

الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر*

ZADI sidali, Doctorant,
Département de Droit,
Faculté de Droit et des Sciences Politiques,
Université Tizi-Ouzou 15000, Tizi-Ouzou, Algérie.

زادي سيدعلي، طالب دكتوراه،
قسم القانون،
كلية الحقوق والعلوم السياسية،
جامعة تيزي وزو، 15000 تيزي وزو، الجزائر.

الملخص:

سعيًا من السلطات العمومية على توفير المناخ الأنسب للاستثمار، تم اعتماد العديد من الآليات والاجراءات تضمنتها قوانين الاستثمار، هذه المنظومة التشريعية لم تعرف الاستقرار والثبات، نظرا للتعديلات التي طرأت عليها في العديد من المرات تماشيا مع السياسة المتبعة تسهيلا لعملية الاستثمار والحصول على العقار.

الأمر الذي دفع بالمشرع إلى البحث عن معايير وضوابط قانونية تحدد كيفية استغلال هذا النوع من العقار، التي تأرجحت ما بين الامتياز والتنازل إلى أن وصلت إلى نظام الامتياز بالتراضي، كوسيلة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي.

الكلمات المفتاحية:

العقار الصناعي، الامتياز، الاستثمار.

The concession by mutual consent as only way for the exploitation of the industrial real estate in Algeria

Abstract:

In order to provide a most appropriate investments climate, many legal instruments and measures were taken by the public authorities, However, these procedures had not known the stability on account the several amendments adopted in the process to access to the investment real estate.

The legislature was driving to seek standards and regulatory measures, which determine the legal means to exploit this kind of property ; by cession or simple concession, before determining the system of the concession by mutual consent considered as the only way for the exploitation of the industrial real estate.

Key words:

Industrial real estate, concession, investment.

* تمّ استلام المقال بتاريخ 2016/10/09 وتمّ تحكيمه بتاريخ 2017/02/26 وقُبِلَ للنّشر بتاريخ 2017/06/12.

La concession de gré à gré seul moyen d'exploitation du foncier industriel en Algérie

Résumé :

En vu d'assurer un climat favorable à la promotion de l'investissement, de nombreuses procédures et textes réglementaires ont été adoptés par les pouvoirs publics.

Néanmoins, ces dispositifs n'ont pas connus de stabilité, vue les différentes amendements adoptées dans le cadre de la politique de facilitation opérées dans le processus de réforme du système d'accès au foncier industriel, ce qui a amené le législateur à trouver des normes et des mesures législatives déterminant les moyens juridiques d'exploitation du foncier, soit par la procédure de cession ou de concession simple, avant d'asseoir le système de la concession de gré à gré considéré comme seul moyen d'exploitation du foncier industriel.

Mots clés:

Foncier industriel, la concession, l'investissement.

مقدمة

من أجل إعادة بعث الاقتصاد الوطني وتحرير النشاط الاقتصادي، وإقامة صناعة وطنية قادرة على تنويع الصادرات وتخليص الاقتصاد الجزائري من التبعية للمحروقات، تم إصدار مجموعة من النصوص التشريعية التي فتحت المجال أمام الاستثمار الأجنبي المباشر وغير المباشر دعمًا وتعزيزًا للإصلاحات الاقتصادية المجسدة، حتى يتناسب الشكل القانوني مع التوجه الاقتصادي المبني على الحرية الاقتصادية وحرية الاستثمار، خاصة في مجال استغلال الحافطة العقارية الصناعية.

خطى المشرع الجزائري خطوات كبيرة في مجال استغلال الحافطة العقارية الصناعية، من خلال قوانين الاستثمار وقوانين المالية، بداية بمبدأ الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لغاية اعتماد آليات وإجراءات جديدة، آخرها تلك التي أقرها قانون المالية التكميلي لسنة 2015. ما يجعلنا نطرح الإشكالية التالية: ماهي الآليات الجديدة التي اعتمدها المشرع الجزائري من أجل الاستغلال الأمثل للعقار الصناعي؟

إجابة عن هذه الإشكالية يقتضي الأمر التعرض للشروط القانونية للحصول على العقار الصناعي (المبحث الأول) ثم تحديد نمط استغلال هذا النوع من العقارات (المبحث الثاني)

المبحث الأول: الشروط القانونية للحصول على العقار الصناعي

إنَّ الامتياز⁽¹⁾ في إطار الاستثمار له مفهوم ظهر لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار⁽²⁾، فهو حق يُمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، لمدة زمنية محددة يُرتب حق انتفاع بالعقار محل الاستثمار. يُمنح على أساس دفتر شروط مع دفع إتاوة ايجارية سنوية⁽³⁾، كما يُعرف أنَّه نظام تمنح الدولة بموجبه قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين، قصد تحقيق مشروع اقتصادي لقاء دفع أجرة امتياز⁽⁴⁾، مع احترام أدوات التهيئة والتعمير⁽⁵⁾.

