد والذي تم تبليغه به أو في حالة السكوت للسلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوم كما يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وذلك طبقاً لنص المادة 69 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره.

- إجراءات تسليم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي: طبقاً لنص المادة

70 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 التي لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم مسبقاً يتم تقديم طلب رخصة الهدم مع التوقيع عليها من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصّصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية ثم يرسل طلب الرخصة في 3 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية ويسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلم لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في نفس اليوم⁽²⁾.

ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية ثم يبلغ لصاحب الطلب وفي حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة يجب تبليغ القرار والرأي معطلين إلى صاحب الطلب وعلى هذا الأساس يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد والذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة إيداع طعن مقابل وصل استلام لدى الولاية ففي هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر ب 15 يوم وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه والذي يلي تاريخ إيداع الطعن يمكنه إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

و في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة⁽³⁾.

⁽¹⁾ أنظر: الملحق المتضمن نموذج شهادة مطابقة من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره.

⁽²⁾ أنظر: المواد 71 و 73 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره، ص . ص 20، 21.

⁽³⁾ أنظر: المادة 82 من المرسوم التنفيذي. رقم 19/15 السالف ذكره، ص 22.

وهكذا نصل إلى أن دور البلدية يتجسد في منح الرخص لإنجاز المشروع الاستثماري وهي عملية رقابية وقائية أما تدخلها لحل المنازعات يكون بشكل ودي من خلال استقبال الطعون المقدمة من طرف المستثمرين والنظر فيها وإيجاد حل لأي منازعة استثمارية عقارية.

سبق وأن تطرقنا لدور أجهزة دعم الاستثمار على المستوى المركزي في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي وفي هذا المطلب سنتطرق إلى دور أجهزة دعم الاستثمار المحلي على أساس الدور الفعال المنوط بها والذي يتمثل في قريبا من المستثمرين أصحاب المشاريع وتعاملهم معها بشكل متواصل للحصول على المعلومات المطلوبة التي تساعد في إنجاز مشاريعهم الاستثمارية فما هي هاته الأجهزة وما هي الصلاحيات المسندة لها قانونا.

المطلب الثاني: دور أجهزة دعم الاستثمار المحلية في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

تتمثل في كل من دور الشباك الوحيد لكونه فرع من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والوكالة المحلية للوساطة والضبط العقاري واللجان المحلية التي سيتم التطرق إليها.

الفرع الأول: الشباك الوحيد اللامركزي

أنشئ بموجب المادة 2/8 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار واعتبرت الوكالة هيئة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ووضعت تحت تصرف رئيس الحكومة.

إذ يديرها مجلس إدارة يرأسه ممثل رئيس الحكومة ويتكون من الأعضاء الذين يمثلون الهيئات التي لها علاقة بالاستثمار وقد وجهت لها انتقادات بسبب التمرکز القوي الذي يميز الجهاز المكلف بترقية الاستثمارات رغم وجود شباك وحيد مستحدث ضمن هذه الوكالة⁽¹⁾.

فقد صدر القانون رقم 03/01 مؤرخ في 20 أوت 2001 طبقا للمادة 23 منه: "ينشأ شباك وحيد ضمن الوكالة يضم الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار، يؤهل الشباك الوحيد قانونا لتوفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الاستثمارات موضوع التصريح المذكور في المادة 4 أعلاه.

يحتج بقرار الشباك الوحيد على الإدارات "فالمادة 24: ينشأ الشباك الوحيد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية من تخفيف وتبسيط إجراءات وشكليات تأسيس المؤسسات وإنجاز المشاريع ويسهر على تنفيذ إجراءات التبسيط والتخفيف المقررة".

أما المادة 26 منه: "تنشئ الدولة انطلاقا مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة قصد ضمان تمثيلها لتطوير الاستثمار، حافظة عقارية وغير منقولة يسند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير الاستثمار المذكورة في المادة 6 أعلاه...".

(1) أنظر: المرسوم التشريعي رقم 12/93 السالف ذكره، ص 3.

في حين نجد أن المادة 27 نصّت على أن: "يتم عرض أراضي الأساس العقارية من خلال تمثيل الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي" والجديد في هذا الأمر 03/01 هو أن الشباك الوحيد يعد لامركزي وتتواجد فروعه خارج البلد طبقا للمادة 22 منه وفي ظل المرسوم التنفيذي رقم 356/06 نجد الإطار القانوني والتنظيمي للشباك الوحيد على النحو التالي:

أولاً: استحداثه:

طبقا للمادة 22: "ينشأ الشباك الوحيد على مستوى الولاية ويجمع ضمنه الممثلين المحليين للوكالة نفسها وعلى الخصوص ممثلي المركز الوطني للسجل التجاري والضرائب وأملاك الدولة والجمارك والتعمير وتهيئة الإقليم والبيئة والعمل ومأمور المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مكان إقامة الشباك الوحيد.

- يسجل ممثل الوكالة التصريحات بمشاريع الاستثمار وطلبات منح المزايا ويسلم في الحال شهادات الإيداع لجميع الاستثمارات المصرح بها ويكلف أيضا بتقديم كل المعلومات الضرورية للمستثمرين.

- يتعين على ممثل المركز الوطني للسجل التجاري أن يسلم في اليوم نفسه شهادة سبق التسمية ويسلم في الحال الوصل المؤقت الذي يمكن المستثمر من القيام بالترتيبات الضرورية لإنجاز الاستثمار⁽¹⁾.

ثانياً: صلاحياته:

- يكلف ممثل الضرائب، زيادة على تقديمه المعلومات الجبائية الكفيلة بتمكين المستثمرين من تحضير مشاريعهم بمساعدة المستثمر في علاقاته مع الإدارة الجبائية أثناء إنجاز مشروعه.

- يكلف ممثل أملاك الدولة بإعلام المستثمر بتوفر العرض العقاري العمومي وبموقعه ووضعيته القانونية وكذا مستوى سعره.

- يكلف ممثل الجمارك بإعلام المستثمر ومساعدته في إتمام الترتيبات التي تشترطها الإدارة الجمركية بمثابة إنجاز مشروعه و/ أو تنفيذ المزايا.

- يكلف ممثل التعمير بمساعدة المستثمر في إتمام الترتيبات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء.

- يكلف ممثل التهيئة الإقليمية والبيئة بإعلام المستثمر عن الخارطة الجهوية لتهيئة الإقليم ودراسة الأثر وأيضا عن المخاطر والأخطار الكبرى، كما يساعد المستثمر للحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي رقم 356/06 السالف ذكره، ص 17.

- يعلم ممثل التشغيل المستثمرين بالتشريع والتنظيم الخاصين بالعمل ويتولى الاتصال مع الهيئة المكلفة بتسليم رخصة العمل وكل وثيقة مطلوبة وفق التنظيم المعمول به بهدف إصدار قرار في أقرب الآجال.

- يكلف مأمور المجلس الشعبي البلدي بالتصديق على كل الوثائق الضرورية لتكوين ملف الاستثمار ويتم التصديق على الوثائق في الحال.

فطبقاً للمادة 23: "يشكل مدير الشباك الوحيد غير المركزي المحاور المباشر والوحيد للمستثمر المقيم ويكلف بصفته المحاور الوحيد باستقبال المستثمر غير المقيم واستقبال تصريحه وإعداد وتسليم شهادة الإيداع وقرار منح المزايا وكذا التكفل بالملفات المتعلقة بالخدمات الإدارية والهيئات الممثلة في الشباك الوحيد وتوجيهها نحو المصالح المعنية قصد حسن استكمالها".⁽¹⁾

أما المادة 24 تنص على أن: "يؤهل ممثلو الإدارات والهيئات الممثلة في الشباك الوحيد تأهيلاً كاملاً كي يسلموا مباشرة على مستوهم كل الوثائق المطلوبة ويقدموا الخدمات الإدارية المرتبطة بإنجاز الاستثمار ويكلفون زيادة على ذلك بالتدخل لدى المصالح المركزية والمحلية لإدارتهم وهيئاتهم الأصلية لتذليل الصعوبات المحتملة التي يلاقيها المستثمرون ويتعين على الإدارات والهيئات المعنية أن تعلم مصالحها المركزية والمحلية بدور ممثلها في الشباك الوحيد وصلاحياتهم".

أما المادة 25 فقد نصت على أن: "الوثائق التي يسلمها ممثلوا الإدارات والهيئات إلى الشباك الوحيد ملزمة إزاء الإدارات والهيئات المعنية".⁽²⁾

ومن أجل التخلص من المتاعب البيروقراطية وتسهيل الإجراءات الإدارية أمام المستثمرين المحليين والجانب تم إنشاء الشباك الوحيد، هذا الخير الذي يقصد به تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر في جهة واحدة لتسهيل عملية الاستثمار وريح الوقت وكذا التقليل من حدة العراقيل خاصة والعمل على استقبال الهيئات المدعمة لغرض العقار الاقتصادي في المجال الصناعي.

رغم صدور هذه الهيئة في ظل المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار ونظمت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 319/94 مؤرخ في 17/10/1994 وقد كان يتوقع أن يوفر الخدمات الإدارية اللازمة إلا أنه لم يلعب دوره كاملاً لأن الإدارات التي كانت ممثلة لم تكتسب التفويض حتى تقوم مقام إدارتها الأصلية وتنشط باسمها وأجبر هذا الوضع المستثمرين على التنقل من حلقة لأخرى في سلسلة الاستثمار مع كل لعراقيل التي تشوبها وبقي المشرع محافظاً على الشباك الوحيد بعد إلغاء المرسوم التشريعي رقم 12/93.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي رقم 356/06 السالف ذكره، ص 17.

⁽²⁾ المصدر نفسه، ص 17.

إلا أنه في ظل صدور مراسيم تنفيذية لسنة 2017 إثر صدور القانون. رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار أنشأ المشرع عدة مراكز تعمل بالتنسيق مع الشباك الوحيد باعتباره فرع لامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وأسند لهاته المراكز عدة صلاحيات.

حيث نصّت المادة 23 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/17⁽¹⁾ على أن الشباك الوحيد اللامركزي المنصب على مستوى مقر الولاية يضم كل من مركز تسيير المزايا، مركز استيفاء الإجراءات، مركز الدعم لإنشاء المؤسسات ومركز الترقية الإقليمية.

بالنظر للصلاحيات المسندة لمركز تسيير المزايا نجد أن المادة 24 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/17 السالف ذكره نصت على أن يتولى المركز تسيير المزايا والتحفيزات المختلفة الموضوعة لفائدة الاستثمار أي أنه يقوم بالتأشير في أجل لا يتجاوز 48 ساعة على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا وكذا مستخرج القائمة المشكلة للحصص العينية، يتولى معالجة طلبات تعديل القوائم.

ويرخص طبقا للقانون. رقم 09/16 بالتنازل وتحويل الاستثمار وينتقل التصريحات المرتبطة بها عندما تتعلق هذه العمليات بأصل واحد أو أكثر من الأصول المنفردة حيث يعد الإعفاءات من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات الواردة في قائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا الجبائية ويعد محضر معاينة الدخول في الاستغلال بغرض الاستفادة من المزايا أو الإقفال النهائي لملف الاستثمار، يعالج بالاتصال مع إدارة الجمارك طلبات رفع عدم القابلية لتحويل السلع المقتناة في ظل شروط تفضيلية ويبلغ القرارات المتعلقة بها.

يعد الكشف السداسي للمقاربة بين الاستثمارات التي حلت آجال أثار تسجيلها ومحاضر معاينة الدخول في الاستغلال المستلمة، يوجه إعدار للمستثمرين الذين لم يحترموا الالتزام بتقديم محضر معاينة الدخول في الاستغلال ويصدر إشعار بالتجريد من الحق في المزايا بالنسبة للاستثمارات الخاضعة لاختصاصه ويقوم عند الاقتضاء بسحبها⁽²⁾.

أما مركز استيفاء الإجراءات فقد أسندت له صلاحيات طبقا لنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/17 السالف ذكره حيث كلف بتقديم الخدمات المرتبطة بإجراءات إنشاء المؤسسات وإنجاز المشاريع وله مصالح مكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات بدخول وممارسة النشاطات وإنجاز المشاريع لا سيما التصريحات أو التبليغات أو الطلبات الضرورية من أجل الحصول على التراخيص لدى السلطات المختصة.

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي. رقم 100/17 السالف ذكره، ص 4.

⁽²⁾ المصدر نفسه، ص 5.

والمادة 28 من نفس المرسوم التنفيذي على اعتبار أن المركز يضم أعوان الوكالة المعنيين، ممثلي المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مكان إقامة الشباك الوحيد اللامركزي، المركز الوطني للسجل التجاري والتعمير والبيئة والعمل وصندوق التأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء وغير الأجراء فبالنظرة من الصلاحيات المسندة لهم هي تسجيل ممثل الوكالة للاستثمارات وتبليغ شهادات التسجيل ويكلف بدراسة كل طلبات تعديل شهادة تسجيل الاستثمارات وكذا تمديد الآجال المتعلقة بها.

يتعين على ممثل المركز الوطني للسجل التجاري تسليم في اليوم نفسه شهادة عدم سبق التسمية ويسلم في الحال الوصل المؤقت الذي يمكن المستثمر من القيام بالترتيبات الضرورية لإنجاز استثماره، يكلف ممثل التعمير بمساعدة المستثمر في إتمام الترتيبات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته ويتولى شخصيا متابعتها حتى انتهائها.

يكلف ممثل البيئة بإعلام المستثمر عن الخارطة الجهوية لتهيئة الإقليم عن دراسة الأثر وكذلك عن المخاطر والأخطار الكبرى، كما يساعد المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته ويتولى شخصيا متابعتها حتى انتهائها. يعلم ممثل التشغيل المستثمرين بالتشريع والتنظيم الخاصين بالعمل ويتولى الاتصال بالهيئة المكلفة بتسليم رخصة العمل وكل وثيقة مطلوبة وفق التنظيم المعمول به بهدف الوصول لقرار في أقرب الآجال كما يكلف كذلك بجمع عروض عمل المستثمرين ويقدم لهم المترشحين للمناصب المقترحة.

كما يكلف بجمع طلبات التراخيص ورخص العمل ويتولى تحويلها إلى الهياكل المعنية ويتتبع دراستها حتى الوصول إلى القرار النهائي في حين يكلف ممثل المجلس الشعبي البلدي بالتصديق على كل الوثائق الضرورية لتكوين ملف الاستثمار وفقا للتنظيم المعمول به ويتم التصديق على الوثائق في نفس الجلسة ويكلف ممثلو هيئات الضمان الاجتماعي في نفس الجلسة بتسليم شهادات المستخدم وتغيير الموظفين والتعيين وتسجيل المستخدمين والأجراء وكذا كل وثيقة تخضع لاختصاصهم أما مركز الدعم لإنشاء المؤسسات فهو مكلف بتقديم خدمة، إعلام، تكوين ومراقبة⁽¹⁾.

في حين نجد أن مركز الترقية الإقليمية يكلف بالتعاون الوثيق مع الجماعات المحلية التابعة لدائرة اختصاصه بالمساهمة في وضع وإنجاز استراتيجية تنويع وإثراء نشاطات الولاية التي يوجد فيها عن طريق تعبئة مواردها وطاقاتها وعلى هذا الأساس يكلف بالقيام عن طريق الدراسات بتطوير المعرفة المثلى الممكنة للاقتصاد المحلي وإمكاناته.

⁽¹⁾ انظر: المادة 28 مكرر من المرسوم التنفيذي. رقم 100/17 السالف ذكره، ص 6.

وكذا نقاط قوته قصد السماح للسلطات المحلية باستحداث محيط محفز للاستثمار الخاص والمستثمرين باتخاذ قرارات مبنية على معطيات مطابقة لواقع الإقليم المعني، تشخيص ونشر وضمان ترقية فرص الاستثمار ومشاريع محلية محددة لفائدة المستثمرين، وضع بنك معطيات يسمح للمستثمرين بالاطلاع على مختلف الفرص والإمكانات الموجودة في كل قطاع من قطاعات الاقتصاد المحلي، إعداد مخطط ترقية الاستثمار واقتراحه على السلطات المحلية على مستوى الولاية المعنية وتصور وإعداد وتنفيذ أنشطة جذب رؤوس الأموال الضرورية لإنجازها، مسك وضبط بنك معطيات بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية حول الأوعية العقارية المتوفرة في الولاية التي يوجد فيها، تقييم المناخ المحلي للاستثمار ومحيط الأعمال وتحديد العراقيل واقتراح تدابير لرفعها على السلطات المعنية، وضع خدمة لإقامة علاقات أعمال وشراكات بين المستثمرين الوطنيين والأجانب ووضع خدمة متابعة ما بعد الاستثمار لفائدة المستثمرين الموجودين⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

نظرا لعجز الجماعات المحلية عن تطهير وتجهيز وتسيير الوضعية القانونية لحافضة العقار الصناعي أدى لبروز إشكالات ميدانية في مناطق النشاط من بينها الاستعمال اللاعقلاني للمساحات فغالبا ما كانت المساحات الممنوحة لا تتلاءم مع الحاجيات الحقيقية لأصحاب المشاريع أو تغيير تخصيصها وغياب استعمال التهيئة.

وقد وضع قانون التوجيه العقاري 25/90 مؤرخ في 18/11/1990⁽²⁾ حدا للتدخل المباشر للجماعات المحلية في المعاملات العقارية لصالح الخواص وتزويدها بإدارة تعتبر الأنجع في مفهوم السياسة العقارية الجديدة تتمثل في الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي حلت محل الوكالات العقارية المحلية المنشأة بموجب المرسوم 04/86 المحدد لشروط إنشاء الوكالات المحلية.

أولاً: استحداث الوكالة:

وتم عملية إنشاء الوكالات حسب الحالات التالية إما: ب

- تحويل الوكالات العقارية المحلية المنشأة بموجب المرسوم 04/86 إلى وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.
- إنشاء وكالات تضم بلدية واحدة أو عدة بلديات إذا لم توجد وكالات في البلدية أو البلديات المعنية.

⁽¹⁾ أنظر: المادة 28 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، ص 6.

⁽²⁾ فؤاد حجري، مرجع سابق، ص 171.

- عقد اتفاق مع أقرب وكالة تابعة لنفس الولاية أو تابعة لولاية أخرى وفقا لدفتر شروط يحدد الحقوق والواجبات الواقعة على كل طرف.

وطبقا للمادة 3/4 من المرسوم التنفيذي. رقم 405/90 فإن الوكالة من المبادرة بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها وهو في حد ذاته يعتبر في نظر القانون نشاطا تجاريا أما المادة 3/4 من المرسوم التنفيذي. رقم 405/90 مكنت الوكالة من المبادرة بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها وهو في حد ذاته يعتبر في نظر القانون نشاط تجاري طبقا للمرسوم التنفيذي. رقم 408/03⁽¹⁾.

وقد حلت الوكالات المحلية محل الجماعات المحلية في تسيير مناطق النشاط والأراضي الداخلة في مساحات التعمير بعد تحويلها إلى الوكالات، حيث كل تصرف تباشره وتتضمن مهمة التسيير، التجهيز وتهيئة مناطق النشاط، بيع العقارات والأراضي المدمجة فيها، لا سيما ترقية الأراضي المفروزة وباعتبارها متعاملا في الترقية العقارية لها صلاحية إنشاء مناطق نشاط جديدة وإدارتها في حدود إمكانياتها المالية.

ثانيا: صلاحيات الوكالة:

أسند للوكالة مهمة تسيير هذا العقار في إطار المرحلة الانتقالية فبموجب نص المادة 86 من القانون. رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري يمكن التمييز بين حالتين:

الأولى: إذا كانت الأراضي المدخلة في مساحات التعمير في شكل مناطق صناعية أو مناطق نشاط أو مناطق جديدة مدمجة نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية تحول البلديات المعنية هذه الأراضي انتقاليا بواسطة مداولة عادية للسجل الشعبي إلى الوكالة المحلية التي تلتزم بالمحافظة على تخصيصها.

الثانية: إذا كانت الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة مناطق صناعية أو مناطق نشاطات غير مدمجة ضمن احتياطات العقارية للبلدية، فالوكالة المحلية تتكفل بمتابعة وتصفية وضعيتها القانونية بشروط نصت عليها المادة 86 من القانون. رقم 25/90.⁽²⁾ وهي أن تكون عمليات التعمير واقعة على الأراضي المراد دمجها قد انطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري، أن تكون هذه العمليات محل ترخيص من السلطات الإدارية المختصة على شكل: مداولات مصادق عليها، قرار إنشاء أو تخصيص صادر عن الوالي، رخصة التجزئة وبعد تسوية

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 408/03 مؤرخ في 5 نوفمبر 2003 معدل ومتمم لأحكام المرسوم التنفيذي. رقم 405/90 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، جريدة رسمية، العدد 68، الصادرة بتاريخ 09 نوفمبر 2003، ص 13.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 150.

الوضعية القانونية بإدماجها ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية تقوم هذه الأخيرة بتسليم سلطة تسيير مناطق النشاط للوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين.

وعادة ما أخفقت الوكالات المحلية في مهمتها الأساسية المتمثلة في تسيير العقار الصناعي والسبب يعود إلى عدم استقلال هذه الوكالات عن الجماعات المحلية ، فأعضاء مجلس الإدارة معينين من طرف الجماعات المحلية مما يؤثر عليها في تنشيط عملية التنمية بل إن إنشاءها يخضع للمجالس الشعبية الولائية إلى جانب تزويدها برأسمال أصلي يحدد مبلغه بموجب مداولة الهيئات المنتخبة من الجماعات الإقليمية وهو الذي يكرس تبعيتها للجماعات الإقليمية.

وكذا نقص الموارد المالية والبشرية جعل تعميم هذه الوكالات على كامل التراب الوطني صعبا فمثلا بعض مناطق النشاط تكفلت مؤسسات تسيير المناطق الصناعية بتسييرها رافقها تأخرا في عمليات تحويل الأراضي المتواجدة في الحدود العمرانية وكذا المتوافرة في مناطق النشاطات.

لأن العمليات والأشغال ذات تكلفة عالية أو أن هذه الأراضي لم تدمج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية مهما أعاق تسوية وضعيتها القانونية وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المعدل لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المتضمن حل الوكالات العقارية والتأسيس لوكالات عقارية ولائية تكون لها عند الاقتضاء فروع على مستوى البلديات ⁽¹⁾.

فهذه الوكالات كان لها اتخاذ قرار في مجال العقار الصناعي، تتميز بالهيئة الكاملة من خلال إنشاء لجنة استشارية على مستوى وزارة الداخلية يرأسها وزير الداخلية تتجلى مهمتها في الإدلاء برأيها المسبق في عمليات التنازل على الأراضي التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين وبذلك أصبح حصول المستثمر على عقار تابع للوكالات في بعض المناطق مرهون بموافقة السلطات العليا في البلاد وبذلك يجب على الوالي المختص إقليميا أن يرسل ملف المشروع الاستثماري لتدلي اللجنة برأيها في أجل لا يتجاوز شهرين ابتداء من تاريخ استلام الملف ليحدد وزير الداخلية والجماعات المحلية أمرا للوالي أو الولاية المعنيين.

وهكذا نجد أن دور هاته الوكالات هو دور رقابي وقائي تعمل على تنظيم الاستثمار العقاري الصناعي والتقليل من وقوع المنازعات الناجمة عنه من خلال تسهيل الإجراءات الإدارية على المستثمرين.

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية ، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر " ، مرجع سابق، ص 150.

الفرع الثالث: دور اللجان الولائية في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

أنشأ المشرع عدة لجان تُعنى بتنظيم استغلال العقار الصناعي المخصص للاستثمار وأُسند لها المشرع عدة صلاحيات منها ما تتولى استلام طلبات المستثمرين بشأن توفير القطعة الأرضية ومنها ما أُسند لها صلاحية الفصل في الطعون المقدمة إليها من طرف المستثمرين وهو ما سيتم التطرق إليه: أولاً: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

1- استحداثها:

تم إنشاء هذه اللجنة لأول مرة بموجب المادة 5 من الأمر. رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تطبيقاً لأحكام هذه المادة جاء المرسوم التنفيذي. رقم 120/07 مؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها⁽¹⁾.

وقد جاءت هذه اللجنة على أنقاض لجنة مساعدة لتحديد وترقية الاستثمارات فهذه الأخيرة بموجب تعليمية وزارية مشتركة رقم 28 مؤرخ في 1994/05/15 وبموجب أحكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 والتي أسندت لها مهام تقديم معلومات بشأن وجود الأراضي للاستغلال الصناعي. خاصة وأن هذا الجهاز وضع في مرحلة انتقالية في انتظار تأسيس بنك معطيات لعرض عقاري وطني غير أن اللجنة وصفت بالنقص المسجل في طريقة تسييرها خاصة فيما يتعلق بانحرافها عن مهامها الأساسية التي تحولت في أغلب الأحيان إلى هيئة بسيطة لمنح الأراضي وميدانيا شهد لها بعدم العمل لأسباب عدة منها:

الفارق الموجود بين طبيعة المشاريع المصرح بها والأولويات المحلية وغياب سياسات حقيقية للتنمية المحلية التي لم تسمح بالتقدير الموضوعي لمشاريع الاستثمار التي كانت تسمح لهذا الجهاز ألا يكون عبارة عن جهاز اعتماد فقط⁽²⁾.

بالإضافة إلى غياب إجراءات واضحة في معالجة المرقين والمستثمرين أدى إلى تعديل آجال الإجابة عنها بصورة طويلة جداً وغير متوقعة ومن جهة أخرى فإن صغر حجم المساحات الممسوحة قد عقد معطيات المشكل.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 120/07 مؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، جريدة رسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007، ص 7.

⁽²⁾ كريمة شايب باشا، "الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 93.

خاصة ما تعلق بأصل الملكية وتسوية السندات للقطع الموزعة والمضبوطة أساسا للمناطق الصناعية ومناطق النشاط وفي هذا الشأن تم إجراء تعديلات لهذا الجهاز لا سيما المادة 16 من قانون المالية لسنة 1992 المتضمن التنازل وكذا إمكانية تبديل الامتياز إلى تنازل وهذا حسب المادة 170 من قانون لمالية لسنة 1994 وأخيرا التعديل الذي ذهب في معنى تجسيد الحق العيني العقاري المرتبط بالتنازل الذي يسمح بدفع المشكلة المرتبطة بالتمويل البنكي.

ففي ظل صدور الأمر. رقم 04/08 الملغي للأمر. رقم 11/06 أعيد تنظيم لجنة المساعدة وفقا لأحكام الأمر. رقم 04/08 وذلك بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 20/10 المؤرخ في 2010/10/12⁽¹⁾.

2- السير والتنظيم الهيكلي: طبقا للأمر. رقم 120/07 بموجب المادة 3 منه على النحو التالي:

الوالي أو ممثله رئيسا، مدير أملاك الدولة، مدير التخطيط والتهيئة العمرانية، مدير السكن والعمران، مدير النقل، مدير البيئة، مدير الإدارة المحلية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الصناعة، مدير التجارة، مدير السياحة، مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية، مدير التشغيل، مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية، مدير عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا، ممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية، ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مدير الوكالة العقارية في الولاية، رؤساء والمجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع، ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة، ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار.

كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في أداء مهامها ويمكن إسناد مهمة متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية⁽²⁾.

أما في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 20/10 فطبقا للمادة 3 منه فإنها تضم ما يلي: الوالي أو ممثله رئيسا، رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع، مدير الأملاك الوطنية، مدير التخطيط والتهيئة العمرانية، مدير التعمير والبناء، مدير النقل، المدير المكلف بالطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير الإدارة المحلية، مدير المصالح الفلاحية، المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، مدير التجارة، مدير الشؤون الدينية والأوقاف، مدير التشغيل، مدير الثقافة، المدير المكلف بالموارد المائية، مدير الجهاز المكلف بتسيير المنطقة الصناعية، ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا، ممثلين عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية، ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مدير الوكالة العقاري في الولاية، ممثل عن كل غرفة من غرف

⁽¹⁾ كريمة شايب باشا، "الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 94.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 120/07 السالف ذكره، ص 8.

التجارة والصناعة والحرف والفلاحة، ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار، كما يمكن اللجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في أداء مهامها....⁽¹⁾.

3- الصلاحيات:

ففي ظل المرسوم التنفيذي. رقم 20/10 الملغى نجد مهامها على النحو التالي:

طبقا للمادة 3: "... يمكن اللجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في أداء مهامها يمكن إسناد مهمة متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلاتها وسيرها بموجب النظام الداخلي للجنة الذي يحدد نموذجة بتعليمات وزاري مشتركة يتخذها الوزراء المكلفون بالداخلية والجماعات المحلية والمالية والصناعة وترقية الاستثمارات، ترسل اللجنة الفرعية التقنية إلى اللجنة كل 6 أشهر تقريراً يتعلق بمتابعة مشاريع الاستثمار".

أما المادة 4: "تجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك تفصل اللجنة في الطلبات في أجل أقصاه 30 يوما " والمادة 5: "يتولى المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تسير أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي".

أما المادة 6: "تدون اقتراحات منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود أو بالتراضي في محاضر يوقعها الأعضاء الحاضرون " والمادة 7: "عندما تقترح اللجنة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود يتخذ الوالي قرار يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني".

أما المادة 8: "يرسل المترشح للامتياز بالتراضي على قطعة أرض طلبا إلى اللجنة يرفق بدراسة تقنية واقتصادية للمشروع"، عندما تعتبر اللجنة أن الطلب قابل لمنح الامتياز بالتراضي طبقا للمادة 7 من الأمر. رقم 04/08... يرسل الوالي التوصية إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات لتقديمها للدراسة على مستوى المجلس الوطني للاستثمار⁽²⁾.

ونصت المادة 9 على أن: "ترسل اللجنة كل 6 أشهر تقريراً عن نشاطها يبين العرض العقاري المتوفر وإمكانات الولاية إلى الوزيرين المكلفين بالأموال الوطنية وترقية الاستثمارات" في حين نصت المادة 10 على أن: "يؤهل مدير الأملاك الوطنية المختص إقليمياً بصفة انتقالية وبعد مصادقة اللجنة لمتابعة منح الامتياز بالتراضي غير القابل للتحويل إلى تنازل طبقاً لأحكام الأمر. رقم 04/08 عندما يكون منح الامتياز هذا مرخصاً به بموجب قرار من الوالي مختص إقليمياً متخذ قبل تاريخ 2008/9/1، في حين نجد أن المادة 2 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 مؤرخ في 2 ماي 2009.

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 20/10 السالف ذكره، ص 9.

تحديد استراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية، المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الاستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار، اقتراح كل طلب امتياز محتمل بمنح بالتراضي.⁽¹⁾

في حين نجد أن المادة 8 نصت على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، موافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أرض مهياة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات، مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها، وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الاتصال، تقسيم شروط سير السوق العقارية المحلية، اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بها، اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها، متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية ومعاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية طبقاً لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09⁽²⁾.

من الواضح أن تشكيلة اللجنة تم توسيعها وهذا يترجم أن المشرع قد أولى اهتماماً أكثر بمجال ما يحيط بالمشاريع الصناعية والاستثمارية لما لهذه الأخيرة من صلة بالبيئة ودور في إبداء رأيها في تحديد الموقع المخصص للاستثمار وترقيته حتى يمكن المساهمة في ضبط العقار وتوجيهه نحو الاستعمال العقلاني سواء تعلق الأمر بالمجال الصناعي أو الفلاحي أم السياحي.

وقد جاء هذا التغيير تزامناً مع استقرار الأوضاع السياسية والاقتصادية للبلاد كما تم الارتقاء باللجنة من حيث طريقة إنشاءها وذلك بموجب مرسوم تنفيذي بدل إنشاءها بتعليمية كما تم بالنسبة للجنة التي سبقتها.

وقد ورد بالتعليمية رقم 00801 المؤرخة في 2012/01/29 من المديرية العامة للأماكن الوطنية: "تتولى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، البت في طلبات المستثمرين الذين استفادوا من الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الأمر رقم 11/06 بعد إيداع هذه الطلبات من طرف إدارة أملاك الدولة على مستوى اللجنة.

وعند التأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع وفق شهادة المطابقة ومن اتخاذ الإجراءات المناسبة على ضوء القرار الذي تتخذه لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار " وفي كل مرة

⁽¹⁾ مرسوم تنفيذي رقم 20/10 السالف ذكره، ص 9.

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي رقم 152/09 السالف ذكره، ص 9.

يتغير طريقة منح الامتياز على العقار الصناعي يستتبع ذلك طبعا في تغير المهام المسندة للهيئات التي لها علاقة بذلك.

من خلال استعراض مهام اللجنة نجد إن المهام التي كانت موكلة لها لا تقل أهمية عن تلك التي منحت للجنة التي أقيمت محلها غير أن الأسباب الحقيقة التي جعلت المشرع يعيد النظر في هذه اللجنة هو الواقع الذي أظهر بأعين كبيرة لعمليات التجميد التي لازمت هذه اللجنة وبقاء وضعية حتى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة متردية بنموها في وسط مكره يتميز بصعوبات في الوصول إلى العقار الصناعي.

وإن مثل هذه الملاحظات كانت كذلك موضوع عدة تعاليق رسمية منذ 1990 فحسب مقدمة تشريعية جاء فيها: "يترجم استعمال الأراضي في الوسط العمراني... استهلاك غير عقلاني للأراضي"، كما جاء في نص آخر ما يلي: "يكون هناك جمود على كل مستويات الإدارة للحصول على مستندات الملكية... " وآخر: "في أغلب الحالات لم تتبع الإجراءات المحددة. (1)

والى يومنا هذا لم يحصل المتعاملون في الترقية على مستندات ملكية الأراضي التي أنجزوا عليها أحيانا البرامج المقررة" وحسب تعليمة وزارية صادرة سنة 1994 جاء فيها أنه: "لا يمكن القيام بتحرير العرض العقاري دون وضع حد نهائي للغموض الذي يسود مجال التسيير العقاري. . . " وفي نفس السنة صدر في تعليمة وزارية: "لا يساعد غياب سوق عقارية وعدم فعالية أحكام التسيير العقاري السارية بما فيها أملاك الدولة تطوير ترقية النشاط العقاري رغم تطور التنظيم في هذا المجال مازال العمل الفعلي للمتعاملين تعيقه البيروقراطية وتقل الإجراءات التي تمنع أي تطور في التهيئة العقارية.

فمن خلال إحصاء عرائض للمستثمرين التي تضم مشاكلهم المقدمة أمام apsi تمثلت فيما يلي: صعوبات الحصول على مستندات الملكية وبعد الوصول إلى العقار وهو الإكراه الرئيسي للمستثمرين، تأخيرات معتبرة في معالجة طلبات القطع الأرضية، غياب الرد على العرائض والطلبات المقدمة من طرف المستثمرين، منح قطع أرضية في مناطق محل مشاريع أخرى⁽²⁾، منح قطع أرضية هي محل نزاعات، غياب شروط الاستثمار في القطع الأرضية المقترحة على المستثمرين، رخص تطبيق تخفيضات في أسعار التنازل في إطار المناطق ذات النظام الخاص.

وفي المراحل الواجب تخطيطها للحصول على قطعة أرضية مع تقديم عدة ملفات من طرف المستثمرين لعدة جهات، وما يجب التنويه إليه هو إن لم توفق اللجنة آنذاك في إخراج السوق العقارية إلى الشفافية وحل المشاكل المتعلقة بالعقارات خاصة تلك الموجهة للاستثمارات فإن هذه المشاكل لا تعود

(1) كريمة شايب باشا، "الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 101.

(2) المرجع نفسه، ص 101.

بالدرجة الأولى إلى هذه اللجنة التي جاءت في مرحلة انتقالية مع غياب المعلومات والتعليمات التي تصدر عن الإدارة المركزية الأمر الذي شجع على إلغاء أغلب الأحيان اجتماعاتها وتحويل المستثمرين إلى مصالح أخرى.

كما أن المشاكل هذه يعود أساسها منذ 1962 فمنذ استقلال الجزائر ظهرت سلسلة من النصوص هدفها حماية وضمان استغلال الأملاك المهمة من طرف مالكيها في انتظار استرجاعها المحتمل فمجمّل هذه النصوص قد أعطت آنذاك للولاة اختصاص لإعداد ترتيبات إسقاط الحق فنتج عن هذه النصوص عدة مشاكل وذلك بسبب: التفسير الخطأ في تطبيق هذه النصوص من طرف مالكيها في انتظار استرجاعها المحتمل.

فمجمّل هذه النصوص قد أعطت آنذاك للولاة اختصاص لإعداد ترتيبات إسقاط الحق فنتج عن هذه النصوص عدة مشاكل وذلك بسبب: التفسير الخطأ في تطبيق هذه النصوص من طرف الإدارة مع عدم خلق هيئة معينة للقيام بهذا الغرض، بسبب حادثة الجزائر بالاستقلال وبسبب الفوضى السائدة في الإدارة لم يتم إجراء الإحصاء إلا في وقت متأخر.

مما أدى إلى فقدان بعض الأملاك، إن إدماج الراضي في الاحتياطات البلدية بين فترة 1962 و1971 كان يتم بمجرد مقرر من الوالي دون احترام إجراء إبرام العقود الرسمية، النقائص في النظام القضائي لم تسمح بالتكفل بكل الطعون في الآجال المعقولة كما إن استرجاع الأراضي من شأنه أثر في خلق نزاعات المالكين الحقيقيين والمستفيدين رغم أن التعليمات رقم 02 الصادرة في 1994/07/31 المتعلقة باللجان التقنية للعقار المكلفة بتسوية الحالات المتنازع فيها سمحت بتسوية بعض الحالات بإنشاء خلايا محلية⁽¹⁾.

غير أن هذه اللجنة تم تجميد نشاطها بموجب نص المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 والتي نصت على: "... يرخّص الامتياز بالتراضي 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 للأملاك الخاصة للدولة. . . ."⁽²⁾ و على إثر ذلك صدرت تعليمات وزارية مشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 تضمنت الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وبذلك أصبح إيداع الملفات يتم على مستوى

⁽¹⁾ كريمة شايب باشا، " الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 101.

⁽²⁾ الأمر رقم 01/05 مؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية، العدد 40،

الصادرة بتاريخ 23 يوليو 2015، ص 16.

مديرية الصناعة والمناجم الذي تبدي رأيها في أجل لا يتعدى 8 أيام وفي غياب ذلك يعتبر الرأي إيجابياً ثم يتم تحويل الملف إلى الوالي في أجل أقصاه 8 أيام عند القبول يصدر الوالي قرار منح الامتياز وفي حال الرفض يبلغ المستثمر من طرف مديرية الصناعة والمناجم في أجل أقصاه 15 يوم.⁽¹⁾

ما يمكن استنتاجه هو أن هذه اللجنة تم تجميد عملها بموجب التعليمات رقم 01 الصادر في سنة 2015 وتحويل الملفات المتعلقة بالاستثمارات الصناعية إلى المدير الولائي للصناعة والمناجم بالتنسيق مع الوالي وباقي القطاعات الأخرى المعنية⁽²⁾.

حيث أكدت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 السالف ذكرها والمؤرخة في 06 أوت 2015 على منح حق الامتياز بالتراضي طبقاً لما ورد في قانون المالية لسنة 2015 في المادة 48 منه للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية والفائضة والأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

فبعد أن كانت طلبات المستثمرين تستقبل ويتم إيداعها على مستوى هذه اللجنة نجد أن التعليمات الوزارية المشتركة جمدت عملها وبالتالي أصبح كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص والذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار إيداع ملفه متضمناً لطلب مرفق بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليمياً.

ويتولى المدير الولائي المكلف بالاستثمار دراسة هاته الطلبات مستشيراً في ذلك كلما اقتضت الضرورة مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع وذلك بعد استشارة المديريات الولائية التي تلتزم بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 8 أيام وفي غياب ذلك يعتبر الرأي إيجابياً.

بعدها يتم إرسال الملف للوالي مرفوقاً بتقرير تقييمي مبرر في أجل لا يتعدى 8 أيام من تاريخ الحصول على آراء المديريات المعنية، حيث يبت في طلب المستثمر باتخاذ قرار منح الامتياز ويبلغه بذلك ويعيد إرسال ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة، إذ يعد قرار القبول المتخذ من طرف الوالي حائز على قوة التنفيذ من قبل مصالح الدولة، ثم تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع

(1) ابتسام فيلالي، " تحليل وتقييم أداء calpiref في ظل التوجهات الجديدة للتنمية الاقتصادية الوطنية - دراسة حالة الاستثمارات المحلية الخاصة لولاية سكيكدة"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد السابع، الجزء الثاني، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي، جوان 2017، ص 1135.

(2) تعليمات وزارية مشتركة رقم 001 مؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق امتياز على العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، موجودة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري) صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2015، ص. ص 44، 45، وثيقة متحصل عليها من مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي.

المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للاستثمار وكذا شروط وبنود منح حق الامتياز في أجل 8 أيام المالية لتاريخ الحصول على الملف ومنه إعداد عقد الامتياز مسجلا خلال 15 يوما المالية. أي أن الإجراءات لا تتجاوز شهرا وفي حال رفض الطلب يبلغ المستثمر المعني من طرف المدير الولائي للاستثمار في أجل 15 يوم بموجب تبليغ مبررو هذا بهدف تسهيل الإجراءات وتحفيز للمستثمرين وحمايتهم⁽¹⁾.

ثانيا: لجان تسند أمانتها إلى مصالح الولاية

تولت لجنة أولى تسند أمانتها إلى مصالح الولاية منح حق الامتياز القابل للتنازل بالتراضي وعن طريق المزاد العلني المفتوح أو التعهدات المختومة عن أصول الحافطة العقارية المكونة من الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية بناء على اقتراح وكالة الوساطة والضبط العقاري في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 122/07 مؤرخ في 2007/04/23.

فطبقا للمادة 7 منه نصت على: "تنشأ لجنة على مستوى كل ولاية قصد تنفيذ أحكام المادة 6 أعلاه تتكون من: الوالي أو ممثله رئيسا، الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 119/07، مدير أملاك الدولة، ممثل شركة تسيير المساهمات المعنية، ممثل مصالح مسح الأراضي ويمكن للجنة أن تستدعي كل شخص ذي كفاءة من شأنه أن يساعد في أداء مهامها تتولى مصالح الولاية أمانة اللجنة"⁽²⁾.

أما المادة 22 نصت على أن: "يتم التنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي وعن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة عن الأصول المكونة للحافطة العقارية والثابتة المبينة في المادة الأولى أعلاه وبناء على اقتراح الوكالة الوطنية المذكورة في المادة 19 وتتكون من الوالي أو ممثله رئيسا، الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المذكور أعلاه، مدير أملاك الدولة أو أي مالك آخر، مدير المصالح الفلاحية، مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية، المدير المكلف بالصناعة، مدير الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، تكرر آراء اللجنة بالموافقة في قرارات يتخذها الوالي".

⁽¹⁾ تعليمية وزارية مشتركة. رقم 001 مؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق امتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، موجودة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري) صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، لسنة 2015، ص. 44، 45، وثيقة متحصل عليها من مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. 23.

ومن خلال تشكيلة اللجنة يتبين أن جهاز الدولة خاصة وأنها تتشكل إلا من ممثلي الدولة ولا أثر لممثلين عن جمعيات المجتمع المدني أو ممثلين عن المتعاملين الاقتصاديين كما أن قرارات اللجنة لا تمثل إلا آراء غير ملزمة، لأن سلطة اتخاذ القرار في يد الوالي وهو ما يستتبط من نص المادة أعلاه" وقد تولت هذه اللجنة استرجاع الأراضي التي تعتبر أصولاً فائضة تحوزها المؤسسات العمومية وغير لازمة موضوعياً لنشاطاتها، غير أن هذه اللجان لم تعمر طويلاً بعد إلغاء المرسوم التنفيذي. رقم 122/07 بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 153/09 مؤرخ في 02 ماي 2009 حيث استحوذ مجلس مساهمات الدولة على مهمة تحديد الأصول الفائضة غير لازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة وتم استبدالها بموجب لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار⁽¹⁾.

ثالثاً: لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار

بداية تم إنشاؤها بموجب نص المادة 7 مكرر من الأمر. رقم 08/06 المعدل والمتمم للقانون. رقم 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار، حيث أجازت للمستثمرين حق الطعن في حال ما إذا رأوا أنهم قد غبنوا بشأن الاستفادة من المزايا من الجهة الإدارية المعنية بتنفيذ أحكام هذا الأمر. وبهذا الصدد صدر مرسوم تنفيذي. رقم 357/06 الذي استحدث هذه اللجنة⁽²⁾ حيث بموجب هاته اللجنة يحق للمستثمر تقديم طعن إليها بشأن عدم الاستفادة من المزايا أو في حال ما إذا تعرض إلى سحب المزايا الممنوحة له من قبل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار صاحبة الاختصاص حيث يتولى رئيس اللجنة إرسال نسخة من ملف الطعن للإدارة أو الهيئة المعنية والتي يجب عليها تقديم ملاحظاتها خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ تسلمها ملف المستثمر الطاعن⁽³⁾.

وبذلك تجتمع اللجنة كلما استدعت الحاجة إلى ذلك للبت في الطعون المقدمة إليها خلال الثلاثين يوماً التي تلي تقديمها وتقوم بتبليغ الأطراف المعنية، وأشارت المادة 7 مكرر من الأمر. رقم 08/06 المعدل والمتمم بالأمر. رقم 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي إلى إلزامية ممارسة حق الطعن خلال 15 يوم التي تلي تاريخ التبليغ بقرار الاحتجاج وفي حالة صمت الإدارة أو الهيئة المعنية فإن هذا الأجل لا يمكن أن يقل عن شهرين ابتداء من تاريخ الإخطار⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ سميحة حنان خواجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص. 170، 171.

⁽²⁾ أنظر: المرسوم التنفيذي. رقم 357/06 مؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال

الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006، ص 20.

⁽³⁾ أنظر: نص المادة 8 من المرسوم المذكور أعلاه، ص 20.

⁽⁴⁾ قانون الاستثمار (مجموعة نصوص تشريعية وتنظيمية متعلقة بقانون الاستثمار)، بيرتي للنشر، الجزائر، 2010/2011،

تفصل اللجنة في الطعن في أجل شهر وفي حالة ما إذا أقرت اللجنة بحق المستثمر الطاعن يصبح قرارها ملزماً إزاء الإدارة أو الهيئة محل الطعن مع احتفاظ المستثمر بحقه في الطعن واللجوء للقضاء مهما كانت نتيجة الطعن⁽¹⁾.

إن الملاحظ على هاته النصوص القانونية المنظمة لعمل اللجنة لم تبين بدقة ما إذا كان يحق للمستثمر اللجوء للقضاء مباشرة دون اللجوء إلى اللجنة كما لم يحدد مواعيد وآجال لجوء المستثمر للطعن القضائي بعد تقديمه للطعن أمام هذه اللجنة المختصة.

وبناء عليه نجد أن دور الأجهزة الإدارية المركزية واللامركزية رقابي وقائي حيث تعمل على التقليل من حجم المنازعات المعروضة على القضاء للفصل فيها حيث ثبت تدخلها ميدانياً بموجب التعليمات والمذكرات الصادرة عنها لمعالجة إشكالات عالقة خصوصاً ما تعلق منها بعقود الامتياز كما تعمل الأجهزة الإدارية المركزية خاصة المديرية العامة لأموال الدولة وحرصاً منها على تشجيع الاستثمارات بموجب تسهيل إجراءات حصول المستثمرين للعقار الصناعي ولم يتوقف الأمر على هذه الأجهزة فحسب بل تدخل المشرع واستحدث أجهزة لدعم الاستثمار وأسندت لها عدة صلاحيات من بينها متابعة إنجاز الاستثمارات والتدخل وفق آليات السحب للمزايا أو البت في الطلبات المقدمة إليها بشأن رفض أو قبول منح الامتياز فدورها وقائي وقمعي وبذلك تقلل من وقوع منازعات الاستثمار العقاري الصناعي ولا تتولى الفصل في المنازعات وإنما تترك المسألة للقضاء.

⁽¹⁾ أنظر: المادة 10، 11 من المرسوم التنفيذي. رقم 357/06 السالف ذكره، ص 21.

الفصل الثاني: التسوية القضائية لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي

كنا قد تطرقنا لدور الأجهزة الإدارية بصفقتها تتولى عملية الرقابة والمتابعة للاستثمارات العقارية الصناعية حيث تعمل على تنظيم استغلال هاته الأوعية العقارية وتبيان إجراءات حصول المستثمر على القطع العقارية من أجل إنجاز مشاريعه الاستثمارية، غير أن إخلال المستثمر بالتزاماته خصوصاً منها ما تعلق بالتأخر في إنجاز مشروعه الاستثماري عن الآجال المقررة قانوناً يجعل الإدارة تتدخل لمعالجة الإشكالات القانونية العالقة ميدانياً لكونها تعمل على تنفيذ ما جاء في النصوص القانونية.

ولكون هاته الأجهزة ليس لها سلطة الفصل في هذا النوع من المنازعات بشكل نهائي نجد أن المشرع أحال المسألة للقضاء كونه صاحب الاختصاص الأصيل للفصل في منازعات الاستثمار العقاري وبهذا قسمنا الفصل إلى الطرق البديلة لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي في (المبحث الأول) واختصاص القضاء للفصل في منازعات الاستثمار العقاري الصناعي في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الطرق البديلة لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

بموجب نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على هاته الطرق كتسوية للمنازعات والتي تعتبر طرق ناجعة لكونها تسرع وتيرة الإجراءات كما تخفف عبء الفصل في هاته المنازعات على القضاء، لذا أردنا التطرق إلى هاته الطرق البديلة التي يلجأ إليها أطراف النزاع تحت إشراف القضاء من أجل فض المنازعات والمتمثلة في كل من الصلح والوساطة والتحكيم وبهذا تساءلنا على إمكانية تفعيلها لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي.

المطلب الأول: الطرق البديلة المتصلة بدعوى قضائية

إن المتمعن في طرق تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي نجد أن المشرع نص على إجراءات تقديم التظلم الإداري واللجوء للقضاء بهدف الفصل في المنازعات حيث ميدانياً لم نجد تفعيل لهاته الطرق البديلة كوسيلة لفض هذا النوع من المنازعات لأن هاته الأخيرة يتم الفصل فيها أمام القضاء وبهذا تطرقنا إلى الصلح القضائي كوسيلة لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي في (الفرع الأول) والوساطة القضائية كوسيلة لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دور الصلح القضائي في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

عرفت المادة 2044 من القانون المدني الفرنسي الصلح بأنه:

La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation a naitre. (1)

كما استعمل المشرع الفرنسي مصطلح آخر للدلالة عليه هو: **conciliation** وهذا ما دلت عليه المادة 611-7 من القانون التجاري الفرنسي حيث بينت مهام المصلح المتمثلة في مساعدة كل من المدين ودائنيه على التوصل إلى إبرام اتفاق ودي لوضع حد للخلاف⁽²⁾.

أما المشرع الجزائري عرف الصلح في المادة 459 من القانون المدني التي نصت على: "الصلح قد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه".

ويرى الأستاذ بربارة أن المشرع نظم الصلح في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يأخذ الطابع الإجرائي للصلح أما القانون المدني فقد تناول الجانب الموضوعي⁽³⁾، وبهذا فإن الصلح في المواد المدنية عقد يقوم على خصائص كونه من العقود الرضائية، ملزمة للجانبين وبعد من عقود المعاوضة وله أركان هي الرضا والمحل والسبب⁽⁴⁾.

ويتميز الصلح عن غيره من الأنظمة المشابهة له بما يلي:

أولاً: يمتاز الصلح القضائي عن الصلح الغير قضائي

بكون الصلح القضائي الوجوبي يأمر به القاضي من تلقاء نفسه كما نصت عليه المادة 439 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁵⁾ وليس من حق الخصوم استبعاده حيث تصادق عليه المحكمة ويعد بذلك صلحاً قضائياً أما إذا لم تصادق عليه المحكمة فإنه يبقى صلحاً غير قضائي.

كما يختلف الصلح القضائي عن غير القضائي في مسائل كثيرة فمن حيث المجال نجد الصلح الغير قضائي لا يتسع إلا للاتفاقات التي يتنازل فيها كل طرف عن جزء من حقه والتي نص على جوازه فيها في حين الصلح القضائي يتسع لكافة الاتفاقات التي تحسم المنازعات سواء تضمن الاتفاق تنازل متبادل عن الحقوق أم كان التنازل من جانب واحد لكون الصلح مفروض قانوناً، أما بالنسبة لشروط

(1)Olivier Mesmin , "transaction in la semaine juridique", juris classeur 8, paris , 2007, p27.

(2)Emanuel Douhaire," les aspects pratiques de la conciliation (le rôle du conciliateur dans les négociations)", revue de jurisprudence commerciale, n 1 , paris , 2008 , p23.

(3) عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2008، ص8.

(4) زهية زيري، " الطرق البديلة لحل النزاعات طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015، ص 21.

(5) نص المادة 439 قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "محاولات الصلح وجوبية وتتم في جلسة سرية".

صحة الصلح القضائي فإنه يتطلب حضور الطرفين أمام المحكمة وإقرارهما بالتصالح وتوقيعهما على محضر الصلح هذا الأخير الذي يشترط فيه تأشيرة القاضي وفي حال رفض أحدهما التوقيع على المحضر أو لم يقر القاضي بالتصديق فإنه يعتبر باطل.

أما الصلح الغير قضائي فيشترط في صحته توافر أهلية التصرف وخلو إرادتهما من العيوب، يجب إثبات الصلح الغير قضائي بالكتابة في حين الصلح القضائي تعد الكتابة ضرورية لصحته واكتسابه الصفة القضائية⁽¹⁾، يرتب كلاهما آثارا كون الصلح القضائي يعتبر من أعمال القضاء حيث يرتب حجية الشيء المقضي فيه وذلك لأن القاضي قام بدور في هذا العمل ولو اقتصر على إثبات التصالح فقط ويعتبر محرر الصلح سند تنفيذي⁽²⁾ أما الصلح الغير قضائي فهو يعد من عمل الأطراف فقط ولا يرتب حجية الشيء المقضي فيه.

ثانيا: تمييز الصلح القضائي عن التحكيم

في الصلح قد يتنازل الطرفان عن كل أو جزء من الحق بخلاف التحكيم الذي لا يقتضي بالضرورة ذلك، نجد في الصلح القاضي يستمد ولايته من القانون وحده بخلاف المحكم الذي يستمدها من إرادة الأطراف أنفسهم⁽³⁾.

ثالثا: تمييز الصلح عن الوساطة

إجراء الصلح القضائي يقتضي إلزامية مباشرته من طرف الجهة القضائية للجهة الإدارية التي يدخل في اختصاصها موضوع المنازعة⁽⁴⁾ في حين أن إجراء الوساطة تتم من طرف شخص آخر لا علاقة له بموضوع المنازعة ويمكن أن يعين من طرف القاضي⁽⁵⁾.

يختلف الصلح عن الوساطة من حيث الحجية كون عقد الصلح ينتج حكم رضائي أما الوساطة تنتهي بتقديم حلول في شكل اقتراحات أو توصيات للأطراف الذين يأخذون بها أو يرفضونها لأن القضية ترجع أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا وتتم جميع إجراءات الوساطة في سرية بحيث لا يجوز

⁽¹⁾ نص المادة 992 ق. إ. م. و. إ: "يثبت الصلح في محضر، يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية".

⁽²⁾ نص المادة 993 ق. إ. م. و. إ: "يعد محضر الصلح سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط".

⁽³⁾ شفيقة بن صاولة، الصلح في المادة الإدارية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 46.

⁽⁴⁾ نص المادة 974 ق. إ. م. و. إ: "لا يجوز للجهة القضائية الإدارية أن تباشر الصلح إلا في النزاعات التي تدخل في اختصاصها".

⁽⁵⁾ نص المادة 2/994 ق. إ. م. و. إ: "... يعين القاضي وسيطا لتقلي وجهه نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع".

الكشف عنها أو الاحتجاج بها ويلتزم الوسيط بحفظ السر إزاء الغير⁽¹⁾ في حين يتم إجراء الصلح في جلسة أمام القاضي⁽²⁾.

- الصلح القضائي والتظلم الإداري:

إن المقصود من التظلم الإداري هو أن يقدم صاحب الشأن الذي صدر القرار في مواجهته التماسا إلى الإدارة بإعادة النظر في قرارها الذي أحدث أضرار بمركزه القانوني لكي تقوم بتعديله أو سحبه ويقدم التظلم إلى من أصدر القرار سواء أكان فردا أم هيئة فيسمى في هذه الحالة بالتظلم الولائي أو قد يقدم إلى الجهة الإدارية الرئاسية للإدارة المصدرة للقرار فيطلق عليه حينئذ التظلم الرئاسي⁽³⁾.

تتمحور نقاط الشبه بينهما في كونهما إجراءات جوازيان يهدفان إلى إنهاء الخصومة بطريقة ودية بدل اللجوء للقضاء، أما نقاط الاختلاف بينهما تكمن في أن الصلح يتم أمام القاضي وبسعي منه أو من الخصوم أنفسهم بينما التظلم يتم أمام الهيئات الإدارية سواء كانت الهيئات مصدرة للقرار أو التي تعلوها، كما أن التظلم يخضع إلى مواعيد حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقا للمادة 830 ق. إ. م وإما الصلح فلم يعد مقيدا بالمواعيد طبقا للمادة 971 ق. إ. م وإيجوز إجراؤه في أية مرحلة تكون عليها الخصومة.

والصلح القضائي نص عليه المشرع في مجالات منها :

- الصلح في المنازعات الإدارية :

أدرجه المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وحدد المجال الذي يجوز فيه الصلح من حيث اختصاص الجهات القضائية لمباشرته وكذا آجاله والقواعد الإجرائية لعملية الصلح، حيث يتم الصلح خارج الخصومة القضائية فقد يفضل الطاعن الذي صدر بحقه قرار إداري صريحا أو ضمنا برفض اللجوء إلى الجهة الإدارية قبل اللجوء إلى القضاء للطعن فيه بالإلغاء فيتقدم بتظلم إلى نفس مصدر القرار أو إلى السلطة الرئاسية فيطلب إعادة النظر في القرار بسحبه أو تعديله.

والحكمة من ذلك بأنه قد تقتنع الإدارة بعدم مشروعية القرار المتظلم منه وتتفق معه في وجهة النظر بشأن مطالبه وفي هذه الحالة تحل المنازعة إداريا إذ يكون الصلح هنا غير قضائيا وينتج عن ذلك تفادي المنازعة القضائية ويتحقق الاقتصاد في النفقات وتخفيف العبء عن القضاء الإداري حيث يقل

⁽¹⁾ نص المادة 1005 ق. إ. م وإ: " يلتزم الوسيط بحفظ السر إزاء الغير".

⁽²⁾ عبد الكريم عروي، " الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية (الصلح والوساطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية)"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية بن عكنون، جامعة الجزائر 1، 2012، ص. 23، 24.

⁽³⁾ عمار معاشو وعبد الرحمن عزوي، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعات الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل، الجزائر، 1999، ص. 15، 16.

عدد الطعون لذلك يعتبر التظلم الإداري أو كما يسمى الطعن الإداري التدرّجي وسيلة من وسائل الرقابة الإدارية على القرارات وهو أيضا وسيلة لحل المنازعات الإدارية بين المستثمر والسلطة الإدارية وبذلك ترى الدكتورة بن صاولة أن محتوى التظلم قد يكون عرضا وانه محاولة لإيجاد موقع اتفاق وبذلك يحدث الصلح وعليه فإن التظلم في فحواه إنما هو محاولة صلح⁽¹⁾.

وقد قسم التظلم الإداري إلى عدة أنواع منها التظلم الإداري الرئاسي الذي يرفعه المستثمر إلى السلطة التي تعلو السلطة مصدرة القرار وذلك في صورة شكوى بغرض تحقيق مطالبه والتظلم الإداري الولائي التي أصدرت القرار الإداري المتظلم فيه أو أمام السلطة التي قامت بالعمل المادي محل التظلم⁽²⁾ كما أن التظلم الإداري شبه القضائي هو إجراء يتقدم به صاحب المصلحة إلى اللجان المتخصصة وتنظم بموجب قوانين.

حيث يطلب منها مراجعة القرار الإداري موضوع الشكوى وفحصه وتعديله حتى يصبح ملائما ومتفقا مع القواعد القانونية⁽³⁾ في حين التظلم الإداري الوصائي هو تظلم يتقدم به أصحاب الشأن أمام السلطات الإدارية المركزية على الهيئات والمؤسسات والسلطات الإدارية اللامركزية المتظلم منها والعمل على ضمان شرعيتها وعدالتها بواسطة ممارسة سلطات ومظاهر الرقابة الإدارية الوصائية على أعمال هذه الهيئات الإدارية⁽⁴⁾.

إن المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية جعل من التظلم الإداري المسبق جوازي طبقا لنص المادة 1/830 منه⁽⁵⁾، كما أشارت إلى ذلك المادتين 970 و 971 منه بجعلها إجراء الصلح جوازي إضافة إلى أن المادة 970 أجازت الصلح أمام المحاكم الإدارية ومجلس الدولة⁽⁶⁾.

(1) عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص. ص 43، 44.

(2) رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989، ص. ص 100، 103.

(3) فاطمة الزهراء بن سنوسي، دور التظلم الإداري في حل النزاعات الإدارية في القانون الجزائري، دار مدني، الجزائر، دون سنة نشر، ص 38.

(4) عمار عوايدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في القضاء الجزائري (الدعوى الإدارية)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998 ن ص 49.

(5) نص المادة 1/830: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه".

(6) رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (الخصومة الإدارية، الاستعجال الإداري والطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية)، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص 213.

وطبقا لأحكام المادة 974 ق. إ. م وإِ فإن القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا بإجراء الصلح هو القاضي المختص للنظر في النزاعات حسب أحكام المادتين 801 و 901 ق. إ. م وإِ. (1)

- الصلح في المنازعات العقارية:

نظرا لأهمية العقار في تحقيق النمو والازدهار للمجتمع فإن المنازعات تكثر وتتعدد خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص كما هو الحال بالنسبة للجزائر مما قد يسبب كثرة المنازعات العقارية وتعقيدها وعدم قدرة القاضي غير المتخصص على استيعابها. وبهذا كانت المنازعات العقارية أحد المجالات الخصبة لاعتماد نظام الطرق البديلة لحل المنازعات بجميع صورها حيث يكون هذا النظام وسيلة فعالة لحل هذا النوع من المنازعات بما يضمنه لها من حلول تلقى تجاوبا منقطع النظير لها من طرف الخصوم ضمن مجال زمني قصير وبأقل تكلفة وجهد. من هنا عرفت هذا النوع من المنازعات نظام الصلح القضائي كآلية لفضها قبل تنظيم الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا في العديد من النصوص القانونية (2) وذلك ما نصّت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي. رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن المحافظ العقاري يملك سلطة المصالحة بين المتنازعين على الترتيم المؤقت وفي حالة فشل الصلح يبلغ للطرف المعني رأيه ويبقى لهذا الأخير رفع دعوى أمام القسم العقاري (3).

أما الصلح في المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري فقد نصت المادة 12 من القانون. رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على سلطة المحقق العقاري في إجراء الصلح بين المتنازعين أثناء سير عملية التحقيق العقاري فإذا توصل الأطراف إلى اتفاق يحرر محضر بذلك وفي حالة ما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يحرر محضر بعدم الصلح يسمح للطرف الذي يهمه الأمر برفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري المختص إقليميا (4).

للصلح مقومات يرتكز عليها نصت عليها المادة 459 قانون مدني وتتمثل في:

(1) عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص. 49، 50.

(2) سفيان سولم، "الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2014/2013، ص. 92، 93.

(3) فؤاد حجري، مرجع سابق، ص. 32.

(4) سفيان سولم، مرجع سابق، ص. 93.

- وجود نزاع قائم أو محتمل:

فيه ينشأ الصلح بموجب الإرادة المشتركة للأطراف بغرض وضع حد لنزاع قائم أو مستقبلي فإن لم يوجد نزاع قائم أو محتمل لم يكن العقد محل صلحا وبذلك يعد هذا العنصر أولى مقومات الصلح حيث إذا لم يوجد عقد تعذر إبرامه لكون الطرفين متنازعين بشكل جدي معين قائما كان أو محتملا. وعلى ذلك فإن النزاع كأحد مقومات الصلح يجب أن يكون موجودا قائما⁽¹⁾ وقد عرّف بأنه: "اختلاف فريقين على الحق موضوع النزاع وعرضه أمام القضاء للفصل فيه"⁽²⁾ ومن ثمة إذا حسم الطرفان هذا النزاع القائم بالصلح كان هذا الصلح قضائي أما إذا صدر حكم نهائي في النزاع فلا مجال لإعمال الصلح.

وعلى العكس من ذلك إذا صدر في الدعوى القضائية كمقابل للطعن فيه بطرق الطعن سواء العادية أو غير العادية، فإنه يجوز في هذه الحالات أن يتصالح المتنازعين وذلك بأن يتنازل المحكوم عليه عن الطعن في الحكم بمقابل يتفق عليه الطرفان، بل إن الصلح قد يجد مجالا له حتى بعد صيرورة الحكم نهائيا وياتا.

وذلك بأن يتصالح الطرفان على نزاع نشأ عند تنفيذ الحكم بأن يتفق المحكوم له مع المحكوم عليه على أن يتنازل الأول عن جزء من حقه المقرر له بموجب الحكم البات مقابل قيام المحكوم عليه بتنفيذ الالتزامات التي حكم بها عليه دون الحاجة للجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري ولا يمكن أن يكون النزاع قائما فحسب بل لابد أن يكون جديا حقيقيا لا صوريا⁽³⁾ أو أن يكون النزاع محتمل.

وهنا لا يشترط أن يكون النزاع موجودا في الحال بل يكفي أن يكون محتمل الوجود مستقبلا، وفي هذه الحالة لا يكون النزاع مطروحا أمام القضاء وإن تم الصلح بشأنه فإن الصلح غير قضائي أبرم بغرض الوقاية من النزاع⁽⁴⁾.

(1) زهية زيري، مرجع سابق، ص. ص 21، 22.

(2) زهدي يكن، شرح قانون الموجبات والعقود (في عقود الضمان، الصلح والكفالة)، الجزء السادس عشر، دار الثقافة، بيروت، بدون سنة نشر، ص 128.

(3) سليمان قدور محمد، "الصلح كطريق بديل لحل النزاعات"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، الجزائر، 2012/2011، ص 56.

(4) زهية زيري، مرجع سابق، ص 22.

ومن ثمة نصل إلى أن الفرق بين النزاع القائم والنزاع المحتمل كون الأول يتضمن أمرين هما: تعارض المصالح والمطالبة القضائية⁽¹⁾ أما النزاع المحتمل فيتضمن تعارض المصالح ومجرد إمكانية المطالبة القضائية التي توافرت شروطها ولكنها لم تقع فعلا.

- وجود النية الحسنة :

أي أن يتنازل عن ادعاءاتهم كلها أو جزء منها ويعد هذا العنصر جوهر الصلح إذ يجب أن يتنازل كل من المتصالحين عن مطالبهم أو على الأقل جزء منها دون ضرورة تكافؤ التضحيات من الطرفين فالتعادل في التنازلات ليس إلزاميا.

كما أن تنازل أحد الطرفين عن جزء من ادعاءه في مقابل تنازل الطرف الآخر عن كل ادعاءاته لا نكون بصدد صلح بل ترك للخصومة لأن أهم ما يميز العملية التصالحية هو التنازل المتبادل كما انه لا يكفي أن يقدم الطرفان على التضحية المتبادلة بل لابد أن يقصد من وراءها حسم النزاع القائم فلا حديث عن الصلح إلا إذا كان العقد يحسم النزاع ويجعل الدعوى فيه بلا فائدة فإذا انعدمت النية لا يعتبر العقد صلحا⁽²⁾.

وهكذا يختلف الصلح القضائي في مضمونه عن الصلح في القانون المدني فهو يتسع ليشمل الحالات التي يبرم فيها أحد الخصوم اتفاقا مع خصمه يتنازل بمقتضاه عن إدعاءه دون أن يتنازل لخصمه عن شيء، فقد يتفق طرفي النزاع على أن يتنازل المدعي عن حقه فيفرغ هذا التنازل في صورة عقد يكون ملزم لجانب واحد هو المدعي الملزم بالتنازل عن الحق أو الدعوى دون أن يلتزم خصمه بأي التزام نظير تنازل المدعي عن حقه أو دعواه، فإذا صادقت المحكمة على هذا الاتفاق فإنه يعتبر عملا قضائيا تصالحيا رغم أن الاتفاق لا يتضمن صلحا⁽³⁾.

وقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إجراءات القيام بالصلح وذلك بموجب نص المادة 972 منه التي نصت على: "يتم إجراء الصلح بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة المحكمة بعد موافقة الخصوم".

وكذا نص المادة 990 التي نصت على: "يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة وعلى هذا الأساس تتم المبادرة بالصلح وذلك إما:

⁽¹⁾ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود التي تقع على الملكية والهبة والشركة والقرض والدخل الدائم والصلح)، الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، دون سنة نشر، ص 509.

⁽²⁾ سليمان قدور محمد، مرجع سابق، ص 64.

⁽³⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص. ص 25، 26.

- إبرام عقد الصلح بين الخصوم تلقائياً:

وهو الذي يتم بحضور الخصوم أمام القضاء للإقرار به أو عن طريق وكيل بوكالة خاصة بالصلح، حيث لا يكفي حضور أحدهما فقط دون الآخر وإن حدث وصادق القاضي على الصلح رغم تخلف كلا الطرفين أو أحدهما عن الحضور يكون في هذه الحالة خطأ تطبيق القانون وكذا تأكيد الخصوم موافقتهم على الصلح.

إذ يعتبر حضور الخصوم أمام القضاء غير كافي ليكون الصلح تلقائياً بل يجب أن يؤكد كل منهم موافقته على هذا الصلح عن طريق التوقيع على المحضر الذي يحرره القاضي بناء على ذلك وفقاً للمادتين 973 و 992 ق إ م وإ، ومع أن المشرع قد أجاز للخصوم إجراء الصلح في أي مرحلة تكون عليها الخصومة طبقاً للمادتين 971 و 990 ق. إ م وإ حيث منحهم حرية تسوية النزاع القائم بينهم ودياً عن طريق الصلح إلا أنه لم يفتح لهم حرية التصرف في ذلك⁽¹⁾.

إذ بقي القاضي مختصاً بحسم النزاع لحين التأشير على الصلح وجعله يتمتع أثناء سير الخصومة بحق رقابة سلامة الإجراءات التي يقوم بها المتنازعون كما يمارس الرقابة على شرعية الصلح فتكون له سلطة التقدير للوقائع والتكييف القانوني الصحيح لها، فحق الرقابة على سلامة الإجراءات ينصب على وجوب احترام الخصوم للإجراءات المتعلقة برفع الدعوى والاختصاص وبالتالي على القاضي التأكد من سلامة الإجراءات التي يقوم بها المتنازعون وضمان الحقوق الأساسية للخصوم، كما عليه التأكد من شروط رفع الدعوى وعدم سبق الفصل فيها وعدم صدور حكم عن القضاء في موضوع النزاع محل الصلح التلقائي⁽²⁾.

- سعي القاضي لإبرام الصلح بين الخصوم:

بموجب المادتين 972 و 990 ق إ م وإ نصتاً على إمكانية قيام القاضي بمحاولة التوفيق بينهم أثناء سير الخصومة في أي مادة كانت حتى الإدارية منها، وتتم محاولة إجراء الصلح بسعي من القاضي المختص بنظر الدعوى طبقاً لنص المادة 974 ق إ م وإ خلال جميع مراحل الخصومة في المكان والزمان الذين يراهما مناسبين ما لم يوجد نص قانوني مخالف.

لأن القاضي هو الذي يقدر مدى ملائمة قيامه بإجراء الصلح وتعود أسباب ترك السلطة التقديرية للقاضي في اختيار الوقت المناسب لإجراء الصلح هو اختلاف الوقت المناسب من خصومة لأخرى حسب وقائع وظروف كل قضية وهذا بالنظر إلى ظروف النزاع وشخصية الخصوم وعليه يجوز للقاضي إجراء محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة في أول جلسة أو بعد قفل باب المرافعة.

(1) أنظر: قانون. رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف ذكره .

(2) زهيرة زيري، مرجع سابق، ص. 33، 32.

إن طلب أحد الخصوم فتحها من جديد كما يجوز كذلك حتى في جلسة النطق بالحكم إن كان كلا الخصمين حاضرا، لكن لا يجوز له إجراء محاولة الصلح إن تم النطق بالحكم لأنه في هذه الحالة يكون قد استنفذ ولايته بالنظر في الدعوى، إضافة إلى امتلاك القاضي السلطة التقديرية في اختيار المكان الذي يراه مناسباً لإجراء الصلح وذلك طبقاً لنص المادة 991 ق. إ. م. و⁽¹⁾.

وقد يكون هذا المكان إما مكتب القاضي أو قاعة الجلسات لكن في جلسة سرية، رغم تمتع القاضي بالسلطة التقديرية في تحديد مكان وزمان إجراء الصلح إلا أنه غير مخول لتفويض غيره بهذه المهمة إذ عليه أن يقوم بمحاولة التوفيق والصلح بين الأطراف المتنازعة بنفسه لكونها من مهامها الأساسية⁽¹⁾.

نجد أن المشرع الجزائري اقتدى بالمشرع الفرنسي في سعي القاضي للصلح عندما جعل دور القاضي ايجابياً فلم يعد مجرد حكم يدير الخصومة المتبادلة بين الأطراف ثم يصدر في نهايتها حكماً دون أن يكون له دور فيها بل أصبح للقاضي دور فعال سواء في إدارة الخصومة وتسييرها أو في مراقبة صحة الإجراءات التي يتخذها الأطراف وأهم دور في هذه المسألة هو التوفيق بين الأطراف في المصالحة بينهما.

وبعد هذا الدور من بين المبادئ المستقر عليها في القانون الفرنسي إذ يعتبر من بين المهام التي يقوم بها القاضي وفقاً لما نصت عليه المادة 21 من قانون المرافعات الفرنسي الجديد⁽²⁾، وينبغي الإشارة إلى أنه لا يجوز للقاضي الفرنسي تفويض غيره للقيام بمحاولة الصلح، كأن يفوض مهمة الصلح إلى خبير أو أي شخص يعينه لأنها من المهام الأساسية للقاضي مثلها مثل مهمة الفصل في النزاع التي لا يجوز أن يفوض غيره للقيام بها وهو ما ذهب إليه اجتهاد المحكمة العليا في الجزائر إذ اعتبر تنازلاً للقاضي عن صلاحياته⁽³⁾.

وبذلك إذا توصل الخصوم إلى اتفاق يتضمن حسم النزاع القائم بينهم بالصلح تلقائياً كان أم بسعي من القاضي توجب على هذا الأخير التصديق عليه طبقاً للمادتين 973 و992 من ق. إ. م. و ذلك بتبنيته للاتفاق في محضر يوقع عليه هو والخصوم وأمين الضبط أي يتم:

⁽¹⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص. 33، 34.

⁽²⁾ حليلة حبار، " دور القاضي في الصلح والتوفيق بين الأطراف على ضوء أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية "، مجلة المحكمة العليا، العدد الخاص حول الطرق البديلة لحل النزاعات، الوساطة والصلح والتحكيم، الجزء الثاني، قسم الوثائق، الجزائر، 2009، ص. 612، 613.

⁽³⁾ عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص. 63.

- قيام القاضي بالتصديق على الصلح :

يصادق على الصلح القاضي المختص بالدعوى الأصلية التي أبرم الصلح بشأنها وإن كان هذا الأخير غير مختص فلا يجوز له تثبيت الصلح المبرم، ويجب على القاضي قبل قيامه بإجراء التصديق التحقق من عدة مسائل هي:

اختصاصه بالفصل في المنازعة محل الصلح حيث يجب ألا يتضمن هذا الصلح نزاعاً غير مطروح أمامه أو لا يدخل ضمن اختصاصه، تأكد القاضي من تمتع الخصوم بالأهلية المطلوبة وكذا صحة التوكيل الخاص بالصلح، يجب أن يكون النزاع محل الصلح المطروح على القاضي مستوفي للإجراءات الشكلية المطلوبة كالصفة والأهلية وتحقق القاضي من كون النزاع المتصالح عليه غير مخالف للنظام العام والآداب العامة لأنه في حال مخالفة المنازعة للنظام العام والآداب العامة وجب على القاضي الامتناع عن لتصديق عملاً بمبدأ عدم قابلية الصلح للتجزئة⁽¹⁾.

- شكل التصديق على الصلح :

يتم التصديق على الصلح في شكل محضر يثبت فيه حسب المادتين 973 و 992 ق إ م وإ وبفرغ الصلح القضائي في محضر يبين فيه القاضي ما تم الاتفاق عليه ويكون موقعا من طرف الخصوم وأمين الضبط ثم يتم إيداعه بأمانة الضبط ليعتبر بعد ذلك سنداً تنفيذياً طبقاً لنص المادة 993 ق إ م وإ. وقيام القاضي بتثبيت ما اتفق عليه الأطراف غير لازم لوجود الصلح لأنه عقد رضائي لا يتطلب إفراغه في شكل معين وإنما الأمر لازم ليكتسب الصلح الصفة القضائية⁽²⁾، أما وثيقة محضر الصلح فإن المشرع لم يحدد شكلها ولا البيانات التي يجب أن تحتويها لكن عملياً يتم ذلك في مطبوعة تحتوي على بيانات متعلقة بأطراف النزاع وموضوعه والنتيجة المتوصل إليها.

كما يمكن أن يتم هذا المحضر في ورقة يدون فيها القاضي تاريخ ومكان إجراء الصلح والأطراف الحاضرة وتصريحاتها ثم يوقع عليه كل من الأطراف والقاضي وأمين الضبط⁽³⁾، ويتم إيداع محضر الصلح بعد تحريره لدى أمانة الضبط حتى يكتسب تاريخاً وختماً ورقماً تجعله سنداً تنفيذياً ولا يجوز الطعن فيه إلا بالتزوير أو بدعوى الإبطال لعيب من عيوب الإرادة أو لعدم مشروعية المحل والسبب⁽⁴⁾ وإن ثار تساؤل حول مدى حيازة الصلح القضائي لحجية الشيء المقضي فيه وهنا يذهب الرأي الغالب في الفقه والقضاء إلى أن الصلح الموثق من طرف القاضي لا يحوز حجية الشيء المقضي وذلك لأن القاضي وهو يثبت الصلح لا يكون قائماً بوظيفة الفصل في الخصومة ومهمته تكون مقتصرة على

(1) زهية زيري، مرجع سابق، ص. 34، 35.

(2) حليلة حبار، مرجع سابق، ص 616.

(3) فضيل العيش، مرجع سابق، ص 90.

(4) شريفة ولد الشيخ، مرجع سابق، ص 107.

إثبات ما حصل أمامه من اتفاق ومن ثمّة لا يعدوا أن يكون عقدا ليس له حجية الشيء المحكوم فيه وإن كان يعطي شكل الأحكام عند إثباته وعلى هذا الأساس لا يجوز الطعن فيه بطرق الطعن المقررة للأحكام.

كما ثار تساؤل حول اللحظة التي يعتبر فيها عقد الصلح قائما وموجودا فهل يعتبر موجود منذ اللحظة التي اتفق فيها الأطراف شفاهة على إنهاء النزاع بينهما صلحا ؟ أم أنه لا يوجد إلا منذ تحريره في محضر الجلسة وقد ذهب الفقه إلى أن عقد الصلح يعتبر موجود منذ اتفاق الأطراف شفاهة عليه وليس منذ إثباته في محضر الجلسة لأن عقد الصلح عقد رضائي ولا يحتاج إلى أي شكل خاص لوجوده أما قيام القاضي بإثبات ما اتفق عليه الأطراف في محضر الجلسة فهو أمر غير لازم لوجود الصلح وإنما أمر لازم ليكتسب الصلح الصفة القضائية وليكون سند تنفيذي⁽¹⁾.

إن الصلح وباعتبار صفته العقدية يترتب ما يترتب العقد من آثار كما أنه وباعتبار صفته القضائية فإنه يترتب بعض آثار الأحكام فيلتزم كل متصالح بما ورد في عقد الصلح من التزامات كما أن تصديق المحكمة على الصلح يؤدي إلى استنفاد المحكمة لولايتها بالنسبة للموضوع ويترتب الصلح القضائي حجية للصلح أثر كاشف للحقوق المتنازع عليها وأثر ناقل للحقوق غير المتنازع عليها كما أن الصلح القضائي يمكن الحصول بموجبه على حق تخصيص إذا صدر في شكل حكم ومن آثار الصلح:

- حسم النزاع (استنفاد المحكمة لولايتها):

الصلح سواء تم بدون تدخل من القاضي أو بمساع منه يؤدي إلى استنفاد المحكمة التي رفعت الدعوى أمامها لولايتها وذلك لأنه يؤدي إلى حسم النزاع على الحق المتنازع عليه فلم يعد هناك نزاع حتى تفصل فيه المحكمة .

فالمقصود بحسم النزاع أنه إذا كانت خصومة قائمة بطلت وامتنع تجديدها وإن كان عزمًا على خصومة سقط الحق في إقامتها وبعبارة أخرى فإن المقصود بحسم النزاع وانقضاء الحقوق والادعاءات التي يتنازل عنها كل من المتصالحين هذا من جهة ومن جهة أخرى تثبت ما اعترف به كل من المتصالحين للآخر من حقوق وحسم النزاع بينهما في ذلك⁽²⁾.

أي أنه يؤكد لكل من طرفيه ملكية الأشياء التي سلمت له والحقوق التي اعترف له بها من الطرف الآخر وهو ما قرره المشرع الجزائري في المادة 462 قانون مدني التي تنص على: " ينهي الصلح النزاعات التي يتناولها ويترتب عليه إسقاط الحقوق والادعاءات التي تنازل عنها أحد الطرفين بصفة

(1) عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص 109.

(2) سفيان سولم، مرجع سابق، ص . ص 113، 112.

نهائية" والمادة 220 ق. إ م وإ التي تنص على: "تنقضي الخصومة تبعا لانقضاء الدعوى بالصلح أو بالقبول بالحكم أو بالنازل عن الدعوى...".

إن الصلح لا يرتب خروج النزاع من ولاية المحكمة إلا بعد قيام القاضي بإثباته في محضر وقبل ذلك يمكن للقاضي الفصل في النزاع بحكم يقبل الطعن بالطرق المقررة قانونا، وبمجرد توثيق القاضي للصلح تنقضي الخصومة دون الحاجة إلى حكم يقرر ذلك وينشئ بالتالي دفعا يسمى الدفع بالصلح وهو دفع بعدم قبول الدعوى لتخلف شرط المصلحة فيها لأن الخصم الذي تصالح على حقه قد حسم النزاع القائم بينه وبين خصمه ولم يعد له بالتالي مصلحة في اللجوء للقضاء.

أما عن مجال الصلح القضائي فقد يكون كلياً أو جزئياً فيكون كلي إذا تناول كافة المنازعات المطروحة على المحكمة من جانب الخصوم كما يشمل كافة الخصوم الموجودين في الخصومة وقد يكون الصلح القضائي جزئياً إذا اقتصر على جزء من النزاع أو إذا اقتصر على بعض الخصوم دون البعض الآخر⁽¹⁾.

- الدفع بانقضاء الخصومة صلحا :

من آثار الصلح أن الحقوق والادعاءات التي تم التنازل عنها من قبل متصالح لغريمه تنقضي بصفة نهائية فلا مجال بعدئذ لإثارته من جديد، ذلك أن عقد الصلح لا يقتصر أثره على حسم النزاع بين الأطراف المتصالحة بل كما ذكرنا سابقا يتعداه ليفرض على عاتقهم التزاما بعدم تجديد المنازعة من قبل بعضهم البعض فيما تم التصالح عليه⁽²⁾.

فإذا عمد أحد المتصالحين إلى تجديد النزاع الذي انهاء الصلح على النحو الذي بيناه آنفا كان لخصمه أن يبدي دفعا قطعيا بسبق انقضاء هذه الخصومة بالصلح وعلى المحكمة بعد إبداء هذا الدفع أن تمتنع عن الفصل في الدعوى.

وتجدر الإشارة إلى أن الدفع بانقضاء الخصومة صلحا هو دفع غير متعلق بالنظام العام وبالتالي على من قرر الدفع لمصلحته أن يبديه قبل أي دفع آخر في الموضوع ذلك أن يمكن لصاحب المصلحة أن يتنازل عن حقه في استعماله ومتى فعل ذلك وصدر حكم قضائي في موضوع الدعوى لا يمكنه أن يجدد تمسكه بهذا الدفع

- تقرير الحقوق ونقلها :

بالنسبة لأثر الصلح بصورة عامة سواء كان قضائياً أو غير قضائي إما أن يكون كاشف للحقوق أو ناقل لها، فالأثر الكاشف للصلح لما تناوله من حقوق يقتصر هذا الأثر على الحقوق المتنازع فيها

(1) سفيان سولم، مرجع سابق، ص. ص 112، 113.

(2) سليمان قدور محمد، مرجع سابق، ص 91.

دون غيرها وفقا للمادة 463 قانون مدني التي تنص على: "للمصلح اثر كاشف بالنسبة لما اشتمل عليه من الحقوق ويقتصر هذا الأثر على الحقوق المتنازع فيها دون غيرها".

وعليه فإن إجراء الصلح القضائي غير مطبّق ميدانيا كتسوية ودية وبديلة لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي لأن إجراء الفسخ في حال إخلال احد الأطراف بالالتزامات التعاقدية يكون ودي بين الطرفين وذلك بتنازل المستثمر عن القطعة الأرضية تقاديا لرفع دعوى الفسخ من الإدارة المانحة للامتياز.

وبالتالي ينتهي الأمر أو يتم مباشرة دعوى الفسخ من الجهة الإدارية مانحة الامتياز جراء إخلال المستثمر بالالتزامات الملقاة على عاتقه ألا وهي مديرية أملاك الدولة بصفتها طرفا في العقد وصاحب مصلحة لأن ترفع دعاوها أمام القضاء الإداري مباشرة لفسخ العقد.

الفرع الثاني: الوساطة القضائية كوسيلة لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

لم يعرف المشرع الجزائري الوساطة كطريق بديل لفض المنازعات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية صراحة وإنما اكتفى بوضع آليات ممارستها من خلال النص على كيفية تنظيمها وفقا للمواد من 994 إلى 1005 ق. إ. م وإِ وبذلك نتطرق إلى:

أولاً: مفهوم الوساطة القضائية

تعتبر الأساس الذي يقوم عليه نظام الطرق البديلة فهي المحرك والسبيل لإيجاد حل توافقي بين المتنازعين وأصبحت تبدو الوجه أو الصورة الأنسب للقضاء والعدالة إذ يكون القرار فيها من صنع الأطراف ويقتصر دور الوسيط في المساعدة على تحديد النزاع وإزالة العقبات وتقريب وجهات النظر وقد وردت بشأنها عدة تعاريف فقهية من بينها نجد: "تقنية إجرائية لحل النزاعات يستطيع من خلالها طرف محايد ومستقل ونزيه يدعى الوسيط مساعدة الخصوم على حل مشاكلهم عبر الحوار والتفاوض للوصول إلى اتفاق يلاءمهم"⁽¹⁾.

وبذلك تعد الوساطة إحدى الطرق الفاعلة لتسوية المنازعات بين الأشخاص بعيدا عن عملية التقاضي من خلال إجراءات سرية وسريعة يقوم بها شخص ثالث محايد حيث تقوم على محاولة تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع بغية الوصول إلى تسوية للنزاع تكون مرضية لجميع الأطراف.

ويساهم كل من أطراف النزاع بغية الوصول لحل المنازعات وتتطلب الوساطة المشاركة المباشرة لأطراف النزاع ومحاميتهم في حال وجودهم بحيث يعطي كل طرف الفرصة للتعبير عن وجهة نظره بعد ذلك يقوم الوسيط بمساعدة الأطراف على تحديد حاجاتهم ومصالحهم الفعلية ومساعدتهم على إيجاد

⁽¹⁾ عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص 79.

الأهداف المشتركة ولا يقوم الوسيط بصنع القرار إنما يستخدم مجموعة من المهارات التي تعزز قدرة الأطراف على التفاوض وصولاً إلى تسوية مرضية لجميع أطراف النزاع.⁽¹⁾

كما أن برامج الوساطة المرتبطة بالمحاكم باعتبارها جزءاً لا يتجزأ من النظام القضائي الجزائري تسهل على المواطنين تلقي الخدمة التي يوفرها النظام القضائي إذ يمكن للمتقاضين استخدام الوساطة في شتى المنازعات المدنية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام.

فدور الوسيط يقتصر على تسهيل التواصل والحوار بين الأطراف وهي مفيدة وعملية للمتنازعين الذين يريدون حلاً سريعاً للنزاع القائم بينهم وتضمن الوساطة نقل المتخاصمين من مقاعد المرتقب والمنتظر لمقاعد الحكم وتجعلهم يساهمون في بناء حيثيات حكمهم بمساعدة الوسيط وهي تسعى للوصول لربح الجميع وبمعنى آخر حل متفق عليه وليس حل مفروض عليهم وللوساطة عدة خصائص تميزها تتمثل في:

- تخفيف العبء على القضاء :

كون الوساطة وسيلة لحل المنازعات خارج مرفق القضاء فإنها بلا شك ستساهم بشكل كبير في تخفيف العبء عن القضاء عن طريق حل نزاعات كانت ستحل بالتقاضي خاصة إذا علمنا أن حجم القضايا التي تنظر أمام المحاكم في تزايد مستمر مما يزيد في العبء.

غير أنه بإحالة النزاع للوساطة وحله عن طريقها سيؤدي لتفادي عرض هذه المنازعات على القضاء ضف إلى ذلك أن الوساطة تعطي حلاً نهائياً للنزاع مما يؤدي كذلك إلى عدم عرض هذا النزاع على جهات الاستئناف وعليه فإن تطبيقها يؤدي لتخفيف العبء عن القضاء.⁽²⁾

- المرونة:

لعل أهم الأسباب التي استوجبت اللجوء إلى الطرق البديلة لحل النزاعات وجود الأساليب التقليدية والشكليات الرسمية المعقدة فحل النزاع عن طريق القضاء يحتوي ويشمل عدة أمور يجب إتباعها تحت طائلة البطلان مما يشكل قيوداً على عاتق المتقاضين.

ففي الوساطة لا يوجد أي إجراء يترتب عليه البطلان فعكس ذلك تهدف الوساطة لإتباع أي إجراء يمكن أن يؤدي للتوصل لحل مرضي لأطراف النزاع فالوسيط غير ملزم بإتباع إجراءات معينة ما دام الهدف هو إيصال الأطراف للحل الذي يرغبون فيه.

(1) عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص 79.

(2) المرجع نفسه، ص 79.

- السرعة واختصار الوقت:

باتت السرعة تشكل سمة من سمات العصر الحديث ولا شك أن العدالة البطيئة هي إنكار للعدالة لذلك نجد أن عملية الوساطة تخدم وبشكل كبير هذا الاتجاه أي سرعة الفصل في النزاعات ويظهر ذلك من خلال تحديد المشرع للمدة التي تتجز في ظرفها الوساطة⁽¹⁾.

- استمرار العلاقات الودية بين أطراف النزاع:

توفر الوساطة للمتخاصمين الفرصة للالتقاء وعرض وجهات النظر ومحاولة إزالة الإشكالات بين الأطراف والتوصل لحل يرضي الأطراف عن طريق تقريب وجهات النظر المتباعدة والخروج بمصالحة تزيل كل الخلافات.

خلافًا للقضاء الذي يفصل في نهاية الدعوى بانتصار طرف وخسارة الآخر بصور قرار متولد عن قناعة ورؤية الحكمة بالنزاع مما يؤدي لفقدان العلاقات الودية بين الأطراف وتولد البغضاء.

- سرية الإجراءات :

إذا كانت علنية الجلسة من الخصائص المميزة للقضاء ومن ضماناته الأساسية فإن السرية تعد أهم الركائز الأساسية للوسائل البديلة ومنها الوساطة، فالمتنازعين يرحبون بعدم معرفة النزاعات الناشئة بينهم وأسبابها ودوافعها.

نظرا لما قد تؤدي إليه هذه المعرفة بالمساس بمراكزهم وهذه السرية المطلقة تحيط بكافة جوانب وإجراءات الوسائل البديلة حيث أن الشخص الثالث أي الوسيط المكلف بالنزاع يحظر عليه إفشاء المعلومات التي حصل عليها في جلسات الوساطة لأشخاص آخرين إلا بموافقة المتنازعين ومخالفته لهذه الالتزامات يترتب عليه قيام مسؤولياته وشطبه من قائمة الوسطاء المعتمدين⁽²⁾.

وللوساطة مميزات تميزها عن غيرها من الطرق البديلة الأخرى من بينها:

- التمييز بين الوساطة والتحكيم:

إذا كان التحكيم هو وسيلة تقليدية ومعروفة في مختلف التشريعات كحل بديل لتسوية المنازعات، فإن الوساطة مفهوم جديد دخل على تشريعنا الوطني على خلاف العديد من التشريعات التي عرفت وأثبتت نجاعته كحل بديل للتقاضي فإحالة النزاع للتحكيم يكون قبل اللجوء للقضاء.

فإما أن يكون بندا في الاتفاقية المبرمة وهو ما يعرف بشرط التحكيم⁽³⁾، فإذا وقع نزاع يتم عرضه على التحكيم أو يتم الاتفاق على عرضه على محكمة تحكيمية وهو ما يعرف باتفاقية التحكيم وفي حال

(1) عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص 79.

(2) المرجع نفسه، ص. ص 87، 88.

(3) عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 516.

تجاوز هذا الاتفاق من طرفي النزاع فإنه يحق للطرف الآخر تقديم دفع أمام المحكمة التي تقضي برفض الدعوى ويلزم الأطراف بنظرها أمام هيئة تحكيمية.

أما الوساطة القضائية التي جاء بها المشرع الجزائري فإنها لا تعرض إلا بعد طرح النزاع أمام القضاء ويكون الأطراف بعدها أحرار إما باتباع إجراءات التقاضي أو الوساطة، من ناحية نجد أن مهمة الوسيط تختلف عن مهمة المحكم فمهمة الوسيط لا تتجاوز تقريب وجهات النظر واتخاذ كافة الإجراءات التي تكفل ذلك إضافة إلى أن رأي الوسيط غير ملزم للأطراف وليس له سلطة عليهم وإن وجدت هذه السلطة فهي أدبية تتجسد في حث المتنازعين على قبول اقتراحاته وتوصياته التي تشكل مدخلا وسبيلا لحل النزاع القائم.

أما المحكم فمهمته تكمن في إصدار قرار بموضوع النزاع المعروض عليه بعد معاينة وتدقيق أدلة والوقائع تماما كالقاضي وهذا القرار يكون ملزما شأنه شأن الحكم القضائي أما الوساطة شأنها شأن التحكيم يكون بتلقي الأتعاب فيها من الأطراف.

وإذا سكت المشرع الجزائري عن تحديد أتعاب المحكم مما يجعل تكلفة التحكيم في بعض الأحيان باهضة وهي من الانتقادات الموجهة لهذا الأسلوب من حل النزاعات فإن الوساطة القضائية نص عليها المرسوم التنفيذي بأن القاضي يتولى تحديد أتعاب الوسيط القضائي، الطعن في القرار من حيث كون أحكام التحكيم الفاصلة في النزاع قابلة للطعن بالاستئناف أمام المجلس القضائي الذي صدر بدائرة اختصاصه حكم التحكيم في أجل شهر من النطق به.

ويجوز للأطراف التنازل عن هذا الطعن من خلال الاتفاقية التي تربطهم في حين الأمر الذي يتضمن المصادقة على اتفاقية الوساطة لا يقبل أي طريق من طرق الطعن ناهيك عن أن تعيين المحكم يكون من بين الأطراف المتنازعة سواء شرط التحكيم أو اتفاق التحكيم وإذا تعذر ذلك يتم تعيينه من قبل رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها محل إبرام العقد أو محل تنفيذه أما الوسيط فإنه يتم تعيينه من طرف القاضي من قائمة الوسطاء القضائيين المعتمدة لدى المجالس القضائية⁽¹⁾.

- التمييز بين الوساطة والصلح :

رغم أن الصلح إجراء يقره التشريع الجزائري قبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا أن تطرقه للصلح في القانون الجديد يأخذ طابعا إجرائيا واستدراك الفراغ الذي كان موجودا سابقا ونظم إجراءاته وآثاره وعليه فالصلح شأنه شأن الوساطة إجراءان جديان⁽²⁾ ويختلفان من حيث عرض الوساطة وجوبي على القاضي القيام به قبل إجراء آخر طبقا لنص المادة 994 ق. إ. م وإ.

⁽¹⁾ عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص 82، 83.

⁽²⁾ عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق، ص 522.

أما عرض الصلح لم يقيدته المشرع بمدة معينة كما يمكن اللجوء إليه في أي مرحلة كانت فيها الدعوى وذلك حسب المادة 990 ق. إ م وإ ومن حيث المدة التي قيد فيها المشرع الجزائي مدة الوساطة 3 أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة.

اللجوء إليه في أية مرحلة كانت فيها الدعوى وذلك حسب نص المادة 990 ق. إ م وإ كما نجد أن الاتفاق الذي وقعه الوسيط والخصوم يصبح سنداً تنفيذياً بمجرد المصادقة عليه بأمر قضائي غير قابل لأي طعن أما الصلح فيثبت في محضر يوقعه القاضي والخصوم وأمين الضبط ويصبح سنداً تنفيذياً بمجرد إيداعه والتأشير عليه دون الحاجة لصدور حكم يصادق عليه⁽¹⁾.

- أنواع الوساطة:

كون الوساطة تقوم على إيجاد حلول ودية للنزاع خارج دائرة القضاء كما سبق الإشارة إليه، غير أن المشرع الجزائي اكتفى بالنص على الوساطة القضائية فقط في حين نجد تشريعات أخرى أخذت بأنواع أخرى من الوساطة منها الاتفاقية والخاصة.

فالوساطة الاتفاقية: يتم اللجوء إليه إما باتفاق الأطراف بعد حصول النزاع أو بموجب نص في اتفاق تعاقدي سابق والأساس في هذه الحالة هو أن الأطراف يتفقون بأنفسهم على الوسيط دون اللجوء للمحكمة وإذا لم يتفقوا على وسيط معين يجوز لأحدهم التقدم بطلب إلى رئيس المحكمة لتعيين وسيط إذا كان ذلك من شروط الاتفاق بينهم أو كان هناك اتفاق على الوساطة بشكل عام ولم يرد فيه اتفاق على أن تتولى المحكمة تعيين الوسيط إن لم يحدد الأطراف⁽²⁾.

أما الوساطة الخاصة: يقوم بها وسيط خاص يعينه القاضي المكلف بالدعوى من خارج الهيئة القضائية للمحكمة باتفاق مع أطراف النزاع وذلك من بين الوسطاء الخصوصيون الذين يزاولون الوساطة من أجل التسوية الودية للمنازعات.

ويعين الوسطاء الخاصين من طرف رئيس المجلس القضائي بتنصيب من وزير العدل وذلك من بين القضاة المتقاعدين والمحامين والمهنيين المشهود لهم بالنزاهة كما هو شأن المشرع الأردني، ويحال النزاع للوسيط الخاص للقيام بمهامه وهكذا يقدم كل طرف من أطراف النزاع خلال مدة 15 يوماً من تاريخ الإحالة مذكرة تتضمن ملخصاً لإدعاءاته أو دفعه مرفقاً بها أهم المستندات التي يستند إليها ولا يتم تبادل هذه المذكرات والمستندات بين أطراف النزاع⁽³⁾.

⁽¹⁾ عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص 84، 83.

⁽²⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص 46.

⁽³⁾ عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق، ص 532.

ونشير إلى أن هذا التعريف يدخل الوساطة التي اخذ بها المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضمن الوساطة الخاصة علما أن هناك من أدمج الوساطة الخاصة ضمن الوساطة القضائية لكونها عملية قضائية يقوم فيها طرف ثالث أجنبي تماما عن طرفي النزاع وليست له بصفة مباشرة مصلحة في المسائل متنازع فيها بتسهيل الحل الطوعي بين الطرفين بكيفية تساعدتهما على تذليل العقبات والتوصل إلى اتفاق لهذا يمكن القول أن الوساطة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية هي وساطة قضائية تكون على أساس اقتراح من القاضي عند رفع الدعوى القضائية وأطراف النزاع أحرار في رفض أو قبول الاقتراح ففي الحالة الثانية يعين القاضي المكلف بملف النزاع وسيطا وتسير الوساطة تحت رقابة القاضي إلى غاية اتفاق الأطراف الذي يضع حدا للنزاع والذي يكون موقعا من طرف الأطراف والوسيط (1).

في حين نجد أن الوساطة القضائية: أخذت بها معظم التشريعات حيث تتم الوساطة وفقا لهذا التشريع أمام جهات قضائية عبر قضاة الصلح و الذين يتم اختيارهم من قبل رئيس المحكمة الابتدائية ويكلفون بهذه المهمة ويطلق عليهم قضاة الوساطة وتم لأجل اعتماد هذا النوع من الوساطة إحداث مقر للوساطة في المحاكم ويضم هذا المقر مؤهلين ومدرّبين على أعمال الوساطة وتتاط بهم مهمة الإشراف ومتابعة الأمور ذات العلاقة بالوساطة وتتم إحالة النزاع للوسطاء القضائيين من طرف القضاة. (2)

وقد وردت أنواع أخرى للوساطة تتمثل في الوساطة البسيطة: تقترب من نظام التوفيق وذلك في وجود شخص يسعى للتقريب بين وجهات نظر المتنازعين وهناك الوساطة التي تكون في شكل قضاء صوري ويتم فيها تشكيل هيئة يرأسها الوسيط تضم وكلاء عن أطراف النزاع وذلك للوصول إلى حل مقبول من الطرفين.

كما نجد أيضا الوساطة الاستشارية: فيها يطلب أطراف النزاع من محام أو خبير استشارة في موضوع النزاع أولا وبعدها يطلبون منه التدخل كوسيط لحله كما توجد وساطة التحكيم والوساطة الجنائية وغيرها (3).

(1) زهية زيري، مرجع سابق، ص. ص 48، 49.

(2) عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص 85.

(3) زهية زيري، مرجع سابق، ص 49.

ثانيا: شروط الوساطة ونطاقها

إن المشرع أخذ بالوساطة القضائية دون الأنواع الأخرى ومن خلال نص المادة 994 ق. إ. م. و⁽¹⁾ حيث يتضح أن أهم شرط لإحالة النزاع للوسيط هو تسجيل الدعوى أمام القضاء ثم يقوم القاضي بعرض الوساطة على الأطراف إلى جانب هذا الشرط فإن المشرع حدد شروط الوسيط القضائي وفقا لنص المادة 998 ق. إ. م. و⁽²⁾ والمرسوم التنفيذي. رقم 100/09 المتضمن كيفية تعيين الوسيط⁽²⁾ وحدد في المادة 999 ق. إ. م. و شروط الأمر القاضي بتعيين الوسيط هذا الأخير الذي اشترطه المشرع الجزائري لكون شخص الوسيط يعتبر من أهم عناصر الوساطة ذلك لما له من دور لإنجاح عملية الوساطة والمشرع لم يعط تعريفا للوسيط في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا في المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 واكتفى بتحديد شروطه.

وعموما فالوسيط هو شخص من الغير ليس له علاقة بالنزاع غير أنه له القدرة على المناقشة مع الأطراف وألزم المشرع أن يكون شخص طبيعي وفي حال أسندت الوساطة لجمعية فإن على رئيسها أن يعين أحد أعضائها لتنفيذ الإجراء باسمها⁽³⁾ وهو ما نصت عليه المادة 997 ق. إ. م. و: " تسند الوساطة إلى شخص طبيعي أو إلى جمعية، عندما يكون الوسيط المعين جمعية، يقوم رئيسها بتعيين أحد أعضائها لتنفيذ الإجراء باسمها ويخطر القاضي بذلك ".

أما المادة 998 ق. إ. م. و فقد تطرقت لشروط الوسيط حيث نصت على أن: " يجب أن يعين الشخص الطبيعي المكلف بالوساطة من بين الأشخاص المعترف لهم بحسن السلوك والاستقامة وأن تتوفر فيه الشروط الآتية: ألا يكون قد تعرض إلى عقوبة عن جريمة مخلة بالشرف وألا يكون ممنوعا من حقوقه المدنية، أن يكون مؤهلا للنظر في المنازعة المعروضة عليه، أن يكون محايدا ومستقلا في ممارسة الوساطة، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم. "

وقد أحال المشرع كيفية تطبيق هذه المادة للتنظيم الذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 وبناء على نص المادة السالفة الذكر والمرسوم التنفيذي فإن الشروط اللازمة لتعيين الوسيط هي شروط شكلية وأخرى موضوعية نتناولها كالتالي:

⁽¹⁾ نص المادة 994 ق. إ. م. و: " يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرى والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام .

إذا قبل الخصوم هذا الإجراء يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع".

⁽²⁾ مرسوم تنفيذي. رقم 100/09 مؤرخ في 10/03/2009 المحدد لكيفية تعيين الوسيط القضائي، جريدة رسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 15/03/2009، ص3.

⁽³⁾ عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص 100.

- الشروط الشكلية:

لقد تم النص على إجراءات تعيين الوسيط القضائي ضمن المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 السالف ذكره كما يلي: يتم توجيه طلبات من المترشحين إلى النائب العام لدى المجلس القضائي الذي يقع في دائرة اختصاصه مقر إقامة المترشح، يرفق الشهادات التي تثبت توفر الشروط التي يتطلبها قانون الإجراءات المدنية والإدارية من صحيفة السوابق العدلية وشهادة الجنسية وشهادة تثبت مؤهلات المترشح وشهادة الإقامة ويقوم النائب العام بإجراء تحقيق إداري حول المترشح ثم يقوم بتحويل الملف إلى رئيس المجلس القضائي الذي يستدعي لجنة الانتقاء لدراسة الطلبات والفصل فيها وبعدها ترسل القوائم المعدة لوزير العدل للموافقة عليها بموجب قرار وتتم مراجعة هذه القوائم سنوياً في أجل شهرين من افتتاح السنة القضائية ويقوم الوسيط القضائي بتأدية اليمين القانونية المنصوص عليها بالمادة 10 من المرسوم. رقم 100/09 أمام المجلس القضائي المعين في دائرة اختصاصه بل مباشرة مهامه.

- الشروط الموضوعية:

وهو ما تضمنته المادة 998 ق. إ. م وإ. والمادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 ويمكن حصرها في:

الشرط الأول المتضمن تعيين الوسيط من بين الأشخاص المعترف لهم بحسن السيرة والاستقامة وإقرار هذه الشروط نتيجة حتمية كون شخصية الوسيط محل اعتبار في مهنة الوساطة فقد تكون سببا في قبول الوساطة أو رفضها، فتتقاع الأطراف في الوسيط عامل أساسي لنجاح مهمته كما أن المسألة تتعلق بحقوق الأطراف التي لا يمكن أن توضع إلا في أياد أمينة قادرة على حفظ هذه الحقوق.

وتأكيداً لهذا الشرط ورد الشرط الثاني: المتضمن ألا يكون الوسيط قد تعرض لعقوبة عن جريمة مخلة بالشرف، ألا يكون ممنوعاً من حقوقه المدنية ويتم التأكد من توافر هذا الشرط بصحيفة السوابق العدلية والتحقيقات الإدارية والاجتماعية التي تجريها لجنة الانتقاء وإذا نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الجريمة المخلة بالشرف أي حصرها في نوع معين من الجرائم والتي تعتبر مصطلحاً فضفاضاً فالجريمة التي تعد مخلة بالشرف قد تتغير من منطقة لأخرى⁽¹⁾.

فإن المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 قد أضاف: ألا يكون محكوماً عليه بسبب جنائية أو جنحة باستثناء الجرائم غير العمدية وأن يكون قد حكم عليه كمسير من أجل جريمة جنحة الإفلاس ولم يرد اعتباره أو ضابطاً عمومياً وقع عزله أو محامياً شطب اسمه أو موظف عمومي عزل بمقتضى إجراء تأديبي نهائي.

(1) عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص. 101، 102.

والشرط الثالث هو أن يكون مؤهلاً بنظر المنازعة المعروضة عليه وهو شرط موضوعي أي يتعلق بموضوع وطبيعة القضية فيفترض تعيين الوسيط في نزاع قادر على فهم طبيعته وله الدراية والمعرفة الكافية بجوانبه ومن خلال المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 100/09 قد يكون التكوين العلمي كافي لجعل الوسيط مؤهلاً لنظر النزاع أو يكفي أن تكون لديه مكانة اجتماعية تجعله ذا احترام ووقار وثقة حتى يصير مؤهلاً للنظر في النزاع وذلك حسب نص المادة المذكورة أعلاه في فقرتها الأولى.

في حين الشرط الرابع أن يكون الوسيط محايداً ومستقلاً في ممارسة الوساطة ويقصد بالحياد أن يراعي الوسيط مبدأ المساواة بين أطراف النزاع وضمان عدم التحيز لأي طرف من الأطراف أما الاستقلالية فهي انتقاء أي صلة أو مصلحة للغير المكلف بحل النزاع ويجب أن تظل هذه الصفة ملازمة للوسيط خلال سير الإجراءات وحتى الوصول إلى الحل النهائي له.

ولأجل ضمان ذلك فقد ألزمت المادة 11 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره الوسيط أو أحد أطراف النزاع إخطار القاضي بأي وضعية يمكن أن تشكل تهديداً أو مساساً بحياد الوسيط أو استقلالية وبعد تأكد القاضي من توفر إحدى الحالات المنصوص عليها في هذه المادة والتي تشكل مساساً بالحياد والاستقلالية يتخذ القاضي الإجراءات التي تضمن الحياد كاستبدال الوسيط بغيره⁽¹⁾.

أما عن الشروط الواجب توافرها في أمر تعيين الوسيط فإنه بعد عرض القاضي للوساطة وقبول الأطراف بها يتم صدور أمر يقضي بتعيين وسيط وقد تضمنت المادة 999 من ق. إ. م وإ. البيانات التي يجب أن يتضمنها الأمر بالإضافة إلى البيانات الواجبة في جميع الأوامر فإن أمر تعيين الوسيط يجب أن يتوفر على عدة شروط هي:

- موافقة الخصوم:

باعتبار الموافقة شرط لصحة الوساطة ذلك أن الوساطة حل رضائي لا يمكن قيامها إلا بقبول الخصوم لها وهو ما يتماشى مع نص المادة 994 ق. إ. م وإذا قبل الخصوم بهذا الإجراء يعين القاضي وسيطاً لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم ومحاولة التوفيق بينهم لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع، والإشكال الذي تطرحه هذه المادة هل قبول الأطراف يكون على الوساطة فقط أم يجب موافقة الأطراف على الوساطة والوسيط معاً؟.

وهناك من ذهب إلى أن اختيار الوسيط يكون للقاضي دون أن يكون للخصوم دخل في ذلك شأنه شأن الخبير وهناك من ذهب عكس هذا الرأي وحجتهم أن عدم اختيار الأطراف لوسيط يعارض مفهوم الوساطة، فعدم موافقة الأطراف على الوسيط كافية لعدم السير في إجراءات الوساطة.

(1) عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص 103.

ولأجل ذلك على القاضي ترك الخيار للأطراف لانتقاء الوسيط أما إذا اتفقوا على مبدأ الوساطة القضائية وعدم اقتراحهما الوسيط وتركوا ذلك للقاضي فله أن يعينه وبالعودة للتطبيق القضائي نجد أنه بمجرد الموافقة على إجراء الوساطة يتولى القاضي تعيين الوسيط من القائمة دون اخذ رأي الأطراف في ذلك⁽¹⁾.

- تحديد مدة الوساطة:

ذلك أن المادة 996 ق. إ. م وإ قد حددت المدة التي يقوم فيها الوسيط بأداء مهمته بثلاثة أشهر مع إمكانية تمديدتها وعليه فإن تاريخ رجوع القضية للجلسة لا يجوز أن يتعدى المهلة الأولى لتنفيذ الوساطة ألا وهي ثلاثة أشهر وإن هذا الأمر بتعيين وسيط يكون كتابيا وذلك حتى يتضمن البيانات السابقة الذكر ولا يمس هذا الأمر بحقوق الأطراف ويعتبر من أوامر تسيير رفق العدالة وهو لا ينفذ إلا باتفاق الخصوم وعليه فهو غير قابل للطعن فيه بأي طريق من طرق الطعن ولم ينص المشرع الجزائري على إمكانية الطعن فيه.

- أما نطاق الوساطة:

فهي تشمل القضايا العادية وإن كان قد ثار جدل حول إمكانية إجراء الوساطة كطريق بديل لحل المنازعات الإدارية نجد أن هناك من فقهاء القانون من استبعد تطبيق الوساطة لحل المنازعات الإدارية وهناك من لم يستبعده ولكل مبرراته في ذلك:

• بالنسبة للرأي الذي استبعد إجراء الوساطة على المنازعات الإدارية:

يستند هذا الرأي على موقع الوساطة ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث عندما أورد المشرع الجزائري في الكتاب الخامس الذي يدور حول الطرق البديلة لحل المنازعات وهي الصلح والوساطة التي لم تشر المواد المتعلقة بها إلى المنازعات الإدارية.

وعليه يعتبر أصحاب هذا الرأي أن المسألة محسومة نهائيا خاصة وأن المواد من 970 إلى غاية 976 ق. إ. م وإ تضمنت فقط الصلح والتحكيم وهكذا لا جدوى من إجراء الوساطة في المنازعات الإدارية خاصة وأنه لا يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح عملا بالمادة 970 ق. إ. م وإ بل ويجوز للدولة وفروعها كأشخاص عامة اللجوء للتحكيم من 975 إلى 976 ق. إ. م وإ⁽²⁾.

- بالنسبة للرأي الذي يؤيد إجراء الوساطة على المنازعات الإدارية :

هناك من يرى أن الوساطة وإن كانت تنتهي بشكل عام بصلح أو عقد أو معاملة بين أطراف النزاع فلا بد ألا يتعارض هذا الاتفاق مع المبادئ العامة للقانون الإداري التي نذكر منها:

⁽¹⁾ سفيان سولم، مرجع سابق، ص. 103، 104.

⁽²⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص. 60، 61.

لا يجوز للشخص العام التصرف في المال العام إلا وفق الصالح العام، ليس للشخص العام وعلى حساب الصالح العام التنازل أو دفع غير المستحق لخصمه، لا يجوز للشخص العام الاتفاق على المسائل الخاصة بالمشروعية أو المفاوضة على حجية الشيء المقضي به أو حول القواعد الخاصة بتنظيم الدولة وصالحها (كالتنازل عن الاختصاص).

فكل هذه الأمور تجعل المنازعة الإدارية منازعة خاصة لكن هل تحول هذه الخصوصية دون إجراء الوساطة عليها ؟ مع العلم أن للمعاملة الناشئة عن الوساطة اثر نسبي، كما أن القاضي في إطار مصادقته على محضر الوساطة يراقب الادعاءات المقدمة ضد الإدارة والتي كانت أساس الاتفاق فإن رآها غير مؤسّسة أو وجد أنها مخالفة للنظام العام استبعد تنفيذ المحضر.

وقد أخذ بإجراء الوساطة في عدة دول نظرا للمزايا التي تحققها كاختصار الآجال، ربح الوقت التقليل من حجم القضايا تحسين صورة الخدمة العمومية المنوطة بالعدالة وأيضا حماية المصالح المالية والمعنوية للمواطنين وضمان توطيد العلاقة بين الإدارة والمتعاملين معها وزرع الثقة بمن يباشر أعماله تحقيقا للصالح العام.

فيمكن القول أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أخذ بها وهذا يبدو من خلال الأعمال التحضيرية لمشروع قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث أن أهم ما تضمنته هو أهدافه التي جاءت مسيطرة للمنظومة التشريعية الدولية إذ انتهجت عدة دول الوساطة كطريق بديل لحل المنازعات الإدارية في فرنسا وهو ما يبدو كذلك في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

وتتضمن مواد الكتاب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الطرق البديلة لحل المنازعات ولم تستبعد أي منها النزاع الإداري صراحة أو ضمنا، استتنت المادة 994 ق. إ. م وإكل من قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية التي تمس بالنظام العام من إجراء الوساطة إلا أنها لم تستثني القضايا الإدارية من ذلك.

وبناء على ما تقدم ذهب اتجاه إلى اعتبار أن المنازعة الإدارية غير مستثناة من إجراء الوساطة ولضمان نجاعته يجب على القاضي الإداري أن يحسن اختيار الوسيط بالنظر إلى تخصصه بالنزاع الذي سيتوسط فيه بين الخصوم كما عليه أن يراقب أيضا ما توصل إليه أطراف الوساطة من اتفاق ولم يصدر أي اجتهاد قضائي عن مجلس الدولة الجزائري ليقوم بحسم المسألة⁽²⁾.

⁽¹⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص. ص 60، 61.

⁽²⁾ المرجع نفسه ، ص 62.

ثالثا: إجراءات الوساطة

إن تكريس الوساطة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يعد ابتكار قام به المشرع الجزائري وقد تناول الوساطة في 12 مادة كاملة أين أسهب المشرع من خلالها في تحديد إجراءاتها وبيان آثارها ونتائجها.

ونجد أن المشرع الجزائري نظم الجانب القانوني لإجراءات الوساطة بينما ترك الجانب الفني للوسيط حيث منح المشرع الوسيط الحرية الكاملة في اختيار الطريق المناسب لتقريب وجهات النظر بين الأطراف بما يتناسب وطبيعة النزاع والظروف المحيطة به ويؤدي إلى وساطة فاعلة وناجحة.

- عرض الوساطة:

تباشر إجراءات الوساطة بعد رفع الدعوى أمام المحكمة حيث تبدأ الخصومة بالمطالبة القضائية وبعد قيد عريضة الدعوى في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها ومع بيان تاريخ أول جلسة يتم تبليغ المدعى عليه بها وفقا لأصول التبليغ المنصوص عليها في المواد 18 إلى 20 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبعد انعقاد الجلسة وقبل الدخول في الموضوع يقوم القاضي بعرض إجراء الوساطة على الخصوم طبقا لنص المادة 994 ق. إ. م وإ. ويتبين من هذا النص أن المشرع أخذ بالعرض الإجباري للوساطة من طرف القاضي دون سواه.

ومن جانبنا نرى أن المشرع كان سيوافق أكثر لو اخذ بالإحالة الإجبارية للنزاع على الوساطة خصوصا وأن التجربة الجزائرية في موضوع الوساطة حديثة العهد وقد لا يوجد فهم كاف لها من قبل الأطراف المتنازعة وحتى يمكن تفعيل دور الوساطة بحيث تحقق الغاية من تقريرها ضمن المنظومة القانونية الجزائرية وهو تخفيف العبء على المحاكم الجزائرية.

كما يؤخذ على المشرع عدم النص على الجزاء الذي يتحمله القاضي الذي يغفل الالتزام بعرض الوساطة على الخصوم وهذا ما قد يشكل عائقا أمام اللجوء إلى الوساطة لحل المنازعات⁽¹⁾، وبذلك يكلف القاضي المطروح عليه النزاع بعرض الوساطة على الخصوم فيدعوهم لإجرائها ويتلقى قبولهم وموافقتهم عليها وذلك كما يلي :

الدعوة للوساطة حيث يدعو القاضي الخصوم للوساطة خلال مختلف مراحل التقاضي سواء كان ذلك في الدرجة الأولى أم في الاستئناف، حيث أن المادة 994 ق. إ. م وإ. جاءت بشكل عام.

فالخصوم قد لا يتفقون على الوساطة أمام المحكمة إلا أنهم قد يرضون بها أمام المجلس القضائي، أما بالنسبة لوقت عرض الوساطة فالمشرع لم يفصح إن كان يجب أن يتم ذلك في بداية الخصومة أم

⁽¹⁾ سفيان سوام، مرجع سابق، ص. ص 118، 119.

خلال إجراءاتها أم إن كان يمكن عرضها عند رجوع الدعوى بعد الخبرة أو التحقيق أو أداء اليمين بل يمكن هنا للأطراف اللجوء للصلح⁽¹⁾.

واعتبار عرض الوساطة على الخصوم إجراء ملزماً يجعل صدور الحكم دون القيام به معيباً من الناحية الشكلية لأن الوساطة وإن كانت اختيارية بالنسبة للمتقاضين إلا أنها تعتبر إجبارية بالنسبة للقاضي وفي حالة رفض الأطراف القيام بها على هذا الأخير أن يشير في الحكم الصادر في النزاع إلا أنه قام بعرض الوساطة على الخصوم لكنهم رفضوا إجرائها⁽²⁾.

أما تلقي قبول الأطراف للوساطة: فلا يمكن للقاضي الأمر بإجراء الوساطة إلا بعد حصوله على موافقة الخصوم والتأكد من قبولهم بذلك لأن الوساطة لا تعتبر نابعة من إرادة القاضي وإنما هي نابعة من إرادة الأطراف فالقانون يكفي بوضع الالتزام العام على القاضي بعرض الوساطة على الخصوم الذين إن شاءوا أخذوا بها أو لا.

لذا فليس عليه ولو بشكل غير مقصود الضغط على الأطراف لقبولها فكل وساطة لم يقتنع بها الخصوم منذ البداية يكون احتمال نجاحها ضئيل جداً ونجد أن محكمة النقض الفرنسية في ديسمبر 2005 اعتبرت أن الأمر بإجراء وساطة قضائية لا يمكن أن ينفذ إلا بقبول الأطراف كما أن محكمة باريس بفرنسا قضت أنه :

عملاً بنص المادة 131-1 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي لا يمكن للمحكمة تعيين وسط إلا بعد تلقيها قبول الأطراف⁽³⁾.

- الأمر بتعيين الوسيط القضائي :

إن الوسيط هو محور عملية الوساطة فهو الشخص الذي تتاط به مهمة تسوية النزاع ودياً لذلك فإن اختياره هو إجراء على قدر كبير من الأهمية لأنه يتوقف عليه نجاح أو فشل مساعي الوساطة في الوصول إلى تسوية ودية وبالتالي فإن فاعلية نظام الوساطة يتوقف على حسن اختيار الوسيط وضرورة منحه الضمانات القانونية التي تكفل له الحماية والحصانة.

وعليه فالاختيار الأنسب أن يكون الوسيط من جنسية وثقافة أطراف النزاع أما إذا كان من ثقافة وجنسية وعقلية مختلفة عنهم فمن المشكوك فيه أن تكون بينه وبينهم لغة مشتركة ومؤثرة في حل المنازعات.

(1) شريفة ولد الشيخ، مرجع سابق، ص. 119، 120.

(2) عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق، ص 525.

(3) Jean Philippe tricoit, "chronique de droit des modes amiable de règlement des conflits", in revue de l'arbitrage , n1, paris, 2009, p226.

ولم يعرف المشرع الجزائري الوسيط القضائي إلا انه حدد آلية اختياره وبذلك عرف الوسيط في المنازعات المدنية على أنه الشخص الذي يتعين أن تتوفر فيه شروط معينة تمكنه من القيام بمهمة التوفيق بين المصالح المتعارضة للأطراف في النزاعات المدنية وفي سبيل ذلك أقر المشرع الجزائري بخصوص آلية اختيار الوسيط لحل المنازعات طريق واحد هو تعيينه من طرف القاضي دون سواء بموجب أمر بعد قبول الخصوم طبعاً لعرض الوساطة وبالتالي يكون المشرع قد أغلق الباب أمام إرادة الأطراف في عملية اختيار الوسيط ⁽¹⁾ ويقوم القاضي بتعيينه من قائمة الوسطاء القضائيين الموجودين على مستوى كل مجلس قضائي وذلك حسب طبيعة المنازعة المعروضة وبمجرد صدور الأمر القاضي بتعيين وسيط يقوم أمين الضبط بتبليغ نسخة منه للخصوم والوسيط ويقوم الوسيط بإخطار القاضي بقبول مهمة الوساطة دون تأخير طبقاً لنص المادة 1000 ق.إ.م.و.

وبإمكان الوسيط الاعتذار عن إنجاز المهام المسندة إليه منذ تبليغه بالأمر لأسباب جدية وهذا الرفض ليس له أثر على إرادة الخصوم في اللجوء للوساطة ورغم أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ⁽²⁾ لم ينص على هذه الحلة فإنه إذا اعتذر عن أداء مهامه فإنه يجوز استبداله بعد موافقة الخصوم وقد أخضع المشرع تجديد المدة لموافقة الخصوم الذين يتحملون المسؤولية في إطالة الوساطة مع الإشارة أن المشرع نص أنه "يمكن تجديدها" أي أنه رغم طلب الوسيط وموافقة الخصوم فإن المسألة تبقى جوارية للقاضي.

فيعتمد للموافقة على ما حققه الوسيط فإذا رأى التمديد لا يخدم الوساطة ويطيل أمد التقاضي اعتماداً على ما قدمه الوسيط دوماً فإنه يرفض التمديد ويتضمن أم تعيين الوسيط مدة الوساطة وهي مدة محددة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد لنفس المدة مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء بعد موافقة أطراف الخصومة وذلك وفقاً لما جاء في المادة 995 ق.إ.م.و.

وقد لجأ المشرع إلى تحديد مدة الوساطة تحقيقاً لهدف من أهداف الوساطة وهو السرعة في الفصل في المنازعات وهذا التحديد يمنع الخصوم من التعسف والإطالة والإضرار ببعضهم البعض حتى لا تكون الوساطة مجالا للتماطل التي قد تقتل روح العدالة وهذه المدة المحددة مدة معقولة.

ويتطلب تعيين الوسيط القضائي شروط شكلية حيث بموجب أمر يصدره القاضي الذي عرض إجراء الوساطة على الخصوم ويتضمن هذا الأمر عنصرين بالإضافة إلى البيانات المستوجبة في الأوامر القضائية طبقاً لنص المادة 999 ق.إ.م.و.

⁽¹⁾ سفيان سولم، مرجع سابق، ص. 121، 122.

⁽²⁾ عبد الكريم عروي، مرجع سابق، ص 107.

وبعد تبليغه بأمر التعيين سلطة قبول أو رفض المهمة وفي حالة قبوله المهمة يخطر القاضي بذلك دون تأخير ويدعوا الخصوم إلى أول لقاء للوساطة طبقا للمادة 2/1000 ق. إ. م وإما في الحالة الثانية وهي رفض الوسيط المعين القيام بالمهمة المسندة إليه فإن المشرع لم ينص على هذه الحالة ولم يعالج إجراءات استبدال الوسيط وبهذا لم يطبق المشرع الجزائري قواعد القانون الخاص في تعيين الوسيط والتي تعطي لإرادة الأطراف الحرية الكاملة في اختيار الوسيط بناء على مبدأ سلطان الإرادة. أي أن تعيين الوسيط لا يتم بالتراضي بين الأطراف المتنازعة إذا ما تم عرض النزاع أمام القضاء وأن المشرع الجزائري لا يقر نظام الوساطة الاتفاقية أما طبيعة شخص الوسيط القضائي فإنه يمارس أعمال الوساطة في القانون الجزائري شخص طبيعي أو معنوي يتمثل في الجمعية طبقا لنص المادة 997 ق. إ. م وإ.

وقد حدد المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 كفايات تعيينه حيث يتم اختيار الوسيط القضائي من بين قوائم الوسطاء القضائيين التي يتم إعدادها على مستوى كل مجلس قضائي، كما يمكن اختياره استثنائيا لممارسة مهامه خارج اختصاص المجلس المعين ويمكن في حالة الضرورة للجهة القضائية أن تعين وسيط غير مسجل في القوائم المذكورة سابقا وفي هذه الحالة يجب عليه قبل مباشرة مهامه أن يؤدي أمام القاضي الذي عينه اليمين القانونية.

والملاحظ في هذا الإطار أن المشرع نص على حالة الضرورة دون أن يوضحها وعليه نطرح التساؤل التالي: ما هي حالة الضرورة التي تجعل القاضي يلجأ إلى شخص الوسيط غير مسجل في قوائم الوسطاء القضائيين الموجود على مستوى واحد وثلاثون مجلس قضائي عبر التراب الوطني ؟ هل هي طبيعة النزاع من يقتضي ذلك أم شيء آخر؟.

كما أن المشرع لم يتطرق إلى إمكانية استعانة القاضي في حل النزاع بطريق الوساطة بأكثر من وسيط قضائي ولا يوجد مانع من ذلك خاصة بالنسبة للنزاعات المعقدة أو متعددة الأطراف⁽¹⁾، ويتوافر الشروط التي يتطلبها القانون في الوسيط القضائي فيمكن للشخص الطبيعي أن يطلب تسجيله في إحدى قوائم الوسطاء القضائيين⁽²⁾.

حيث يوجه الطلب لنائب العام لدى المجلس القضائي الذي يقع في دائرة اختصاصه مقرر إقامة المترشح ويرفق هذا الطلب بملف يشمل الوثائق التالية: مستخرج صحيفة السوابق القضائية (البطاقة رقم 03) لا يزيد تاريخه عن ثلاثة أشهر، شهادة الجنسية، شهادة تثبت مؤهلات المترشح عن الاقتضاء، شهادة إقامة وبعد ذلك يحول النائب العام الملف بعد إجراءه تحقيقا إداريا إلى رئيس المجلس القضائي

⁽¹⁾ سفيان سولم، مرجع سابق، ص . ص 124، 125.

⁽²⁾ أنظر: المادة 4 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 السالف ذكره .

الذي يستدعي لجنة الانتقاء⁽¹⁾ لدراسة الطلبات والفصل فيها ثم ترسل هذه القوائم إلى وزير العدل حافظ الأختام للموافقة عليها بموجب قرار.

ويقوم الوسيط القضائي قبل ممارسة مهامه أما المجلس القضائي المعين في دائرة اختصاصه بتأدية اليمين، ويعتبر التشريع الجزائري من التشريعات القليلة في العالم التي أخذت بالوساطة كإجراء لحل المنازعات وتناولت موضوع الشروط الواجب توافرها بالوسيط من خلال تنصيبه بالتفصيل على متطلبات خاصة يجب أن تتوافر في من يريد أن يتولى عمل الوساطة وهذا في نص المادة 998 ق. إ. م وإو التي أحالت إلى التنظيم لتحديد كفاءات تطبيق هذه الشروط وفعلا فقد صدر المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 الذي يحدد كفاءات تعيين الوسيط القضائي المؤرخ في 10/03/2009 ومن خلال هذه النصوص يمكن أن نستشف الضوابط الخاصة المطلوبة في الوسيط القضائي.

حيث ينبغي توفر شرط حسن السلوك والاستقامة جاء هذا الشرط في نص المادة 998 ق. إ. م وإ ويشكل هذا الشرط نتيجة حتمية لكون شخصية الوسيط محل اعتبار في مهنة الوساطة القضائية فهي قد تكون السبب الأساسي لقبول الأطراف بإجراء الوساطة والتجاوب مع الوسيط في مهمته كما قد تكون سببا في رفضها ويظهر حسن السلوك والاستقامة حسب نص المادة 998 السالف الذكر في عدم تعرض الوسيط القضائي إلى عقوبة عن جريمة مخلة بالشرف وألا يكون ممنوعا من حقوقه المدنية.

والملاحظ أن المشرع في هذا النص قد حصر هذا الشرط في عدم تعرض الوسيط القضائي إلى عقوبة عن جريمة مخلة بالشرف دون سواها وهو الشرط الذي أعيد صياغته من خلال نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 السالف ذكره بتوسيعه ليشمل:

أي عقوبة بسبب جنائية أو جنحة باستثناء الجرائم الغير عمدية، أي عقوبة كمسير من أجل جنحة الإفلاس ولم يرد اعتباره، ضابطا عموميا وقع عزله أو محاميا شطب اسمه أو ضابطا عموميا عزل بمقتضى إجراء تأديبي وبطبيعة الحال يتم التأكد من توفر هذا الشرط من خلال الوثائق التي يودعها المترشح للوساطة ومن أهمها شهادة السوابق العدلية وكذا من خلال التحقيقات التي تجريها لجنة الانتقاء عن طريق الأشخاص المؤهلين⁽²⁾.

لذلك كما ينبغي توفر كفاءة الوسيط القضائي كون دوره يتمثل في قيادة عملية حل المشكلة من خلال المحافظة على استمرار المناقشات البناءة بين الأطراف بحيث يكون الوسيط فاتحا لقنوات الاتصال عندما ينقطع الحديث ومترجما وناقلا للمعلومات عندما يكون لدى الأطراف إدراكا مختلفا للحقائق أو المعلومات.

(1) أنظر: المادة 8 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 السالف ذكره .

(2) سفيان سولام، مرجع سابق، ص . ص 127، 128.

ومن الأدوار الهامة للوسيط أيضا هو أن يكون أداة للواقعية بمساعدة الأطراف وحثهم على الابتعاد عن المبالغة بطريقة تخاطب الواقع والمنطق وهو بالنهاية مبتكرا لخيارات الحل والاتفاق والطرق المؤدية لها ولتحقيق هذه الأهداف يجب أن يكون الوسيط على قدر كبير من الكفاءة والمقصود أن يكون الوسيط القضائي مؤهلا للنظر في المنازعة المعروضة عليه حيث أن نجاح الوساطة القضائية في حسم النزاع لا يتوقف فقط على رغبة المتنازعين⁽¹⁾ في الوصول إلى التوافق بل أيضا على مدى معرفة وكفاءة هذا الوسيط في إيجاد حلول فعالة تنهي النزاع وعليه يفترض أن يكون الوسيط المعين على دراية ومعرفة كافية بجوانب النزاع المختلفة.

وما يلاحظ في هذا المجال أن المشرع الجزائري ربط كفاءة الوسيط القضائي بطبيعة النزاع فقد يقتضي هذا الأخير تعيين شخص ذو كفاءة علمية وفي هذا الإطار لم يقيد المشرع الجزائري الوسيط القضائي باختصاص معين بل فتح المجال أمام جميع الاختصاصات والميادين العلمية مراعاة لاختلاف طبيعة النزاعات والقضايا التي يمكن أن تكون محلا للوساطة القضائية فقد يكون النزاع تجاريا أو مدنيا أو عقاريا وفي هذا الاتجاه نصت المادة 2/03 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 السالف ذكره على:

" كما يمكن اختياره من بين الأشخاص الحائزين على شهادة جامعية أو دبلوم كما يمكن اختياره من بين الأشخاص الحائزين على شهادة جامعية أو دبلوم و/أو تكوين متخصص و/أو أي وثيقة أخرى تؤهله لتولي الوساطة في نوع معين من المنازعات".

ليس هذا فحسب بل أن المشرع الجزائري لم يشترط في الوسيط القضائي أي تكوين علمي أو عملي في بعض المنازعات بل اكتفى بالمكانة الاجتماعية لهذا الأخير والتي تحدد لها شخصيته ومكانته وتأثيره في مجتمعه ليكون قادرا على الوصول إلى التسوية الودية للنزاع.⁽²⁾

وعليه تم اعتماد عدد كبير من الوسطاء على مستوى بعض المجالس القضائية الذين لا يتوفرون على مؤهلات علمية ولكن يحضون بمكانة اجتماعية تسمح لهم بالتأثير الإيجابي في علاقة المواطنين وفي هذا السياق تنص المادة 1/3 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 السالف ذكره على: " يتم اختيار الوسيط القضائي من بين الأشخاص المعترف لهم بالنزاهة والكفاءة والقدرة على حل النزاعات وتسويتها بالنظر إلى مكانتهم الاجتماعية".

وبالتالي هناك من رأى أن كفاءة الوسيط القضائي للفصل في النزاع يوجب وسطاء مدربين بصورة مهنية متخصصة فالوساطة تتطلب من الوسيط مهارات تساعد الأطراف على الوصول للتسوية وعليه لا

⁽¹⁾ سفيان سولم، مرجع سابق، ص . ص 127، 128.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص 129.

يكفي التكوين العلمي أو العملي أو المكانة الاجتماعية في الوسيط القضائي للفصل في النزاع بل يجب إخضاعه إلى برامج تأهيلية تدريبية حول مهارات وأعمال الوساطة من قبل مدربين ذوي خبرة وتبرير ذلك بوجود في كون الوساطة تنبني على المفاوضات التي هي فن وعلم.

فعلى الوسيط الإلمام بأنماطها وأن يكون متقنا لكيفية تطبيقها والتعامل معها بهدف معرفة الأسلوب الملائم لتسهيل الحوار بين الأطراف ومن ثمة بلوغ الغاية المنشودة في تسوية النزاع كما أن أساليب الاتصال من المسائل الفنية التي يتعين على الوسيط الإلمام بها ليكون متقنا لعمله كوسيط وتتطلب هذه الأساليب مهارة في تطبيقها حتى تنعكس إيجابا على عملية الوساطة ومن ثمة تحقيق الغاية منها⁽¹⁾ كما ينبغي أن يكون الوسيط القضائي محايدا ومستقلا وذلك بصفة مطلقة وتلزم سير الإجراءات في الوصول إلى الحل النهائي ويقصد بحياد الوسيط القضائي هو أن يقف هذا الأخير على مسافة واحدة بين المتنازعين ويراعى مبدأ المساواة بينهم حيث أن صفة الحياد هو شرط ضروري ومهم في سبيل تحقيق الغاية الأساسية من الوساطة وهي حل النزاع بطريقة ودية.

أما استقلالية الوسيط القضائي فيتضمن عدم خضوعه لأي ضغوطات خارجية يمكن أن تؤثر على مهنته ويقصد بها انتقاء أي صلة أو مصلحة للوسيط القضائي بموضوع النزاع أو أحد أطرافه وذلك أن وجود مصلحة للوسيط بموضوع النزاع سواء كانت مادية أو معنوية أو وجود صلة له بأحد أطراف النزاع يجعل منه في موقع الخصم للطرف الآخر مما يفقد استقلاليته بل وحتى حياده⁽²⁾.

ولهذا السبب جاءت المادة 11 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 السالف ذكره وألزمت الوسيط أو أحد أطراف النزاع بإخطار القاضي فوراً بأي وضعية يمكن أن تشكل تهديداً أو مساساً بحياد الوسيط واستقلاليته.

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على ما هو مقرر في حالة ثبوت أحد الموانع السابقة عندما أشار إلى إخطار القاضي بغرض اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان حياد الوسيط واستقلالية إلا أنه يتم استبداله بغيره ممن يتوفر على شرط الحياد والاستقلالية كما أن المشرع وبهدف حماية الوسيط من تأثير الأطراف على عمله منعه من أن يتحصل أثناء تأدية مهمته على أعصاب من الأطراف غير تلك التي حددها القاضي الذي عينه وذلك تحت طائلة الشطب واسترجاع الأموال المقبوضة كل هذا من أجل ضمان حياده واستقلاليته بموجب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 السالف ذكره.

⁽¹⁾ سفيان سوالم، مرجع سابق، ص 129.

⁽²⁾ علاء أباريان، الوسائل البديلة لحل النزاعات التجارية (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،

2008، ص 120.

وإن كان المشرع عند تنظيمه لأحكام الوساطة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 لم يتطرق إلى شرطين مهمين هما: شرط السن وكذا تناول الحالات التي تمنع الوسيط القضائي من ممارسة مهامه في نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 المذكورة أعلاه دون أن يتناول حالات التنافي مع ممارسة مهمة الوسيط القضائي على خلاف بعض المهن القضائية.

حيث إن ممارسة الوسيط لصلاحياته تشكل مراحل الوساطة التي تم التطرق إليها أعلاه والملاحظ أن المشرع لم يتناول ذلك بالتفصيل فالجانب الفني للوساطة متروك لتقدير الوسيط بعيدا عن القيود والإجراءات القانونية الموضوعية والشكلية التي قد تحد من فاعلية الوساطة فلم يحدد مثلا القانون كيفية عقد جلسات الوساطة ولقاء الأطراف.

وفي كل الأحوال فإن المشرع أعطى بعض الإشارات التي يمكن من خلالها أن نبين صلاحيات الوسيط تبدأ مهمة الوسيط القضائي فور تلقيه نسخة من الأمر القاضي بتعيينه كما يشمل التبليغ للخصوم وعليه أن يخطر القاضي بقبوله مهمة الوساطة دون تأخير ذلك.

إن تعيين القاضي للوسيط القضائي لا يشكل تكليف ملزما له وإنما الأمر متروك لموافقه وإن كان المشرع الجزائري في النصوص المنظمة للوساطة القضائية لم يتطرق إلى حالة رفض الوسيط القضائي المهمة المسندة إليه من أجل القيام بمهمته، ففي حالة قبوله للمهمة المسندة إليه يقوم بدعوة الخصوم إلى أول لقاء يليه عقد جلسات مع الأطراف المتنازع وتكون مشتركة أو انفرادية بحضور وكلائهم يعمل خلالها على تقريب وجهات النظر بين الأطراف وجمعهم إلى صنع القرار الذي يرتضيه دون أن يقترح أو يفرض عليهم ذلك⁽¹⁾.

فدور الوسيط في الوساطة ليس أن يكون قاضيا فهو لا يقرر أي من الأطراف على صواب أو من هو المخطئ فمهمته تقتصر على جمع الأطراف ليساعدهم على إيجاد حل من صنعهم كل ذلك للوصول إلى حل نهائي للنزاع في المدة المحددة في الأمر القاضي بتعيينه والتي ينبغي ألا يتجاوز الثلاثة أشهر على أن تجدد لنفس المدة مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء بعد موافقة الخصوم طبقا لنص المادة 996 ق. إ. م وإ.

وللوسيط أثناء سير الجلسات التي يعقدها أن يتخذ ما يراه مناسبا لتلقي وتقريب وجهات النظر لإيجاد الحل للنزاع وله إبداء الرأي وتقييم الأدلة كما يجوز للوسيط بعد موافقة الخصوم سماع كل شخص

⁽¹⁾ سفيان سوام، مرجع سابق، ص. 133، 132.

يقبل ذلك حينما يرى سماعه فائدة لتسوية النزاع⁽¹⁾ ويخطر القاضي بجميع الصعوبات التي تعترضه في مهمته طبقا لنص المادة 1001 ق. إ. م. و.

كما أن الوسيط لا يتقيد بوسائل إثبات خاصة ولا يبحث في قانونية الأدلة فعليه كما أسلفنا القول أن يبتدع الحلول الاتفاقية التي يرتضيها الأطراف بطريقة فنية بغض النظر عن الحقوق التي يضمنها القانون والعقود الملزمة للجانبين.

وفي الأخير نذكر بأن المقتضيات الخاصة بالوساطة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو في المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 فلا تشير إلى مسألة على قدر كبير من الأهمية وهي عدم استعمال أو إثارة ملاحظات الوسيط والتصاريح التي يتلقاها أمام القاضي المعروض عليه النزاع أو استعمالها في دعوى أخرى وهي تشكل ضمانا أساسية للتشجيع على اللجوء إلى الوساطة حتى لا تحمل مواقفهم أثناء المفاوضات على أنها تنازل عن حقوقهم وتبعا لتلك الضمانة فإنه لا يحتج بتلك المواقف أمام القضاء في حال فشل الوساطة هذا عن الصلاحيات التي يتمتع بها الوسيط القضائي في مهمته.

أما عن بيئة الوساطة والمقصود بها مكان إجراء الوساطة فإن الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يفرض قيود على مكان الوساطة ولم يشترط على الوسيط توافره على مكتب لإجرائها وترك حرية اختيار المكان للوسيط والخصوم وعلى الوسيط أن يأخذ بعين الاعتبار عند اختيار مكان الوساطة أن يكون محايدا بحيث لا يكون لأي طرف أفضلية بشأن المكان.

فقد يدعوا الوسيط الأطراف إلى جلسات الوساطة في مكتبه إذا كان الوسيط على سبيل المثال محاميا أو موثقا أو غيره من أصحاب المهن الحرة الذين يتوافرون على مكاتب كما قد تجرى الوساطة في مبنى المحكمة وهو الأمر المرجح والمحبد خاصة وأن المشرع الجزائري تبنى نظام الوساطة القضائية أي التي تأمر بها المحكمة⁽²⁾.

وعليه يجب تجهيز المحاكم بقاعات لعقد جلسات الوساطة وبالتالي تفادي مشكلة عدم اتفاق الأطراف والوسيط على مكان محايد لإجرائها وتفايدي الخلافات التي قد تعصف بمسعى الوساطة من بدايتها وأخيرا نشير إلى أن عدم تفصيل المشرع في بعض إجراءات الوساطة كعدم نصه على مكان إجراء الوساطة كما تقدم أو إمكانية تفرده بأطراف النزاع من عدمه من المفروض أنه لا يؤثر ذلك على مصداقية إجراء الوساطة خاصة إذا علمنا أن دور الوسيط في الوساطة يقتصر على إدارة الحوار بين الأطراف وتقريب وجهات النظر وربط جسور التواصل دون أن يفرض حلا للنزاع على الخصوم.

(1) سفيان سولم، مرجع سابق، ص. 132، 133.

(2) المرجع نفسه، ص. 134، 135.

ويجب على الوسيط التقيد بعدة واجبات نذكر من بينها: حفظ السر إزاء الغير حيث يمكنه الاطلاع على كافة المعلومات وكل موضوع أو وثيقة يمكنها أن تساعد في فهم النزاع أو إيجاد الحل المناسب له، هذه الصلاحيات قد تفوق الصلاحيات الممنوحة لهيئة التحكيم وهو ما يبرر تقيده بالمحافظة على السر المهني حيث يشترط المشرع أن تتم جميع مراحل الوساطة في السرية المطلقة⁽¹⁾.

وعليه لا يجوز الكشف عنها أو الاحتجاج بها وفي هذا يلتزم الوسيط القضائي بحفظ السر إزاء الغير وعليه تنص المادة 1005 ق.إ.م وإ على: "يلتزم الوسيط بحفظ السر إزاء الغير" وإن كان هناك من رأى أن هذا الالتزام يجب ألا يقتصر على شخص الوسيط فحسب بل يجب أن يمتد إلى الأطراف المتنازعة وتقع على الوسيط مسؤولية لفت انتباههم إلى مثل هذا الالتزام.

وفي حالة خرق أحد الوسطاء القضائيين لهذا الالتزام فإنه يتعرض للعقوبات الجزائية المقررة بموجب نص المادة 301 قانون العقوبات، التزم الوسيط القضائي إلى جانب الخصوم بإخطار القاضي بأي وضعية يمكن أن تشكل تهديدا أو مساسا لحياض الوسيط واستقلاليتته وهذا تطبيقا لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 السالف ذكره، التزمه بأداء مهمته دون تهاون أو إهمال أو سوء نية⁽²⁾ وذلك طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي. رقم 100/09 السالف ذكره.

ونشير إلى أن المشرع كان ينبغي أن ينص صراحة على التزام الوسيط بعدم تخليه عن مهمته إلا باتفاق الأطراف أو إذا انقضت مدة الوساطة دون توصل الخصوم إلى تسوية أو من طرف القاضي لا أن ينص على العكس أو إمكانية طلب الوسيط من القاضي إنهاء الوساطة فهذا يشكل تخلي عن المهمة مما يسبب إهدار الوقت⁽³⁾.

⁽¹⁾ سفيان سوالم، مرجع سابق، ص. ص 135، 134.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص. ص 135، 134.

⁽³⁾ المرجع نفسه، ص 136.

- الآثار المترتبة على الوساطة:

إن اللجوء إلى الوساطة لحل النزاع وبعد إنهاء الوسيط لا يخرج عن نتيجتين الأولى هي التوافق بين المتنازعين أي توصل الخصوم إلى اتفاق حيث تنص المادة 1003 ق. إ. م وإ على: "عند إنهاء الوسيط لمهمته، يخبر القاضي كتابيا بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه وفي حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضرا يضمنه محتوى الاتفاق ويوقعه الخصوم. ترجع القضية أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا".

وعليه إن لم يتوصل طرفي النزاع إلى اتفاق خلال المدة المحددة يقوم الوسيط بإخبار القاضي بذلك كتابة حيث يحرر محضر فشل الوساطة ويودعه لدى أمانة ضبط الجهة القضائية التي عينته فترجع القضية للجدول ويواصل القاضي الإجراءات لغاية صدور حكم فيها.

أما إذا نجحت محاولات الوسيط في دفع الأطراف للتوصل إلى اتفاق يقوم أيضا بإخبار القاضي بذلك، فيحرر محضرا يضمنه محتوى الاتفاق يحدد فيه المصطلحات الملائمة ويركبها بشكل يترجم الحل المتوصل إليه ⁽¹⁾، أي انه يحدد البنود المتفق عليها بشكل واضح ودقيق ثم يقوم بالتوقيع عليه إلى جانب توقيع الخصوم ويودعه بعد ذلك لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المعنية حيث ترجع القضية أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا بغرض المصادقة عليه.

وبالتالي يجسد محضر الاتفاق عدالة اتفاقية ومرفقية في آن واحد حيث يكرس اتفاق الأطراف المتخاصمة بشأن الحل الودي للخلاف كما يكرس عدالة مرفقية مادام أن القاضي المطروح أمامه النزاع يصادق على محضر الوساطة ⁽²⁾، لم يحدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية شكلا معيناً لمحضر الوساطة إلا انه بالنظر للهدف المرجو منه يمكن استنتاج حد أدنى من البيانات التي يجب أن يتضمنها فبما أن محضر الاتفاق سيشكل وثيقة رسمية تكرر اتفاقا وسلطة عامة فيجب أن يبدأ بعبارة "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، باسم الشعب الجزائري"، الجهة القضائية المطروح أمامها النزاع والتي صدر عنها أمر تعيين الوسيط، البيانات الأولى في دمغة المحضر: اسمه ولقبه، الجهة القضائية المعتمد لديها وعنوانه.

الإشارة إلى المادة 1003 ق. إ. م وإ والمرسوم التنفيذي. رقم 100/09 المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي والإشارة للأمر القضائي المتضمن تعيين الوسيط في النزاع موضوع المحضر بالتفصيل والذي يتضمن تاريخ الأمر اسم ولقب عنوان الوسيط، أطراف النزاع وصفتهم في التقاضي وعناوينهم الرقم والفهرس المتعلقين بالقضية تاريخ رجوعها إلى الجدول وأيضا المهام الموكلة إلى الوسيط، تاريخ

⁽¹⁾ زهية ديري، مرجع سابق، ص 68.

⁽²⁾ شريفة ولد الشيخ، مرجع سابق، ص 128.

تحرير المحضر باليوم والشهر والسنة، ذكر الأشخاص الذين تم سماعهم في جلسات الوساطة، ملخص وجيز عن كل الإجراءات المتخذة مع الأطراف أو من قبلهم بناء توجيه أو بمبادرة منهم في علاقاتهم مع غيرهم، ذكر المواضيع المتفق عليها بشكل واضح مع إعطاء القضية حقها بحكم طبيعتها وموضوعها، إثبات هوية الأطراف على المحضر عن طريق رقم الهوية كرقم بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة ثم قيامهم بالتوقيع أسفلها وتوقيع الوسيط على محضر الاتفاق مع وضع ختمه عليه.

وعند انتهاء الوسيط من تحرير محضر الاتفاق يقوم بإيداعه لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المعنية مرفقا بجدول اقتراح الأتعاب مع تعليلها، ليفصل فيها القاضي بناء على أمر إما بالمصادقة عليها أو الإنقاص منها في الحدود التي تبدو له أكثر مقاربة للحقيقة وبالإضافة إلى ذلك يرفق محضر الاتفاق أيضا بجملة من الوثائق التي شكلت قاعدة العمل وكانت أساس الاتفاق المتوصل إليه كتقرير خبرة فنية بغرض الرجوع إليها أو إلى الخبير المختص عند الاقتضاء⁽¹⁾.

كما تنص المادة 1003 ق. إ. م وإ على: " في حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضرا يضمنه محتوى الاتفاق ويوقعه الخصوم " وتنص أيضا المادة 1004 ق. إ. م وإ من نفس القانون على: " يقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن ويعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً " فبعد تحرير محضر الاتفاق وإيداعه لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المختصة ترجع القضية للجدول وتعرض أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا ليقوم هذا الأخير بالمصادقة على المحضر بموجب أمر غير قابل للطعن ولا يعتبر محضر الوساطة سنداً تنفيذياً بموجب المادة 1004 ق. إ. م وإ إلا بعد المصادقة عليه من طرف القاضي وهو ما لم تنص عليه المادة 993 ق. إ. م وإ بشأن محضر الصلح الذي يعد سنداً تنفيذياً بمجرد إيداعه لدى أمانة الضبط⁽²⁾.

وهذا الإجراء يدخل ضمن صلاحية القاضي في رقابة سير الوساطة فهو عند مصادقته على محضر الاتفاق يؤكد بأن الوسيط لم يتجاوز حدود مهامه وبأن الحل الذي توصل إليه الخصوم لا يمس بالنظام العام والآداب العامة، فمصادقة القاضي على محضر الوساطة تجعل منه سنداً تنفيذياً وفق المادة 1004 ق. إ. م وإ.

حيث يكون للخصوم الحق في الحصول على نسخة منه تكون ممهورة بالصيغة التنفيذية المنصوص عليها في المادة 601 من نفس القانون، ويطلق على هذه النسخة اسم " النسخة التنفيذية " التي لا تسلم إلا للمستفيد شخصياً أو لوكيل عنه بوكالة خاصة⁽³⁾.

⁽¹⁾ ساجية بوزنة، " الوساطة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية "، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2012/2011، ص 136.

⁽²⁾ عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 531.

⁽³⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص 70، 71.

ويؤكد البعض على وجود خلل في التطبيق العملي بشأن محضر الوساطة كسند تنفيذي فبدلاً من التعامل معه طبقاً للمواد 1004 و 601 و 602 ق. إ م وإ بكونه محضراً رفعه المشرع لمصاف السندات التنفيذية الذي يجب أن تكون النسخ التي تستخرج منه ممهورة بذاتها بالصيغة التنفيذية حتى تكون صالحة للتنفيذ فإن ما يجري عليه العمل أن الصيغة التنفيذية تمنح للحكم الذي صادق على محضر الاتفاق وهو ما يشكل مخالفة للمواد المذكورة أعلاه⁽¹⁾.

وإن كان الوصول يتضمن تعهدات والتزامات الأطراف يشكل هدف الوساطة التي تجد مبرراتها أساساً في كونها ترمي ليس فقط في إيجاد حل للنزاع ولكن لكونها ترمي إلى إصلاح بين طرفي النزاع⁽²⁾.

لأن الأطراف هم الذين يصنعون النتيجة مما يجعل الاتفاق المتوصل إليه قابلاً للتطبيق من الأطراف مباشرة بشكل تلقائي كونهم هم الذين توصلوا إليه بمحض إرادتهم ولم يفرض عليهم من الوسيط الذي تقتصر وظيفته على تيسير التواصل والتفاوض بين الطرفين لا القضاء بينهم ويتضح بناءً على ما تقدم أن الصلح والوساطة كطرق بديلة لحل النزاعات طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية أملتاً مجموعة من الضرورات أهمها ضرورة المحافظة على العلاقات الودية بين الخصوم.

فالصلح والوساطة يتشاركان في هذه النقاط وفي عدة نقاط أخرى إلا أنهما يختلفان من عدة نواح نذكر منها: تركز الوساطة في إجراءاتها على طرف ثالث هو الوسيط الذي يلعب دوراً هاماً في دفع الخصوم لإيجاد حل للنزاع أما الصلح فلا يتم إلا بين الخصوم وأمام القاضي القائم به، تجري الوساطة خلال أجل محدد بـ 3 أشهر قابل للتجديد عكس محاولة الصلح التي تتم خلال مدة تحددها السلطة التقديرية للقاضي ما لم يوجد نص خاص يقر خلاف ذلك، مع أن الوساطة اختيارية بالنسبة للخصوم إلا أنها إجراء وجوبي على القاضي الذي يلتزم بعرضه على الأطراف في بداية الدعوى⁽³⁾.

أما الصلح فيتم بمبادرة من الخصوم تلقائياً أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة بالمكان والوقت اللذين يراهما مناسبين، لا يعد محضر الوساطة سنداً تنفيذياً إلا بعد المصادقة عليه بموجب أمر صادر عن القاضي المختص وبالإضافة لذلك يذكر أحد المؤلفين أنه: (لا يجب الخلط بين الوسيط والمصلح الذي يتمتع بدور أكثر إيجابية في الموضوع حيث يقوم الوسيط بدور منشط الاجتماعي (تحديد جدول الأعمال، تسجيل الملاحظات وتنظيم الكلمة).

(1) شريفة ولد الشيخ، مرجع سابق، ص. 132، 133.

(2) زهية زيري، مرجع سابق، ص 71.

(3) المرجع نفسه، ص 72.

وبذلك فإن الصلح والوساطة كطرق بديلة لحل المنازعات مستحدثة بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد تبناها المشرع لتمكين المتقاضين من تفادي المشاكل اللصيقة بإجراءات التقاضي وتعقيداتها، فهي طرق ودية وإن كانت تتم في سياق قضائي لأنها تساعد على حفظ العلاقات الودية بين الخصوم مما يجعلها بادرة تستحق التشجيع⁽¹⁾.

المطلب الثاني: التحكيم كطريق بديل لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

بالنسبة للتحكيم نجد أن المشرع نص على قواعده التي تنطبق على المستثمر الأجنبي والوطني وبذلك سنتطرق إلى:

الفرع الأول: القواعد الموضوعية للتحكيم

أولاً: مفهوم التحكيم

لم يعرف المشرع الجزائري التحكيم كطريق بديل لحل النزاعات بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبذلك وردت عدة تعاريف فقهية للتحكيم من بينها:

- عرفه **olivier caprasse** بأنه عدالة خاصة يتم بواسطتها حل النزاع بعيداً عن الجهات القضائية إذ يعرض على أشخاص يتولون حله وذلك كالتالي :

" L'arbitrage est une justice privée par laquelle la résolution d'un différend est soustraite a la connaissance des juridictions de droit commun pour être soumise a des personnes investies pour l'occasion de la fonctions de juge".⁽²⁾

وعرفه Antoine Kassis بأنه إجراء لحل النزاعات يتم عن طريق اللجوء إلى شخص أو عدة أشخاص يختارهم الأطراف باتفاق مشترك بينهم:

"le règlement d'un litige par une ou plusieurs personnes auxquelles les parties ont décidé, d'un commun accord, de s'entremettre"⁽³⁾

ويعرض أيضاً بأنه إجراء لحل النزاعات يتم عن طريق اللجوء إلى شخص أو عدة أشخاص خواص بعدد فردي يسمون المحكمون.

"Procédure de règlement des litiges par recours a une ou plusieurs personnes privées (en nombre impaire) appelées arbitre."⁽⁴⁾

⁽¹⁾ زهية زيري، مرجع سابق ، ص 72.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص 80.

⁽³⁾ Antoine kassis , problèmes de base de l'arbitrage, l. j. d. j , Paris , 1987, p13.

⁽⁴⁾ Raymond Guillien et jean Vincent, lexique des termes juridiques, 12^{ème} , Dalloz , paris , 1999 , 41.

في حين نجد أن تعريف الاجتهادات القضائية للتحكيم التي من بينها نجد مجلس الدولة الفرنسي الذي عرفه بالنظر إلى سلطة القرار التي يعترف بها لطرف ثالث بناء على التسليم له بالصفة القضائية كما يلي:

"L'arbitrage se caractérise par le pouvoir de décision reconnu au tiers et il reconnaît un caractère juridictionnel à la décision de l'arbitre".

وبذلك نجد أن هناك اتفاق على أن التحكيم وسيلة لحل المنازعات بدلا عن القضاء تقوم أساسا على مبدأ سلطان الإرادة، حيث يتفق الأطراف بموجبها على عرض خلافهم على أشخاص خواص لفضه وهو ما يجعل التحكيم طريقة ودية لحل النزاعات بديلة عن القضاء التابع للدولة.

- أنواع التحكيم:

طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده ينقسم إلى التحكيم الداخلي (الوطني):

اتفقت معظم التعاريف الفقهية على تعريف هذا النوع على أنه: مكوناته أو عناصره من موضوع النزاع إلى جنسية ومحل إقامة طرفيه والمحكمين والقانون الواجب التطبيق ومكان إجراءه كلها تنتمي إلى دولة واحدة⁽¹⁾، وهناك من عرفه بأنه: لا يتعد حدود الدولة الواحدة في موضوعه وأطرافه وهيئاته وحيزه الجغرافي والقانون المطبق على الاتفاق الذي يحكمه⁽²⁾.

أما التحكيم الدولي فقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 1039 قانون إجراءات مدنية وإدارية كما يلي: "يعد التحكيم دوليا بمفهوم هذا القانون التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل" فهذه المادة تعتبر التحكيم دوليا إن كان يخص نزاعات متعلقة بمصالح التجارة الدولية والذي يتجسد في إطار عملية اقتصادية دولية، وبناء على ذلك فإن فرضية جعل التحكيم تجاريا تقوم على الأخذ بعين الاعتبار مجموعة من العناصر المادية التي تتطلب في النزاع أن يكون أجنبيا ومتعلقا بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل، بالنظر إلى صياغة المادة 458 قانون إجراءات مدنية ملغى التي استعملت عبارة "مصالح التجارة الدولية" التي يكتنفها الغموض بسبب صعوبة تحديد معنى لفظ "التجارة" نظرا لعدم اتفاق الفقهاء على معيار واحد لتعريفها خاصة وأن المجتمع يتطور بسرعة وهو ما من شأنه إدخال أعمال جديدة ضمن قائمة الأعمال التجارية.

⁽¹⁾ حسن موسى طالب، الوجيز في قانون التجارة الدولية، الدار العلمية الدولية، الأردن، دون سنة نشر، ص 158.

⁽²⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص 83.

- تمييز التحكيم عن غيره من النظم:

نجد أن الصلح والتحكيم من الطرق البديلة لحل المنازعات وكلاهما يقوم على أساس إرادة الأطراف سواء بعد نشأة النزاع أو قبله⁽¹⁾، لكن في هذه الحالة لا يخرج الصلح عن إطار الصلح القضائي المذكور في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لأنه لا يتم خارج القضاء كما أن كل من التحكيم والصلح يقتصران على حل المنازعات التي لا يكون موضوعها متعلق بالنظام العام أو حالة الأشخاص وأهليتهم.

كما نجد أن التحكيم يختلف عن الصلح من عدة أوجه من بينها أن الصلح يتم بتلاقي إرادة الأطراف أما التحكيم فهو كالقضاء يتم بإتباع إجراءات محددة كثيرا ما تكون شبيهة لتلك التي تتبع أمام الجهات القضائية، فغالبا ما يتم الصلح بين المتنازعين مباشرة دون تدخل من الغير في حين أن التحكيم لا يكون إلا من طرف ثالث غير الطرفين المتنازعين يطلق عليه اسم المحكم.

الصلح وسيلة ذاتية يجريها الأطراف بأنفسهم أو بواسطة من يمثلونهم يحسمون بها نزاعاتهم بأن يتنازل كل منهم عن جزء من حقه في حين يقتصر دور الأطراف المتنازعة في التحكيم على اختيار هيئة التحكيم التي تتولى الفصل في النزاع الذي هو موضوع اتفاق التحكيم بإصدار حكم ملزم.

الحل الذي ينتهي إليه التحكيم يكون نابعا من إرادة هيئة التحكيم دون الاعتداد بإرادة الأطراف المتنازعة عكس الصلح الذي يكون فيه الحل الحاسم للنزاع من عمل الأطراف أنفسهم، معرفة كل طرف متصالح ما سيتنازل عنه على عكس التحكيم حيث أن الأطراف لا يعرفون ما سيكون عليه حل النزاع² لذا يمكن النظر إلى التحكيم بأنه أشد خطورة من الصلح لأن التجاوز عن الحق في الأخير معلوم قبل تمامه بينما يتعذر في التحكيم معرفة ما قد يحكم به المحكمون⁽³⁾.

ويشارك التحكيم مع الوساطة في أن كلاهما وسيلة بديلة عن القضاء في حل المنازعات، كما أن كلاهما يتم بتدخل طرف ثالث خارج عن النزاع إلا أن الوساطة ترمي إلى دفع أطراف النزاع للتفاوض والتحاور فيما بينهم بغرض تقريب وجهات نظرهم للتوصل إلى حل النزاع فهنا الوسيط لا يفرض حلا لا رغبة لهم فيه.

⁽¹⁾ نسرين كروم، "إجراءات التحكيم التجاري الدولي في القانون المقارن والقانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2006/2005، ص 28.

⁽²⁾ سناء بلقواس، "الطرق البديلة لحل منازعات العقود الإدارية ذات الطابع الدولي (التحكيم أنموذجا)"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2010/2012، ص. ص 35، 36.

⁽³⁾ إلياس عجابي، "النظام القانوني للتحكيم التجاري الدولي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد الثالث، جامعة الجزائر، 2010، ص 58.

أما المحكم فله أن يفرض رأيه على الخصوم في إطار القانون الواجب التطبيق هذا ويختلف التحكيم عن الوساطة أيضا في: تكون مهمة المحكم محددة بناء على ما يتفق عليه الأطراف وفق الأوضاع والإجراءات التي يحددها بينما لا يوجد اتفاق مسبق بين الأطراف المتنازعة لتحديد مهمة الوسيط أو تحديد الإجراءات الواجب إتباعها حتى إن كان كل من الوسيط والمحكم يقومان بعملهما بكل حرية⁽¹⁾.

وتصدر الوساطة من وسيط وحيد بخلاف التحكيم الذي يمكن أن يصدر من محكم واحد أو من عدة محكمين (هيئة التحكيم)، لا تتطلب الوساطة وقتا طويلا لإجرائها بعكس التحكيم الذي عادة ما قد يطول وقته أكثر⁽²⁾.

للتحكيم دور أساسي ومهم إلى جانب القضاء باعتبارهما من وسائل فض المنازعات فهما يتفقان في أن كلاهما يفصل في النزاع المعروض عليه بحكم ملزم، مما أدى بالفقه إلى اعتبار التحكيم نوع من القضاء وهذا بالنظر إلى المهام التي يقوم بها المحكم حيث أنه عبارة عن قاض بالرغم من عدم تمتعه بالسلطة التي يتمتع بها هذا الأخير.

ومع ذلك يختلف التحكيم عن القضاء من عدة نواحي: يختلف التحكيم عن القضاء في أن الرجوع إليه يقتضي وجود اتفاق بين الخصوم أو نص خاص في القانون، بينما اللجوء للقضاء هو حق دستوري يستعمله الخصوم تلقائيا دون الحاجة إلى الحصول على الموافقة من خصمه أو الاستناد إلى نص خاص⁽³⁾.

يختلف التحكيم عن القضاء من حيث أن هذا الأخير تتولاه جهة عمومية أي أن إقامة العدل بين المتخاصمين ينهض به (أعوان) تابعون للسلطة العامة من حيث تعيينهم وترقيتهم وتدرجهم المهني وتقسيم المهام بينهم ويصدر القضاء العمومي أحكامه باسم الدولة أي باسم السلطة العامة بينما يقوم بمهمة التحكيم أشخاص مستقلون عن السلطة العامة ويصدرون أحكامهم باسم العدالة المحضة لا باسم الدولة ولو كان لهم في الأصل خارج إطار التحكيم صفة الأعوان العموميين أو القضاة وذلك باعتبار أنه يجوز قانونا أن يكون المحكم عونا عموميا (موظفا عموميا أو غيره) أو قاضيا، تختلف العدالة التي تقدمها محكمة التحكيم عن العدالة التي يقدمها القضاء الرسمي ويبرز ذلك في أن المحكم ليس ملزما بأن

⁽¹⁾ رشيد واضح، "نظام التحكيم في تسوية منازعات العمل الجماعية (دراسة مقارنة)"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2010، ص 56.

⁽²⁾ سليم بشير، "دور القاضي في التحكيم"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2003، ص 17.

⁽³⁾ محسن شفيق، التحكيم التجاري الدولي (دراسة في قانون التجارة الدولية)، دار النهضة العربية، الإسكندرية، 1998، ص 15.

يطبق القانون بنفس الكيفية التي يطبقها القاضي بل له مجال رحب للاجتهاد خاصة وأن القضاء تقتصر رقابته على مدى احترام المحكم لقواعد النظام العام.

ووجه تأويلها كما أن المحكم غير مقيد بالقواعد الإجرائية التفصيلية بل ملزم باحترام المبادئ الأساسية للإجراءات مع الأخذ بعين الاعتبار أن المحكم يحرص على استمرارية العلاقة التجارية وروابط الأعمال القائمة بين أطراف الخلاف أكثر من بحثه عن النطق بكلمة قانون بشكل جامد بخلاف القاضي الذي يحرص بالدرجة الأولى على مطابقة حكمه للقاعدة القانونية وهو ما يسمح للمحكم بأن يصدر حكمه بناء على قواعد العدالة والإنصاف إن أعفاه الخصوم من التقيد بقواعد القانون⁽¹⁾.

لا تتمتع أحكام التحكيم بالقوة التنفيذية فهذه الأخيرة لا تنقرر لها إلا بعد صدور أمر بتنفيذها من قبل القضاء، بينما لا تحتاج أحكام القضاء إلى صدور أمر بذلك فضلا عن تعلق حجية الحكم القضائي بالنظام العام لكن يجوز لأطراف التحكيم الاتفاق على إعادة التحكيم أمام نفس الهيئة التي أصدرت حكمها أو أخرى جديدة بعد الفصل في النزاع.

في حين تحول حجية الحكم القضائي دون ذلك، فالتحكيم كضرب من القضاء الخاص هو مؤسسة يحسم بموجبها شخص من الغير خلافات التي تنشأ بين طرفين أو أكثر وذلك بممارسة المهام القضائية التي منحت له من قبل الخصوم لهذا فإن الميزة الأساسية للتحكيم تكمن في سلب اختصاص حل النزاعات من الجهات القضائية.

وهو ما يشكل نوع من التنافس بين التحكيم والقضاء ومع ذلك فهذا الأخير يبقى صاحب الاختصاص الأصيل بالنظر في كافة النزاعات ويمكنه منح الأطراف الضمانات التي يحتاجونها⁽²⁾ وعليه فبالرغم من الاختلاف بين التحكيم والقضاء فإن ذلك لا يعني بالضرورة قطع الصلة بينهما فقد يوجد الشارع نوعا من التبعية بينهما ومثال ذلك أن يستلزم عرض قرار المحكم على القضاء لاعتماده أو لوضع صيغة التنفيذ عليه وقد يجيز الشارع للخصوم الطعن في قرار التحكيم أمام القضاء⁽³⁾.

ثانيا: اتفاقية التحكيم

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا لاتفاقية التحكيم وإنما اكتفى فقط بالتطرق إلى صورها في الأحكام الخاصة بالتحكيم الداخلي، وكذلك في الفقرة الأولى من المادة 1040 ق. إ م وإ فيما يخص التحكيم التجاري الدولي واتفاقية التحكيم تتم بإحدى الصورتين الأولى:

⁽¹⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص 90.

⁽²⁾ محسن شفيق، مرجع سابق، ص 91.

⁽³⁾ المرجع نفسه، ص 16.

شرط التحكيم: عرفته المادة 1007 ق إ م وإ بأنه الاتفاق الذي يلتزم بموجبه الأطراف في عقد متصل بالحقوق التي له مطلق التصرف فيها على عرض المنازعات التي قد تثور بشأن هذا العقد على التحكيم فالمنازعات التي يبرم بشأنها شرط التحكيم تكون احتمالية وقد تقوم حقا وقد لا تقوم أبداً، وعلى ذلك لا ينتظر أطراف العلاقة القانونية في حالة شرط الاتفاق نشوب النزاع وإنما يستبقون الحوادث فيتفقون على التحكيم مقدما في العقد الذي يبرمونه أو باتفاق مستقل قد يكون لاحقا للعقد ولكنه على أي حال سابق على قيام النزاع⁽¹⁾.

وشرط التحكيم بهذا المعنى تبناه المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية في كل من التحكيم الداخلي والدولي وللتحكيم الداخلي شرطين تتمثلان في: شرط الكتابة طبقا لنص المادة 1/1008 ق. إ م وإ وشرط تعيين المحكم أو المحكمين وتحدد كيفية تعيينهم بموجب المادة 2/1008 من نفس القانون.

وإن لم يتحقق هذين الشرطين وقع شرط التحكيم باطلا واعتبر كأن لم يكن في حين يبقى العقد المتضمن هذا الشرط صحيحا وتبقى بقية أحكامه سارية المفعول رغم أن الشرط التحكيمي متصل بالعقد الأصلي لكونه يرد ضمن بنوده أو في وثيقة تسند إليه وهو ما يجعله مرتبطا به من حيث البطلان والصحة.

لذا يعتبر الفقهاء أن شرط التحكيم يظل صحيحا مادام مستوفيا لشروطه وبالرجوع لقانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع لم يتبنى فيه نظرية استقلالية الشرط التحكيمي فيما يخص التحكيم الداخلي وبالتالي فإن منازعة أحد الطرفين في صحة العقد تشمل اختصاص المحكمين فيعود الاختصاص إلى القضاء فإذا قضي بصحة العقد عادت الحياة للشرط التحكيمي وإلى التحكيم وإلا نظر القضاء في النزاع التعاقدي.⁽²⁾

أما شرط التحكيم في التحكيم التجاري الدولي لا تنطبق أحكام المادة 1008 ق. إ م وإ على شرط التحكيم في التحكيم التجاري الدولي الذي تبنى في إطاره المشرع الجزائري نظرية استقلالية شرط التحكيم بموجب المادة 1040 ق. إ م وإ، فاستقلالية شرط التحكيم بالنسبة للعقد الأصلي تستمد من الموضوع المختلف لكل من العقد الأصلي والتحكيم، فاتفاقية التحكيم عقد يرد على الإجراءات ولا يرمي إلى تحديد حقوق والتزامات الأطراف الموضوعية، فهو ينصب على الفصل في المنازعات الناشئة عن الشروط الموضوعية التي يتضمنها العقد الأصلي ويترتب على ذلك أن الاتفاق على التحكيم ليس مجرد

⁽¹⁾ محسن شفيق، مرجع سابق، ص 181.

⁽²⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص. ص 101، 102.

شرط وارد في العقد الأصلي بل هو عبارة عن عقد آخر من طبيعة مختلفة وإن كان مندمجا فيه من الناحية المادية.

وعليه في حالة بطلان هذا العقد فإن ذلك لا يمتد بالضرورة إلى بطلان عقد التحكيم ليستلزم وجوب عرض النزاع على القضاء وأيضا في حالة بطلان عقد التحكيم فإن ذلك لا يمتد إلى العقد الأساسي الذي يبقى صحيحا أما فيما يتعلق باستقلالية شرط التحكيم بالنسبة للقانون الذي يطبق على العقد الأصلي فإنها لا تقوم إلا فيما يتعلق بالنظام العام الدولي.

أما الصورة الثانية فتتمثل في اتفاق التحكيم الذي عرفته المادة 1011 ق. إ. م وإ والذي يختلف بحسب ما إذا كنا أمام تحكيم داخلي أو دولي، فالتحكيم الداخلي يمكن للأطراف اللجوء إليه متى شاءوا مادام سيبرم بشأنه نزاع قائم بل ويجوز لهم ذلك حتى أثناء سريان الخصومة وأمام الجهة القضائية عملا بنص المادة 1013 ق. إ. م وإ المهم احترام شرط الكتابة طبقا للمادة 1/1012 ق. إ. م وإ وتحديد موضوع النزاع طبقا للمادة 2/1012 ق. إ. م وإ مع تحديد أسماء المحكمين أو كيفية تعيينهم طبقا للمادة 1012 ق. إ. م وإ.

أما اتفاق التحكيم في إطار التحكيم التجاري الدولي والذي تنطبق عليه الشروط التي تحكم إبرام شرط التحكيم في إطار التحكيم التجاري الدولي من حيث الشكل والموضوع باعتباره إحدى صور اتفاقية التحكيم عملا بنص الفقرتين 2 و 3 من المادة 1040 ق. إ. م وإ، فمن حيث الشكل يجب أن يبرم اتفاق التحكيم كتابة أو بأي وسيلة أخرى تقوم مقامها في الإثبات كالرسائل والفاكس أما من الناحية الموضوعية فيجب أن يستجيب هذا الاتفاق لمجموعة من الشروط والمتمثلة في الشروط الموضوعية العامة والخاصة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: القواعد الإجرائية للتحكيم

فيما يخص التحكيم في المادة الإدارية فتحكمه الإجراءات المطبقة على النزاعات الأخرى مع الاحتفاظ على الأقل ببعض الخصائص المرتبطة بالأشخاص المعنوية العامة خاصة وأن المادة 977 ق. إ. م وإ التي تنص على: "تطبق المقتضيات الواردة في هذا القانون المتعلقة بتنفيذ أحكام التحكيم وطرق الطعن فيها على أحكام التحكيم الصادرة في المادة الإدارية"⁽²⁾ وهو ما يحتم التطرق إلى:

أولا: الخصومة التحكيمية

ينطلق التحكيم بتشكيل المحكمة التحكيمية التي تقوم بمهامها المتمثلة في حل النزاع وذلك وفق مجموعة من الإجراءات التي تحكمها جملة من القواعد لتصل بعد ذلك إلى نهايتها.

⁽¹⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص . ص 101، 102.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص 107.

- تشكيلة محكمة التحكيم:

يتم فيها تشكيل محكمة التحكيم بتعيين المحكم أو المحكمين سواء كان ذلك في إطار التحكيم الداخلي أو الدولي، وتنص المادة 2/1008 ق. إ. م وإ على إذا: "إذا اعترضت صعوبة تشكيل محكمة التحكيم... يعين المحكم أو المحكمون من قبل رئيس المحكمة... " وتنص المادة 2/1012 ق. إ. م وإ على: "يجب أن يتضمن اتفاق التحكيم تحت طائلة البطلان موضوع النزاع وأسماء المحكمين أو كيفية تعيينهم".

فهذه المواد تبين أن سلطان الإرادة هو أساس تعيين المحكمين سواء أبرمت اتفاقية التحكيم في صورة شرط أم في صورة اتفاق وإن اعترضت صعوبة في ذلك تم التعيين من قبل القضاء هذا فيما يتعلق بتعيين المحكم أو المحكمين في إطار التحكيم الداخلي.

أما عن تعيين المحكمين بناء على اتفاق الطرفين ويتم ذلك إما بطريق مباشر أو غير مباشر فبموجب الاختيار المباشر يقوم الأطراف بتعيين المحكمين وذلك بتحديدهم شخصا صفة وعنوانا إذ غالبا ما يتم تضمين اتفاقية التحكيم عدد وأسماء أعضاء محكمة التحكيم أما في حالة الاختيار غير المباشر فيتم اختيار المحكمين بتحديد كيفية تعيينهم كالإحالة إلى نظام تحكيمي يفضي إلى تعيين محكمين أي تعيين الأطراف لمن ينوب ويتولى عنهم مهمة تعيين هيئة التحكيم وفق نظام أو لائحة معروفين ولا يجوز للمفوض في هذه الحالة تفويض غيره للقيام بذلك⁽¹⁾.

أما تعيين المحكمين من قبل القضاء ويتم في حالة شرط التحكيم إن اعترضت صعوبة في تشكيل المحكمة التحكيمية بفعل احد الأطراف أو بمناسبة تنفيذ إجراءات تعيين المحكمين فيعين هؤلاء من قبل رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها محل إبرام العقد أو محل تنفيذه، وإن وجد القاضي أن شرط التحكيم باطل أو غير كاف بذاته لتشكيل محكمة التحكيم كما أوجبه القانون فإنه يصرح وفق المادة 2/1009 ق. إ. م وإ بآلا وجه للتعيين.

أما في حالة اتفاق التحكيم فلم تنطبق المادة فلم تنطبق المادة 1012 ق. إ. م وإ إلى هذه المسألة أما تعيين المحكم أو المحكمين في إطار التحكيم التجاري الدولي فالأصل في هذه الحالة هو ترك تشكيل محكمة التحكيم لحرية الأطراف سواء تولوا ذلك بأنفسهم أم فوضوا جهة معينة لتولي هذه المهمة، أما إذا لم يوجد هذا الاتفاق أو صعب تشكيل أسندت هذه المهمة إلى القضاء⁽²⁾ عملا بنص المادة 1041 ق. إ. م وإ التي حددت هذه الجهة بنصها أنه في حالة غياب تعيين المحكمين أو صعوبة

⁽¹⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص 109.

⁽²⁾ حورية يسعد، "التحكيم التجاري الدولي طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد الأول، جامعة الجزائر، 2010، ص 319.

تعيينهم يجوز للطرف المستعجل إما رفع الأمر إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها التحكيم إذا كان التحكيم يجري في الجزائر أو رفع الأمر إلى رئيس محكمة الجزائر إذا كان يجري في الخارج واختار الأطراف تطبيق قواعد الإجراءات المعمول بها في الجزائر.

أما عن القواعد التي تحكم تعيين المحكم أو المحكمين فلم تتطرق نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية المنظمة للتحكيم التجاري الدولي إلى معظم القواعد المتعلقة بالمحكم تاركة الأمر لحرية الأطراف عملاً بمضمون المادة 1041 من نفس القانون التي تطبق في حالة رد وعزل واستبدال المحكمين وهذا بعكس المواد المنظمة للتحكيم الداخلي التي تطرقت لمعظم الأحكام الخاصة بالمحكم هذا الأخير الذي تتمثل مهمته في حل النزاع.

لذا يشترط فيه أن يكون حيادياً وموضوعياً وعلى ذلك لا يجوز تعيين أحد الخصوم حكماً ولا من له مصلحة شخصية في النزاع وفيما يخص عدد المحكمين المشكلين للهيئة التحكيمية علماً أن التحكيم يعهد إلى أشخاص طبيعيين يعينون خصيصاً للنظر في النزاع أو إلى منظمة دائمة تتولى إدارته وفقاً للوائحها⁽¹⁾.

فإنه في التحكيم الداخلي لا تسند مهمة التحكيم وفق المادة 1014 ق. إ. م وإلّا لشخص طبيعي إلا إن كان متمتعاً بحقوقه المدنية أما إن كان المحكم شخصاً معنوياً فيقوم بتعيين عضو أو أكثر من أعضائه بصفته محكماً وهنا في الحالتين يجب أن يكون عدد أعضاء هيئة التحكيم وفق المادة 1017 ق. إ. م وإلّا محكماً واحداً فما فوق بعدد فردي في حين قبول المحكم لمهمته فإن هذا الأخير لا يلزم قبولها إذ يمكنه الرفض شرط ألا يكون قد بدأها لأنه لو بدأها فعلاً لما جاز له التخلي عنها عملاً بنص المادة 1021 ق. إ. م وإلّا التي لم تضع جزاء على مخالفتها وإن كان من حق الأطراف طلب التعويض عن الأضرار الناتجة عن هذا التخلي⁽²⁾.

وبالتالي فإن قبول المحكم لمهامه ضروري لصحة تشكيل محكمة التحكيم حسب المادة 1015 من نفس القانون وإن رفض ذلك فإنه يستبدل بغيره بموجب أمر من طرف رئيس المحكمة محل إبرام العقد أو محكمة محل تنفيذه عملاً بالمادة 3/1012 ق. إ. م وإلّا ومن القواعد المتعلقة بالمحكم نجد ما يعرف بعزل ورد المحكم، فعزل المحكم يعني إقالته بناء على اتفاق جميع الأطراف إن بدا لهم ما يبرر ذلك من تقاعس في أداء واجباته، أما الرد فهو من أهم الوسائل التي تكفل استقلال وحياد المحكم لذا فإن على هذا الأخير بأنه قابل للرد فعليه إخبار الأطراف بذلك ولا يقوم بمهامه إلا بعد حصوله على موافقتهم عملاً بنص المادة 2/1015 ق. إ. م وإلّا.

(1) محسن شفيق، مرجع سابق، ص 219.

(2) محمد إبراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 294.

وقد يصدر طلب رد المحكم من أحد الأطراف فلقبوله يجب ألا يكون هذا الأخير من عينه أو شارك في تعيينه إلا لسبب علم به بعد التعيين، فيقوم بتبليغ محكمة التحكيم والخصم الآخر بذلك مع ذكر سبب الرد، وإن لم يتفق الأطراف على وجود هذا السبب فنشأ نزاع بينهما تمت تسويته حسب نظام التحكيم المتبع وإن لم يتضمن هذا النظام كيفية التسوية أو لم يسع الأطراف لذلك رفع النزاع للقاضي الذي يفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن بناء على طلب من يهمله التعجيل، قد أوردت المادة 1016 ق. إ. م. وإ. أسباب الرد⁽¹⁾.

- الإجراءات المتبعة أمام محكمة التحكيم :

وفيها نميز بين القانون الواجب التطبيق على الإجراءات المتبعة أمام محكمة التحكيم والتي نميز فيها بدورها: القانون الواجب التطبيق على إجراءات المحاكمة في إطار التحكيم الداخلي: تحدد هذا القانون المادة 1019 ق. إ. م. وإ. التي تقضي بأن تتم الإجراءات أمام محكمة التحكيم تبعا لإرادة الخصوم فينظمونها كيفما شاءوا وفي غياب هذا الاتفاق تطبق الآجال والأوضاع المقررة أمام المحاكم العادية كانت أم إدارية وفي كلتا الحالتين يفصل المحكمون وفقا لقواعد القانون فحسب لأن المادة 1023 ق. إ. م. وإ. لم تنص على التحكيم بالصلح .

إن القانون الواجب التطبيق على إجراءات المحاكمة في إطار التحكيم الدولي: منحت المادة 1043 ق. إ. م. وإ. للأطراف حرية ضبط إجراءات الخصومة التحكيمية بموجب اتفاقية التحكيم سواء بشكل مباشر أو استنادا إلى نظام التحكيم أو إخضاعها إلى قانون إجراءات دولة ما يتم تحديده في اتفاقية التحكيم لكن إن لم يتم ضبط الإجراءات في هذه الاتفاقية تولت محكمة التحكيم ضبطها مباشرة أو استنادا إلى قانون دولة ما أو نظام تحكيم لمركز تحكيمي ما حسب ما تنص عليه المادة 1043 ق. إ. م. وإ.⁽²⁾

وكذا قواعد سير الإجراءات أمام محكمة التحكيم : وفيها تعتبر القواعد التي تحكم سير إجراءات التحكيم بعد اتصال المحكم بالنزاع نفسها سواء تم ذلك في صورة شرط التحكيم أو اتفاق تحكيم³، فمن أولى إجراءات الدعوى التحكيمية نجد طلب التحكيم، حيث تقضي المادة 1010 ق. إ. م. وإ. أن النزاع يعرض على محكمة التحكيم من قبل الأطراف معا أو من الطرف الذي يهمله التعجيل إلا أن هذا القانون لم يتطرق إلى إجراء طلب التحكيم تاركا الأمر لحرية الأطراف بموجب المادتين 1019 و1043 ق. إ. م. وإ.

⁽¹⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص. ص 110، 111.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص. ص 112، 113.

⁽³⁾ Jean Robert et Bertrand Moreau, *l'arbitrage (droit interne, droit international privé)*, 6^{ème} édition, Dalloz, Paris, 1993, p73.

م وإ، لكن إن تولت التحكيم منظمة دائمة فإن لائحتها عادة ما تشتمل على قواعد مفصلة تتعلق بكيفية تقديم طلب التحكيم.

فطالب التحكيم يوجهه أحد الطرفين إلى الآخر أو إلى مركز التحكيم المتفق عليه ليخطره برغبته في حل النزاع بواسطة التحكيم، وليس لتبليغ هذا الطلب شكلا معينا فالمهم أن يكون كافيا ومستجمعا للبيانات اللازمة كاسم وعنوان كل من طالب التحكيم والخصم وموجز عن وقائع الدعوى والطلبات ويرفق هذا الطلب بالوثائق المثبتة لصحة الوقائع وهو ما يشكل ملف موضوع دعوى التحكيم والذي يكون على نسخ بعدد أطراف النزاع⁽¹⁾.

وفيما يخص جلسات التحكيم فإن هيئة التحكيم تعقد جلساتها في مكان وزمان معينين باستعمال لغة معينة فجلسات المرافعة تعقد بحضور طرفي النزاع، وإن تخلف أحدهما عن الحضور أو عن تقديم ما طلب منه من مستندات جاز لهيئة التحكيم مواصلة الإجراءات والفصل في النزاع استنادا إلى ما توفر لديها من عناصر إثبات⁽²⁾، إلا إن كان حضور الأطراف ضروريا فتقوم بتأجيل الجلسة إلى أخرى كما في حالة استجواب الخصوم ففي التحكيم الداخلي تقدم الدفع والمستندات حسب المادة 1022 ق. إ. م وإ قبل انقضاء التحكيم ب 15 يوما على الأقل.

وإلا فصل المحكم بناء على ما قدم إليه طبقا لنص المادة 1018 ق. إ. م وإ، وفيما يتعلق بقواعد الإثبات وإجراءات التحقيق فالأصل في التحكيم الدولي حسب المادة 1047 ق. إ. م وإ تتولى محكمة التحكيم البحث عن الأدلة وهي من يمنح للأطراف الحق في تقديمها متى رأوا أنها مناسبة لإثبات ادعاءاتهم لكن نظرا⁽³⁾ لافتقارها لسلطة الأمر فإنها تلجأ إلى مساعدة القضاء في ذلك ويطبق في هذا الشأن قانون بلد القاضي عملا بنص المادة 1048 ق. إ. م وإ.

ويهدف الوصول إلى حل للنزاع تقوم هيئة التحكيم بإجراءات التحقيق فلها سماع الشهود والاستعانة بالخبراء دون أداء اليمين⁽⁴⁾، وفي هذا الشأن تقضي المادة 1020 ق. إ. م وإ في مجال التحكيم الداخلي بأن أعمال التحقيق والمحاضر تنجز وتوقع من قبل جميع المحكمين إلا إن أجاز اتفاق التحكيم نذب احدهم للقيام بذلك ومن بين القواعد التي تحكم سير الإجراءات التحكيمية نجد أيضا تلك المتعلقة بالتدابير المؤقتة والتحفظية، إذ لم تتعرض الأحكام المنظمة للتحكيم الداخلي لهذه التدابير مما يجعلها من اختصاص القضاء أما لحكام المنظمة للتحكيم الدولي فقد تطرقت إليها فأجازت لمحكمة التحكيم الأمر بها بناء على طلب أحد الأطراف إلا إن نصت اتفاقية التحكيم على خلاف ذلك.

(1) زهية زيري، مرجع سابق، ص 113.

(2) عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2005، ص 355.

(3) زهية زيري، مرجع سابق، ص 114.

(4) عبد العزيز عبد المنعم خليفة، مرجع سابق، ص 355.

وفي حالة الأمر بهذه التدابير ولم يقم الطرف المعني بتنفيذها إراديا كان لمحكمة التحكيم طلب تدخل القاضي المختص الذي يطبق في هذا الشأن قانون بلده حسب المادة 1046 ق. إ. م وإي أن محكمة التحكيم التي تطبق قانون التحكيم الجزائري في تحكيم يجري خارج الجزائر يحق لها أن تتخذ قرارات وإن تستعين بقاضي البلد الذي يجري فيه التحكيم لتنفيذه وفقا لقانون هذا القاضي.

وزيادة على ذلك يمكن لمحكمة التحكيم أو للقاضي إخضاع هذه التدابير المؤقتة أو التحفظية لتقديم ضمانات ملائمة من قبل الطرف الذي طلب هذا التدبير⁽¹⁾، ومن هذه القواعد أيضا تلك التي تنظم أجل التحكيم حيث لا يمكن للمحكمين أن يمارسوا مهامهم خلال مدة غير محددة لأن ذلك قد يعني الامتناع عن الحكم.

كما لا يمكن أن تترك مدة التحكيم لتقدير المحكمين ولو بتفويض من الأطراف لأن ذلك قد يؤدي أيضا إلى الامتناع عن الحكم، فلأطراف فقط أن يتركوا للمحكمين بموجب اتفاقية التحكيم إمكانية إرجاء الأجل من تاريخ محدد من قبلهم إلى تاريخ يراه المحكمين ضروريا⁽²⁾.

ومع ذلك فإن الأحكام المتعلقة بالتحكيم التجاري الدولي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم تحدد أجلا للتحكيم تاركة إياه لسلطان إرادة الأطراف وفي هذه الحالة إن لم يضع الأطراف خيارا فلن يكون للتحكيم الدولي أي أجل أما الأحكام المنظمة للتحكيم الداخلي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد جعلت من الأصل أن يحدد الأطراف هذا الأجل في اتفاقية التحكيم وإن لم يقوموا بذلك طبقت المادة 1018 ق. إ. م وإ والتي تحدد الأجل في هذه الحالة ب 4 أشهر تبدأ من تاريخ تعيين المحكمين أو من تاريخ إخطار محكمة التحكيم.

ويلزم هؤلاء المحكمين بإتمام مهمتهم خلال هذا الأجل الذي يكون قابلا للتمديد باتفاق الأطراف وإن تعذر الأمر تم التمديد وفقا لنظام التحكيم وفي غياب ذلك يتم تمديد أجل التحكيم من طرف رئيس المحكمة محل إبرام العقد محل تنفيذه.

وهنا لا يجوز عزل المحكم خلال هذا الأجل خلال هذا الأجل وفق المادة 1018 من نفس القانون، وفيما يتعلق وقف خصومة التحكيم تنص المادة 1021 ق. إ. م وإ المتعلقة بالتحكيم الداخلي على وقف سير الخصومة في حالة الطعن بالتزوير مدنيا في ورقة.

⁽¹⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص 115.

⁽²⁾ Jean Robert et Bertrand Moreau, op. cit, p 116.

- نهاية الدعوى المعروضة على محكمة التحكيم:

تبدأ الدعوى التحكيمية بإيداع طلب التحكيم وتستمر إلى غاية نهايتها فتنتهي بكيفية ما مخلفة آثار هامة.

كيفية نهاية الدعوى المعروضة على محكمة التحكيم:

تنتهي الخصومة التحكيمية **نهاية طبيعية** بمجرد الفصل في النزاع وذلك بعد دخول القضية للمداولة حيث يحدد المحكمون تاريخها ويبلغونها للأطراف وبحلول هذا التاريخ لا يمكن للخصوم عرض الطلبات ووسائل جديدة فلا ملاحظات ولا أي وثيقة يمكن دفعها إلا إن طلبت محكمة التحكيم ذلك حيث تفصل في النزاع في إطار التحكيم الدولي وفق المادة 1050 ق. إ. م وإعمالاً بقواعد القانون الذي اختاره الأطراف وإلا فيتم ذلك حسب قواعد القانون والأعراف التي تراها ملائمة كأن تفصل عن طريق التحكيم بالصلح والعدل والإنصاف بمعنى الفصل بقواعد العدالة كما يملئها عليها ضمير المحكمين.

أما **النهاية الغير طبيعية**؛ فتنتهي الخصومة التحكيمية نهاية غير طبيعية إن حدث أمر تسبب في وضع حد لها قبل صدور حكم فاصل في النزاع ومنها مثلاً ترك المدعي للخصومة وعدم اعتراض خصمه على ذلك⁽¹⁾.

وتتمثل آثار نهاية الدعوى التحكيمية؛ حيث تنتهي الدعوى التحكيمية بمجرد النطق بالحكم التحكيمي فيترتب عن ذلك أثرين هامين هما تخلي المحكم عن النزاع وحياسة الحكم حجية الشيء المقضي فيه، فتخلي المحكم أو المحكمون عن القضية بمجرد الفصل في النزاع فلا يكون لهم إعادة النظر في الحكم الصادر عنهم لخروج النزاع عن ولايتهم كما لا يسوغ لهم تعديله وإن جاز لهم تصحيح الأخطاء المادية التي تشوبه وتفسير منطوقه.

ففي التحكيم الداخلي نصت المادة 1030 ق. إ. م وإ في فقرتها الأولى على مبدأ تخلي المحكم عن النزاع بمجرد الفصل فيه وتضيف في فقرتها الثانية على إمكانية المحكم تفسير الحكم أو تصحيح الأخطاء المادية التي تشوبه طبقاً للأحكام الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث يتم طلب التفسير والتصحيح بموجبه وفق المادتين 285 و 286 من نفس القانون وذلك بعريضة مشتركة من الخصوم أو من أحد منهم، ثم يفصل في الطلب بعد سماع الأطراف الذين يحضرون الجلسة عند تبليغهم بتاريخها وساعاتها ومكانها⁽²⁾.

أما الأحكام المنظمة للتحكيم الدولي فلم تتضمن نصاً يقضي بنفس مضمون المادة 1030 ق. إ. م وإ وغياب نص كهذا يعتبر أمراً غير مقبول لكونه وسيلة تمنع الخصوم من إعادة إثارة النزاع المفصول

⁽¹⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص. ص 118، 119.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص. ص 120، 121.

فيه، كما تسمح لهم بتفسير الحكم وتصحيح الأخطاء المادية أو حتى تكملة الحكم بشأن المسائل التي أغفل المحكمون الفصل فيها فكل هذه الأمور تعتبر مهمة بل ضرورية جدا في مادة التحكيم الدولي ومع ذلك بتخلي محكم عن القضية تكون له دائما صاحبة تفسير الحكم وتصحيحه وتختلف حجية الحكم عن قوته التنفيذية التي لا تمنح له إلا بعد استنفاد إجراءات التنفيذ.

والهدف من الحجية هو وضع حد لصدور أحكام متناقضة في خصومة واحدة إذ يمنع الأطراف من إعادة مناقشة مسألة تم الفصل فيها بدعوى أخرى أمام نفس المحكمة شرط وحدة الموضوع والسبب والخصوم وقد قضى قانون الإجراءات المدنية والإدارية بشأن التحكيم الداخلي بموجب نص المادة 1031 منه على أن أحكام التحكيم تحوز حجية الشيء المقضي فيه بمجرد صدورها إلا أنه لا وجود لمثل هذا الحكم في مادة التحكيم الدولي.

ثانيا: الحكم التحكيمي

هو عبارة عن سند فضلا عن توفر شكل الحكم فيه يصدر من شخص أو من أكثر يكون معين مباشرة أو بطريق غير مباشر من قبل أطراف النزاع يتضمن بناء على المهمة الموكلة لهؤلاء الأشخاص تخالفا بين التزامات الأطراف المتنازع عليها، تلك المهمة التي كانت من الواجب أن تدخل أصلا في اختصاص القضاء.

ويصدر الحكم التحكيمي على عدة أنواع أهمها المذكورة في المادة 1035 و 1049 ق. إ. م وإيضا منها:

الحكم التحكيمي النهائي الذي يفصل في كامل النزاع وتنتهي ولاية المحكم من خلاله، فهو الحكم الذي ينهي الإجراءات التحكيمية وإذا كان مفهوم النهائية في الأحكام القضائية يعني أن الحكم القضائي قد أصبح غير قابل للطعن فيه بالطرق العادية، أما مفهوم النهائية في أحكام التحكيم لا علاقة له بالطعن بل له معنى خاص هو أن الحكم فصل في جميع النقاط التي طرحت على هيئة التحكيم وتم الفصل فيها⁽¹⁾.

في حين **الحكم التحكيمي الجزئي**: فهو يتوجب على المحكمين حل بعض المسائل أثناء سير الخصومة دون انتظار نهاية هذه الأخيرة ويتم حل هذه المسائل عن طريق الأحكام التحكيمية الجزئية إن وافق الأطراف على ذلك عملا بنص المادة 1049 من نفس القانون، فهو حكم يفصل في جزء من النزاع وليس حكما وقتيا.

وبالنسبة **للحكم التحكيمي الاتفاقي**: فإنه يصدر في شكل حكم اتفاق استنادا إلى إرادة أطرافه مادام أنهم رغبوا في التسوية وأرادوا إعطاءها الطابع الإلزامي عن طريق إفراغها في شكل حكم تحكيمي اتفاقي

⁽¹⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص. 120، 121.

وذلك لا يتعرض مع حكم التحكيم الذي يهدف إلى حل النزاع بكيفية سريعة وسرية ومرضية للأطراف وبأقل تكلفة.

أما الحكم التحكيمي التحضيري: وهو الحكم الممهد لإصدار حكم موضوعي أو وقتي، فهو لا يفصل في مسائل النزاع وغنما يمهد لذلك كصدور حكم تحكيمي تحضيري بتعيين خبير في النزاع. ولصدور الحكم التحكيمي شروط حيث يصدر خلال الأجل المحدد له كي لا يتراخى المحكمون في نظر النزاع فتضيع ميزة السرعة التي ينشدها الخصوم في التحكيم كما يجب أن يصدر عن ذات المحكم الذي كلف بمهمة الفصل في النزاع وفي حدود سلطاته والذي يكون قد سمع المرافعة أي لا يملك هذا المحكم إشراك غيره معه في المداولة وأخذ رأي لكون المهمة ذات طابع شخصي وإذا استعان المحكم بالخبرة وتم تعيين الخبير فإنه لا يجوز لهذا الأخير إبداء الرأي سوى في المهمة المكلف بها حيث لا يشارك في الحكم وخاصة وأن رأيه لا يكون ملزماً للمحكم.

فالحكم التحكيمي يصدر عن المحكم ولا يجوز له أن يشرك أو ينيب غيره في ذلك وإن تعدد المحكمون وجب أن يشتركوا جميعاً في المداولة ولكن لا يشترط أن يصدر الحكم بإجماع الآراء اكتفاء بالأغلبية.

أما بالنسبة للتحكيم الدولي فإن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يتعرض إلى نسبة الأصوات اللازمة لإصدار الحكم تاركاً ذلك لحرية الأطراف في تحديد نسبة الأكثرية لكنه أجاز لمحكمة التحكيم بموجب نص المادة 1049 منه أن تصدر أحكام اتفاق الأطراف أو أحكاماً جزئية ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك كالاتفاق مثلاً على صدور حكم واحد نهائي يكون فاصلاً في النزاع.

وعليه بعد الفصل في النزاع تصدر محكمة التحكيم حكمها كتابة ومع ذلك لم يحدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية بيانات الحكم التحكيمي تاركاً ذلك لسلطان الإرادة بالإحالة إلى نظام تحكيمي أو قانون تحكيمي، أما بالنسبة للتحكيم الداخلي فيفصل المحكمون في النزاع عملاً بنص المادة 1023 ق. إ. م وإِ وفقاً لقواعد القانون.

ويصدرون أحكاماً قد تكون تحضيرية أو جزئية أو نهائية وذلك لأغلبية الأصوات وفي مداولات تكون سرية طبقاً للمواد 1035، 1025 و 1026 من نفس القانون كما يجب أن تصدر هذه الأحكام مسببة ومتضمنة لعرض موجز لادعاءات الأطراف وأوجه دفاعهم بالإضافة إلى البيانات التي نصت عليها المواد 1027 و 1028 ق. إ. م وإِ⁽¹⁾.

ويمكن الطعن في الحكم التحكيمي وتختلف الطرق فبالنسبة لطرق الطعن في أحكام التحكيم الداخلي: فقد تمثلت في اعتراض الغير الخارج عن الخصومة حيث نصت المادة 2/1032 ق. إ. م وإِ

⁽¹⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص 125.

على هذا الطريق الذي يعتبر مسموحاً به لكل شخص من الغير يثبت بأن ضرراً قد لحقه من الحكم التحكيمي الذي لم يكن طرفاً فيه ويشترط في هذا الغير أن يثبت الضرر الذي لحقه من الحكم التحكيمي وإثبات بأنه لم يستدعى ولم يكن ممثلاً في الخصومة التحكيمية كما يشترط أيضاً أن يرفع طلب هذا الطعن أمام المحكمة المختصة بنظر النزاع قبل عض التحكيم وذلك بإتباع الإجراءات العادية لرفع الدعوى.

كما أن هذا الطلب لا يقبل إلا إن كان مصحوباً بوصل يثبت إيداع المبلغ المالي يساوي 20.000 د ج طبقاً لنص المادة 385 ق. إ. م وإ. وكذا الاستئناف وذلك برفع الاستئناف في أحكام التحكيم الداخلي حسب المادة 1033 ق. إ. م وإ. خلال شهر واحد من تاريخ النطق بها وذلك أمام المجلس القضائي الذي صدر في دائرة اختصاصه حكم التحكيم ما لم يتنازل الأطراف عن حق الاستئناف في اتفاقية التحكيم.

ويلاحظ هنا أن أجل الاستئناف يبدأ في الحساب من تاريخ النطق بحكم التحكيم وليس من تاريخ التبليغ كما هو الحال بالنسبة للأحكام القضائية وتكون القرارات الفاصلة في الاستئناف حسب المادة 1034 ق. إ. م وإ. وحدها قابلة للطعن بالنقض، وعلى ذلك لا يكون الحكم التحكيمي الذي يصدر بناء على اتفاقية التحكيم اتفق فيها الأطراف على التنازل عن حق الاستئناف قابلاً للطعن بالنقض بل لا يكون قابلاً لأي مراجعة خاصة.

وإحكام أن الفقرة الثالثة منها تجيز استئناف الأمر القاضي برفض التنفيذ دون أن تقضي بذلك بشأن أمر قبول طلب التنفيذ وبالتالي فإن الحكم التحكيمي الداخلي الذي يكتسي صيغة التنفيذ لا يقف في وجهه أي عائق قانوني ويرفع الطعن بالاستئناف دون شرط إسناده إلى حالات معينة حيث تنتشر الدعوى مجدداً أمام القاضي الذي له فسخ الحكم التحكيمي المستأنف والتعرض لأسباب النزاع.

فللقاضي رقابة شاملة تشمل الأصل والإجراءات جميعاً دون استثناء وتتيح للقضاء كمحكمة درجة ثانية تصحيح جميع الاختلالات الإجرائية في إطار الأثر الناقل للاستئناف فيقتضي أن تؤول إليه جميع صلاحيات محكمة الدرجة الأولى وخصائصها فتكون لها رقابة كلية على جميع عناصر النزاع الذي ينتقل إليها برمته فتعيد النظر فيه كما لو لم يقضى فيه أبداً وهي لا تتقيد في ذلك إلا بطلبات الخصوم⁽¹⁾.

أما طرق الطعن في أحكام التحكيم الدولي فإنه لا يعرف إلا طريقاً واحداً للطعن هو الطعن بالبطلان المنصوص عليه في المادة 1058 ق. إ. م وإ. وهذا الطعن يرفع فقط ضد أحكام التحكيم التجاري الدولي الصادرة في الجزائر دون تلك الصادرة في الخارج مما يعني أن هذه الأخيرة لا تقبل أي

⁽¹⁾ زهية زيري، مرجع سابق، ص. ص 125، 126.

طريق من طرق الطعن ودعوى البطلان ليست درجة ثانية للتقاضي بل لها حالات تقوم عليها أحوال إليها المادة 1058 ق. إ. م وإ والتي عدتها المادة 1056 ق. إ. م وإ على سبيل الحصر. إلا أن هذه الحالات وإن جاءت على سبيل الحصر فيما يخص استئناف الأمر القاضي بالاعتراض أو بالتنفيذ ويظهر من الحالات أن شأن قاضي التنفيذ لأنه لا يمارس سوى رقابة محدودة تستهدف التحقق من توفر الضمانات الأساسية للمتقاضين وتوفر المقومات الجوهرية التي لا تزول عنها لعدالة المحاكمة التحكيمية.

في حين أن آجال الطعن بالبطلان فإنه يرفع حسب المادة 1059 ق. إ. م وإ أمام المجلس القضائي الذي صدر التحكيم الدولي في دائرة اختصاصه وذلك من تاريخ النطق بالحكم إلا أن هذا الطعن لا يقبل بعد مرور شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر القاضي بالتنفيذ، فهذه المادة تعطي انطبعا بأن اجل الطعن بالبطلان يبدأ بالحساب من تاريخ صدور هذا الحكم ويبقى مفتوحا ولا يتحدد إلا في حالة ما إذا تم قبول طلب تنفيذ الحكم ثم بلغ للمعني بالأمر.

وبالتالي ينتهي أجل الطعن بالبطلان في هذه الحالة بمرور شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر القاضي بالتنفيذ وليس من تاريخ النطق بالحكم التحكيمي وللاشارة فإن القرار الصادر في دعوى البطلان يكون قابلا للطعن بالنقض عملا بأحكام المادة 1061 ق. إ. م وإ وبعد عرض طرق الطعن في أحكام التحكيم بصفة عامة يتضح بأنها لا تقبل المعارضة لكن حكم التحكيم الداخلي يقبل الطعن عن طريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة وفق المادة 2/1032 ق. إ. م وإ وكذا عن طريق الاستئناف ما لم يتنازل عنه الأطراف.

ويكون القرار الفاصل فيه قابل للطعن بالنقض وفق المادة 1034 من نفس القانون أما أحكام التحكيم الدولي فلا تقبل إلا الطعن بالبطلان لكن فقط بشأن الأحكام الصادرة في الجزائر وبالنسبة للاستئناف فلا يمكن لهذه الأحكام أن تكون محل طعن به، إذ لا يرفع إلا ضد القرارات الصادرة في شأن الاعتراف والتنفيذ وليس ضد حكم التحكيم الدولي بحد ذاته فهذا الأخير صادر عن محكمة التحكيم أما تلك القرارات فهي صادرة عن القضاء وفيما يخص الطعن بالنقض فإن أحكام التحكيم الدولي لا يطعن فيها عن طريقه وإنما يطعن بالنقض فقط في القرارات الصادرة عن القضاء عملا بنص المادة 1061 ق. إ. م وإ⁽¹⁾.

وقد يرفض المحكوم عليه تنفيذ الحكم التحكيمي وديا هنا لابد من اللجوء للقضاء لإجباره على التنفيذ عن طريق إهمار حكم التحكيم بالصيغة التنفيذية سواء تعلق الأمر بالتحكيم الداخلي أو الدولي، فالأصل أن ينفذ الحكم التحكيمي وديا لكن قد يرفض أحد الأطراف ذلك خاصة وأن أحكام التحكيم لا

(1) زهية زيري، مرجع سابق، ص. 129، 130.

تعتبر بحد ذاتها سندات تنفيذية لأنها صادرة عن أشخاص الخواص لا يملكون سلطة الأمر أي صلاحية إصباغ الحكم بالقوة التنفيذية.

وتكتسب أحكام التحكيم الداخلي فور صدور حجية الشيء المقضي فيه عملاً بنص المادة 1031 ق. إ. م وإ. وهي حجية نسبية تتوقف على الخصوم ولا يحتج بها في مواجهة الغير كما تقضي بها المادة 1038 من نفس القانون وأحكام التحكيم حسب المادة 1035 من نفس القانون سواء كانت نهائية أم جزئية أم تحضيرية يشترط فيها كي تصبح قابلة للتنفيذ الجبري توفر شرطين يتمثل الأول:

في إيداع أصل الحكم التحكيمي في أمانة ضبط المحكمة التي صدر في دائرة اختصاصها الحكم وذلك من الطرف الذي يهمه التعجيل، أما الشرط الثاني فيتمثل في صدور الحكم بالتنفيذ من قبل رئيس المحكمة التي صدر في دائرة اختصاصها حكم التحكيم ويرفع طلب التنفيذ بعريضة طبقاً لأحكام المادة 311 ق. إ. م وإ. مشتملة على وقائع وأسانيد الطلب وفي هذه الحالة يتحمل الأطراف نفقات إيداع العرائض والوثائق وأصل حكم التحكيم عملاً بنص المادة 1035 ق. إ. م وإ.

وفصل القاضي في الأمر دون إعلان الأطراف للحضور وذلك وفق القواعد العامة في الأوامر الولائية أما تنفيذ أحكام التحكيم الدولي كثيراً ما يتلزم مصطلح تنفيذ أحكام التحكيم الدولي بمصطلح الاعتراف بها، فالاعتراف يعني إقرار القضاء الرسمي بأن الحكم التحكيمي قد صدر عن هيئة التحكيم صحيحاً من حيث الشكل والموضوع وبالتالي السماح له بالدخول في النظام القانوني لدولة القاضي لكونه جاء مطابقاً لقواعدها⁽¹⁾.

جاء فيه كرها لامتناعه عن التنفيذ الطوعي فالاعتراف بالحكم لا يعني المر بتنفيذه لكن لو صدر الأمر بتنفيذه فمن الضروري أن يكون قد تم الاعتراف به من الجهة القضائية التي منحت القوة التنفيذية، لأن إضفاء القوة التنفيذية يمثل في حد ذاته اعترافاً من القضاء المختص بصلاحية التحكيم وإمكانية تنفيذه جبراً⁽²⁾.

ففي ظل تضارب المصالح بين الدولة المضيفة التي تسعى إلى تحقيقها تنميتها الاقتصادية والمستثمرين الأجانب يهدفون إلى تحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح وكذا في ظل المعطيات الدولية الجديدة الرامية لعولمة الاقتصاد يسعى المستثمرون الجانب إلى إيجاد نظ قانونية ووسائل تؤدي لسلخ هذه العلاقة من خضوعها للقانون الوطني للدولة المتعاقدة بتطبيق قواعد القانون الدولي إما على أساس قانون الإرادة أو عن طريق التحكيم التجاري الدولي لا سيما أن المستثمرين الأجانب لا يقبلون وبسهولة

⁽¹⁾ فريدة حسين، "التنفيذ الجبري لأحكام التحكيم الدولي الصادرة في المجال الاستثماري بالجزائر"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون التنمية الوطنية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2010/2009، ص 56، 57.

⁽²⁾ إلياس عجابي، مرجع سابق، ص 71.

اللجوء إلى المحاكم الوطنية بحجة غياب قضاء وطني متخصص ونقص الخبرة لدى القضاة وهي كلها حجج جعلت من قانون الإرادة والتحكيم الدولي الوسائل المقنعة من وجهة نظر المستثمر الأجنبي لفض منازعاته التعاقدية مع الدولة المضيفة.

غير أن عقود استغلال العقار الصناعي المشتملة على عنصرا أجنبيا والتي تكون محلا لتنازع القوانين لا تخضع لقانون الإرادة وإنما لقانون موقع العقار وبالتالي اختصاص المحاكم الوطنية وما يدعم فكرة التمسك باختصاص المحاكم الوطنية في نزاع استغلال العقار الصناعي حتى وإن تضمنت العلاقة عنصرا أجنبيا في فئات الإسناد التي تكرسها قواعد تنازع القانون الدولي الخاص الجزائري في مسألة تنفيذ العقد والعقار⁽¹⁾ وفي مسألة تنفيذ العقد وما جاء في نص المادة 2/18 قانون مدني.

مما يعني أن العلاقات التعاقدية التي تنظمها مثل هذه العقود يحكمها قانون مكان انعقادها والذي من نتائجه إخضاع النزاع الناشئ عنها إلى اختصاص محكمة مكان انعقاد العقد أي إلى اختصاص المحكمة الوطنية لأنه في مكان تنفيذ العقد يقع معاينة المشاكل اللصيقة بعملية التنفيذ والتي يجب عرضها على محكمة مكان التنفيذ لحلها فضلا عن ذلك يعتبر معيار موقع العقار الأكثر استجابة لتحديد المحكمة المختصة بفضل ما تتمتع به من روابط مادية ووثيقة بالأرض التي يقع عليها العقار فضلا عما يتمتع به هذا المعيار من ثبات وديمومة يجعلان منه معيارا ذا قيمة أعلى.⁽²⁾

ولهذا الغرض الاختصاص يعود إلى المحاكم أين يقع العقار وذلك طبقا لنص المادة 40 ق. إ. م وإلا لارتباط عقود الاستثمار التي تستهدف بناء المنشأة الصناعية بالإقليم الذي يوجد عليه الاستثمار وكذلك الشأن بالنسبة للاختصاص التشريعي مهما اختلفت جنسية الطرفين المتنازعين وطبيعة الدعوى القضائية وعلى صعيد آخر يتميز مكان موقع العقار بكونه يسهل مهمة القاضي ويسهل إجراءات التحقيق والخبرة لتركزها في نفس المكان.

وحتى وإن كان مبدأ إقليمية النزاع وجيه من الناحية الموضوعية والقانونية لأسباب التي أشرنا إليها سلفا إلا أن مثل هذا المبدأ قد لا يجد طريقه إلى التطبيق بسهولة عندما يعجز البنك أو المؤسسة المالية المقرضة على تنفيذ أمر الحجز على حق الامتياز الصادر عن المحكمة المحلية لأن الشركة الأجنبية ليس لها أملاك في الجزائر من الممكن حجزها أو أن الأملاك لا تفي بالغرض نظرا لكون المبالغ المحكوم بها لفائدة الطرف الوطني تتجاوز بكثير قيمة الملاك المطلوب حجزها وفي صورة أخرى يمكن

⁽¹⁾ سميحة حنان خواجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 358.

⁽²⁾ حسن طالبي، "تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمارات"، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005/2006، ص 290.

أن نلمس نقصا في فعالية مبدأ إقليمية النزاع في حالة تقرير مدير أملاك الدولة رفع دعوى قضائية أمام المحاكم المحلية ضد شركة أجنبية لعدم الالتزام بدفتر الشروط.

في حين أن هذه الأخيرة تكون قد غادرت التراب الوطني تاركة ورائها الأشغال بدون إنجاز في مثل هذه الحالات يكون قد صدر حكم غيابي ضدها ويصبح هذا الحكم ذا قيمة تذكر بما أنه لم يعد ثمة بعد صدوره ما يمكن أن يحجز من أملاك حتى يغطي الضرر وتزامنا مع قواعد الإسناد التي تنتهي إلى الأخذ باختصاص المحاكم الوطنية لعل من يقول أن قاعدة الاستثمار 49% الممنوحة للطرف الأجنبي و 51% لصالح الطرف الجزائري تجعل الاختصاص دون نقاش للقانون الجزائري.

غير أن الطرفين ممكن أن يدرجا في الاتفاقيات لثنائية بين دولتين المصادق عليها من طرف رئيس الجمهورية التي تسمو على القانون والتي تكمل بعقد استثماري متضمنا شرطا تحكيميا لعرض النزاع على التحكيم الدولي متجاوزين بقواعد مادية معايير إقليمية النزاع الموضوعية في قواعد الإسناد الوطنية بالرغم من الموضوعية التي تتميز بها هذه المعايير والتي من شأنها لأن تؤهل المحاكم الوطنية للنظر في النزاع على حساب أي وسيلة أخرى⁽¹⁾.

والتحكيم في الواقع له خصوصيته فهو ذو طابع عقدي أساسه إرادة الأطراف إذ لا يكفي مجرد مصادقة الدولة على معاهدة واشنطن أو تكون قد وضعت تشريعا داخليا يعترف بالتحكيم أو أبرمت اتفاقية ثنائية للتشجيع والحماية المتبادلة للاستثمار بمعنى يجب أن يكون التحكيم مباشرا أكيدا وكتابيا ودقيقا يحيل كل نزاع يتعلق بالتفسير أو تنفيذ بنود العقد بما فيه العقار مع المستثمر الأجنبي للتحكيم لأن مثل هذا القبول لا يمكن أن يتحول إلى مجرد قرينة بمجرد أن الدولة المضيفة قد نصت على التحكيم في تشريعها الداخلي أو هو موجود في صلب اتفاقية ثنائية للتشجيع والحماية المتبادلة للاستثمار لأن القبول بالتحكيم هو حق من حقوق السيادة الذي تملكه الدولة بدون منازعو هو يظل أيضا مبدأ من مبادئ القانون الدولي العام الذي يعتبر رضاء الدولة بالتحكيم تخلي من جانب هذه الأخيرة.

على أن يفصل النزاع من قبل محاكمها إلا أن التخلي عن هذه الحصانة القضائية يجب أن يكون واضحا ولا لبس فيه⁽²⁾ وهو نفس توجه المادة 1/1040 ق. إ. م وإ أي يمكن أن يكون في شكل شرط تحكيمي أو أن يدرج في تبادل للرسائل أو التليغراف بين الطرفين أو أي وسيلة أخرى للاتصال شبيهة بالرضاء المكتوب في صيغته التعاقدية المعهودة.

(1) سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. 359، 360.

(2) حسن طالبي، مرجع سابق، ص. 340، 341.

أما عمليا الرضا بالتحكيم غالبا ما يأخذ شكل شرط تحكيمي يكون مدرجا بعد المفاوضات في عقد للاستثمار والذي على أساسه يلتزم الطرفان الدولة والمستثمر الأجنبي بعرض نزاعهما المتعلق بالاستثمار للتحكيم.

والقبول بالتحكيم لا يمكن زعزحته تحت أي ذريعة حتى إذا انتهى الأمر بالإعلان عن إبطال العقد الأصلي وهذا الحل يجسد في الحقيقة مبدأ أصبح تقليديا اليوم هو ما يعرف بمبدأ استقلالية اتفاقية التحكيم عن العقد الأصلي وللطرفين أن يتفقا على إحالة النزاع على التحكيم في القوانين الداخلية للدولة المستقبلية للاستثمار وقد يحيلانه على تحكيم أجنبي سواء كان لدولة أجنبية أو تحكيم مؤسسي.

ولكن نظرا لتخوف من طرف المستثمرين الأجانب من تحكيم البلد المستقبل عادة ما يلحون على تضمين عقود الاستثمار شرط تحكيم مؤسسي دولي رغم الحجج السابقة قام في الجزائر جدل فقهي امتد إلى ساحة القضاء حول قدرة الأشخاص العامة الاعتبارية الدخول طرفا في اتفاق التحكيم باعتبار أن الدولة أو توابعها من أشخاص القانون العام يتمتعون بالحصانة القضائية والتي تعني عدم جواز إخضاع المنازعات التي تكون الأطراف السابقة لغير قضاء هذه الدولة وهو ما يعني في المقابل عدم اختصاص أي قضاء آخر سواء كان قضاء رسميا في دولة أجنبية أو قضاء تحكيميا في مثل هذه المنازعات.

هذا الطرح تكمن أهميته في تحديد إمكانية الدولة وجماعاتها الإقليمية والدوائر التابعة لها ذات الطابع الإداري الدخول طرفا في اتفاق التحكيم باعتبار عقود التنازل أو الامتياز الواردة على العقار الصناعي بخلاف بعض الاستثناءات تكون الدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة طرفا فيها وبين رافض ومؤيد التمس الأمر إلى غاية تدخل المشرع بتدابير قانونية حسمت وقطعت دابر الجدل الفقهي بموجب المادة 975 ق.إ.م وإ. والمادة 2/1006 من نفس القانون والمادة 17 من الأمر. رقم 03/01 الملغى والمادة 1039 ق.إ.م وإ.

ويلاحظ في هذا المقام تأكيد المشرع الجزائري على مبدأ عام يتمثل في حظر التحكيم على الدولة والأشخاص المعنوية العامة إذا لم يتعلق النزاع بمصالح اقتصادية دولية وهذا المعيار الاقتصادي الذي اعتمده المشرع يغطي كل عملية ترتبط بحركة الأموال والبضائع خارج الحدود الوطنية أو تعلق الأمر باقتصاد دولتين على الأقل وبالتالي النزاع حول استغلال العقار الصناعي العمومي وإن كان أحد أطرافه شخص معنوي عام يتمثل في الدولة⁽¹⁾.

إلا أنه لا يجمع بين مقوماته الصفة الدولية من حيث اتصاله بمصالح التجارة الدولية وانطوائه على رابطة تتجاوز الاقتصاد الداخلي لدولة المتعاقدة أو الحدود الوطنية للدول ولكن مهما يكن من أمر التحكيم يمثل حلا بديلا ومقبولا في العقود الدولية بالنظر إلى التعقيدات التي تعرفها الإجراءات القضائية

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية ، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص. 362، 363.

إلا أن الأمر قد يتعقد في هذا المجال لأنه ثبت من المتخصصين في مجال التحكيم خسارة العديد من القضايا التي تكون فيها المؤسسات العمومية الجزائرية طرفا فيها مع المستثمرين الأجانب لعدم التفاوض في بنود العقد لا سيما عدم تحضيرها جيدا.

ونعتقد أنه مع تنامي ظاهرة استعمال التحكيم التجاري الدولي كوسيلة لتسوية النزاعات بين الدولة والمستثمر الأجنبي في عقود الاستثمار المباشر لم يرد بشأن التحكيم الدولي أي نزاع متعلق بالعقار ومثل هذا التدويل في منازعات العقار الصناعي حسبنا لا مجال له ولا يمكن وجوده في الواقع لأنه لا يتعلق بنزاع مرتبط بمصالح اقتصادية لدولتين على الأقل.

لا سيما أن عديد العناصر المادية تدعو في الواقع إلى العمل بالقانون الوطني للدولة الجزائرية لإنجاز الاستثمار الأجنبي على ترابها إلى جانب صعوبة تنفيذ القرار لوجود العقار والأملك بالجزائر وبالتالي مسألة المحاكم لوطنية مازالت وستظل جهة الاختصاص الأصلية للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي⁽¹⁾.

وبناء على ما سبق التطرق إليه نجد على الرغم من وجود هاته الطرق البديلة لتسوية المنازعات ورغم فاعليتها من حيث تخفيف وتقليل من حجم منازعات الاستثمار العقاري الصناعي وكذا السرعة في التسوية بدل طول الإجراءات للفصل فيها أمام القضاء غير أن ما نلاحظه هو عدم تطبيق هذه الطرق ميدانيا فعند إخلال المستثمر بالتزاماته فإن المسألة تؤول للقضاء مباشرة بهدف فسخ عقد الامتياز المبرم بين الطرفين.

المبحث الثاني: الهيئات القضائية المكلفة بتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

بتناولنا لطرق التسوية البديلة التي نص عليها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وجدنا أنه على الرغم من فاعليتها إلا أنه لا يتم اللجوء إليها حيث يلجأ الأطراف المتنازعة كل من المستثمر الصناعي والجهة الادارية مانحة الامتياز للقضاء مباشرة الذي يتولى الفصل في المنازعات دون استخدام هاته الطرق وبذلك نتطرق إلى: اختصاص القاضي العادي للفصل في:

المطلب الأول: اختصاص القاضي العادي للفصل في منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

يقوم اختصاص القاضي العادي في بعض منازعات استغلال العقار الصناعي بالنظر إلى أطراف النزاع ويقوم اختصاصه في بعض المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز باعتباره يمنح للمستفيد حقا عينيا عقاريا ومع ذلك انحسر اختصاص القاضي العادي بشأن المنازعات المرتبطة بتنفيذ أو فسخ أو إبطال عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008، لأن التصرف القانوني يحرر في عقد إداري وهو ما

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. ص 362، 363.

يجعل منازعات إبرام عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008 لا سيما تنفيذها أو فسخها من اختصاص القاضي الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي.

الفرع الأول: اختصاص القاضي العادي للفصل في منازعات عقود الامتياز

أولاً: اختصاص القاضي العادي بالنظر لأطراف النزاع

تطبيقاً للمعيار العضوي المكرس في المادة 800 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تتحدد المنازعة الإدارية بناءً على صفة الشخص الإداري المراد مخاصمته وبمفهوم المخالفة يقوم اختصاص القاضي العادي للنظر في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية، الصيغة التنفيذية التي تمكنها من مباشرة إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز.

وفي حالة عدم امتثال⁽¹⁾ صاحب الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين ويقوم اختصاص القاضي العادي عند إلزام الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية باعتبار المؤسسة العمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري وبالتالي اختصاص القاضي العادي.

ويقصد بالغير كل من يتعامل مع المؤسسة من غير الأشخاص العمومية المذكورة في نص المادة 800 ق. إ. م وإ. وهو نفس ما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 4841 المؤرخ في 15/04/2003⁽²⁾ الذي أكد أن قضاة الدرجة الأولى لما تمسكوا باختصاصهم في النزاع المتعلق بتنفيذ العقد المؤرخ في 31/01/1994 الذي أبرمته الوكالة المحلية مع (أ ح)، خالفوا أحكام المادة 7 قانون الإجراءات المدنية السارية آنذاك.

لأنه حسب مقتضيات المادة 24 من المرسوم رقم 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم، الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري ويقوم اختصاص القاضي العادي في حالة عدم تنفيذ المستثمر التزاماته⁽³⁾ فيما يخص تسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال صيانة شبكة الطرق وصيانة الهياكل اللازمة الأساسية للمنطقة الصناعية لفائدة المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية (شركة التسيير العقاري باعتبارها شركة ذات أسهم وفي هذا الإطار، صدر قرار عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم

⁽¹⁾ المادة 2 و3 من المرسوم التنفيذي. رقم 132/06 المؤرخ في 03 أبريل 2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، جريدة رسمية، العدد 21، الصادرة في 05 أبريل 2006.

⁽²⁾ القرار رقم 004841 المؤرخ في 15/04/2003 قضية الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ضد (أ ح)، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 4، منشورات الساحل، عين البنيان-الجزائر، 2004، ص77.

⁽³⁾ نص المادة 08 من المرسوم 55/84 المؤرخ في 03/03/1984 السالف ذكره والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/03/1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية، العدد 10 الصادرة في 06/03/1984.

351919⁽¹⁾ المؤرخ في 24/01/2007 يقضي بأن المؤسسة المتواجدة بالمنطقة الصناعية ملزمة بدفع مبالغ التكاليف والاشتراكات وأنه التزم قانوني ناشئ عن شغل قطعة أرضية بها عملا بأحكام المادة 08 من المرسوم 55/84 المؤرخ في 03/03/1984.

وصدر من القسم المدني لمحكمة الخروب الحكم رقم 11/187 المؤرخ في 03/05/2011 يلزم شركة فابيان الواقعة في الحصة 47 بالمنطقة الصناعية للطرف بابتداء بادييس ولاية قسنطينة بتنفيذ الالتزام القانوني الذي فرضته المادة 08 من المرسوم 55/84 متمثل في أداء مستحقات الحصص المالية المقدرة ب 184.787.53 د. ج.

كذلك يقوم اختصاص القاضي العادي بالنسبة لعقود التنازل أو الامتياز المحررة من مركز الدراسات والانجازات في التعمير التي كانت لها صلاحية بيع الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية للمتعاملين بموجب عقود توثيقية ونفس الشيء بالنسبة للعقود المحررة من الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي أحيل لها بموجب المادة 73 من قانون التوجيه العقاري 25/90 تسيير الحافظة العقارية التابعة للجماعات الإقليمية حيث يكلف موثق لإعداد عقود الاستفادة من القطع الأرضية المتوفرة في مناطق النشاط أو خارجها الموجهة للاستثمار لصالح الخواص.

واختصاص القاضي العادي تحصيل حاصل لطرفي العقد باعتبار المؤسسات المكلفة بالترقية والتسيير، مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري والنزاعات المثارة بشأن تنفيذ أو إبطال أو فسخ هذه العقود من صميم القضاء المدني مادام اختصاص القضاء الإداري ينحصر في النزاعات المتعلقة بالعقود الإدارية طبقا للمادة 800 ق. إ. م وإ⁽²⁾.

وعملا بأحكام المادة 515 ق. إ. م وإ القسم العقاري المختص بالنظر في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقص الحقوق المترتبة على عقود الاستغلال الواردة على العقار الموجه للاستثمار المشهورة المحررة من المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وينعقد الاختصاص الإقليمي وجوبا أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار طبقا للمادة 40 ق. إ. م وإ، وفي المحاكم التي لم ينشأ فيها قسم عقاري يبقى القسم المدني هو الذي ينظر في النزاعات المرتبطة بعقود الاستفادة من القطع الأرضية الموجهة لاستعاب مشاريع استثمارية.

وسردا لنزاع عرض على القضاء العادي أقامت المدعية: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لولاية قسنطينة ممثلة بمديرها دعوى قضائية ضد المدعى عليه (د ح) بتاريخ 07/11/2011

⁽¹⁾ القرار. رقم 351919 المؤرخ في 24/01/2007 الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، قضية مؤسسة الانجاز والبناء للجزائر ضد مؤسسة تسيير المناطق الصناعية لولاية الجزائر، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2007، ص 233.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص 374.

جاء فيها: بمقتضى عقد امتياز المؤرخ في 2000/11/15 صادر عن بلدية ديدوش مراد، تم منح المدعى عليه قطعة أرض تقع بالمنطقة الصناعية ديدوش مراد على سبيل الامتياز من أجل إنجاز مشروع استثماري بموجب عقد امتياز مشهر بالمحافظة العقارية حيث أن المدعى عليه منذ سنة 2000 لم ينجز بعد مشروعه الاستثماري ولم يجدد عقد امتياز.

فضلا عن ذلك عقد امتياز المدعى عليه باطل من الناحية القانونية باطل بطلان مطلق ولا اثر له طبقا لنص المادة 73 من القانون. رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري لأن البلدية ليس لها التصرف لفائدة الخواص وذلك اعتداء على صلاحيات الوكالة وبالرغم من هذه الحجج القانونية، محكمة زيغود يوسف القسم العقاري أصدرت حكما بتاريخ 2011/01/24 تحت رقم 10/00707 يقضي بعدم قبول الدعوى لانتفاء صفة الوكالة لأنه لا يوجد بملف الدعوى ما يثبت أيلولة ملكية القطعة الممنوحة للمدعى عليه لفائدة الوكالة مما يفيد تبعيتها لبلدية ديدوش مراد.

وهو ما يدل تجاهل المحكمة لأحكام المادة 73 التي تفيد أن الوكالة مخول لها حق التصرف في الوعاء العقاري التابع للجماعات المحلية لصالح الخواص بقوة القانون وبعد استئناف هذا الحكم أمام مجلس قضاء قسنطينة الغرفة العقارية صدر قرارا مؤرخا في 2011/05/08 تحت رقم 2001/661 يقضي بالمصادقة على الحكم المستأنف⁽¹⁾.

ثانيا: اختصاص القاضي العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة بالحق العيني الناتج عن عقد الامتياز
حق الامتياز حقا عينيا عقاريا قابلا للتنازل والتأجير من الباطن كما أنه قابل لحجز التنفيذ ويكون القاضي العادي مختصا للنظر في بعض المنازعات المرتبطة به والاجتهاد القضائي الذي سنتناوله يجسد ذلك.

حيث تنفيذا للقرار الممهور بالصيغة التنفيذية الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2009/01/18 تحت رقم 08/366 المؤيد للحكم المستأنف الصادر عن محكمة الخروب بتاريخ 2008/04/27 تحت رقم 08/0006 الذي قضى بإلزام المدعى عليها (مؤسسة فيلاي لبيع السيارات الخفيفة والثقيلة) بأدائها للمدعية (الشركة ذات المسؤولية المحدودة قرقوري وبن خاوة) الدين الذي في ذمتها لفائدة الدائن وبمقتضى أمر صادر عن رئاسة محكمة الخروب بتاريخ 2009/11/03 تحت رقم 03/917 تم مباشرة الحجز التنفيذي على حق الامتياز (حق الانتفاع) الوارد على قطعة أرض عمرانية موجهة للاستثمار تابعة للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

علما أن مؤسسة فيلاي المستفيدة من حق الامتياز تخلفت عن إنجاز مشروعها الاستثماري واثرت ذلك باشرت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين برفع دعوى استعجالية التمسست خلالها

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقا الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص 375.

إبطال أمر حجز تنفيذي على حق الانتفاع وقد قضى الأمر المؤيد بقرار الغرفة الاستعجالية في مجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 2010/04/02 تحت رقم 10/1129 بانعدام حق الامتياز لعدم انجاز المشروع الاستثماري والحجز التنفيذي يتم على حق الانتفاع وليس على العقار الموجه لانجاز مشروعه الاستثماري.

وفي تطور آخر طعنت الشركة ذات المسؤولية المحدودة قرقوري وبن خاوة لونيس بالنقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة الاستعجالية) القاضي ببطان إجراء الحجز التنفيذي على حق الانتفاع الواقع على القطعة الأرضية، فقضت المحكمة العليا (الغرفة المدنية - القسم الثاني) في تاريخ 2001/07/21 تحت رقم 708865 بعدم جواز الحجز على حق الامتياز لان هذا الحق ليس حقا عينيا عقاريا وإنما حقا شخصيا.

فضلا أن حق الانتفاع محل الحجز التنفيذي المطلوب إبطاله منعما لعدم إنجاز المستفيد من الامتياز مشروعه وعليه فإن قضاة الاستعجال بقضائهم كما فعلوا لم يخالفوا القانون والثابت في قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2011/07/21 تحت رقم 708865 أن تكييف حق الامتياز بالحق الشخصي لا العيني في غير محله لأن لمادة 11 من الممر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 أكدت على انه حق عيني عقاري لكنه يختلف عن حق الملكية لأنه يمنح للمستفيد حق الاستعمال والاستغلال دون حق الرقبة الذي يظل في ذمة الأشخاص العمومية فيجتمع في الأرض الموجهة للاستثمار حقان عينيان حق الرقبة للشخص العمومي ويسمى مالك الرقبة وحق امتياز للمستثمر صاحب الامتياز⁽¹⁾.

ثالثا: اختصاص القاضي العادي بشأن المنازعات المرتبطة بتنفيذ أو فسخ أو إبطال عقود الامتياز
طبقا لأحكام الأمر. رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 تخضع الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط لنظام الامتياز غير قابل للتنازل.

وتضيف المادة 10 من الأمر. رقم 04/08 تكريس الامتياز يتم بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط وحرصا على توحيد معالجة موحدة صدرت المذكرة رقم 08996 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ووزارة المالية المؤرخة في 2012/09/05 تفيد أن مصالح أملاك الدولة هي المختصة بإعداد منح الامتياز غير قابل للتنازل على أساس عقود إدارية ويخص ذلك أيضا القطع الأرضية ملك الهيئات والمؤسسات المكلفة بالعقار المتواجدة بمناطق النشاط (الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين) رغم أنها مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري وهو نفس التوجه الذي

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 376.

ذهبت إليه المادة 33 من قانون المالية لسنة 2013⁽¹⁾، إن هذه التدابير والأحكام تجعل القاضي العادي غير مختص في المنازعات المرتبطة بتنفيذ أو فسخ أو إبطال عقود الامتياز المحررة بعد سنة 2008⁽²⁾. لم يتصد المشرع الجزائري إلى مسألة الاختصاص في حالة النزاع المحتمل بين المستثمرين داخل المناطق الصناعية أو بينهم وبين إدارة أملاك الدولة بصفتها مالكة للرقبة وما يمكن قوله عن المنازعات المحتملة بين المستثمرين داخل المنطقة الصناعية أو التي تقوم بين أحد المستثمرين والهيئة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية يؤول الاختصاص فيها للقضاء العادي.

أما الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها طبقا للمادة 85 من المرسوم. رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فقد صرح المشرع أن الاختصاص فيها يؤول للقسم العقاري وذلك بموجب المادة 515 ق. إ. م. و.

حيث ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها وهو ما ينسجم مع حكم المادة 1/40 من نفس القانون التي تقضي أنه ترفع الدعاوى المتعلقة بالمواد العقارية أمام الجهات القضائية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

لكن إذا تعلق الأمر بالعقود الإدارية مهما كانت طبيعتها فإن الدعاوى ترفع وجوبا أمام المحاكم الإدارية وهي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد وتنفيذه وهذا طبقا لنص المادة 804 ق. إ. م. و مع العلم أنه يعتبر الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام والحال عليه بالنسبة لعقد الامتياز باعتباره عقد إداري رسمي تعده إدارة أملاك الدولة وإن كان يرى أن القاضي العادي يقترب إلى أحكام الفسخ وإسقاط الحقوق العينية العقارية الذي يعد قاضي ملائمة وتقدير المشروعية⁽³⁾.

(1) المذكرة الصادرة عن وزارة المالية رقم 08996 المؤرخة في 2012/09/05 موضوعها القطع الأرضية الموجهة للاستثمار، منشور في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 2012، ص 02: "تؤول إدارة أملاك الدولة بطلب من الهيئات والمؤسسات العمومية المالكة لتحديد مبلغ الإتاوة السنوية للامتياز والإعداد المجاني لعقود الامتياز غير قابل للتنازل في إطار الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية"

(2) سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 378.

(3) كريمة شايب باشا، "الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 194.

الفرع الثاني: اختصاص القاضي العادي في تسوية منازعات عقود التنازل

وفيه نميز بين التنازل في إطار المناطق الصناعية والتنازل في إطار مناطق النشاطات

- التنازل في إطار المناطق الصناعية

إن الالتزامات المتبادلة بين مؤسسات إدارة وتسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية تتم بين أطراف مدنية ليسوا بأشخاص معنوية عمومية إدارية على اعتبار أن المؤسسات العمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

فطبقاً لنص المادة 25 من القانون رقم 01/88 المعدل والمتمم فإن علاقة هذه المؤسسات المسيرة للمناطق الصناعية مع المستثمرين في مجال استغلال أراضي المناطق الصناعية يختص بها القضاء العادي ولا يؤثر في طبيعة النزاع والاختصاص وإدخال مديرية أملاك الدولة في الخصام كطرف منظم⁽¹⁾.

وفي هذا الشأن صدر حكم عن محكمة بودواو بالقسم العقاري بتاريخ 2006/04/23 والمؤيد بقرار صادر عن مجلس قضاء بومرداس بين المؤسسة العمومية لتسيير المناطق الصناعية ببومرداس ضد مؤسستي (س وأ) حيث تم الفصل في النزاع أمام القضاء العادي.

أما المنازعات المتعلقة بعقود إعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات تهيئة المناطق الصناعية لصالح المستثمرين والتي غالباً ما تتعلق هذه المنازعات بتسوية عقود التنازل وذلك إزاء المؤسسة المكلفة بالتهيئة بإتمام إجراءات نقل الملكية سواء تعلق الأمر بالتنازل المباشر أو في إطار الامتياز القابل للتحويل فإن الاختصاص في هذا الشأن ينعقد إلى اختصاص جهات القضاء العادي تحديداً القسم العقاري أو المدني بالنسبة لعقود التنازل في إطار مناطق النشاطات الصناعية فإن الأراضي التابعة لمناطق النشاطات يتم تسييرها من طرف الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين فهنا يجب التمييز بين عقود التنازل التي أبرمت قبل صدور القانون رقم 25/90 الذي ألغى أحكام الأمر 26/74.

فإن التصرفات التي أبرمتها البلديات في إطار الأمر رقم 26/74 تخضع للقضاء الإداري للفصل فيها باعتبار أن البلدية شخص من الأشخاص المعنوية العمومية وتكون طرفاً في النزاع وذلك طبقاً للمعيار العضوي، أما التصرفات التي أبرمت من طرف البلديات والتي تمت دون احترام المادة 73 من قانون التوجيه العقاري فإنها تعتبر تصرفات باطلة والقضاء الإداري هو الذي يفصل فيها وفيما يخص المنازعات المتعلقة بعمليات التنازل عن أراضي مناطق النشاطات التي تولت الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين إبرامها، فإن الاختصاص يعود للقضاء العادي باعتبار أن هذه الأخيرة هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تمسك حساباتها على الشكل التجاري.

⁽¹⁾ مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 109.

وهو ما جاء في قرار المحكمة العليا (الغرفة الإدارية) رقم 130988 المؤرخ في 1995/04/30 حول الوكالات العقارية المحلية حيث اعتبر أن القاضي الإداري غير مختص للبت في النزاع الذي تكون مثل هذه المؤسسات طرفا فيه⁽¹⁾.

المطلب الثاني: اختصاص القاضي الإداري في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

كّرّس المشرع العمل بالمعيار السائد عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية فهذه الجهة هي المختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصلة الإدارية طرفا فيها عملا بأحكام المادة 800 ق. إ. م وإ⁽²⁾ التي تتطابق مع مضمون المادة الأولى من القانون. رقم 02/98 المتضمن صلاحيات المحاكم الإدارية وعملها وسيرها.

وانطلاقا من المعيار العضوي يقوم اختصاص القاضي الإداري بالنظر إلى أطراف النزاع ولتقدير العمل الإداري الذي يمس بمصالح المتعاقد وفي الحالتين بما أن النزاع يتعلق بأمالك تابعة للأمالك الوطنية الخاصة يختص الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل واحد فيما يخصه بالتمثيل أمام القضاء بصفته مدعيا أو مدعى عليه طبقا للمادة 125 من القانون. رقم 30/90 المعدل والمتمم.

الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري في تسوية منازعات عقود الامتياز

أولا: اختصاص القاضي الإداري يقوم بالنظر إلى أطراف النزاع

يقوم اختصاص القاضي الإداري بالنظر إل مالك الرقبة حيث في حالة ادعاء الغير بملكية الأرض الموجهة للاستثمار الصناعي وجب على صاحب الامتياز إبلاغ الإدارة لإتباع الإجراءات القضائية أمام القضاء الإداري وهو ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 10 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي. قم 152/09⁽³⁾.

زد على ذلك الاختصاص النوعي حول طلبات إلغاء العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفا فيها أوجدت تنازعا إيجابيا وسلبيا بين مجلس الدولة والمحكمة العليا إذ كل جهة تقضي باختصاصها أو بعدم اختصاصها.

⁽¹⁾ كريمة شايب باشا، "الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص. ص.

192، 193.

⁽²⁾ القانون. رقم 09/08 السالف ذكره.

⁽³⁾ " لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان ولا حتى أن يكون طرفا، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع وجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال ".

وقد أنهت محكمة التنازع الجدل الإجرائي القائم بين مجلس الدولة والمحكمة العليا في مسألة الاختصاص النوعي بشأن العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفاً فيها، بموجب القرار رقم 73 المؤرخ في 2008/12/21⁽¹⁾ لما صرحت أن مجلس الدولة هو المختص نوعياً بالفصل في دعاوى العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفاً فيها وفقاً لمبدأ المعيار العضوي وهو الاجتهاد المكرس وفقاً لأحكام المادة 800 ق.إ.م وإ⁽²⁾.

وبالنتيجة يقوم اختصاص القاضي الإداري بشأن العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفاً فيها إذا كان محلها منح قطعة أرضية موجهة للاستثمار الصناعي تابعة للدولة أو جماعتها الإقليمية وذلك أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي أو المحكمة الإدارية في حالة تنصيبها ويتحدد الاختصاص الإقليمي طبقاً للمادة 803 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 بشأن العقود التوثيقية التي تكون الإدارة طرفاً فيها والواردة على قطعة أرضية أو أصل عقاري موجه للاستثمار تابع للدولة أو جماعتها الإقليمية إلى الجهة القضائية الإدارية التي تقع في دائرة اختصاصها مون المدعى عليه. وإن لم يكن له موطن معروف يعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، علاوة على ذلك عقود الاستغلال (التنازل والامتياز) التي أبرمتها الدولة أو جماعاتها الإقليمية في إطار توجيهه أملاكها الخاصة لاستعاب مشاريع صناعية تجعل الاختصاص النوعي كقاعدة عامة من اختصاص القاضي الإداري مع شمولها بعض الاستثناءات.

بالنسبة لعقد التنازل خصصناه بالدراسة في إطار الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية والمرسوم 05/86 المؤرخ في 1986/01/07 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة واستمر تبني عقد التنازل بعد الانفتاح الاقتصادي في ظل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/02/19 المحدد لشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأموال الخاصة للدولة لا سيما في ظل المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 2007/04/29 بالنسبة لأصول العقارية المتبقية المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والنقطة المشتركة بين مختلف النصوص السابقة بشأن تحديد صيغة عقد التنازل أنه يتخذ الشكل الإداري ضف إلى ذلك تكون الإدارة طرفاً فيه وإعمالاً بالمعيار العضوي اختصاص القاضي الإداري اختصاصاً مطلقاً في المنازعات المتعلقة بإبرامه وتنفيذه أو فسخه،

⁽¹⁾ القرار رقم 73 المؤرخ في 2008/12/21 قضية بلدية سيدي بلعباس ضد ورثة المرحوم (خ عبد القادر)، مستخرج من مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي لمحكمة التنازع، قسم الوثائق، الجزائر، 2009، ص 32.

⁽²⁾ " المحاكم الإدارية... تختص بالفصل في أول درجة بكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية إحدى المؤسسات العمومية ذات الصفة الإدارية طرفاً فيها "

بالنسبة لعقد الامتياز هو أسلوب تعاقدى حديث النشأة تأرجح تنظيمه بين قوانين الاستثمار وقوانين المالية المتعاقبة إلى غاية تقرير السلطة التنفيذية.

كما أن تنظيم الحافطة العقارية الموجهة للاستثمار لا يمكن أن يستمر في قوانين المالية فأصدر الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/09/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية الذي لم يعمر طويلا لأنه في ظرف سنتين ألغي بموجب الأمر 04/08 والنقطة المشتركة بين النصوص السابقة، تحرير عقد الامتياز على الصورة الإدارية طبقا للمادة 13 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار الذي جاء تطبيقا للمادة 23 من المرسوم الشريعي. رقم 12/93 المتضمن ترقية الاستثمار.

ضف إلى ذلك تكون الإدارة طرفا فيه وهو ما يجعل المنازعات المثارة بشأنه من حيث إبرامه وتنفيذه أو فسخه من اختصاص القاضي الإداري عملا بأحكام المادة 800 من ق. إ. م وإ. ونفس الاتجاه ذهب نحوه قرار مجلس الدولة ⁽¹⁾ (الغرفة الإدارية) في الملف رقم 1950 المؤرخ في 2004/03/09 فعن الوجه المتضمن عدم الاختصاص النوعي قضى بأن عقد الامتياز التابع لأمالك الدولة " عقدا إداريا" تمنح بموجبه السلطة امتياز للمشغل للاستغلال المؤقت للأمالك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه.

وعليه فإن القضاء الإداري هو المختص للبت في النزاع ويتعين رد هذا الدفع لأنه في غير محله وقضت المحكمة العليا ⁽²⁾ في القرار. رقم 275487 المؤرخ في 2002/05/18 بأن: "قضاة المجلس بقضائهم أن عقد الامتياز تطبق عليه أحكام عقد الإيجار التجاري، لم يأخذوا بعين الاعتبار الشروط المدرجة بالعقد والتي تعطي طابعا مميزا للعقد وتخرجه من نطاق تطبيق النصوص القانونية المدرجة في القانون التجاري، الأمر الذي يؤدي نقض القرار المطعون فيه".

ويكون مفيدا تحديد تطور الاختصاص النوعي للجهات القضائية الإدارية في مادة العقود الواردة على العقار الصناعي بين قانون الإجراءات المدنية الملغى وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ففي ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى طالما مسألة الاختصاص تعتبر من النظام العام حسب ما هو مقرر في

⁽¹⁾ القرار. رقم 1950 المؤرخ في 2004/03/09 قضية (ش ن م) ضد رئيس بلدية وهران، (منشور) في مجلة مجلس الدولة، العدد 05، منشورات الساحل، عين البنيان، الجزائر، 2004، ص 213.

⁽²⁾ القرار. رقم 275487 المؤرخ في 2002/05/18، قضية بلدية البويرة ضد (ب. ع)، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، دار القصة للنشر، الجزائر، 2004، ص 358.

نص المادة 93 من ذات القانون، الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة استقر من خلال القرارين⁽¹⁾ الصادرين عنه رقم 23360 و 26804 المؤرخين في 03/2 و 27/09/2006 على أن العقود الإدارية المشهورة الصادرة عن مديريات أملاك الدولة هي عقود صادرة عن مدير ولائي وترجع صلاحية الفصل فيها نوعيا للغرفة الإدارية الجهوية بالمجلس القضائي.

وبهذا نذكر قضية سجلت لدى كتابة ضبط مجلس الدولة تحت رقم 23360 تتعلق بدعوى استئناف صدر بشأنها القرار المؤرخ في 22/03/2006 صرح فيها قضاة مجلس الدولة بانعقاد الاختصاص النوعي للغرفة الإدارية الجهوية للنظر في مشروعية العقد الإداري الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية قالمة، ولقد جاء القانون. رقم 09/08 بأحكام توزيع الاختصاص بين هيكل القضاء الإداري بحيث أرجع ولاية الفصل في كل الدعاوي ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية دون الإشارة في أي مادة من مواده إلى الغرف الإدارية الجهوية المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي 407/90.

وأبقى المجال مفتوحا لاستبدالها بغرف استئناف فيتحول وقتها مجلس الدولة إلى جهة نقض فقط ودرجة أولى بالنسبة للقرارات الصادرة عن الإدارة المركزية وقد أصاب المشرع حينما أبقى الحكم عاما ومجردا يمكن تطبيقه فيما لو نصبت محاكم إدارية جديدة وحسبنا العمل بنظام الغرف الجهوية يتنافى مع فكرة تقريب العدالة من المواطن خاصة بالنسبة للمتقاضين في المواد العقارية التي تتميز بكثرتها وتنوعها.

ويعتبر الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام طبقا للمادة 807 ق. إ. م وإمتى كان كذلك يجوز للقاضي إثارته تلقائيا كما للخصوم إثارة الدفع بعدم الاختصاص في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وحسب المادة 3/804 من القانون. رقم 09/08 يتحدد الاختصاص الإقليمي في مادة العقود الإدارية مهما كانت طبيعتها أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه⁽²⁾.

وقد جاء مضمون المادة 17 /2 من القانون. رقم 09/08 واضحا فيما يخص وجوب شهر عريضة افتتاح الدعوى وبالتالي أي دعوى رامية إلى فسخ أو إلغاء أو تنفيذ عقد الامتياز أو التنازل يستلزم شهرها بالمحافظة العقارية لتعلقها بعقار و/أو حق عيني عقاري تحت طائلة عدم قبولها شكلا

⁽¹⁾ المذكرة الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية، رقم 2458 المؤرخة في 28/03/2007 موضوعها منازعات تطبيق مبدأ الاختصاص النوعي وجوب رفع الدعوى المتعلقة بإلغاء العقود الإدارية المشهورة الصادرة عن مديريات أملاك الدولة بالولايات أمام الغرف الجهوية بالمجالس القضائية منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 2007، ص 11.

⁽²⁾ سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 369.

وتفاديا لأي إحفاف في حق المدعى وتعرضه لرفض عريضته شكلا يمكن إثبات إبداء العريضة للإشهار. (1)

ثانيا: اختصاص القاضي الإداري لتقدير العمل الإداري الذي يمس بمصالح المتعاقد

يمكننا وضع افتراضات بشأن تقدير القاضي الإداري لعمل الإدارة إزاء المتعاقد على النحو التالي: إن الاستثمارات المستفيدة من مزايا الأمر. رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار (2) والاستثمارات الأجنبية (3) الخاضعة أيضا للدراسة المسبقة من طرف المجلس الوطني للاستثمار طبقا للمادة 4 مكرر 1 من الأمر. رقم 03/01 المعدل والمتمم ملزمة قبل إنجازها استصدار تصريح لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والتصريح يعد إجراء تمهيدي وجوبي لترخيص منح الامتياز وعدم استصدار تصريح مؤشر من طرف الوكالة على المزايا أو دراسة الطلب سيحرم المترشح من الاستفادة من العقار الصناعي.

ويجوز للمستثمر الذي غبن بشأن الاستفادة من المزايا أو التصريح لدى الوكالة الوطنية للاستثمار، ممارسة طعن إداري أمام لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار والطعن أمام اللجنة اختياري كما أن لا يغني عن الطعن القضائي وهو ما يفهم من المادة 7 مكرر 1 (4).

ولأن الوكالة الوطنية للاستثمار كطرف في النزاع مؤسسة عمومية وطنية مكلفة بممارسة نشاط معين تلبيبة لحاجات المجموعة الوطنية في مختلف مجالات حياة الدولة (5) فهي شخص إداري مركزي ذلك أن الشبائيك الموجودة على مستوى الولايات لا تتمتع بالشخصية المعنوية ولا على حق التقاضي وبالتالي يعرض النزاع ضدها في الآجال المحددة (6) على مجلس الدولة.

لان النزاع الذي يتعلق بالتصريح قرار إداري ولأن في المادة 801 ق. إ. م وإ قصر المشرع اختصاص المحاكم الإدارية على الفصل في منازعات المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية المحلية دون الوطنية الأمر الذي يستفاد منه بمفهوم المخالفة أن منازعات المؤسسات العمومية الوطنية تكون

(1) سميحة حنان خواجه، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 369.

(2) نص المادة 1/4: "تخضع الاستثمارات التي تستفيد من مزايا هذا الأمر قبل إنجازها إلى تصريح بالاستثمار لدى وكالة المذكورة في المادة 06 أدناه"

(3) نص المادة 4 مكرر: "تخضع الاستثمارات الأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات قبل إنجازها إلى تصريح بالاستثمارات لدى الوكالة المذكورة في المادة 06 أدناه"

(4) " . . . و يمارس هذا الطعن دون المساس بالطعن القضائي الذي يستفيد منه المستثمر. . . "

(5) نادية حسان، " دور لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 02، 2008، ص 103.

(6) نص المادة 907 ق. إ. م وإ: "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

أمام مجلس الدولة وبالعودة إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية باختصاص مجلس الدولة نجد المادة 901: " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة ".

ويتعين على المستثمر المعني رفع دعوى مباشرة أمام مجلس الدولة خلال 4 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري محل النزاع من جانب آخر يجوز للمستثمر المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إداري خلال 4 أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي للمطالبة بمراجعة قرارها قبل اللجوء إلى مجلس الدولة.

ويختلف أثر رفع الدعوى باختلاف موقف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من التظلم طبقا لمادة 830 ق. إ. م وإ في حالة رد الوكالة يبدأ سريان أجل شهرين من تاريخ تبليغ الرفض لتقديم الطعن القضائي أمام مجلس الدولة وفي حالة سكوت الوكالة المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين يعد بمثابة قرار بالرفض والمتظلم أجل شهرين من تاريخ انتهاء أجل شهرين السابقين لتقديم طعنه القضائي ويثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة ويرفق بالعريضة.

ويقوم اختصاص القاضي الإداري لفحص مدى مشروعية القرار الذي يمس بمصلحة المتعاقد وعلى هذا الأساس تركز سلطة القاضي الإداري في دعاوى الإلغاء طبقا للمادة 801 ق. إ. م وإ على فحص مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه وإلغاء أثاره القانونية إذا ثبت عدم شرعيته أو تأييده في حالة التأكد من شرعيته.

وفي هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة رقم 5803 المؤرخ في 11/02/2002 يقضي بعدم إمكانية والي ولاية الجزائر سحب عقد الامتياز بموجب قرار إداري إلا في آجال محددة قانونا والثابت أن الوالي⁽¹⁾ الذي أصدر قرار بإلغاء عقد الامتياز تحت رقم 129 مؤرخ في 14/04/1999 الممنوح للمستأنف عليها شركة (إ. إ. ع) بموجب قرار اتخذه السيد الوزير المحافظ لمحافظة الجزائر الكبرى بعد انقضاء المدة يعد تجاوزا للسلطة وبالمقابل تأييدا للقرار الإداري الصادر عن الوالي رقم 1594 المؤرخ في 16/11/1997 المتضمن إلغاء القرار رقم 1050 المؤرخ في 11/12/1995 المتعلق بمنح حق امتياز على قطعة أرضية في إطار تدعيم الاستثمار قضى مجلس الدولة² بشرعية إبطال قرار منح الامتياز. رقم 1050 لأن مقرر منح الامتياز تم على أساس ملكية الدولة للقطعة الرضوية محل الامتياز

⁽¹⁾ سميحة حنان خوادجية، " النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر "، مرجع سابق، ص. 370-371.

⁽²⁾ القرار. رقم 10355 المؤرخ في 16/09/2003 الصادر عن جلس الدولة، قضية (ب. م) ضد ولاية مسيلة، منشور في جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 596.

بينما هي ملك البلدية، بالإضافة لما سبق يمكن تصور حالة أخرى تتمثل في حالة إسقاط حق الامتياز لمخالفة أخرى غير المحددة في النصوص التنظيمية ودفتر الشروط كتورطه في جريمة مثلا ويعتبر ذلك تجاوزا للسلطة والقضاء الإداري في اجتهاده يلغيها.

ويقوم اختصاص القاضي الإداري لفحص مدى مشروعية تصرف الإدارة الذي يمس بمصالح المتعاقد وبذلك تطبيقا للمادة 801 ق. إ. م وغ تختص المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى القضاء الكامل وهي الدعوى التي ترمي إلى فحص مدى شرعية تصرف الإدارة والحكم بإلغائه إذا ثبت عدم شرعيته ثم التصدي للتعويض المناسب جبرا للضرر الناجم⁽¹⁾.

وبذلك يدخل في هذا النطاق دعوى إلزام الإدارة بإشهار عقد استغلال العقار حيث طبقا للقرار رقم 2000/01/31 تحصل (ح. م) على قطعة أرضية للاستثمار بتاريخ 1998/10/10 بموجب عقد بيع تحت رقم 99 وبعد بضع سنوات أراد أن يعطي لهذه الوثيقة الصفة الرسمية ورغم اتصالاته بالإدارة لم تمتثل لذلك وبعد التصدي للدعوى، قضى مجلس الدولة⁽²⁾ بإلزام البلدية بأن تقوم بإجراءات إشهار العقد الإداري المحرر في 1998/10/10 والمتضمن بيع قطعة أرض ذات مساحة 400م² لدعم الاستثمار كذلك يدخل في نطاق اختصاص القاضي الإداري الدعوى، الدعوى التي يرفعها المستثمر للنظر في تعويض القيمة المضافة طبقا للمادة 21 من المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 التي أتى بها على القطعة الأرضية المدفوعة من قبل الدولة مقابل إسقاط حق الامتياز⁽³⁾.

إن عقد الامتياز الذي تم التطرق إليه في إطار المرسوم التشريعي. رقم 12/93 قد يقع على الأملاك الوطنية العامة في شكل رخصة استغلال إذا تعلق الأمر باستغلال المناطق الحرة باعتبارها تشكل جزءا من الأملاك الوطنية العامة كما قد يرد على الأملاك الوطنية الخاصة وفي كلتا الحالتين هو من اختصاص القضاء الإداري.

وكما قد يطرح الامتياز منازعة فسخه عندما يكون في شكل عقد يمكن أن يتعلق الأمر برخصة عندما تصدره الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فإن الدعوى الإدارية الرامية إلى إلغاء قرار سحب الامتياز كل من اختصاص الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي على غرار رفض منح الامتياز أما الامتياز سواء في إطار الأمر. رقم 11/06 الملغى الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

(1) بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 485.

(2) جمال سايس، مرجع سابق، ص 372.

(3) سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 372.

وكذا في إطار الأمر. رقم 04/08 الذي ألغى الأمر السابق، فإن الامتياز يكرس بعقد إداري يتولى تحريره مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً كما أن هذا الأخير هو الذي يتولى رفع دعوى إسقاط حق الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة ويترتب بقوة القانون على كل تقصير من المستفيد بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط طبقاً لنص المادة 5 من الأمر. رقم 11/06 إلى فسخ عقد الامتياز بقوة القانون عن طريق الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً ودفع الدولة نتيجة الفسخ تعويضاً مستحقاً بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة قانوناً دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة.

أما حسب النص التطبيقي لهذا الأمر. رقم 121/07 الملغى بموجب نص المادة 14 منه فلا يحق للمستفيد من حق الامتياز المخل بالالتزامات أن يطلب الاستفادة من التعويض إلا في حال إذا كانت أشغال البناء المنجزة غير قابلة للهدم ومطابقة لبرنامج إنجازه وبرخصة البناء وتحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً مبلغ القيمة المضافة المحتملة المدخلة على القطعة الأرضية موضوع حق الامتياز دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة وتحول الامتيازات والرهون المحتملة المثقلة للقطعة الأرضية بسبب صاحب حق الامتياز المخل بالتزاماته إلى التعويض الناجم عن الفسخ وبالرجوع إلى بنود دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي. رقم 121/07 نجد أن المادة 16 منه تنص على أن فسخ الامتياز يتم في أي وقت وباتفاق الطرفين.

وبهذا الصدد نجد أنه رفعت على مستوى المحكمة الإدارية لولاية الوادي حوالي 16 منازعة متعلقة بالاستثمار العقاري الصناعي باشرت مديريّة أملاك الدولة وقد تم الفصل في منازعتين منها⁽¹⁾ ناهيك عن إلغاء قرارات منح الامتياز ودعاوى قيد رفع دعوى فسخ⁽²⁾.

⁽¹⁾ أنظر الملحق الثامن: المتعلقة بأحكام المحكمة الإدارية لولاية الوادي الصادرة بشأن فسخ عقد الامتياز.

⁽²⁾ أنظر الملحق السابع: المتعلق بدعاوى المستثمرين قيد التحضير لرفعها أمام المحكمة الإدارية.

الفرع الثاني: اختصاص القاضي الإداري في تسوية منازعات عقود التنازل

بالرجوع إلى جميع عقود التنازل الواردة على العقار الصناعي التي أبرمتها الدولة نجدها في القوانين التالية 11/82 المتعلقة بالاستثمار الوطني الخاص فكل العقود التي أبرمت في إطار هذا القانون كلها تعتبر عقود إدارية، قانون المالية لسنة 1985 حيث تم التنازل بناء على قرار إداري صادر من طرف الوالي وتمت إجراءات تحوله إلى عقد إداري من طرف مصالح أملاك الدولة والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/02/19 الذي جاء تطبيقا لقانون المالية لسنة 1992.

وجميع عقود التنازل تمت في إطار القانون. رقم 12/93 والأمر. رقم 11/06 حيث تمت الأراضي التابعة لأملاك الدولة والمحرة من طرف مصالح أملاك الدولة تعتبر عقود إدارية يختص القضاء الإداري بالفصل فيها.

فالمحكمة الإدارية هي الجهة القضائية للقانون العام في المادة الإدارية حسب قواعد الاختصاص الإقليمي كما أن دعاوى فسخ العقود الإدارية وبطلانها يدخل ضمن القضاء الكامل ويمثل الدولة أمام القضاء في المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة.⁽¹⁾

كما أن القضاء الإداري يكون مختصا في المنازعات التي تقوم بين البلديات والغير فيما يخص عمليات الاستفادة على قطع أرضية تابعة لأملاك تابعة للبلديات والتي تولى القضاء الإداري إلغاء معظمها على أساس المادة 73 من قانون التوجيه العقاري التي تحيل الاختصاص في تسيير الحافظة العقارية للبلديات إلى الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وهذا ما تم تأكيده بموجب قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2002/02/08 تحت رقم 003808⁽²⁾.

⁽¹⁾ كريمة شايب باشا، "الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مرجع سابق، ص 190.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص 190.

خلاصة الباب الثاني:

بناءً على ما سبق التطرق إليه بشأن إجراءات تسوية مناعات الاستثمار العقاري الصناعي نجد أن هناك إجراءات تتخذها الهيئات الإدارية بشقيها المركزية واللامركزية إضافة لدور أجهزة دعم الاستثمار وذلك بموجب الصلاحيات المسندة لها.

حيث تقوم هاته الهيئات بدور الرقابة والمتابعة الدورية للمشاريع الاستثمارية الصناعية قيد الانجاز كما تعمل على تسهيل إجراءات الحصول على القطع الأرضية لفائدة المستثمرين الذين أودعوا طلباتهم على مستوى مصالحها إضافة إلى منح امتيازات أقرتها النصوص القانونية للمستثمرين بهدف تحفيزهم، فدور هاته الهيئات تحديداً هو دور رقابي وقائي بدرجة أولى لكونها تعمل على متابعة مدى تنفيذ المستثمر للالتزامات الملقاة على عاتقه وفي حال إخلاله بالتزاماته فإن لها صلاحية التدخل التي تكون إما بسحب المزايا أو التجريد من المزايا أو رفع دعوى قضائية مطالبة بموجبها فسخ عقد الامتياز بينها وبين المستثمر، وبهذا هي لا تفصل في منازعات الاستثمار العقاري الصناعي .

كما انه بالنظر إلى الطرق البديلة التي أقرها المشرع والتي تعد ناجعة خصوصا من ناحية تقليل حجم المنازعات المعروضة على القضاء والتي تطول إجراءات تسويتها وهو ما يسبب تأخرا في إنجاز المشاريع الاستثمارية ومن ثمة تحقيق التنمية الاقتصادية.

وفي سبيل توفير حماية للمستثمرين ومشاريعهم من تعسف الإدارة وقراراتها فإن المشرع كرّس حق لجوء المستثمر إلى التظلم للجهة الوصية وإن كانت المسألة أصبحت جوازية بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا اللجوء للقضاء للفصل في المنازعات التي تثور بينه وبين الجهة الإدارية التي تمنح له المزايا المطلوبة لإنجاز مشروعه الاستثماري بموجب دعوى الإلغاء والتعويض كذلك.

ختاماً لدراستنا المتعلقة بموضوع منازعات الاستثمار العقاري الصناعي؛ هذا الأخير الذي يعتبر من بين أبرز المواضيع المطروحة والتي استدعت تدخّل كل من رجال القانون والقضاء والهيئات الإدارية بهدف إيجاد تسوية بل وحلول جذرية للإشكالات الميدانية العالقة والمنازعات المعروضة على القضاء. لقد سعت الدولة جاهدة في سبيل الوصول للتنمية الاقتصادية إلى استخدام أدوات تمكّنها من تحقيق ذلك فاعتمدت أساساً على العقار، الاستثمار والصناعة وجسّدت ذلك بشكل بارز من خلال المخطّطات التنموية التي وضعتها.

فإيماناً منها بأن المقياس الحقيقي لتطور أي دولة يُبنى على حجم ونوعية الاستثمارات المقامة فيها ومدى استقرارها هو ما يدفعها بالضرورة إلى توفير بيئة سياسية وقانونية واقتصادية وأمنية تلبي احتياجات المستثمرين ومشاريعهم بل والأهم من ذلك كله تعمل على تحفيزهم.

فبداية عملت الدولة على وضع أطر تشريعية لتنظيم الاستثمارات العقارية الصناعية من جميع جوانبها وذلك منذ حصول المستثمر على المعلومات الكافية التي بناء عليها يقوم بإيداع ملفه مرفقاً بالوثائق المطلوبة على مستوى الهيئات المعنية إلى غاية إتمامه لهذا المشروع.

غير أنه على الرغم من التسهيلات الممنوحة من طرف الدولة وكثرة النصوص القانونية التي عُيّنت بتنظيم مجال الاستثمار العقاري الصناعي إلا أن المستثمر واجهته كثير من الصعوبات والمشاكل كان أهمها: مشكل وفرة العقار الصناعي المخصّص للاستثمار وعدم الاستقرار التشريعي الذي أثر بشكل سلبي على الاستثمارات مما أدّى إلى لجوء المستثمر للقضاء على أمل إيجاد تسوية لهاته المنازعات.

وهكذا عالجنا هاته الدراسة من خلال التطرق إلى ضبط مفاهيم الاستثمار العقاري الصناعي ومعرفة الإطار التشريعي الموضوعي والمؤسّساتي الذي يحكمه دون إهمالنا لحافضة الاستثمار العقاري الصناعي التي تشكل أساس المنازعات؛ كون المشرع قد انشأ عدة مناطق أهمها نجد:

المناطق الصناعية ومناطق النشاطات التي كانت متواجدة منذ تطبيق النظام الاقتصادي الاشتراكي واستمر العمل بها إلى غاية يومنا هذا، لينص المشرع على إنشاء مناطق سميت بالمناطق الخاصة بمجرد صدور قانون ترقية الاستثمار في سنة 1993 تحت. رقم 12/93 والتي قسّمت إلى مناطق التوسع الاقتصادي التي رغم استحداثها إلا أنها لم يتم تطبيقها ميدانياً لاستحالة ذلك وكذا المناطق المطلوب ترقيتها إلا أن هاته المناطق زالت بإلغاء المرسوم التشريعي. رقم 12/93.

لكن بصدور الأمر. رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار أشار المشرع إلى المناطق المطلوب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة والتي لا نعتبرها مناطق جديدة بل هي في الحقيقة امتداد للمناطق المطلوب ترقيتها التي ورد ذكرها في المرسوم التشريعي الملغى وفي سنة 2015 أرسى المشرع ما يعرف بالحظائر الصناعية وهو نوع جديد من المناطق التي مازالت قيد التهيئة إلى غاية يومنا هذا وبطبيعة

الحال دون إهمالنا لمناطق التنمية الصناعية التي استحدثها المشرع على ضوء إصداره لقانون تهيئة الإقليم.

وبذلك فإن المستثمر لكي يتحصل على قطعة أرضية من القطع الموجودة في حافظة العقار الصناعي يقيم فيها استثماراته الصناعية، نجد أن المشرع نظم كيفية الحصول عليها بموجب تنظيمه كذلك للعلاقة بين الأطراف المتعاقدة (المستثمر الصناعي والجهة الإدارية المانحة) وذلك عن طريق عقود استغلال والتي تغيرت لعدة أسباب.

فبداية نجد أن المشرع اعتمد على عقد التنازل المباشر الذي بموجبه يتحصل المستثمر على العقار المخصص للاستثمار الصناعي لكن نظرا للمنازعات الناجمة التي تعلق بوجود عوائق في تحويل ملكية القطع الأرضية بين الهيئات المكلفة بالترقية والتهيئة وبين المستثمرين لأسباب تعود إلى عدم وجد سندات ملكية لها، كذلك رفض بعض الملاك الخواص تحويل الملكية لفائدة الدولة وغيرها وهو ما أثبت عدم فاعليته.

بذلك تم لجوء المشرع إلى استبدال عقد التنازل بعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هذا الأخير الذي بُني على ضرورة توفر شرط أساسي لتحقيق التنازل ما يعرف بالشرط الفاسخ هو ضرورة الانجاز الفعلي للمشرع حتى يتمكن المستثمر من المطالبة بحقه المتمثل في التنازل له عن القطعة الأرضية ونظرا للمنازعات التي نجمت عن تطبيق هذا العقد أدى بالمشرع إلى استبداله من جديد.

وهكذا استقر المشرع حاليا على تطبيق عقد الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل والذي يعتبر حق انتفاع دائم والذي بدأ تطبيقه منذ سنة 2008 إلى غاية يومنا هذا على الرغم من وود أطراف تنادي بإلغائه والعودة لعقد التنازل، حيث استقر المشرع ومنح السلطة للولاة في منح الامتياز بالتراضي وذلك منذ صدور قانون المالية لسنة 2011 بعد أن كان يتم منحه بصيغة المزاد العلني إضافة للتراضي.

ولم يكتف المشرع بالأطر التشريعية الموضوعية فحسب وإنما استحدث أجهزة تتولى تنفيذ ما جاء في النصوص القانونية ومن ثمة تعمل على المراقبة الدورية للمستثمرين في إنجاز مشاريعهم الاستثمارية الصناعية تمثلت في الأجهزة التقليدية المعروفة على المستوى المركزي واللامركزي كونها تتدخل لتسوية الإشكالات العالقة عندما يقتضي الأمر ذلك وبموجب الصلاحيات الممنوحة لها.

إضافة ذلك ما يعرف بأجهزة دعم الاستثمار على المستوى المركزي والمحلي كذلك التي تعمل على تنظيم هذا النوع من الاستثمارات والمراقبة والمتابعة للمستثمرين.

وهنا نجد تعدد للأجهزة الإدارية التي يتعامل معها المستثمر كما أن الملاحظ عليها هو دور رقابي وقائي وأحيانا قمعي وليس لها صلاحية التدخل للفصل في المنازعات التي تعتبر اختصاص أصيل للقضاء، وإن كانت تعمل على التقليل من حجم المنازعات المعروضة على القضاء لو كانت تتدخل في

تسوية المنازعات بشكل ودي أو باستخدام الطرق البديلة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة في الصلح القضائي والوساطة وكذا التحكيم.

وعلى هذا الأساس قد توصلنا من خلال دراستنا هاته إلى عدة نتائج تتمثل في:

- لم يضع المشرع الجزائري تعريفا للاستثمار العقاري الصناعي رغم إدراجه تعريفا خاصا بالاستثمار بصفة عامة لأول مرة في ظل الأمر الملغى 03/01 وقانون ترقية الاستثمار الجديد 09/16.

- إن الصناعات المقامة في الجزائر عامة وولاية الوادي خاصة أغلبها صناعات خفيفة وليست صناعات ثقيلة.

- عدم ضبط بدقة المصطلحات المتعلقة بحافزة العقار الصناعي حيث وفي كل مرة تستخدم مصطلحات جديدة تفتقد لأساس التعريف وهو ما لاحظناه في: المناطق الصناعية، الحظيرة الصناعية وغيرها.

- صعوبة تطبيق إنشاء بعض المناطق ميدانيا لعدم دقة مفاهيمها ووضوحها مما استدعى بالمشرع إلى التخلي عنها تدريجيا بإلغاء النصوص القانونية التي تضمنت إنشاءها لكونها بقيت حبرا على ورق وأبرزها مناطق التوسع الاقتصادي التي جاء بها المرسوم التشريعي. رقم 12/93 والمراسيم التنفيذية اللاحقة.

- اهتمام الدولة بشكل كبير بالاستثمارات العقارية الصناعية في مناطق الجنوب والهضاب العليا بما قدمته من تسهيلات للمستثمرين وامتيازات.

- وجود ترسانة هائلة من النصوص القانونية هذا ما يصعب على الباحث تجميعها والإلمام بها من كل الجوانب خصوصا التعليمات الصادرة عن الهيئات الإدارية المختصة إلا أن الملاحظ أن النصوص القانونية التي تعنى بالاستثمار في مجال العقار الصناعي متفرقة ومتناثرة بين عدة نصوص قانونية.

- عدم استقرار المنظومة القانونية مما يؤثر على بيئة الاستثمار بشكل عام والعقار الصناعي بشكل خاص حيث يتدخل المشرع من حين لآخر إما بإصدار نص قانوني جديد أو تعديله أو إلغائه وهو ما يترتب عليه عزوف المستثمرين الوطنيين والأجانب عن الاستثمار بسبب اللأمن القانوني.

- تدخل المشرع بإيجاد حلول جذرية لمشكل ملكية العقار الصناعي الذي كان قائما وتكريس حق الامتياز الذي يعد حق استغلال وانتفاع بالنسبة للمستثمرين وليس حق تملك ولمدة محددة قانونا.

- أرسى المشرع عدة طرق لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي تمثلت في العقود كآلية خصوصا عقد الامتياز ولم يكتف بذلك بل استحدث أجهزة إدارية كثيرة من أجل الإشراف والمراقبة والمتابعة والتنفيذ.

- صعوبات تتعلق بالتهيئة خصوصا بالنسبة لمناطق النشاطات البعيدة عن المناطق السكانية والتي تقع على عاتق المستثمر وقد لاحظنا ذلك ميدانيا خصوصا في ولاية الوادي.
- صعوبات تتعلق بتجزئة الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار العقاري الصناعي لسنوات مما يؤدي إلى عدم إتمام إنجاز المشاريع الاستثمارية في الآجال المطلوبة وهو ما حدث في منطقة كوينين بولاية الوادي.
- صعوبات التمويل التي يعاني منها المستثمر على الرغم من أن المشرع قام بحل مشكل التمويل بموجب قوانين المالية والقوانين المنظمة للاستثمار العقاري الصناعي.
- تعدد الهيئات الإدارية التي تشرف وتراقب وتنظم مجال الاستثمار العقاري الصناعي مما يسبب تداخل الصلاحيات ميدانيا.
- استحداث المشرع أجهزة دعم الاستثمار على المستوى المركزي كما هو الشأن بالنسبة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وصناديق الاستثمار واللجان وغيرها وكذا على المستوى اللامركزي كالفروع المحلية للوكالات خصوصا الشباك الوحيد والمراكز التي تم استحداثها مؤخرا في سنة 2017.
- منح صلاحيات مطلقة للولاة في مجال الاستثمار العقاري الصناعي خصوصا تدخلهم بمنح الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل بالتراضي.
- اختصاص القضاء العادي والإداري بالفصل في منازعات الاستثمار العقاري الصناعي.
- إنشاء مواقع إلكترونية بالنسبة لبعض أجهزة دعم الاستثمار وإضفاء التحديثات عليها بغية تسهيل اطلاع المستثمرين على الجديد.
- لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي طبيعة قانونية خاصة من جهة القانون الواجب التطبيق والذي يكون قانون مدني والتجاري والإداري والقوانين الخاصة بالعقار أي أنه لا يحمها قانون واحد وكذا الجهة القضائية التي تفصل في منازعاته والتي غالبا ما تسند للقضاء الإداري نظرا لأن الجهة مانحة العقار بموجب الامتياز هي مديرية أملاك الدولة من ناحية كما يمكن أن تتدخل أجهزة دعم الاستثمار خصوصا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار خصوصا في إجراءاتها المتمثلة في السحب أو الرفض أو إشعار تجريد بالمزايا.
- تقييد النصوص القانونية للهيئات الإدارية بآجال معينة نعتبرها قصيرة إلا أن الهدف من ذلك هو تسريع وتيرة الانجاز الفعلي للمشاريع الاستثمارية من خلال التسريع في إعداد العقود.

- بالنسبة للطرق البديلة لاحظنا عدم تفعيلها في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي حيث تتم تحت إشراف القضاء وتعد بالنسبة للهيئات الإدارية طريق ودي بينها وبين المستثمرين وبذلك يقلل من حجم المنازعات المعروضة على القضاء.
 - توسيع المشرع لصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من خلال إرساء دور الشباك الوحيد وكذا استحداث 4 مراكز تعمل بالتنسيق مع الوكالة وذلك نظرا للتواصل المباشر وبشكل كبير بينها وبين المستثمر.
 - قيامه بضبط وبشكل دقيق للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري خصوصا في الصلاحيات المسندة لها.
 - بالصدر نسبة للمجلس الوطني للاستثمار نجد أن المشرع لم يصدر نص قانوني ينضم تشكيلته وصلاحياته بل بقي العمل بالمرسوم التنفيذي. رقم 355/06 الذي لم يعد يتناسب مع وضعه الحالي إضافة إلى توليه مهمة البت في المنازعات التي تثور بين المستثمر والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بشأن المزايا الممنوحة وإن كنا لاحظنا تقليص صلاحياته مقارنة بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
 - استقرت النصوص القانونية على تطبيق عقد الامتياز الغير قابل للتنازل بصيغة التراضي وهي سلطة منحة للدولة بهذا الخصوص وذلك بالتنسيق بينهم وبين المديريات الولائية المعنية.
 - تدخل المديرية العامة للأموال الوطنية بالتنسيق مع مديريات أملاك الدولة الولائية لمعالجة الوضعيات العالقة سواء بشأن إجراء الإشهار أو تطبيق عقود الامتياز الغير قابلة للتنازل.
 - تم تجميد نشاط لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها وإحالة مسألة دراسة الملفات لمديرية الصناعة والمناجم لترسل للوالي الذي لديه حق منح قرار منح الامتياز للمستثمر المعني من عدمه.
- التوصيات:**
- تجميع النصوص القانونية الخاصة بالعقار الصناعي في تقنين موحد وفي هذا تسهيل لأداء الموظفين الإداريين وعمل القضاة.
 - تكوين قضاة متخصصين في الاستثمار العقاري الصناعي.
 - توحيد الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات الاستثمار العقاري الصناعي.
 - استحداث صناديق خاصة لدعم الاستثمار العقاري الصناعي خاصة ومن ثمة حل مشكل التمويل بالنسبة للمستثمرين الأجانب والوطنيين.
 - ضرورة التنسيق بين الهيئات الإدارية لتفادي التداخل في الاختصاصات فيما بينها.

- ضرورة استحداث مصلحة خاصة بالاستثمار العقاري الصناعي ابتداءً من الملفات التي تحول إليها إلى غاية متابعة المنازعات واستقبال شكاوى المستثمرين وطلباتهم على مستوى مديرية أملاك الدولة وفي هذا تخفيف للضغط على الموظفين وتسهيل الأداء.

اقتراحات:

- ضرورة تكثيف الندوات والأيام الدراسية والملتقيات المتعلقة بالاستثمار في مجال العقار الصناعي على مستوى الهيئات الإدارية من منطلق الخبرة الميدانية وبحضور خبراء ومختصين في المجال وهو ما يساعد على نشر الثقافة القانونية للاستثمار العقاري الصناعي والتقليل من المنازعات المتعلقة به خصوصاً النصوص القانونية الصادرة في المجال.
- ضرورة العمل على تنظيم دورات تكوينية للموظفين في مجال الاستثمار العقاري الصناعي من أجل ضمان الأداء الجيد للعمل ووعيه ورفع كفاءته.
- بالإضافة للنشر الإلكتروني لتوضيح الاستثمار في مجال العقار الصناعي.
- يجب كذلك النشر الورقي الذي يكون بتوزيع المطويات التي تبين الوثائق التي يتم إيداعها عند تقديم ملف الاستثمار وإبراز ولو بمخطط للأجهزة التي يلجأ إليها المستثمر.
- توضيح لأنواع الصناعات المقامة في الولاية وكذلك التي تم تجميدها وكذلك التنويع في الصناعات حتى تكون للمستثمرين فكرة عما هو موجود من صناعات في إقليم الولاية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: النصوص القانونية

أ- القوانين:

1. قانون. رقم 277/63 مؤرخ في 1963/07/26 المتضمن قانون الاستثمارات، جريدة رسمية، العدد 53، الصادرة بتاريخ 02 أوت 1963.
2. قانون. رقم 09/81 مؤرخ في 1981/07/04 المتضمن القانون البلدي، جريدة رسمية، العدد 27، الصادر في سنة 1981.
3. قانون. رقم 01/82 مؤرخ في 1982/08/21 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، جريدة رسمية، العدد 34، الصادرة بتاريخ 1982/08/24.
4. قانون. رقم 21/84 مؤرخ في 1984/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، جريدة رسمية، العدد 72، الصادرة بتاريخ 1984/12/31.
5. قانون. رقم 03/87 مؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية، جريدة رسمية، العدد 05، الصادرة بتاريخ 1987/01/28.
6. قانون. رقم 01/88 مؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية، العدد 02، الصادرة بتاريخ 1988/01/13.
7. قانون. رقم 25/88 مؤرخ في 1988/07/12 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الوطنية الخاصة، جريدة رسمية، العدد 28، الصادرة بتاريخ 13 جويلية 1988.
8. قانون. رقم 10/90 مؤرخ في 1990/04/14 المتضمن النقد والقرض، جريدة رسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 23 رمضان 1410.
9. قانون. رقم 25/90 مؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 1990/11/18.
10. قانون. رقم 27/95 مؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية، العدد 82، الصادرة بتاريخ 1995/12/31.
11. قانون. رقم 02/97 مؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 1997/12/31.
12. قانون. رقم 11/99 مؤرخ في 1999/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2000، جريدة رسمية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 1999/12/25.

13. قانون. رقم 06/2000 مؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001، جريدة رسمية، العدد 80، الصادرة بتاريخ 24/12/2000.
14. قانون. رقم 21/01 مؤرخ في 22/12/2001 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2002، جريدة رسمية، العدد 79، الصادرة بتاريخ 23/12/2001.
15. قانون. رقم 20/01 مؤرخ في 12/12/2001 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، جريدة رسمية، العدد 89، الصادرة في 31/12/1997.
16. قانون. رقم 11/02 مؤرخ في 24/12/2002 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2003، جريدة رسمية، العدد 86، الصادرة بتاريخ 25/12/2002.
17. قانون. رقم 03/03 مؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 19/02/2003.
18. قانون. رقم 10/03 مؤرخ في 19 جويلية 2003 متعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة معدل بالقانون. رقم 06/07 مؤرخ في 13 ماي 2007 متعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، جريدة رسمية، العدد 43، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2003.
19. قانون. رقم 16/05 مؤرخ في 31/12/2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، جريدة رسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 31/12/2005.
20. قانون. رقم 02/07 مؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 28/02/2007.
21. قانون. رقم 12/07 مؤرخ في 30/12/2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، جريدة رسمية، العدد 82، الصادرة بتاريخ 31/12/2007.
22. قانون. رقم 09/08 مؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.
23. قانون. رقم 14/08 مؤرخ في 20 يوليو 2008 المعدل والمتمم للقانون. رقم 30/90 مؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 03/08/2008.
24. قانون. رقم 19/08 مؤرخ في 15/11/2008 يتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية، العدد 63، الصادرة بتاريخ 16/11/2008.

25. قانون. رقم 20/10 مؤرخ في 2010/01/12 المتعلق بلجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، **جريدة رسمية**، العدد 04، الصادرة بتاريخ 2010/01/17.
 26. قانون. رقم 02/10 مؤرخ في 2010/06/29 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، **جريدة رسمية**، العدد 61، الصادرة بتاريخ 21 أكتوبر 2010.
 27. قانون. رقم 03/10 مؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، **جريدة رسمية**، العدد 46، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2010.
 28. قانون. رقم 11/11 مؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2011، **جريدة رسمية**، العدد 40، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2011.
 29. قانون. رقم 07/12 مؤرخ في 21 فيفري 2012 يتعلق بالولاية، **جريدة رسمية**، العدد 12، الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2012.
 30. قانون. رقم 18/15 مؤرخ في 2015/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، **جريدة رسمية**، العدد 72، الصادرة بتاريخ 2015/12/31.
 31. قانون. رقم 01/16 مؤرخ في 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري، **جريدة رسمية**، العدد 14، الصادرة بتاريخ 2016/03/07.
 32. قانون. رقم 09/16 مؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، **جريدة رسمية**، العدد 46، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2016.
- ب- الأوامر**
1. الأمر. رقم 284/66 مؤرخ في 1966/09/15 المتضمن قانون الاستثمارات، **جريدة رسمية**، العدد 80، الصادرة بتاريخ 17 سبتمبر 1966.
 2. الأمر. رقم 24/67 مؤرخ في 1967/01/18 المتعلق بالبلدية، **جريدة رسمية**، العدد 06، الصادرة بتاريخ 1967/01/18.
 3. الأمر. رقم 26/74 مؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، **جريدة رسمية**، العدد 19، الصادرة بتاريخ 1974/03/05.
 4. الأمر. رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، **جريدة رسمية**، العدد 92، الصادرة بتاريخ 1975/11/18.

5. الأمر. رقم 22/95 مؤرخ في 1995/08/26 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، **جريدة رسمية**، العدد 48، الصادرة بتاريخ 08 ربيع الثاني 1416.
6. الأمر. رقم 12/97 مؤرخ في 1997/03/19 يعدل ويتمم الأمر. رقم 22/95 مؤرخ في 1995/08/25 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، **جريدة رسمية**، العدد 15، الصادرة بتاريخ 11 ذي القعدة 1417.
7. الأمر. رقم 03/01 مؤرخ في 30 أوت 2001 متعلق بتطوير الاستثمار، **جريدة رسمية**، العدد 47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001.
8. الأمر. رقم 04/01 مؤرخ في 1994/10/17 المتضمن تنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، **جريدة رسمية**، العدد 47، الصادرة بتاريخ 22/08/2001.
9. الأمر. رقم 04/06 مؤرخ في 19/07/2006 المتضمن قانون المالية التكميلي، **جريدة رسمية**، العدد 47، الصادرة بتاريخ 19 يوليو 2006.
10. الأمر. رقم 08/06 مؤرخ في 15/07/2006 يعدل ويتمم الأمر. رقم 03/01 مؤرخ في 20 أوت 2006 المتعلق بتطوير الاستثمار، **جريدة رسمية**، العدد 47، الصادرة بتاريخ 19 يوليو 2006.
11. الأمر. رقم 11/06 مؤرخ في 30/08/2006 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، **جريدة رسمية**، العدد 53، الصادرة بتاريخ 30/08/2006.
12. الأمر. رقم 04/08 مؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، **جريدة رسمية**، العدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008 .

ت- المراسيم

1. مرسوم. رقم 277/63 مؤرخ في 18/06/1963 المتضمن تشكيل مجلس مراقبة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ومجلس إدارته، **جريدة رسمية**، العدد 43، الصادرة بتاريخ 28/06/1963.
2. مرسوم. رقم 45/73 مؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، **جريدة رسمية**، العدد 20، الصادرة بتاريخ 09/03/1973.
3. مرسوم. رقم 103/75 مؤرخ في 27/08/1975 المتضمن إحداث وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين، **جريدة رسمية**، العدد 105، لسنة 1975.
4. مرسوم. رقم 109/75 مؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأرض لأجل البناء، **جريدة رسمية**، العدد 83، الصادرة بتاريخ 17/10/1975.

5. مرسوم. رقم 27/76 مؤرخ في 1976/02/07 المتضمن تحديد الكيفيات المالية للبيع من بل البلديات لقطع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية، جريدة رسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 1976/02/27.
6. مرسوم. رقم 28/76 مؤرخ في 1976/02/07 المتضمن تحديد كيفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، جريدة رسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 1976/02/27.
7. مرسوم تنفيذي. رقم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13.
8. مرسوم. رقم 190/82 مؤرخ في 1982/05/29 المحدد لصلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتهما في قطاعي الإسكان والتعمير، جريدة رسمية، العدد 22، الصادرة بتاريخ 1982/06/01.
9. مرسوم. رقم 304/82 مؤرخ في 1982/10/09 المتضمن كيفيات تطبيق القانون. رقم 02/82 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية، العدد 41، الصادرة بتاريخ 1982/10/12.
10. مرسوم. رقم 153/83 مؤرخ في 1983/03/05 يتضمن حل المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني وتحويل ممتلكاته وأعماله ووسائله ومستقدميه، جريدة رسمية، 10 الصادرة بتاريخ 1983/03/08.
11. مرسوم. رقم 200/83 مؤرخ في 1983/03/19 المحدد لشروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتسييرها، جريدة رسمية، العدد 12، الصادرة بتاريخ 1984/03/06.
12. مرسوم. رقم 55/84 مؤرخ في 1984/03/03 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية، العدد 10، الصادرة بتاريخ 1984/03/06.
13. مرسوم. رقم 56/84 مؤرخ في 1984/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، جريدة رسمية، العدد 10، الصادرة بتاريخ 1984/03/06.
14. مرسوم تشريعي. رقم 12/93 مؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993.
15. مرسوم. رقم 304/82 مؤرخ في 1982/10/09 المتضمن كيفيات تطبيق القانون. رقم 02/82 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية، العدد 41، الصادرة بتاريخ 1982/10/12.

16. مرسوم تنفيذي. رقم 02/86 مؤرخ في 1986/01/07 يضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية أو أسعار بيعها، **جريدة رسمية**، العدد الأول، الصادرة بتاريخ 1986/01/18.
17. مرسوم. رقم 05/86 مؤرخ في 1986/01/07 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا كما يحدد كفيات هذا البيع، **جريدة رسمية**، العدد الأول، الصادرة بتاريخ 1986/01/08.
18. مرسوم تنفيذي. رقم 405/90 مؤرخ في 1990/12/22 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، **جريدة رسمية**، العدد 56، الصادرة بتاريخ 1990/12/26.
19. مرسوم تشريعي. رقم 01/93 مؤرخ في 1993/01/19 المتضمن قانون المالية، **جريدة رسمية**، العدد 04، الصادرة بتاريخ 1993/01/20.
20. مرسوم تشريعي. رقم 18/93 مؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، **جريدة رسمية**، العدد 88، الصادرة بتاريخ 1993/12/30.
21. مرسوم تنفيذي. رقم 319/94 مؤرخ في 1994/10/17 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة وترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، **جريدة رسمية**، العدد 67، الصادرة بتاريخ 14 جمادى الأولى 1415.
22. مرسوم. رقم 321/94 مؤرخ في 1994/10/17 المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التنفيذي. رقم 12/93 يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، **جريدة رسمية**، العدد 67، الصادرة بتاريخ 14 جمادى الأولى 1415.
23. مرسوم تنفيذي. رقم 322/94 مؤرخ في 1994/10/17 المتضمن منح امتياز لأراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، **جريدة رسمية**، العدد 67، الصادرة بتاريخ 14 جمادى أولى 1415.
24. مرسوم تنفيذي. رقم 415/94 مؤرخ في 1994/11/28 المحدد لكفيات تطبيق المادة 24 من المرسوم التشريعي. رقم 08/94 مؤرخ في 1994/05/06 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1994، **جريدة رسمية**، العدد 80، الصادرة بتاريخ 1994/012/07.
25. مرسوم تنفيذي. رقم 54/95 مؤرخ في 1995/02/15 يحدد صلاحيات وزير المالية، **جريدة رسمية**، العدد 15، الصادرة بتاريخ 18 شوال 1415.

26. مرسوم رئاسي. رقم 346/95 مؤرخ في 30/10/1995 يتضمن المصادقة على اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول ورعايا الدول الأخرى، **جريدة رسمية**، العدد 66، الصادرة بتاريخ 18 جمادى الثانية 1416.
27. مرسوم تنفيذي. رقم 404/95 مؤرخ في 02/12/1995 المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني لمساهمات الدولة وسيره، **جريدة رسمية**، العدد 75، الصادرة بتاريخ 06 ديسمبر 1995.
28. مرسوم تنفيذي. رقم 483/97 مؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه، **جريدة رسمية**، العدد 83، الصادرة بتاريخ 17/12/1997.
29. مرسوم تنفيذي. رقم 253/01 مؤرخ في 10 سبتمبر 2001 يتعلق بتشكيلة مجلس مساهمات الدولة وسيره، **جريدة رسمية**، العدد 51، الصادرة بتاريخ 12 سبتمبر 2001.
30. مرسوم تنفيذي. رقم 281/01 مؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، **جريدة رسمية**، العدد 55، الصادرة بتاريخ 26/09/2001.
31. مرسوم تنفيذي. رقم 352/01 مؤرخ في 10/11/2001 المحدد لشروط ممارسة حقوق السهم النوعي وكيفيات ذلك، **جريدة رسمية**، العدد 67، الصادرة بتاريخ 11/11/2001.
32. مرسوم تنفيذي. رقم 353/01 مؤرخ في 10/11/2001 المتضمن تحديد شروط استعادة الأجراء لمؤسستهم العمومية الاقتصادية وكيفيات ذلك، **جريدة رسمية**، العدد 67، الصادرة بتاريخ 11/11/2001.
33. مرسوم رئاسي. رقم 185/01 مؤرخ في 31 ماي 2001 المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار، **جريدة رسمية**، العدد 36، الصادرة بتاريخ 31 ماي 2006.
34. مرسوم تنفيذي. رقم 295/02 مؤرخ في 15 سبتمبر 2002 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص. رقم 107-302 الذي عنوانه " صندوق دعم الاستثمار"، **جريدة رسمية**، العدد 62، الصادرة بتاريخ 15 سبتمبر 2002.
35. مرسوم رئاسي. رقم 373/02 مؤرخ في 11/11/2002 المتضمن إنشاء صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتحديد قانونه الأساسي، **جريدة رسمية**، العدد 74، الصادرة بتاريخ 13/11/2002.
36. مرسوم تنفيذي. رقم 49/03 مؤرخ في 01/02/2003 يحدد صلاحيات وزير المساهمة وترقية الاستثمارات، **جريدة رسمية**، العدد 07، الصادرة بتاريخ 02 فيفري 2003.

37. مرسوم تنفيذي. رقم 50/03 مؤرخ في 01/02/2003 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المساهمة وترقية الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 07، الصادرة بتاريخ 02 فيفري 2003.
38. مرسوم تنفيذي. رقم 292/03 مؤرخ في 10/09/2003 يحدد صلاحيات وزير المساهمة وترقية الاستثمار، جريدة رسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2003.
39. مرسوم تنفيذي. رقم 408/03 مؤرخ في 5 نوفمبر 2003 معدل ومتمم لأحكام المرسوم التنفيذي. رقم 405/90 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضريين وتنظيم ذلك، جريدة رسمية، العدد 68، الصادرة بتاريخ 9 نوفمبر 2003.
40. مرسوم تنفيذي. رقم 442/03 مؤرخ في 29/11/2003 يتضمن إنشاء مصالح خارجية في وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية ويحدد مهامها وتنظيمها، جريدة رسمية، العدد 73، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 2003.
41. مرسوم رئاسي. رقم 134/04 مؤرخ في 19/04/2004 المتضمن القانون الأساسي لصندوق ضمان قروض الاستثمارات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، جريدة رسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 28/04/2004.
42. مرسوم تنفيذي. رقم 233/04 مؤرخ في 04 أوت 2004 يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص. رقم 207-302 الذي عنوانه " صندوق دعم الاستثمارات"، جريدة رسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 08 أوت 2004.
43. مرسوم تنفيذي. رقم 161/06 مؤرخ في 17/05/2006 يعلن المنطقة الصناعية سكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى، جريدة رسمية، العدد 33، الصادرة بتاريخ 21 ماي 2006.
44. مرسوم تنفيذي. رقم 162/06 مؤرخ في 17/05/2006 يتضمن المنطقة الصناعية بأرزيو منطقة ذات أخطار كبرى، جريدة رسمية، العدد 33، الصادرة بتاريخ 21 ماي 2006.
45. مرسوم تنفيذي. رقم 355/06 مؤرخ في 09/10/2006 المتضمن صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، جريدة رسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 11/10/2006.
46. مرسوم تنفيذي. رقم 356/06 مؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006.
47. مرسوم تنفيذي. رقم 357/06 مؤرخ في 09/10/2006 المتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 19 يوليو 2006.

48. مرسوم تنفيذي. رقم 385/06 مؤرخ في 28/10/2006 يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، **جريدة رسمية**، العدد 70، الصادرة بتاريخ 05/11/2006.
49. مرسوم تنفيذي. رقم 417/06 مؤرخ في 22 نوفمبر 2006 يحدد كفايات تسيير حساب التخصيص. رقم 302-107 الذي عنوانه "صندوق دعم الاستثمارات، **جريدة رسمية**، العدد 74، الصادرة بتاريخ 22/11/2006.
50. مرسوم تنفيذي. رقم 454/06 مؤرخ في 11 ديسمبر 2006 المتعلق بالبطاقة المهنية المسلمة للأجانب الذين يمارسون نشاطا تجاريا وصناعيا وحرفيا أو مهنة حرة على التراب الوطني، **جريدة رسمية**، العدد 80، الصادرة بتاريخ 11/12/2006.
51. مرسوم تنفيذي. رقم 132/06 مؤرخ في 3 أبريل 2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، **جريدة رسمية**، العدد 21، الصادرة بتاريخ 05 أبريل 2006.
52. مرسوم تنفيذي. رقم 184/06 مؤرخ في 31 ماي 2006 المتعلق بتشكيلة مجلس مساهمات الدولة، **جريدة رسمية**، العدد 36، الصادرة بتاريخ 31 ماي 2006.
53. مرسوم تنفيذي. رقم 198/06 مؤرخ في 31/05/2006 المتضمن ضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، **جريدة رسمية**، العدد 37، الصادرة بتاريخ 04/06/2006.
54. مرسوم تنفيذي. رقم 364/07 مؤرخ في 28/11/2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، **جريدة رسمية**، العدد 75، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 2007.
55. مرسوم تنفيذي. رقم 141/06 مؤرخ في 19 أبريل 2006 الذي يضبط القيم القصوى للمصبات الصناعية، **جريدة رسمية**، العدد 26، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2006.
56. مرسوم تنفيذي. رقم 119/07 مؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، **جريدة رسمية**، العدد 27، الصادرة بتاريخ 29 أبريل 2007.
57. مرسوم تنفيذي. رقم 121/07 مؤرخ في 23/04/2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر. رقم 11/06، **جريدة رسمية**، العدد 27، الصادرة بتاريخ 25/04/2007.
58. مرسوم تنفيذي. رقم 122/07 مؤرخ في 23/04/2007 المتضمن شروط وكفايات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية والمستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، **جريدة رسمية**، العدد 27، الصادرة بتاريخ 25/04/2007.

59. مرسوم تنفيذي. رقم 144/07 مؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد لقائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة، **جريدة رسمية**، لعدد 34، الصادرة بتاريخ 22 ماي 2007.
60. مرسوم تنفيذي. رقم 100/08 مؤرخ في 25/03/2008، المتضمن صلاحيات وزير الصناعة وترقية الاستثمارات، **جريدة رسمية**، العدد 17، الصادرة بتاريخ 30/03/2008.
61. مرسوم تنفيذي. رقم 101/08 مؤرخ في 23/03/2008 يتضمن الإدارة المركزية في وزارة الصناعة وترقية الاستثمارات، **جريدة رسمية**، العدد 11، الصادرة بتاريخ 30/03/2008.
62. مرسوم تنفيذي. رقم 304/09 مؤرخ في 10/09/2009 المتضمن إنشاء مديريات ولائية للطاقة والمناجم وتنظيمها وسيرها، **جريدة رسمية**، العدد 54، الصادرة بتاريخ 16/09/2009.
63. مرسوم تنفيذي. رقم 100/09 مؤرخ في 10 مارس 2009 المحدد لكيفية تعيين الوسيط القضائي، **جريدة رسمية**، العدد 16، الصادرة بتاريخ 15 مارس 2009.
64. مرسوم تنفيذي. رقم 152/09 مؤرخ في 02/05/2009 المتضمن تحديد وشروط كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، **جريدة رسمية**، العدد 27، الصادرة بتاريخ 06/05/2009.
65. مرسوم تنفيذي. رقم 153/09 مؤرخ في 02/05/2009 المتضمن تحديد وشروط كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، **جريدة رسمية**، العدد 27، الصادرة بتاريخ 06/05/2009.
66. مرسوم تنفيذي. رقم 10/11 مؤرخ في 25 جانفي 2011 يتعلق بالبلدية، **جريدة رسمية**، العدد 37، الصادرة بتاريخ 3 يوليو 2011.
67. مرسوم تنفيذي. رقم 17/11 مؤرخ في 25/01/2011 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، **جريدة رسمية**، العدد 05، الصادرة بتاريخ 26 جانفي 2011.
68. مرسوم تنفيذي. رقم 19/11 مؤرخ في 25/01/2011 يتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار ومهامها وتنظيمها، **جريدة رسمية**، العدد 05، الصادرة بتاريخ 26 جانفي 2011.
69. مرسوم تنفيذي. رقم 427/12 مؤرخ في 16/02/2012 يحدد شروط وكفاءات إدارة الملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، **جريدة رسمية**، العدد 69، الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2012.

70. مرسوم تنفيذي. رقم 122/12 مؤرخ في 19 مارس 2012 يتعلق بكيفيات تدفقات الاستثمارات العمومية ذات الطابع الصناعي من طرف الصندوق الوطني للاستثمار، **جريدة رسمية**، العدد 17، الصادرة بتاريخ 02 مارس 2012.
71. مرسوم تنفيذي. رقم 126/12 مؤرخ في 19 مارس 2012 معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي. رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، **جريدة رسمية**، العدد 17، الصادرة بتاريخ 25 مارس 2012.
72. مرسوم تنفيذي. رقم 392/13 مؤرخ في 25/11/2013 يحدد صلاحيات وزير التنمية والصناعة وترقية الاستثمار، **جريدة رسمية**، العدد 62، الصادرة بتاريخ 11 ديسمبر 2013.
73. مرسوم تنفيذي. رقم 21/14 مؤرخ في 23/01/2014 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي. رقم 19/11 مؤرخ في 25/01/2011 متضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار ومهامها وتنظيمها، **جريدة رسمية**، العدد 05، الصادرة بتاريخ 02 فيفري 2014.
74. مرسوم تنفيذي. رقم 292/14 مؤرخ في 27/08/2014 يتضمن الإدارة المركزية لوزارة الصناعة والمناجم، **جريدة رسمية**، العدد 52، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2014.
75. مرسوم تنفيذي. رقم 241/14 مؤرخ في 27 أوت 2014 المتضمن صلاحيات وزير الصناعة والمناجم، **جريدة رسمية**، العدد 52، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2014.
76. مرسوم تنفيذي. رقم 15/15 مؤرخ في 22/01/2015 يتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم وتنظيمها ومهامها، **جريدة رسمية**، العدد 04 الصادرة بتاريخ 24 جانفي 2015.
77. مرسوم تنفيذي. رقم 19/15 مؤرخ في 25 جانفي 2015 محدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، **جريدة رسمية**، العدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.
78. مرسوم تنفيذي. رقم 71/15 مؤرخ في 11/08/2015 المحدد لشروط وكيفيات إعداد مخططات خاصة للتدخل في المنشآت أو الهياكل واعتمادها، **جريدة رسمية**، العدد 09، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2015.
79. مرسوم تنفيذي. رقم 88/16 مؤرخ في 01/03/2016 يحدد صلاحيات وزير الموارد المائية والبيئة، **جريدة رسمية**، العدد 15، الصادرة بتاريخ 09 مارس 2016.
80. مرسوم تنفيذي. رقم 89/16 مؤرخ في 01/03/2016 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الموارد المائية، **جريدة رسمية**، العدد 15، الصادرة بتاريخ 09 مارس 2016.

81. مرسوم تنفيذي. رقم 205/16 مؤرخ في 25 يوليو 2016 يتعلق بكيفيات إنشاء وتسيير وممارسة نشاط شركة تسيير صناديق الاستثمار، **جريدة رسمية**، العدد 45، الصادرة بتاريخ 31 يوليو 2006.
82. مرسوم تنفيذي. رقم 100/17 مؤرخ في 5 مارس 2017 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، **جريدة رسمية**، العدد 16، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2017.
83. مرسوم تنفيذي. رقم 103/17 مؤرخ في 05 مارس 2017 المحدد لمبلغ مستحقات معالجة ملفات الاستثمار وكيفيات تحصيله، **جريدة رسمية**، العدد 16، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2017.
84. مرسوم تنفيذي. رقم 104/17 مؤرخ في 05 مارس 2017 متعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبه، **جريدة رسمية**، العدد 16، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2017.
85. مرسوم تنفيذي. رقم 185/17 مؤرخ في 03 يونيو 2017 يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص. رقم 302-089 الذي عنوانه "الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب"، **جريدة رسمية**، العدد 37، الصادرة بتاريخ 4 يونيو 2017.

ثالثا: القرارات

أ- قرارات وزارية :

1. قرار مؤرخ في 19/02/1976، المتضمن إنشاء المنطقة الصناعية بالأغواط، **جريدة رسمية**، العدد 23، الصادرة بتاريخ 19/03/1976.
2. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29/10/1991 المحدد لقائمة البلديات الواجب ترقيةها، **جريدة رسمية**، العدد 07، الصادرة بتاريخ 29/01/1992.
3. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 19/02/1992 المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز برامج الاستثمارات وكيفيات ذلك وبمضمون دفتر الشروط النموذجي، **جريدة رسمية**، العدد 25، الصادرة بتاريخ 01 أبريل 1992.

ب- قرارات قضائية:

1. قرار مجلس الدولة. رقم 24719 مؤرخ في 28/07/2006 الصادر عن مجلس الدولة (الغرفة الرابعة)، منشور في مجلس الدولة، العدد 08، منشورات الساحل، عين البنيان - الجزائر.
2. قرار. رقم 18236 مؤرخ في 28/10/1998 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، منشور في المجلة القضائية، العدد الأول، منشورات الساحل، عين البنيان - الجزائر، 1999.
3. قرار مجلس الدولة. رقم 024778 مؤرخ في 28/06/2006 منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 08، منشورات الساحل، عين البنيان - الجزائر، 2006.

4. قرار مجلس الدولة. رقم 008547 مؤرخ في 2003/05/06، منشور في مجلس الدولة، منشورات الساحل، عين البنيان - الجزائر، جانفي-جوان 2003.
5. قرار مجلس الدولة. رقم 11950 مؤرخ في 2004/03/09 منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، منشورات الساحل، عين البنيان - الجزائر، 2004.
6. قرار. رقم 275487 مؤرخ في 08 ماي 2002 صادر عن الغرفة التجارية والبحرية في المحكمة العليا، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، قسم الوثائق، دار القصة للنشر، الجزائر، 2002.
7. قرار. رقم 0048413 مؤرخ في 15 أفريل 2003، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 4، منشورات الساحل، عين البنيان - الجزائر، 2004.
8. قرار. رقم 73 مؤرخ في 2008/12/21، منشور في مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي لمحكمة التنازع، قسم الوثائق، الجزائر، 2009.
9. قرار. رقم 1950 مؤرخ في 09 مارس 2004، منشور في مجلة مجلس الدولة، العدد 05، منشورات الساحل، عين البنيان - الجزائر، 2004.
10. قرار. رقم 275487 مؤرخ في 2002/05/18، منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 02، دار القصة للنشر، الجزائر، 2004.

رابعاً: تعليمات ومذكرات

- 1- التعليمات. رقم 219 مؤرخة في 4 أفريل 1999 تتضمن الأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية وترقية الاستثمار موضوعها إلغاء الشرط الفاسخ بالنسبة للأراضي المتنازل عنها لفائدة المستثمرين قبل 1990 في إطار النصوص المتعلقة بالاحتياطات العقارية في ترقية الاستثمار، منشور في مجموعة النصوص القانونية (التعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري)، 1999.
- 2- مذكرة. رقم 148 مؤرخة في 2003/01/11 تتضمن الاستثمار الوطني الخاص (قضية السيد حمداني)، موجهة من المدير العام للأموال الوطنية إلى مدير أملاك الدولة لولاية تيبازة، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات ومذكرات خاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري)، 2003.
- 3- المنشور الصادر عن وزارة المالية. رقم 001582 مؤرخ في 2004/04/10 متضمن تعويض الممتلكات العقارية الخواص المدمجة في الاحتياطات العقارية، منشور في مجموعة النصوص الخاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري، 2004.

- 4- البرقية. رقم 247 في المذكرات الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية . رقم 2037 مؤرخة في 2005/04/28 المتعلقة بالتنازل أو/و منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، منشورة في مجموعة النصوص (تعليمات-منشورات ومذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 2005.
- 5- مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية. رقم 2037 مؤرخة في 18 أبريل 2005 المتعلقة بالتنازل و/أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات - منشورات ومذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 2005.
- 6- المذكرة الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية لوزارة المالية . رقم 4420 مؤرخة في 2007/06/01 متعلقة بشروط وكيفيات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة الموجهة للاستثمار والأصول المتبقية والأصول الفائضة والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، منشور في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات ومذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 2007.
- 7- تقرير متضمن إحصاء مناطق النشاطات حسب الولايات الصادرة عن وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار متحصل عليه من مديرية الصناعة والمناجم -بولاية الوادي.
- 8- مذكرة. رقم 2584 مؤرخة في 2008/03/23 متضمنة تسوية القطع الأرضية الواقعة خارج محيطات التعمير الممنوحة في إطار الاستثمار الخاص الوطني وعمليات التعمير والبناء، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية، منشورة في مجموعة النصوص لسنة 2008
- 9- منشورات المديرية العامة للأملاك الوطنية، الإطار القانوني الجديد للاستثمار والترقية العقارية، متحصل عليه من مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي، متعلقة بالقرارين 11 و 12 للدورتين 51 و 53، سبتمبر 2011.
- 10- مذكرة. رقم 01395 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2012/12/13 تحت رقم 1539، متحصل عليها من طرف مديرية أملاك الدولة -لولاية الوادي.
- 11- مذكرة. رقم 02993 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2012/12/13 تحت رقم 1539، متحصل عليها من طرف مديرية أملاك الدولة -لولاية الوادي.
- 12- مذكرة صادرة عن وزارة المالية. رقم 08996 مؤرخة في 05 سبتمبر 2012 موضوعها لقطع الأرضية الموجهة للاستثمار، منشور في مجموعة النصوص (تعليمات- منشورات- مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 2012.

- 13- المذكرة الصادرة ع مديرية الأملاك الوطنية . رقم 2458 مؤرخة في 28 03/2007 منشور في مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات، مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، 2007.
- 14- مذكرات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص (تعليمات - منشورات - مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري)، لسنة 2015، وثائق متحصل عليها من مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي.

خامسا: الكتب

- 1- عبد الرحمن ابن خلدون، مقدّمة ابن خلدون، الطبعة الأولى، دار ابن الجوزي، القاهرة، 2009.
- 2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية)، الطبعة الثالثة الجديدة، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان-بيروت، 1998.
- 3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط السادس في شرح القانون المدني الجديد (الإيجار والعارية)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، 1998.
- 4- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط الثامن في القانون المدني الجديد (أسباب كسب الملكية)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، 1998.

سادسا : القواميس والمعاجم:

أ- باللغة العربية:

- 1- أحمد بن محمد بن علي الفيومي المقريء، المصباح المنير (كتاب الثاء)، الطبعة الثانية، المكتبة العصرية، بيروت، 1997.
- 2- جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع، دار صادر، بيروت، دون سنة نشر.
- 3- المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة الثامنة والعشرون، دار الشروق، بيروت، 1986.

ب- باللغة الفرنسية:

- 1- Oxford learner's , Pocket dictionary, second édition , of oxford university press.
- 2- La rousse dictionnaire de français , imprimé france , juillet, 1997.
- 3- Dictionnaire: droit science politique , économique , gestion, comptabilité et fiscalité , 1^{ère} édition , collection hermès, paris.
- 4- Piere Bezak et Sophie Grenadi , dictionnaire de l'économie , la rousse , impression rodés , Espagne , 2008.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

أ- الكتب:

1. أحمد محمد مصطفى نصير، دور الدولة إزاء الاستثمار وتطوره التاريخي، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، دون سنة نشر.
2. الجيلالي عجة، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار (الأنشطة العادية وقطاع المحروقات)، دار الخلدونية، الجزائر، دون سنة نشر.
3. الجيلالي عجة، قانون المؤسسات العمومية من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
4. السيد عبد المولى، أصول الاقتصاد، دار النهضة العربية، القاهرة، 1998.
5. السيد محمود الجوهري، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2009.
6. بشير محمد التجاني، تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987.
7. تودارو ميشيل، التنمية الاقتصادية، تعريب: محمود حسن حسني ومحمود حامد محمود عبد الرزاق، دار المريخ، الرياض-السعودية، دون دار نشر.
8. جمال سايس، الاجتهاد القضائي في القضاء العقاري، الطبعة الأولى، كليك للنشر، الجزائر، 2009.
9. جودي النوحى، مقارنة سياسية للاستثمارات الأجنبية في المغرب (1990-2006)، تقديم: عبد الحي مودى، مؤسسة عبد الملك عبد العزيز، الدار البيضاء- المغرب، 2008.
10. حسن موسى طالب، الوجيز في قانون التجارة الدولية، الدار العلمية الدولية، الأردن، دون سنة نشر.
11. خالد عبد المجيد الهيثي، أكرم أحدم الطويل وجمال محمد العبسي، أساسيات التنظيم الصناعي، دار زهران، عمان، 1997.
12. رشيد شميثم، مناهج العلوم القانونية، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
13. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة نشر.
14. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية (الخصومة الإدارية، الاستعجال الإداري، الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011.

15. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين الشمس، مصر، 1991.
16. شفيقة بن صاولة، الصلح في المادة الإدارية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008.
17. عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 2008.
18. عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2008.
19. عبد العزيز قادري، الاستثمارات الدولية (التحكيم التجاري الدولي - ضمان الاستثمارات)، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006.
20. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2005.
21. عصام الدين مصطفى منير، النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية الخاصة في الدول الأخذة بالنمو، دار النهضة العربية، القاهرة، 1972.
22. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
23. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2011.
24. عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في القضاء الإداري (الدعوى الإدارية)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
25. علاء أباريان، الوسائل البديلة لحل النزاعات التجارية (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008.
26. عمار معاشو، النظام القانوني لعقود المفتاح في اليد بالجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989.
27. عمار معاشو وعبد الرحمان عزاوي، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعات الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل، الجزائر، 1999.
28. فؤاد حجري، العقار (الأملك العمومية وأملك الدولة)، تقديم: الرئيس السابق أحمد بن بلة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
29. فضيل العيش، الصلح في المنازعات الإدارية وفي القوانين الأخرى، منشورات بغدادية، الجزائر، دون سنة نشر.

30. ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006.
31. ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، الدار الجامعية الجديدة، مصر، 1996.
32. ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية والتحكيم، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية -مصر، 2004.
33. محسن شفيق، التحكيم التجاري الدولي (دراسة في قانون التجارة الدولية)، دار النهضة العربية، الإسكندرية، 1998.
34. محمد ابراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
35. محمد بلقاسم حسن بهلول، الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي (مثل الجزائر)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990.
36. محمد بومخلوف، التوطين الصناعي في الفكر والممارسة، دار الأمة، الجزائر، 2000.
37. محمد بومخلوف، التوطين الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر (التجربة والآفاق)، الطبعة الأولى، دار الأمة، الجزائر، 2001.
38. محمد علي بلقاسم، بيع المزايدة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2002.
39. محي محمد مسعد، الاستثمار والأزمة المالية (دراسة تحليلية ومقارنة وتطبيقية)، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2010.
40. مدحت محمد العقاد، مقدمة في التنمية والتخطيط، دار النهضة العربية، بيروت-لبنان، 1980.
41. مولود ديدان، القانون المدني(حسب آخر تعديل له: قانون رقم 10/05 مؤرخ في 20 يونيو 2005)، تصنيف إعداد، دار النجاح للكتاب، الجزائر، 2006.
42. كمال عليوش قريوع، قانون الاستثمارات في الجزائر، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
43. نزيه عبد المقصود مبروك، صناديق الاستثمار بين الاقتصاد الإسلامي والاقتصاد الوضعي، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011.
- المذكرات والرسائل وأطروحات الدكتوراه الجامعية:
- المذكرات والرسائل :
1. الياقوت عرعار، " التمويل العقاري"، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009/2008.

2. حمزة فسيح، " التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار " مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005/2004،
3. خديجة بوزنة، " الوساطة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام، تخصص قانون عام للإعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية، 2011، 2010.
4. زهية زيري، "الطرق البديلة لحل النزاعات طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2015.
5. سليم بشير، " دور القاضي في التحكيم"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العمال، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر- باتنة، 2003.
6. سليم ساسي، " النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر"، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الجزائر، 2006-2009.
7. سناء بلقواس، " الطرق البديلة لحل منازعات العقود الإدارية ذات الطابع الدولي (التحكيم أنموذجا)"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر- باتنة، 2010/2012.
8. سمير بلبل، " النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب - البليدة، 2009.
9. صهيب خبابة، " دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورومغاربية (دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر)"، مذكرة مقدّمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، تخصص الاقتصاد الدولي والتنمية المستدامة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس- سطيف1، 2011/2012.
10. عائشة زمورة، "النظام القانوني للأملاك الوطنية في القانون الجزائري"، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر- باتنة، 2003.
11. عبد الكريم عروي، " الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية (الصلح والوساطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية)"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية بن عكنون، جامعة الجزائر1، 2012.

12. عمر علة، " حماية الاستثمار الأجنبي في التشريع الوطني والقانون الدولي (دراسة مقارنة) "، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.
13. فريدة حسين، " التنفيذ الجبري لأحكام التحكيم الدولي، الصادرة في ... الاستثمار بالجزائر"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون التنمية الوطنية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو، 2010/2009.
14. نسرين كروم، " إجراءات التحكيم التجاري الدولي في القانون المقارن والقانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب - البليدة، 2006/2005.
15. يحي مدور، " التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية (حالة مدينة ورقلة) "مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة لمعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المدنية والعمرانية، جامعة الحاج لخضر-باتنة، 2012/2011.
- أطروحات الدكتوراه:
1. حسن طالبي، "تسوية المنازعات في القانون الجزائري للاستثمارات"، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، بن عكنون - جامعة الجزائر، 2006/2005.
2. راضية بن مبارك، " تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر"، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016/2015.
3. رشيد واضح، " نظام التحكيم في تسوية منازعات العمل الجماعية (دراسة مقارنة)"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري -تيزي وزو، 2010.
4. سعاد قوقي، " التجمعات العنقودية كعامل تنافسي في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (دراسة لبعض تجارب البلدان النامية) "، أطروحة مقدّمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد صناعي، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2017/2016.
5. سفيان سولم، " الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة، 2014/2013.

6. سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر"، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2015/2014.
7. عبد الله الطيبي، "تحليل دور العقائد الصناعية في تعزيز استراتيجية التنمية الصناعية في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد دولي، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران، 2016/2015.
8. عبد الكريم بعداش، "الاستثمار الأجنبي المباشر وآثاره على الاقتصاد الجزائري خلال الفترة 1996-2005"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2008/2007.
9. كريمة شايب باشا، "الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب - البليدة، مارس 2015.
10. محمد زوزي، "تجربة القطاع الخاص ودوره في التنمية الاقتصادية في الجزائر (دراسة حالة ولاية غرداية)"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، 2010/2009.
11. محمود شحماط، "قانون الخصوصية في الجزائر"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري - قسنطينة، 2007.
12. مختار حديد، "أثر استخدام العقار في البيئة" أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، قسم العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر -3، 2009/2008.
13. مراد بلكعبيات، "منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري"، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2012.
14. نادية حسان، "أسباب فشل الأمر. رقم 02/03 المتعلق المناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار (مقاربة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة)"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، بن عكنون - الجزائر، 2007.
15. يزيد عربي باي، "إستراتيجية البناء الفوضوي على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري"، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2015/2014.

ب- المقالات والمجلات :

1. إلياس عجابي، "النظام القانوني للتحكيم الدولي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية والسياسية، العدد الثالث، جامعة الجزائر، 2010.
2. العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري (التصرف القانوني - العقد والإرادة المنفردة)، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
3. باديس بن عيشة، "نشأة الدولة والاقتصاد في الجزائر (آلية مقارنة للتحليل)"، مجلة الباحث، العدد 03، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، 2004.
4. بغداد كربالي، "نظرة عامة على التحولات الاقتصادية في الجزائر"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جامعة محمد خيضر - بسكرة، جانفي 2005.
5. حسن العيساوي، "التحكيم وحصانة الدولة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية والسياسية، العدد الثالث، جامعة الجزائر، 2011.
6. حورية يسعد، "التحكيم التجاري الدولي طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية والسياسية، العدد الأول، جامعة الجزائر، 2010.
7. شريفة ولد الشيخ، "الطرق البديلة لحل النزاعات (محاضر الصلح والوساطة كسندات تنفيذية وفق قانون إجراءات مدنية وإدارية)"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013.
8. سميحة حنان خوادجية، "النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 41، مجلد ب، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014.
9. شهرزاد زغيب، "الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر (واقع وآفاق)"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جامعة محمد خيضر - بسكرة، جانفي 2005.
10. عبد الرحمن عية وعبد القادر بلقيس، "تقييم مدى نجاعة الاتجاهات الحديثة في تنمية قطاع الصناعة الجزائري في نظام اقتصاد السوق"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جامعة محمد خيضر - بسكرة، جانفي 2005.
11. عبد الناصر رواجي، "أهمية تقييم المؤسسات العمومية"، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير، العدد 06، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس - سطيف، 2006.
12. عبد الوهاب بن بريكة وعادل مياح، "الهيكل الصناعي الدوائي في الجزائر"، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد 9، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر - بسكرة، جوان 2011.

13. فريدة مزياني، " دور العقار في التنمية المحلية"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، جانفي 2012.
14. فوزي نعيبي، " إشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 04، الجزء 37، الجزائر، 1999.
15. كريمة شايب باشا، " عقد الامتياز ودوره كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر"، مجلة دراسات قانونية دورية فصلية صادرة عن البصيرة، العدد 17، الجزائر، أفريل 2013.
16. محمد ناصر بوغزالة، " ملاحظات حول دستور 1989 وتعديلاته"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الأول، جامعة الجزائر، 2013.
17. مروة كرامة وحدة رابيس، " تقييم التجربة الجزائرية في مجال جذب الاستثمار الأجنبي المباشر في ظل تداعيات الأزمة المالية العالمية (دراسة تحليلية)، أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد 12، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر - بسكرة، ديسمبر 2012.
18. نفيسة عسالي، " اختصاصات المجلس الوطني للاستثمار في جانب الاستثمارات الأجنبية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة سداسية متخصصة محكمة، المجلد 13، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، 2016.
19. نادية حسان، " دور لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 02، جامعة الجزائر، 2008.

ت - الملتقيات

1. ربعة صبايحي، " شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر"، الملتقى الوطني السادس حول: الاستثمار العقاري بالجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 24-25 فيفري 2014.
2. صونية بن طيبة، " إستراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري"، الملتقى الوطني السادس حول: الاستثمار العقاري بالجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 24-25 فيفري 2014.
3. مخلوف لكحل، "العقار الاقتصادي بين فن صياغة المصطلح القانوني ومتطلبات واقع السوق العقاري في الجزائر"، الملتقى الوطني السادس حول: الاستثمار العقاري بالجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 24-25 فيفري 2014.

4. مفيد عبد اللاوي وآخرون، " الإجراءات المتبعة لتفعيل دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وواقعها في الجزائر"، ملتقى وطني حول واقع وآفاق النظام المحاسبي المالي في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الوادي، يومي 06/05 ماي 2013.
 5. موسى بن منصور، " البعد البيئي في اختيار المناطق الصناعية"، يوم دراسي حول: التحليل الموقعي للمناطق الصناعية في الجزائر، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي البشير الإبراهيمي - برج بوعريش، 18/17 ماي 2010.
 6. نعناعه بوحفص جلاب، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأثرها في توجهات السوق العقارية وآفاقها"، الملتقى الوطني السادس حول: الاستثمار العقاري بالجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 24-25 فيفري 2014.
 7. وليد لعماري وآسيا بوعزيز، " الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري"، الملتقى الوطني السادس حول: الاستثمار العقاري بالجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، يومي 24-25 فيفري 2014.
- ث - المقابلات:
1. مقابلة مع السيد عادل حنيش موظف بالأمانة الولائية - لولاية الوادي، " حصيلة النشاطات لسنة 2016"، بتاريخ 2017/03/25.
 2. مقابلة مع رئيس مصلحة بولاية الوادي حول الحصيلة السنوية لنشاطات مديرية الصناعة والمناجم بتاريخ 2017/03/24.
- ج - التقارير والمنشورات
1. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تقرير صادر عن مديرية الصناعة والمناجم: حول " معلومات ترقية الاستثمار"، تم الحصول عليه من مديرية الصناعة والمناجم لولاية الوادي، 2013.
 2. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، برنامج إعادة التأهيل وعصرنة المناطق الصناعية ومناطق النشاط (الإشكالية - الحوصلة والآفاق)، 2000 تم الحصول على نسخة منه من مديرية أملاك الدولة لولاية الوادي.
 3. القانون التجاري في ضوء الممارسة القضائية، منشورات بيرتي، الجزائر، 2006/2005.
 4. القانون المدني، منشورات بيرتي، الجزائر، 2011/2010.
 5. قانون الاستثمار (مجموعة نصوص تشريعية وتنظيمية متعلقة بقانون الاستثمار)، بيرتي للنشر، الجزائر، 2011/2010.

ح- المواقع الالكترونية:

1. [www. codes-droit. org](http://www.codes-droit.org) 14:30 على الساعة 2016/02/29 تم الاطلاع على الرابط بتاريخ
2. [www. iisd. org](http://www.iisd.org) 9:00 على الساعة 2015/12/21 تم الاطلاع على الرابط بتاريخ
3. [www. alifta. net](http://www.alifta.net) 9:30 على الساعة 2015/12/22 تم الاطلاع على الرابط بتاريخ مجلة
بحوث الإسلامية
4. [www. bankalbilad. com](http://www.bankalbilad.com) 23:00 على الساعة 2016/12/12 تم الاطلاع على الرابط بتاريخ
- أحمد بن عبد العزيز عميرة، نوازل العقار (دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة)، دار
الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، دون سنة نشر
5. [www. almany. com](http://www.almany.com) 10:00 على الساعة 2016/03/05 تم الاطلاع على الرابط بتاريخ
6. [www. uobabylon. ed. iq](http://www.uobabylon.ed.iq) 10:00 على الساعة 2016/11/11 تم الاطلاع على الرابط بتاريخ
7. [www. orado@orado. org. eg](http://www.orado@orado.org.eg) منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية تم الاطلاع
بتاريخ 2016/08/11 على الساعة 9:00
8. [www. bcchi. com](http://www.bcchi.com) مساعد أسامة مشعر صاحب مشعر، " الأوضاع الاقتصادية العامة للجزائر في
ظل الإدارة الفرنسية 1830-1962 ومحاولات البحث عن النفط قبل الاستقلال " مجلة مركز بابل للدراسات
الإنسانية، مجلد 4، العدد 3. تم الاطلاع على الرابط بتاريخ 2016/03/21 على الساعة 21:00
9. [www. eloued. com/portal/article](http://www.eloued.com/portal/article) الموقع الرسمي للشباك الوحيد - ولاية الوادي تم الاطلاع
عليه بتاريخ 2017/06/07، على الساعة 10:45
10. [www. univ-mascara. dz/strategie industriel . doc](http://www.univ-mascara.dz/strategie industriel . doc) تم الاطلاع على الرابط بتاريخ
2016/10/22 على الساعة 22:00
11. [www. aniref. dz](http://www.aniref.dz) présentation du programme des nouveaux parc
industriels 8:16 على الساعة 2017/06/08، تم الاطلاع عليه بتاريخ
12. [www. asjp. cerist. dz/en/down](http://www.asjp.cerist.dz/en/down) مقال منشور لكريم حرز الله، " الآليات القانونية
لاستغلال العاقر الصناعي وطرق تقييمه" تم الاطلاع عليه بتاريخ 2017/06/20، على الساعة
12:50.
13. [www. mree. gov. dz](http://www.mree.gov.dz) تم الاطلاع على الرابط بتاريخ 2017/03/23 على الساعة
20:00

ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية :

1. Y. Bénard et j. ccolli, **vocabulaire économique et financier**, édition de seuil, paris, 1976.
2. Martin hoesli, **investissement immobilière (décision et gestion du risque)**, édition economica , paris , 2008.
3. Congrès des notaires de France, **l'investissement industriel**, Strasbourg ,4-7 mai 1997.
4. Cherif Ben nadji , **vocabulaire juridique , élément pour un dictionnaire des termes officiels**, o. p. u , Alger , 2006.
5. Chaabane Ben kezouh , **le droit des réserves foncières**, Office de publication universitaire, 1990.
6. Antoine chigner, "**les politiques industrielles de l'Algérie contemporaine, le développement en faillite des relations entre état et appareil de production dans une économie en développement** " , mémoire soutenu a l'institut d'étude politique de Lyon , université lyon2 , le 07/09/2009.
7. Leila Abdelhamid , **les privatisations des entreprises publiques dans les pays du Maghreb** , édition international , Alger, 1998.
8. Mustafa Mekkideche , **l'économie algérienne a la croisée des chemins .** édition dahlab , Alger, 2008.
9. Djilali tachouar et kheir eddine tachouar , "**dissolution et mise en faillite des entreprises publiques** ", Revue Algérienne des sciences juridiques , politique et économique , n° 2, université Alger , 1998.
10. Parini Philippe et Armand colin, **institution et droit administratifs**, France, paris ,1984.
11. Martine lombard, **droit administratif**, 3^{ème} édition, Dalloz, Paris, 1999.
12. Henri jacquot, **certificat d'urbanisme**, Dalloz, paris, 1996.
13. Olivier Mesmin, "**transaction in la semaine juridique**", juris classeur, paris , 2007.
14. Emanuel douhaire , **les aspect pratiques de la conciliation (le rôle du conciliateur dans les négociation)**, revue de jurisprudence commerciale , n°1 , paris.
15. Jean Philippe tricot, **chronique de droit des modes amiable de règlement des conflits**, revue de l'arbitrage, n°1, paris, 2009.
16. Antoine kassis , problèmes de base de l'arbitrage , l. j. d. j , paris , 1987.
17. Raymond Guilin et jean Vincent, **lexique des termes juridiques**, 12^{ème}, Dalloz, paris, 1999.
18. Jean robert et Bernard moreau, **l'arbitrage (droit interne, droit internationale privé)**, 6^{ème}, édition, Dalloz, paris, 1993.

19. République algérienne démocratique et populaire, ministère de l'aménagement du territoire, projet SNAT2025, bilan et diagnostique, rapport n° a. b. 212,2005.
20. République algérienne démocratique et populaire, ministère de la participation et promotion de l'investissement cadre d'émergence du marché foncier, note 3 mai 2006.
21. République algérienne démocratique et populaire ,rapport n°1, intitulé zone industrial dans l'est Algerian , ANAT, Année, 2004.

الملاحق

الملحق الأول: أنواع المشاريع المعروضة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

رقم المشروع	السنة	جنسية المستثمر	العنوان	وصف المشروع
2011/127	2011/12/26	جزائرية - فرنسية	إعادة تدوير البلاستيك لصناعة وسائل معالجة مياه الصرف	هذا المقاول من جنسية مزدوجة يسعى للحصول على شريك جزائري مقيم لإنشاء وحدة تصنيع وسائل دعم بكتيرية تستخدم في معالجة مياه الصرف بواسطة البلاستيك المعاد تدويره
2011/118	2011/05/23	جزائرية	إنشاء مشروع في المجال الصناعي	يمتلك هذا المقاول بنية أساسية للاستعمال الصناعي للتخزين متكون من عدة مستودعات ومنطقة مغطاة بمساحة 6000م ² و 3000م ² يمكن استخدامها لإنشاء بنايات جديدة، أماكن تخزين، حظيرة... الخ هذه البنية مجهزة بالكهرباء والمياه الصالحة للشرب يبحث المقاول عن شريك لإنجاز مشروع استثماري وهو مستعد لمناقشة أي اقتراح في أي مجال ومستعد لتوفير تمويل جزئي لهذا المشروع.
2012/13	2012/12/23	جزائرية	تصميم وإنجاز ماكينات الورق والورق المقوى	يتمثل في تصميم وإنجاز الآلات لصناعة الورق والورق المقوى وهذا المقاول يهدف لإنشاء وحدة متخصصة في تصميم وإنتاج الطاويرات واللاصقات لجميع أنواع العلب من الورق المقوى والمموج والمضغوط مع قدرة إنتاج 50.000 علبة في الساعة الواحدة وصفائح التقطيع لقطع أوراق المقوى بسعة 8500 ورقة في الساعة فكرة هذا المشروع هو تحويل المعدن إلى أجزاء ميكانيكية وملحقات لتجميعها في آلات المواد الخام المحلية كافية بنسبة 90% و 10% المتبقية والمتمثلة في بعض الملحقات سيتم استيرادها والخبرة التقنية واليد العاملة المؤهلة متوفرة وكذا الهياكل الحلية لإيواء هذا المشروع هذا المقاول يرغب في إنجاز هذا المشروع من أجل الحصول على مساعدات في التمويل.
2016/12	2016/07/26	هندوسية	إنتاج شبكة سلكية ملحومة أو شبكة معدنية.	يبحث عن شريك جزائري للمساعدة في التمويل لاستكمال المشروع أو شراء معدات وفقا لنتائج المفاوضات.
2017/6	2017/05/16	جزائرية	إنتاج كل أنواع الأفرشة من الإسفنج	يريد الاستفادة من المساعدة المالية والتسيير اللازم من خلال الشراكة.

المصدر: بتصريف عن الموقع الرسمي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار A.N.D.I

الملحق الثاني: المتضمن توزيع مناطق النشاطات – بولاية الوادي

البلدية	المنطقة	تاريخ الإنشاء	المساحة الإجمالية	عدد الحصص الإجمالي	المساحة	عدد الحصص المتبقية (الغير موزعة)	عدد الحصص (الموزعة)
الوادي	الشط 1	1985	20.6350م ²	194	124097	6	189
	الشط 2	1988	15.6769	90	115150	لا يوجد	90
البياضة	عراعرير	2015	75000	89	/	13	76
	البياضة 1	1985	100.000	80	63000	لا يوجد	80
	البياضة 2	1985	80.000	46	60120	لا يوجد	46
الدبيلة	الدبيلة	1985	100050	77	55400	لا يوجد	77
كوينين	كوينين	1992	142915	88	134500	02	86
	توسعة جديدة	2015	931.200	314	/	88	226
مقرن	المقرن	1986	50.000	23	30350	لا يوجد	23
	توسعة جديدة (طريق الفيض)	2015	600.000	106		105	01
حاسي خليفة	حاسي خليفة	1987	202475	154	127296	44	110
وادي العلندة	توسعة جديدة	2015	100.000	282	/	167	115
الرقبية	الرقبية	2012	768.400	184	/	153	31
	الفولية	/	100.000	/	/	/	/
الطالب العربي	الطالب العربي	1989	39000	32	22400	24	08
	منطقة خاصة بالمستودعات	/	40.000	/	/	/	/

						الجمركية	
23	30	44350	53	100.000	1985	طريفاي	طريفاي
36	11	65000	47	98193	1985	حساني	حساني ع.ك
32	لا يوجد	73224	32	100.000	1990	الحمراية	الحمراية
/	/	/	/	/	/	مفترق الطرق المقبيرة	
/	/	/	/	40.000	/	توسعة جديدة	بلدية النخلة
/	/	/	/	30.000	/	توسعة جديدة	بلدية سيدي خليل
174	61	154.484.1	235	272.797.55	1989	المغير	المغير
132	34	165723.5	166	240243	1994	جامعة	جامعة

المصدر : مقابلة مع السيد قديري توفيق موظف بمصالح ولاية الوادي بتاريخ 2017/03/24 و السيد خالدي عماد موظف بمصالح مديرية الصناعة و المناجم بالوادي بتاريخ 2017/03/24.

الملحق الثالث: توزيع للحظائر الصناعية على المستوى الوطني عامة وولاية الوادي خاصة

الرقم	التسمية	الولاية	المساحة المخصصة
01	متروحة	الطارف	70
02	عين رقادة	قلمة	140
03	عين باردة	عنابة	340
04	ديدوش مراد	قسنطينة	300
05	بكوش لخضر	سكيكدة	150
06	الحدائق	سكيكدة	80
07	بلارة	جيجل	523
08	عين عبيد	قسنطينة	543
09	شلغوم العيد	ميلة	247
10	عين ياقوت	باتنة	130
11	اولاد صابر	سطيف	700
12	راس الواد	برج بوعريج	134
13	مشتة فاطمة	برج بوعريج	382
14	القصر	بجاية	176
15	بني منصور	بجاية	175
16	صوامع	تيزي وزو	372
17	دراع الميزان	تيزي وزو	116
18	الأربعطاش	بومرداس	140
19	وادي البردي	البويرة	193
20	قصر البخاري	المدية	200
21	بومدفع	عين الدفلى	58
22	وادي سلى	الشلف	110
23	بوقدير	الشلف	200
24	زعرورة	تيارت	327
25	سيدي خطاب	غليزان	500
26	البرجية	مستغانم	200
27	أوقز	معسكر	98
28	واد تليلات	وهران	250
29	سيدي بلعباس	سيدي بلعباس	60
30	سيدي أحمد	سعيدة	100
31	تمازورت	عين تيموشنت	205
32	راس الما	سيدي بلعباس	100
33	مغنية	تلمسان	103
34	حرشية	نعامة	150
35	عين بوشكيف	تيارت	319
36	عين وسارة	الجلفة	400
37	دراع الحجة	مسيلة	78
38	أوماش	بسكرة	200
39	واد نشو	غرداية	100
40	حاسي بن عبد الله	ورقلة	500
41	بشار	بشار	187
42	أدرار	أدرار	215
43	مدوروش	سوق اهراس	219
44	عين سمارة	قسنطينة	140
45	البيض	البيض	150
46	زعررة	بومرداس	1122
47	قمار	الواد	200
48	العوينات	تبسة	154
49	عين أميناس	إليزي	64
50	العريشة	تلمسان	300

البطاقة التقنية للحظيرة

الولاية: الوادي

البلدية: قمار

الموقع: بئر رومي

التضاريس: مسطحة

الارضية: ملك للدولة

المساحة: 200 هكتار

الحدود: شمالا: أرض فارغة

جنوبا: الطريق الرابط بين ط و رقم 48

وط و رقم 16

شرقا: طريق وطني رقم 48

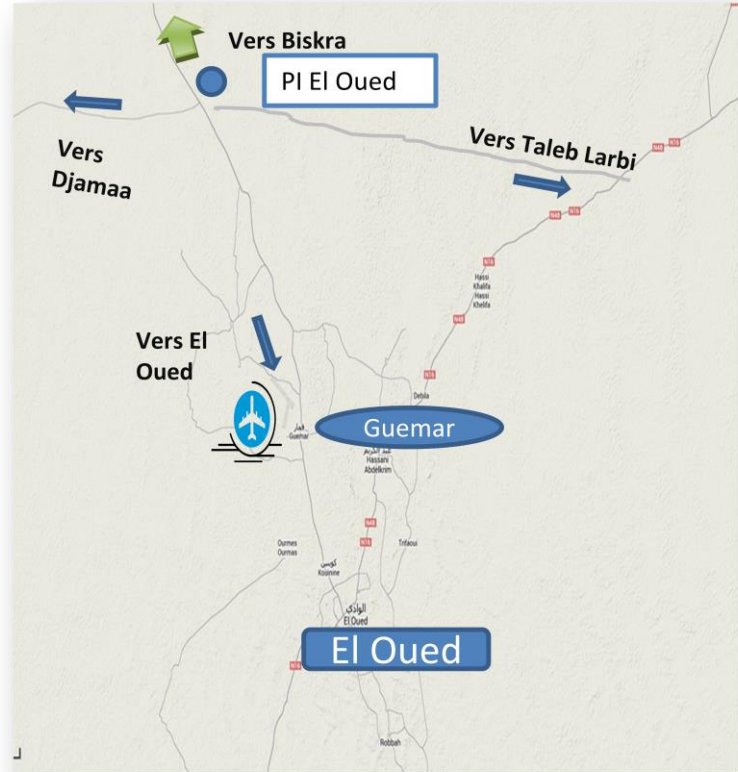
غربا: أرض فارغة

بجوار الطريق الوطني رقم 48 والطريق الرابط بين

الطريق الوطني رقم 48 و الطريق الوطني رقم 16

تبعد عن مقر الولاية بـ 45 كلم

تبعد عن المطار بـ 25 كلم



المصدر : موقع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

الملحق الرابع: مخطط تهيئة المناطق الصناعية و مناطق النشاطات عبر التراب الوطني عامة و ولاية الوادي خصوصا

1- ولايات الشمال :

مناطق صناعية		مناطق النشاطات		الولاية
المساحة	العدد	المساحة	العدد	
131.57	1	7.5	6	عين الدفلى
334.81	2	95.2	13	عين تيموشنت
1478	4	169.9	22	الجزائر
/	3	/	7	عنابة
209	3	131	16	بجاية
196	1	123.3	14	بويرة
/	/	194	22	بومرداس
216	1	202.3	13	الشلف
421	3	257	12	قسنطينة
/	/	/	20	الطارف
/	1	/	9	قالمة
/	/	56.8	1	إلبري
637	2	61.6	6	جيجل
257	3	52.6	8	المدية
210.4	/	155.2	16	ميلة
/	/	154	9	مستغانم
3218	5	502	18	وهران
/	4	/	26	سكيكدة
48.3	1	53.9	9	سوق اهراس
/	/	105.2	11	تيزازة
/	/	371.6	18	تيزي وزو
218.8	1	164.6	9	تلمسان

2- ولايات الهضاب العليا :

الولاية		مناطق النشاطات		مناطق صناعية	
	العدد	المساحة	العدد	المساحة	
باتنة	7	148.23	3	525	
برج بوعريج	10	100.51	1	182	
الجلفة	11	398.14	1	240	
البيض	2	101.1	/	/	
خنشلة	7	246.34	1	68.72	
الأغواط	13	303.1	1	229.2	
المسيلة	9	335	1	164	
أم البواقي	18	402.33	2	292.48	
سعيدة	2	83.52	/	/	
سطيف	25	236	3	669	
تبسة	8	279.5	/	/	
تيارت	8	152.2	1	317	
تيسمسيت	8	279.5	/	/	

3- الولايات الجنوبية:

الولاية		مناطق النشاطات		مناطق صناعية	
	العدد	المساحة	العدد	المساحة	
أدرار	8	309.498	/	/	
بشار	/	/	1	1	
الوادي	19	/	1	/	
غرداية	8	252.19	/	/	
إليزي	1	56.8	/	/	
ورقلة	12	1311	/	/	
تمنراست	2	206	/	/	
تندوف	1	46	/	/	

المصدر: الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية الوادي

الأمانة العامة

محضر اجتماع

في اليوم التاسع من شهر ديسمبر سنة ألفين و خمسة عشر على الساعة التاسعة والنصف (09:30) صباحا،
انعقد اجتماع بمقر الولاية تحت رئاسة السيد الوالي بحضور السيد الأمين العام للولاية .

الحاضرون :

- مدير الصناعة والمناجم
- مدير أملاك الدولة
- مدير مسح الأراضي
- مدير التعمير والمهندسة المعمارية والبناء
- مدير الموارد المائية
- مدير المصالح الفلاحية
- مدير البيئة
- مدير الشبكات الوحيد غير المركزي
- مدير الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين
- مدير التوزيع لشركة سونلغاز

جدول الأعمال:

- لقاء تشاوري مع أصحاب المشاريع للتعلمة و التي هي قيد الانجاز في إطار الاستثمار (27) مستمر.
- إنطلقت الجلسة من طرف السيد والي الولاية ، مرحبا بالخاصين شاكرا لهم للبية الدعوة ،
ثم تطرق الى النقطة المدرجة في جدول الأعمال مبرزا أن هذا اللقاء يدخل في إطار متابعة مدى تقدم انجاز المشاريع
المنعقدة ، وكذا الامتناع لانشغالات المستثمرين و التطرق إلى الصعوبات التي تعترضهم قصد التكفل بها و معالجتها
من طرف المصالح المعنية .
- و لوهي السيد الوالي على أن هذه اللقاءات التشاورية تهدف إلى تشجيع و مرافقة المستثمرين لتحسيد
مشاريعهم في أجالها المحددة .
- كما ألقى السيد الوالي أن جميع المصالح تسهر على تلبية العرائل لإبراز جهود المستثمرين الحقيقيين و
التصدي للعتقاعسين الذين لم يحتلوا لدخول الشروط .

و في هذا الصدد أكد السيد الوالي بأنه في إطار تطهير العقار الموجه للاستثمار سيتم إلغاء قرارات حق الامتياز بالنسبة للمشاريع المعتمدة و التي لم تعرف لحد الآن الانطلاق في الإنجاز .

كما تطرق إلى وضعية تهيئة مناطق النشاطات (الفولية ، كوينين و وادي العلندة) التي عرفت الانطلاقة في بعض العمليات مثل فتح المسالك و توصيل الكهرباء .

و على اثر ذلك أحييت الكلمة للمستثمرين الحاضرين من أجل طرح إنشغالهم وعرض مدى تقدم إنجاز مشاريعهم و من خلال تدخلاتهم ؛ تم تسجيل الملاحظات التالية :

الرقم	صاحب المشروع	المشروع	البلدية	تقدم الأشغال	الملاحظات المسجلة
1	شركة إنتاج الحليب و مشتقاته	مصنع إنتاج الحليب و مشتقاته	البياضة	انطلق في الأشغال -نسبة الإنجاز 10 % (الأساسات+السور)	المستثمر يتعهد بالانتهاء من الأشغال في جوان 2016
2	شركة صناعة الخزانات الصحية	وحدة صناعة الخزانات الصحية	البياضة	انطلق في الأشغال -نسبة الإنجاز 05 %	الأشغال بطيئة
3	شركة إنتاج الملح	وحدة إستخراج و إنتاج الملح	الحمرابة	انطلق في الأشغال -نسبة الإنجاز 20 % (السور + أساسات + محول كهربائي)	الأشغال منطلقة
4	مركب سياحي	مركب سياحي	الطالب العربي	انطلق في الأشغال - نسبة الإنجاز 05%	غائب بدون عذر
5	إنجاز 100 سكن ترقوي	إنجاز 100 سكن ترقوي	المغير	انطلق في الأشغال -نسبة الإنجاز 20 %	تجميد إنجاز عقد الامتياز ، في انتظار صدور القوانين الجديدة التي تنظم نشاط الترقية العقارية
6	إنجاز 100 سكن ترقوي	إنجاز 100 سكن ترقوي	المغير	انطلق في الأشغال -نسبة الإنجاز 20 %	تجميد إنجاز عقد الامتياز ، في انتظار صدور القوانين الجديدة التي تنظم نشاط الترقية العقارية
7	وحدة تصفية المياه	وحدة تصفية المياه	النخلة	انطلق في الأشغال -نسبة الإنجاز 20 %	تعهد المستثمر بالانطلاق في الإنتاج في جوان 2016 يطلب مساعدة البلدية في إزاحة الكثبان الرملية .
8	مركب تسلية وترفيه	مركب تسلية وترفيه	الوادي	انطلق في الأشغال -نسبة الإنجاز 25 %	تعهد المستثمر بالإنهاء في الآجال المحددة
9	إنجاز 236 سكن ترقوي ومركز تجاري	إنجاز 236 سكن ترقوي ومركز تجاري	الوادي	- لم ينطلق	على المستثمر إيداع ملف رخصة البناء
10	مؤسسة ترقية الترقية العقارية (شركة استثمارية)	102 مسكن فردي +20 جماعي + 40 محل تجاري في إطار الترقية العقارية	الوادي	انطلق في الأشغال	تجميد إنجاز عقد الإمتياز في إنتظار صدور القوانين الجديدة التي تنظم نشاط الترقية العقارية
11	معمل تكييف التمور	معمل تكييف التمور	تندلة	انطلق في الأشغال	الأشغال وتيرة بطيئة

12	مديرية شبراخيت	إنجاز 100 سكن ترقوي	جامعة	انطلق في الأشغال (تسوية الأرضية)	تجميد إنجاز عقد الامتياز ، في انتظار صدور القوانين الجديدة التي تنظم نشاط الترقية العقارية
13	الوردة الشعبية في سيدي محمد البرقي	مركب سياحي و ترفيهي	جامعة	انطلق في الأشغال (الأساسات + السور) في إنتظار الرخصة الوزارية	المستثمر أودع مؤخرًا ملف رخصة البناء
14	مركز شبراخيت	وحدة للصيانة الصناعية	جامعة	انطلق في الأشغال	نسبة الأشغال 60%
15	زنج عبد الكريم	مراقبة السيارات	جامعة	انطلق في الأشغال	المستثمر تعهد بدخول المشروع حين النشاط في آخر السنة حيث بلغت نسبة الإنجاز 60% ولم يلتزم بذلك
16	المديرية	إنجاز 100 سكن ترقوي	جامعة	انطلق في الأشغال (تسوية الأرضية)	تجميد إنجاز عقد الامتياز ، في انتظار صدور القوانين الجديدة التي تنظم نشاط الترقية العقارية
17	مدينة المحمود	مصنع تحويل و تعليب التمور	جامعة	انطلق في الأشغال (السور)	غائب بدون عذر
18	ديانة ليرة الزمان	تحضير و تصنيف الرمل	جامعة	انطلقت في الأشغال (الأساسات + الأعمدة)	غائبة بعذر
19	مديرية نوري الشمن	وحدة تحويل الزيت	سيدي عمران	انطلق في الأشغال -نسبة الإنجاز 20 % أشغال متوقفة في انتظار رخصة من وزارة البيئة الخاصة بالمؤسسات المصنفة	المستثمر يطالب بالتسريع في الاستفادة من رخصة استغلال
20	مديرية	مصنع إنتاج وسادات الفرامل	سيدي عمران	نسبة إنجاز 05 % أشغال متوقفة	الأشغال متوقفة المستثمر تعهد بانطلاق الأشغال في أقرب الآجال (غائب بدون عذر)
21	مديرية	مركز مراقبة السيارات	سيدي عمران	نسبة إنجاز 10 % أشغال متوقفة	غائب بدون عذر
22	مديرية	مصنع إنتاج الأسلاك المعدنية، المسامير، الأشباك و الحواجز الحديدية الملحومة	سيدي عمران	نسبة إنجاز 40 %	الأشغال متواصلة
23	مديرية	مصنع الأجر	سيدي عمران	نسبة إنجاز 80 % (جدار الصور) أشغال جارية في انتظار إدخال الكهرباء و معدات الإنتاج	الأشغال متواصلة
24	مديرية شبراخيت	مصنع القوالب الإسمنتية	قمار	انطلق في الأشغال (الأرضية في محل نزاع مع شخص آخر)	تعهد بالاستمرار في الأشغال بعد تسوية ملف الأرضية لدى العدالة
25	مديرية شبراخيت (مديرية)	صناعة الغرف الصحراوية	واد العلندة	انطلق في الأشغال(الأساسات + السور) 15 %	الأشغال متواصلة

26	شركة تربية الخيول	مستودع إنتاج الخيول صناعيا و مشتقاته	الرقبية	انطلق في الأشغال (التسوية + الأساسات + المستودعات)	طالب بكلية الكهرباء الأشغال متواصلة
27	شركة تربية الخيول الذئبية	مستودع عمومي تحت النظام الجمركي	الطالب العربي	انطلق في الأشغال (الأساسات + السور)	غائب بعدد
28	شركة تربية الخيول	وحدة استرجاع المعادن القديمة والنفايات الصناعية	حاسي خليفة	نسبة الانجاز 25 % عدم توفر الكهرباء ومختلف الشبكات	المستثمر تعهد بإتمام الأشغال خلال 04 أشهر
29	شركة تربية الخيول	غرفة تبريد	حاسي خليفة	نسبة الانجاز 25 % عدم توفر التهوية والكهرباء	المستثمر تعهد بإتمام الأشغال خلال 04 أشهر
30	شركة تربية الخيول	وحدة تبريد المنتجات الفلاحية والمواد الغذائية ولواحقها	حاسي خليفة	نسبة الانجاز 25 % عدم توفر التهوية والكهرباء	المستثمر تعهد بإتمام الأشغال خلال 04 أشهر
31	شركة تربية الخيول	وحدة سباكة (fondérie)	حاسي خليفة	نسبة الانجاز 50 % عدم توفر التهوية والكهرباء	المستثمر تعهد بإتمام الأشغال خلال 04 أشهر
32	شركة تربية الخيول	مصنع معالجة التمور	واد العلندة	الأشغال منطلقة -نسبة الأشغال 80 %	غائب بعدد

وبعد النقاش تقرر ما يلي:

- 1- تنظيم لقاءات مع المستفيدين حسب مناطق النشاطات وذلك من أجل التنسيق و إيجاد الحلول المناسبة فيما بينهم من جهة ومع السلطات المحلية من جهة أخرى لتحمل تكاليف فتح الطرقات والكهرباء خاصة في هذا الظرف المتميز بالتقشف و ترشيد النفقات العمومية
 - 2- على السادة : دريهم العربي شركة طيبة ،نوري عزيز الإسراع في إنجاز مشاريعهم التي تعرف بطيء في وتيرة الأشغال.
 - 3- على السيد مدير التعمير والبناء الشروع في تهيئة المنطقة المحاذية للمشروع السياحي "قوري بارك" وذلك بالتنسيق مع صاحب المشروع .
 - 4- عقد جلسة عمل لأعضاء اللجنة المكلفة بمتابعة الاستثمار لدراسة وضعية عقود التنازل لفائدة المستثمرين في مجال الترقية العقارية طبقا للمادتين (02 و 15) من المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 2015/10/26 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري
- رفعت الجلسة في حدود الساعة الواحدة (13:00) زوالا من نفس اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه.



الملحق السادس : المتعلق بالوضعية القانونية لعقود الامتياز – ولاية الوادي
المصدر: مديرية أملاك الدولة – لولاية الوادي

الإطار القانوني	حالة تقدم الملف	تاريخ قرار لجنة المتابعة بالإلغاء	مراجع قرار الإلغاء		مراجع قرار المنح		مراجع محضر اللجنة		المساحة	البلدية	العنوان	تعيين المشروع
			الرقم	التاريخ	الرقم	التاريخ	الرقم	التاريخ				
الأمر 04/08	إمتيازات ملغاة بقرار		2809	2015/14/12	233	2013/10/02	4	2012/28/06	15,000.00	إسطنبول	إسطنبول	وحدة تحويل وتوزيع الملح
الأمر 04/08	إمتيازات ملغاة بقرار		2820	2015/14/12	818	2013/19/06	5	2012/17/09	1,200.00	الوادي	م ن الوادي	وحدة لانتاج المواد الصيدلانية ومواد التجميل
الأمر 04/08	إمتيازات ملغاة بقرار		2805	2015/14/12	1960	2013/10/10	10	2013/07/02	998.80	المغير	م ن المغير	مصنع انتاج المسمار الخشبي
الأمر 04/08	إمتيازات ملغاة بقرار		2813	2015/14/12	1963	2013/10/10	10	2013/07/02	1,997.60	المغير	م ن المغير	مصنع الاواني البلاستيكية
الأمر 04/08	إمتيازات ملغاة بقرار		2808	2015/14/12	2036	2013/06/11	10	2013/07/02	998.80	المغير	م ن المغير	وحدة تبريد وتخزين التمور
الأمر 04/08	إمتيازات ملغاة بقرار		2811	2015/14/12	2039	2013/06/11	10	2013/07/02	499.40	المغير	م ن المغير	وحدة منتجات التبييض ومواد الصيانة المماثلة
الأمر 04/08	إمتيازات ملغاة بقرار		2806	2015/14/12	2363	2013/19/12	11	2013/21/08	499.40	المغير	م ن المغير 201	تبريد وتخزين التمور
الأمر 04/08	إمتيازات ملغاة بقرار		2817	2015/14/12	389	2014/04/02	9	2012/30/04	1,600.00	جامعة	م ن جامعة	مصنع الاشباك والحواجز الحديدية
الأمر 04/08	إمتيازات ملغاة بقرار		2821	2015/14/12	437	2014/12/02	10	2013/07/02	800.00	حاسي خليفة	م ن حاسي خليفة	وحدة تخزين مختلف المنتجات الفلاحية
الأمر 04/08	إمتيازات ملغاة بقرار		2815	2015/14/12	567	2014/13/02	10	2013/07/02	2,400.00	جامعة	جامعة	مصنع مواد التنظيف

تعيين المشروع	العنوان	البلدية	المساحة	مراجع محضر اللجنة		مراجع قرار الإمتياز		مراجع العقد		مراجع الشهر			مراجع الحكم القضائي			
				الرقم	التاريخ	الرقم	التاريخ	رقم	التاريخ	حجم	رقم	التاريخ	المنطوق	الرقم	التاريخ	المنطوق
مصنع غيار المطاط الخاص بالسيارات	جامعة	جامعة	1,600.00	10	2013/02/07	568	2014/02/13	827	2014/10/13	314	72	2014/11/05	126 3			عدم قبول الدعوى شكلا لعدم صحة الإجراءات و هي عدم القيام بتبليغ الإعذارات للمستثمر عن طريق بريد مضمون الوصول رقم القضية 721 فهرس 230 بتاريخ 2016/04/11
وحدة صناعة الشيبس	م ن وادي العلندة	وادي العلندة	2000	15	2014/10/23	857	2015/01/04	83	2016/01/20	1900/09/24	120	2016/02/16	126 5			في المتابعة القضائية
غرفة تبريد وجسر الوزن	م ن وادي العلندة	وادي العلندة	3,000.00	11	2013/08/21	223	2015/03/02	638	2015/06/07	260	42	2015/10/05	129 6			عدم قبول الدعوى شكلا لعدم صحة الإجراءات رقم القضية 13 فهرس 243 بتاريخ 2016/04/11 و هي عدم القيام بتبليغ الإعذارات للمستثمر عن طريق بريد مضمون الوصول
مشروع تخزين وتوضيب الخضر	وادي العلندة	وادي العلندة	1,000.00	15	2014/10/23	173 0	2014/06/29	173 0	2014/06/29	261	70	2015/10/26	50	248	2016/11/04	عدم قبول الدعوى شكلا لعدم صحة الإجراءات و هي عدم القيام بتبليغ الإعذارات للمستثمر عن طريق بريد مضمون الوصول
مصنع الاجر	مازر	جامعة	40,000.00	1	2012/06/03	120 5	2012/09/18	959	2015/12/12	296	10	2013/12/05	52	250	2016/11/04	عدم قبول الدعوى شكلا لعدم صحة الإجراءات و هي عدم القيام بتبليغ الإعذارات للمستثمر عن طريق بريد مضمون الوصول
وحدة تصنيع الملابس	م ن وادي العلندة	وادي العلندة	500.00	7	2012/12/31	173 9	2014/06/29	996	2014/12/16	250	10 7	2015/08/08	129 5			عدم قبول الدعوى شكلا لعدم صحة الإجراءات رقم القضية 14 فهرس 283 بتاريخ 2016/04/25 و هي عدم القيام بتبليغ الإعذارات للمستثمر عن طريق بريد مضمون الوصول
وحدة لقص وتوضيب	م ن كوينين	كوينين	5000	16	2015/01/13	278	2015/05/02	141	2016/01/25	268	109	2016/02/16	126 6			في المتابعة القضائية

موضوع دعوى قضائية	2017/12/07		767	2015/02/11	136	125	2014/12/23	1123	2014/06/24	1571	2012/04/30	9	700	حاسي خليفة	م ن حاسي خليفة	وحدة استرجاع المعادن القديمة والنفايات الصناعية
موضوع دعوى قضائية	12/07 2017		668	2014/04/30	118	239	2013/03/24	351	2013/11/04	500	2012/09/17	5	700	النخلة	النخلة	وحدة تصفية المياه
قيد رفع دعوي قضائية لإلغاء العقد			1304	2015/11/19	68	91	2015/10/04	973	2015/02/19	589	2014/10/23	15	5000	الرقبة	م ن الفولية	وحدة تصنيع وإنتاج المواد الماسكة

الملاحظة		مراجع الحكم القضائي			مراجع الشهر			مراجع العقد		مراجع قرار الإمتياز		مراجع محضر اللجنة		المساحة	البلدية	العنوان	تعيين المشروع
المنطوق	تاريخ	رقم القضية	التاريخ	رقم	حجم	التاريخ	رقم	التاريخ	الرقم	التاريخ	الرقم						
طلب التنازل على الاستفادة من قطعة ارض لانشاء المشروع الواردة لصناعة بتاريخ 2016/12/01 في انتظار مديرية الصناعة لتحرير قرارات الغاء					2016/25/02	141	94	2016/20/01	92	2015/07/06	1411	/08/04 2015	17	10000	الرقبية	منطقة النشاطات الفولية	مشروع للتصنيع و تعبئة لمادة التشحيم
طلب التنازل على الاستفادة من قطعة ارض لانشاء المشروع بتاريخ 2017/02/12 في انتظار مديرية الصناعة لتحرير قرارات الغاء					2015/30/12	110	265	2015/02/12	182 8	2015/06/11	1452	/04/08 2015	17	4000	وادي العلندة	م ن وادي العلندة	تحويل مشتقات التمور
طالب فسخ العقد الوارد الى مصالحنا بتاريخ 2017/09/19 في انتظار مديرية الصناعة لتحرير قرارات الغاء					2015/16/07	82	257	2015/12/07	672	2015/07/06	1399	/04/08 2015	17	70000	كوينين	م ن كوينين	مصنع تفصيل الحديد
قيد رفع دعوي قضائية لإلغاء العقد طلب تنازل بتاريخ 2016/05/22 و تم الموافقة عليه بمحضر 2016/12/14 في انتظار مديرية الصناعة لتحرير قرارات الغاء		2016/25/04	282	12	2015/02/06	105	253	2015/11/01	10	2014/31/12	3075	/23/10 2014	15		وادي العلندة	م ن وادي العلندة	وحدة استخلاص وتعبئة زيت الزيتون
قيد رفع دعوي قضائية لإلغاء العقد طلب تنازل بتاريخ 2016/08/16 و تم الموافقة عليه بمحضر 2016/12/14 في انتظار مديرية الصناعة لتحرير قرارات الغاء					/12/10 2015	69	260	/30/08 2015	765	/02/05 2015	284	/13/01 2015	16	10000	كوينين	م ن كوينين	مصنع انتاج كرتون التغليف
قيد رفع دعوي قضائية لإلغاء العقد طلب تنازل بتاريخ 2016/08/16 في انتظار مديرية الصناعة لتحرير قرارات الغاء					2015/05/10	44	260	2015/20/07	260	2015/09/06	1447	/08/04 2015	17	2000	واد العلندة	م ن واد العلندة	غرفة تبريد

حالة تقدم الملف	مراجع الشهر			مراجع العقد		مراجع قرار الإمتياز		مراجع محضر اللجنة		المساحة	البلدية	العنوان	تعيين المشروع
	التاريخ	رقم	حجم	التاريخ	رقم	التاريخ	الرقم	التاريخ	الرقم				
عقد مسلم	26/02/2013	84	278	2012/27/12	1529	2012/10/10	1244	2012/30/04	3	40,000.00	جامعة	جامعة	مصنع الاجر
عقد مسلم	11/02/2015	136	125	2014/23/12	1123	2014/24/06	1571	2012/30/04	9	700.00	حاسي خليفة	م ن حاسي خليفة	وحدة استرجاع المعادن القديمة والنفايات الصناعية
عقد مسلم	11/02/2015	135	125	2014/23/12	1121	2014/24/06	1570	2012/30/04	9	700.00	حاسي خليفة	م ن حاسي خليفة	غرفة تبريد
عقد مسلم	07/04/2015	78	321	2014/23/12	178	2014/21/10	2493	2012/30/04	9	1,997.60	المغير	م ن حاسي خليفة	مصنع منتجات التبييض ومواد الصيانة
عقد مسلم	05/12/2013	10	296	2015/12/12	959	2012/18/09	1205	2012/03/06	1	40,000.00	جامعة	مازر	مصنع الاجر
عقد مسلم	06/02/2013	1267	24	2012/26/12	1520	2012/18/09	1207	2012/03/06	1	40,000.00	سيدي عمران	جامعة	مصنع الاجر
عقد مسلم	06/02/2013	81	276	2012/26/12	1522	2012/19/09	1213	2012/03/06	1	41,250.00	سيدي عمران	سيدي عمران	مصنع تحويل الزفت
عقد مسلم	12/02/2013	7	277	2012/26/12	1521	2012/18/09	1210	2012/03/06	1	2,000.00	جامعة	جامعة	مراقبة التقنية للسيارات
عقد مسلم	26/02/2013	83	278	2012/26/12	1519	2012/12/06	1365	2012/03/06	1	20,000.00	المرارة	المرارة	مصنع انتاج الجبس
عقد مسلم	23/05/2013	1098	25	2013/06/03	252	2012/18/09	1209	2012/03/06	1	40,000.00	جامعة	جامعة	مصنع الاجر
عقد مسلم	06/02/2013	24	1268	2012/26/12	1518	2012/18/09	1206	2012/03/06	1	28,099.00	جامعة	جامعة	توسعة مصنع الاجر
عقد مسلم	23/05/2013	94	284	2013/20/03	339	2012/19/12	1399	2012/28/06	4	40,000.00	سيدي عمران	سيدي عمران	مصنع الاجر
عقد مسلم	11/12/2013	87	82	2013/20/10	951	2013/21/02	271	2012/28/06	4	6,000.00	قمار	اميه عطيه	انتاج القوالب الاسمنتية

الملحق السابع: متعلق بالتحضير لرفع دعوى قضائية لإلغاء عقد الامتياز أمام المحكمة الإدارية لولاية الوادي بشأن دعوى الفسخ .
نسخة متحصل عليها من مديرية أملاك الدولة

قائمة المستثمرين قيد التحضير لرفع دعاوى قضائية لإلغاء عقود الامتياز

ترتيب	تعيين المستثمر	تعيين المشروع	العنوان	البلدية	المساحة	مراجع محضر اللجنة		مراجع قرار الإمتياز		مراجع العقد		مراجع الشهر				مراجع الحكم القضائي				الملاحظات	الإطار القانوني
						الرقم	التاريخ	الرقم	التاريخ	رقم	التاريخ	حجم	رقم	التاريخ	رقم القضية	تاريخ	المنطوق				
1		وحدة صناعة الاسلاك الكهربائية	م ن كوينين	كوينين	5000	16	2015/01/13	280	2015/08/02	771	2015/08/30	260	75	2015/10/12					قيد رفع دعوي قضائية لإلغاء العقد	الأمر 08/04	
2		وحدة تصنيع الاجسام المجوفة من المعادن	م ن كوينين	كوينين	10000	15	2014/10/23	1437	2015/09/06	2045	2015/12/13	268	99	2016/02/16					قيد رفع دعوي قضائية لإلغاء العقد	الأمر 08/04	
3		وحدة إنتاج جميع الدهون	م ن كوينين	كوينين	2000	15	2014/10/23	267	2015/05/02	259	2016/10/02	269	119	2016/03/06					قيد رفع دعوي قضائية لإلغاء العقد	الأمر 08/04	
4		مصنع الاجر	جمعة	جمعة	40000	3	2012/04/30	1244	2012/10/10	1529	2012/12/27	278	84	2013/02/26	53	251			عدم قبول الدعوى شكلا لعدم صحة الإجراءات و هي عدم القيام بتفويض الاختصاص للمستثمر عن طريق بريد مضمون الوصول	الأمر 08/04	

ملحق رقم : 08 صدور حكم قضائي عن المحكمة الإدارية لولاية الوادي بشأن دعوى الفسخ
نسخة متحصل عليها من مديرية أملاك الدولة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية: الوادي
الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 17/00668
رقم الفهرس: 17/01293
جلسة يوم: 17/12/25

مبلغ الرشد / 0 دج

المدعى:

وزير المالية ممثل من طرف
مدير املاك الدولة لولاية الوادي

المدعى عليه:

غريبي عبد العزيز بن العايش

إن المحكمة الإدارية الوادي
في الخامس والعشرون من شهر ديسمبر سنة ألفين وسبعة عشر
برئاسة السيد (ة): محجوب تاسعديت
بعضوية السيد (ة): بوزيد مراد
وبعضوية السيد (ة): شرابي أحمد
وبمحضر السيد (ة): عمراني كمال
وبمساعدة السيد (ة): غرياني محمد العيد

صدر الحكم الآتي بآرائه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 17/00668

بين:

1 () وزير المالية ممثل من طرف مدير املاك الدولة لولاية
الوادي
العنوان: دار المالية
المباشر للخصام بنفسه

وبين

1 () : شويح شير جعش بن الفليس
الحيوان : منطقة ماردة المورخ في 17/12/25
المباشر للخصام بنفسه

وي بحضور:

1 () وزير المالية ممثل قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية الوادي
العنوان : المنزل المالي بالوادي

إن المحكمة الإدارية بالوادي

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2017/12/25

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق
لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق
لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد
876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد (ة) محجوب تاسعديت المقرر

في تلاوة تقريره (ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد (ة) عمراني كمال

محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

بموجب عريضة مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 2017/07/12 ومسجلة تحت رقم 2017/668 أقام المدعى وزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير أملاك الدولة بالوادي المباشر للخصام بنفسه دعوى إدارية ضد المدعى عليه غريبي عبد العزيز بن العائش بحضور وزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير الحفظ العقاري بالوادي أهم ما جاء فيها بأنه وطبقاً لأحكام الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تقدم المدعي بطلب رفقة ملف تنظيمي يتضمن دراسة تقنية واقتصادية للحصول على قطعة أرض لإنجاز مشروع استثماري بمساحة إجمالية قدرها 8059.61م2 واقعة ببلدية النخلة ولاية النوادي والمتمثل في محطة تحلية المياه لدى أمانة اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار لولاية الوادي وبعد دراسة ملفه وافقت اللجنة على طلبه بموجب المحضر المؤرخ في 2012/09/17 وإثر ذلك تحصل على القرار الولائي رقم 500 المؤرخ في 2013/04/11 المتضمن الترخيص له بمنح حق الامتياز للقطعة الأرضية المذكورة أعلاه لإقامة مشروعه واستكمالاً للإجراءات قام المدعي بتحرير عقد امتياز في إطار الاستثمار لفائدة المدعى عليه المشهر بالمحافظة العقارية بالمغرب بتاريخ 2014/04/30 مجلد 239 رقم 118 وبعدها تحصل على رخصة بناء رقم 259 بتاريخ 2014/12/08 لدى الشباك الوحيد بالوادي التابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الا انه وبعد المعاينة الميدانية لمصالح مديرية الصناعة والمناجم تبين بان الأشغال متوقفة رغم حصوله على جميع الوثائق اللازمة وهذا مخالف للمادة 12 من الامر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 ورغم الاذاعات الموجهة له لانجاز الأشغال في الأجل المحددة والذي لم يحرك ساكناً ولم يتخذ اي اجراء وعليه فهو يلتزم القضاء بفسخ عقد الامتياز في اطار الاستثمار المذكور أعلاه .

وبعد التبليغ القانوني حضر المدعى عليه غريبي عبد العزيز القائم في حقه الاستاذ عيدي عاطف واجاب بمذكرة جاء فيها بان رخصة البناء الممنوحة له حددت صلاحيتها بـ 36 شهر تنتهي بتاريخ 2017/12/08 مع امكانية تمديدتها بنصف المدة والأشغال ومنذ ذلك الوقت وهي على قدم وساق باعتبار ان الأرض تم تسويتها بواسطة آلات جرافة واحاطتها بالأجر الاصطناعي وبناء ركائز الورشة كما هو ثابت من الملف الذي قدمه بالدعوى ، كما ان العقار الممنوح له كان جله عبارة عن ارض بها كثبان رملية احتاجت الى وقت وجهد كبيرين من اجل تسويتها كما قدم طلبات للمؤسسات المعنية من اجل رخصة لحفر الآبار وتوصيل الكهرباء للمنطقة كل هذا تطلب وقت طويل وبالرجوع ايضا الى المادة 19 من عقد الامتياز فلمدعي 10 سنوات ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء فيما يخص التمديد المحتمل للأجل وعليه فهو يلتزم القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس .

وبعد التبليغ القانوني حضر المحضر في الخصام وزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير الحفظ العقاري بالوادي وأجاب بمذكرة جاء فيها بأنه ولما استفاد المدعي عليه من القطعة الأرضية المذكورة أعلاه قام المحافظ العقاري بالوادي بإشهار عقد الامتياز وبهذا فإن هذا الأخير قد طبق القانون خاصة المرسوم رقم 63-76 وعليه فهو يلتزم القول بصحة الاجراءات التي قام بها .

وبعد الاعلان عن اختتام التحقيق أودع التقرير بالملف ثم عرض على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته الكتابية والذي التمس القضاء برفض الدعوى بحالتها فحددت جلسة للمرافعة الشفوية بتاريخ 2017/12/11 وفيها أدخلت القضية في المداولة لجلسة 2017/12/18 ليتم النطق بالحكم الاتي بيانه لجلسة 2017/12/25 .

**** وعليه فإن المحكمة ****

- بعد الاطلاع على المواد 13 ، 14 ، 15 ، 65 ، 800 ، 801 ، 804 ، 815 ، 829 ، 838 ، 844 ، 884 ، 897 ، من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .
- بعد الاستماع الى التقرير المكتوب المقدم من طرف السيدة محجوب تسعديت الرئيسة المقررة
- بعد الاطلاع على التقرير المكتوب المعد من طرف السيد محافظ الدولة .
- بعد تمكين الاطراف من تقديم ملاحظاتهم الشفوية .
- بعد الاطلاع على اوراق الدعوى ومذكرات الاطراف .
- بعد المداولة القانونية .

من حيث الشكل :

حيث الدعوى قد جاءت ضمن الآجال ووفقا للاوضاع الشكلية المقررة قانونا مما يتعين التصريح بقبولها شكلا .

من حيث الموضوع :

حيث ان المدعي يزعم بان المدعى عليه ومنذ حصوله على جميع الوثائق اللازمة المتمثلة في عقد الامتياز ورخصة البناء فانه متوقفا عن الاشغال مؤسسا ذلك على المعاينة الميدانية لمصالح الصناعة والمناجم وتعهدده خلال اللقاء مع المستثمرين بتاريخ 2016/09/05 بانتهاء الاشغال في جوان 2016 وكذلك المادة 12 من الامر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 وعليه فهو يلتزم القضاء بفسخ عقد الامتياز في اطار الاستثمار رقم 2014/226 المؤرخ في 2014/04/14 المشهر بتاريخ 2014/04/30 مجلد 239 رقم 118 .

حيث يلتزم المدعى عليه القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس .

حيث ان جوهر النزاع يتعلق بفسخ عقد الامتياز لاخلال المستفيد من الامتياز بالتشريع المعمول به والالتزامات التي يتضمنها دفتر الاعباء .

حيث الثابت من الملف وبالرجوع الى الوثائق المرفقة به فان المدعي لم يقدم نسخة من محضر المعاينة الميدانية المحرر من طرف مصالح مديرية الصناعة والمناجم لاثبات ان الاشغال متوقفة خاصة وان المدعى عليه يدفع بان الاشغال محل العقد قائمة على قدم وساق منذ حصوله على رخصة البناء بتاريخ 2014/12/08 كما انه لم يقدم دفتر الشروط للتأكد من ان المستفيد لم يحترم بئذ من بنوده والاجال المتفق عليها حتى يحق للمدعي بمفرده فسخ عقد الامتياز كما تنص المادة 10 من العقد المطالب بالغاءه ، وعليه وبناء على ما ذكر اعلاه فان طلب المدعي يعد غا مؤسس مما يتعين التصريح برفضه .

حيث يعفى المدعي من المصاريف القضائية طبقا للمادة 67 من قانون المالية 1999 .

**** لهذه الأسباب ****

قررت المحكمة حال فصلها في القضايا الادارية علنيا حضوريا ابتداءيا
في الشكل : قبول الدعوى
في الموضوع : رفضها لعدم التأسيس
مع اعفاء المدعي من المصاريف القضائية .
هكذا صدر الحكم ولصحته أمضاه كل من الرئيس المقرر وامين الضبط .

أمين الضبط

الرئيس (ة) المقرر

للطابع

فهرس الموضوعات

أ	شكر وتقدير
ب	الإهداء
4	مقدمة
الباب الأول: الأحكام الموضوعية لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي	
12	تمهيد
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي	
13	المبحث الأول: ماهية المنازعات الاستثمار العقاري الصناعي
14	المطلب الأول: مفهوم منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
14	الفرع الأول: تعريف منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
14	أولاً: معنى الاستثمار العقاري الصناعي
28	ثانياً: معنى منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
29	الفرع الثاني: أنواع الاستثمار العقاري الصناعي محل وقوع المنازعات
29	أولاً: معايير تصنيف الاستثمار
33	ثانياً: معايير تصنيف الاستثمار العقاري
35	ثالثاً: معايير تصنيف الاستثمار الصناعي
37	المطلب الثاني: المنظومة التشريعية لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي
37	الفرع الأول: المنظومة التشريعية الموضوعية لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي
37	أولاً: المنظومة التشريعية الموضوعية في فترة ما قبل الاستقلال
45	ثانياً: المنظومة التشريعية الموضوعية في فترة ما بعد الاستقلال
68	الفرع الثاني: المنظومة التشريعية المؤسساتية لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
69	أولاً: المنظومة التشريعية المؤسساتية لتسوية المنازعات في ظل النظام الاشتراكي
76	ثانياً: المنظومة التشريعية المؤسساتية تسوية المنازعات بعد تبني نظام اقتصاد السوق
82	المبحث الثاني: منازعات حافظة الاستثمار العقاري الصناعي
82	المطلب الأول: التصنيف القانوني للعقار الصناعي المخصص للاستثمار

82	الفرع الأول: معايير التصنيف القانوني للأموال الوطنية المخصصة للاستثمار العقاري الصناعي
81	أولاً: معيار تبعية الأوعية العقارية للأموال الوطنية العامة للدولة والجماعات المحلية
84	ثانياً: معيار تبعية الأوعية العقارية للأموال الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية
88	ثالثاً: معايير التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة المخصصة للاستثمار الصناعي
91	الفرع الثاني: الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار الصناعي
91	أولاً: حافظة الاستثمار العقاري الصناعي في ظل قوانين الاستثمار المنشئة لها
111	ثانياً: حافظة الاستثمار العقاري الصناعي في ظل قوانين الاستثمار المنشئة لها
الفصل الثاني: الطبيعة القانونية للمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي	
119	المبحث الأول: منازعات امتلاك العقار الصناعي المخصص لغرض الاستثمار
120	المطلب الأول: منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي المخصص للاستثمار
120	الفرع الأول: منازعات تحويل ملكية حافظة الاستثمار العقاري الصناعي إلى المؤسسات المختصة
121	أولاً: رفض مالكي العقارات الخواص بيعها بالتراضي لهذه المؤسسة
121	ثانياً: وضعية عدم قدرة المؤسسة المعنية على شراء عقارات مملوكة للخواص بالسعر الحقيقي لها
122	ثالثاً: منازعات تحويل ملكية العقار الصناعي إلى المؤسسات المكلفة بالترقية 125
124	الفرع الثاني: منازعات تحويل ملكية حافظة العقار الصناعي من المؤسسات المختصة إلى المستثمرين
124	أولاً: منازعات تحويل الملكية من المؤسسة المكلفة بالتهيئة إلى المستثمرين
125	ثانياً: منازعات تحويل الملكية من الهيئات المكلفة بالترقية إلى المستثمرين
131	المطلب الثاني: منازعات الاستثمار العقاري الصناعي التابع للمؤسسة العمومية الاقتصادية
132	الفرع الأول: منازعات العقار الصناعي الناجمة عن خوصصة المؤسسة العمومية الاقتصادية
132	أولاً: مفهوم خوصصة المؤسسة العمومية الاقتصادية
134	ثانياً: أثر انقضاء المؤسسة العمومية الاقتصادية على الاستثمار العقاري الصناعي
139	الفرع الثاني: تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي التابعة للمؤسسة العمومية الاقتصادية
139	أولاً: إجراءات التسوية قبل صدور المرسوم التنفيذي. رقم 153/09
149	ثانياً: إجراءات التسوية بعد صدور المرسوم التنفيذي. رقم 153/09

152	المبحث الثاني: منازعات تنفيذ العقود الواردة على العقار الصناعي المخصص للاستثمار
152	المطلب الأول: منازعات تنفيذ عقد التنازل المباشر
152	الفرع الأول: تطبيقات عقد التنازل المباشر قبل صدور المرسوم التشريعي . رقم 93 / 12
152	أولاً: تعريف عقد التنازل المباشر
155	ثانياً: تطبيقات عقد التنازل المباشر على حافطة الاستثمار العقاري الصناعي
172	الفرع الثاني: منازعات تنفيذ عقد التنازل المباشر
172	أولاً: منازعات متعلقة بالاتفاق على دفع ثمن التنازل بين المستثمر والإدارة المعنية
175	ثانياً: منازعات متعلقة بفسخ عقد التنازل المباشر
179	المطلب الثاني: منازعات تنفيذ عقد الامتياز
179	الفرع الأول: تسوية منازعات تنفيذ عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل
179	أولاً: تطبيق عقد الامتياز على حافطة العقار الصناعي المخصص للاستثمار
198	ثانياً: تسوية منازعات تنفيذ عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل
206	الفرع الثاني: منازعات تنفيذ عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل
206	أولاً: تطبيقات عقد الامتياز الغير قابل للتنازل
230	ثانياً: تطبيقات عقد الامتياز الغير قابل للتنازل بعد صدور الأمر. رقم 04/08
235	ثالثاً: تسوية منازعات عقد الامتياز الغير قابل للتنازل
242	خلاصة الباب الأول
الباب الثاني: إجراءات تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي	
244	تمهيد
الفصل الأول: الإجراءات الإدارية لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي	
245	المبحث الأول: إجراءات تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي أمام الإدارة المركزية
246	المطلب الأول: مساهمة وزارات المكلفة برقابة منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
246	الفرع الأول: التنظيم الهيكلي والمخطط التفصيلي للوزارات المعنية بالاستثمار العقاري الصناعي

246	أولاً: وزارة الصناعة والمناجم
251	ثانياً: وزارة الموارد المائية والبيئة
252	ثالثاً: وزارة المالية
253	الفرع الثاني: الصلاحيات المسندة للوزارات في حل إشكالات الاستثمار العقاري الصناعي
253	أولاً: صلاحيات وزارة الصناعة والمناجم
259	ثانياً: صلاحيات وزارة الموارد المائية والبيئة
265	ثالثاً: صلاحيات وزارة المالية
269	المطلب الثاني: إجراءات تسوية المنازعات أمام أجهزة دعم الاستثمار المركزية
269	الفرع الأول: دور المجالس وصناديق الاستثمار في تسوية المنازعات
269	أولاً: المجلس الوطني للاستثمار
275	ثانياً: صناديق دعم الاستثمار
278	ثالثاً: مجلس مساهمات الدولة
280	الفرع الثاني: إجراءات تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي أمام الوكالات الوطنية
280	أولاً: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
290	ثانياً: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
297	المبحث الثاني: إجراءات تسوية المنازعات الاستثمار العقاري الصناعي أمام الإدارة اللامركزية
298	المطلب الأول: دور الجماعات المحلية في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
298	الفرع الأول: دور الولاية والهيئات التابعة لها في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
298	أولاً: صلاحيات الولاية في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
302	ثانياً: التنسيق بين الولاية والمديريات الولائية التابعة لها
315	الفرع الثاني: دور البلدية في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
315	أولاً: هيئات البلدية
316	ثانياً: صلاحيات البلدية
328	المطلب الثاني: دور أجهزة دعم الاستثمار المحلي في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي

328	الفرع الأول: الشباك الوحيد اللامركزي
329	أولاً: استحدثاته
329	ثانياً: صلاحياته
333	الفرع الثاني: الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين
333	أولاً: استحداث الوكالة
334	ثانياً: صلاحيات الوكالة
336	الفرع الثالث: دور اللجان الولائية في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
336	أولاً: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
343	ثانياً: لجان تسند أمانتها إلى مصالح الولاية
344	ثالثاً: لجنة الطعن المختصة في مجال الاستثمار
الفصل الثاني: التسوية القضائية لمنازعات الاستثمار العقاري الصناعي	
346	المبحث الأول: الطرق البديلة لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
346	المطلب الأول: الطريق البديلة المتصلة بدعوى قضائية.
347	الفرع الأول: دور الصلح القضائي في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
347	أولاً: يمتاز الصلح القضائي على الصلح الغير قضائي
348	ثانياً: تمييز الصلح القضائي عن التحكيم
348	ثالثاً: تمييز الصلح عن الوساطة
359	الفرع الثاني: الوساطة القضائية كوسيلة لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
359	أولاً: مفهوم الوساطة القضائية
365	ثانياً: شروط الوساطة ونطاقها
370	ثالثاً: إجراءات الوساطة
383	المطلب الثاني: التحكيم كطريق بديل لتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
383	الفرع الأول: القواعد الموضوعية للتحكيم
383	أولاً: مفهوم التحكيم

387	ثانيا: اتفاقية التحكيم
389	الفرع الثاني: القواعد الإجرائية للتحكيم
389	أولا: الخصومة التحكيمية
396	ثانيا: الحكم التحكيمي
404	المبحث الثاني: الهيئات القضائية المكلفة بتسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
404	المطلب الأول: اختصاص القاضي العادي للفصل في منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
405	الفرع الأول: اختصاص القاضي العادي للفصل في منازعات عقود الامتياز
405	أولا: اختصاص القاضي العادي بالنظر لأطراف النزاع
407	ثانيا: اختصاص القاضي العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة بالحق العيني الناتج عن عقد الامتياز
408	ثالثا: اختصاص القاضي العادي بشأن المنازعات المرتبطة بتنفيذ أو فسخ أو إبطال عقود الامتياز
410	الفرع الثاني: اختصاص القاضي العادي في تسوية منازعات عقود التنازل
411	المطلب الثاني: اختصاص القاضي الإداري في تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي
411	الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري في تسوية منازعات عقود الامتياز
411	أولا: اختصاص القاضي الإداري يقوم بالنظر إلى أطراف النزاع
415	ثانيا: اختصاص القاضي الإداري لتقدير العمل الإداري الذي يمس بمصالح المتعاقد
419	الفرع الثاني: اختصاص القاضي الإداري في تسوية منازعات عقود التنازل
420	خلاصة الباب الثاني
421	الخاتمة
428	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق
477	الفهرس

ملخص:

إن الاستثمار في مجال العقار الصناعي يعد أحد أبرز المقومات الرئيسية المحركة لعجلة الاقتصاد الوطني، فنظرا لأهميته الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء نجد أن الدولة أولته عناية بالغة ضمن مخططاتها التنموية، فرغم سياسة الدولة الرامية إلى تحقيق بيئة استثمارية ملائمة تعمل على تحفيز المستثمرين من أجل إنجاز مشاريعهم الاستثمارية الصناعية ومن ثمة الوصول لتحقيق التنمية الاقتصادية المنشودة، إلا أنهم قد واجهتهم عدة إشكالات قانونية تحولت فيما بعد إلى منازعات معروضة على القضاء.

وعلى إثر ذلك قمنا بتركيز دراستنا في مجملها على منازعات الاستثمار العقاري الصناعي، هذه الأخيرة التي استدعت تدخل المشرع الجزائري لتسويتها عن طريق إصدار وتعديل عدة نصوص قانونية اتسمت بعدم استقرارها وتعدد مجالاتها لكنها سعت إلى تنظيم هذه المنازعات.

من هذا المنطلق اقتضت معالجتنا لموضوع الدراسة تسليط الضوء في القسم الأول منها على تحديد الأحكام الموضوعية لهذه المنازعات؛ من حيث التطرق إلى تصنيفها وتحديد طبيعتها القانونية من ناحية القانون الواجب التطبيق عليها، أما القسم الثاني من الدراسة فقد تناولنا فيه الإجراءات القانونية لتسوية هذه المنازعات وذلك بالتطرق إلى الإجراءات الإدارية ممثلة في دور الهيئات الإدارية المركزية واللامركزية وطرق التسوية البديلة دون إهمالنا للدور الأساسي للقضاء المسند له مهمة الفصل في هذا النوع من المنازعات تحديداً.

الكلمات المفتاحية :

الاستثمار - العقار - الصناعة - المنازعات - القضاء الإداري - الهيئات الادارية.

SUMMARY:

Investment in the field of industrial real estate is one of the main elements driving the wheel of the national economy, due to its economic and social importance, the state has given it great attention in its development plans. Despite the policy of the state to achieve an appropriate investment environment that motivates investors to complete their industrial investment projects and thus reach the desired economic development, they faced several legal problems that later turned into disputes before the courts.

As a result, we have focused our study in its entirety on. the industrial real estate investment disputes, the latter that called for the intervention of the Algerian legislator to settle them by issuing and amending several legal texts characterized by their instability and multiple fields, but sought to regulate these disputes.

In this regard, our treatment of the subject of the study necessitated highlighting in the first part of the study to determine the substantive provisions of these disputes in terms of their classification and determining their legal nature in terms of the law applicable to them. The second part of the study dealt with the legal procedures for resolving these disputes by addressing the administrative procedures represented in the role of the central and non-central administrative bodies, and the alternative settlement methods without neglecting the fundamental role of judiciary in its administrative and ordinary aspects and which is entrusted with the task of resolving this type of dispute specifically.

Keywords:

Investment - Real Estate - Industry - Disputes - Ordinary judiciary - Administrative judiciary - Administrative bodies.