يمنح الامتياز في مجال الاستثمار الوارد على العقار بموجب عقد إداري، مرفق بدفتر شروط معدّ من طرف إدارة أملاك الدولة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص، الأمر الذي يدفعنا لتحديد الشروط العامة للامتياز المتعلقة أساساً بأطراف الامتياز (المطلب الأول) ثم نتعرض لبعض شروطه الخاصة لاسيما تلك المتعلقة بالقطعة الأرضية التي تحوي المشروع الاستثماري وتبيان الشرط المالي للامتياز (المطلب الثاني)

المطلب الأول: الشروط العامة للامتياز (أطراف العقد)

يتطلب عقد الامتياز كغيره من العقود شروط عامة لانعقاده لاسيما تلك المتعلقة بأطراف العقد، الذي تحتل فيه الإدارة مانحة الامتياز مركزاً متميزاً باعتبارها صاحبة العقار (الفرع الأول) أما الطرف الثاني أي المستثمر صاحب الامتياز فرض عليه المشرع شروطاً معروفة تطبيقاً للقواعد العامة لكن مع بعض الخصوصية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: شروط متعلقة بالإدارة مانحة الامتياز

يمنح الامتياز بموجب عقد يعدّه مدير أملاك الدولة بناءً على تفويض من وزير المالية، بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز، فيشترط في الإدارة المانحة للامتياز الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري لاسيما الاختصاص⁽⁶⁾. لكن أجبر المشرع الإدارة أن ترفق عقد الامتياز بدفتر شروط وفقاً للنموذجين المرفقين بالمرسومين التنفيذييين رقم 152-09⁽⁷⁾ و 153-09⁽⁸⁾ المؤرخين في 02 ماي 2009.

كما أوجب أن يتم الترخيص بالامتياز من طرف هيئات معينة حسب الحالة، الترخيص بقرار من الوزير المكلف بالسياحة إذا تعلق الأمر بعقار سياحي، أو الترخيص بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات إذا تعلق الأمر بعقارات الحافظة العقارية، بعد أخذ رأي الوكالة الوطنية المكلفة بتسييرها، أو الترخيص بقرار من الوالي المختص في باقي العقارات باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار المنصوص عليها بالمادة 5 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.⁽⁹⁾ كما قد يكون الترخيص بقرار من مجلس الوزراء في حالة منح الامتياز عن طريق التراضي باقتراح من المجلس الوطني لتطوير الاستثمار المنشأ بموجب المادة 18 من الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001.⁽¹⁰⁾

وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015⁽¹¹⁾، مُنِحَت للوالي السلطة الحصرية في منح العقار الاقتصادي في إطار حق الامتياز، وذلك بعد استيفاء اجراءات مرنة باستشارة القطاعات المعنية⁽¹²⁾. تبعا لذلك صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015، وكّلت مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز إلى السيد المدير الولائي

المكلف بالاستثمار، الذي يستشير المديريات المعنية على مستوى الولاية، التي تلتزم هي الأخرى بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 8 أيام.

يرسل الملف بعد ذلك إلى الوالي الذي يبتّ في الطلب باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي، باعتباره الصيغة الوحيدة بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽¹³⁾ ثم يبلغه للمستثمر، ويرسل ذات الملف إلى مديرية أملاك الدولة التي تلتزم بإنهاء إجراءات الامضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المذكور أعلاه وإعداد عقد الامتياز في أجل لا يتجاوز شهر⁽¹⁴⁾.

بعد ذلك يتعين على المحافظ العقاري المختص إقليميا (المحافظة العقارية مكان وجود العقار) أن يشهر عقد الامتياز في أجل 48 ساعة، ابتداء من تاريخ ايداعه أو عند الاقتضاء إبداء ملاحظات تعلق رفض الايداع في نفس الآجال، وفي كل الأحوال وفي إطار تحسين مناخ الاستثمار، صدرت عدة تعليمات في هذا المجال تحث في مجملها على عدم تجاوز عمليات اعداد العقود وتسجيلها وشهرها مدة 15 يوم⁽¹⁵⁾ كما جاء في أحكام البرقية المرسلة من المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى السادة المدراء الولائيين للأملاك الدولة والحفظ العقاري، أنه أي تغيير في صفة المستثمر أو في القانون الأساسي للأشخاص المعنوية أو في طبيعة المشروع الاستثماري أو أي تغيير تقني أو قانوني، وجب أن يكون بموجب قرار جديد من الوالي بعد اقتراح وأخذ رأي المدير الولائي المكلف بالاستثمار (مدير الصناعة حاليا)، الذي حل محل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري طبقا لأحكام المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015⁽¹⁶⁾. كما نوّه السيد المدير العام أنّ المدراء الولائيين للأملاك الدولة ليس لهم الأهلية والصلاحيات لاقتراح مثل تلك التغييرات، بل السيد المدير الولائي للصناعة هو المكلف بإعداد مشاريع القرارات التعديلية للامتياز⁽¹⁷⁾.

الفرع الثاني: شروط متعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز

تنص المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011⁽¹⁸⁾ التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 على ما يلي: «يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط، 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 ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها».

طبقا لهذه المادة يُمنح الامتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، لكن بمراعاة الشروط العامة في التعاقد كأهلية التعاقد وموطننا أكيدا ويكون ميسورا ماليا ومتمتعا بحقوقه المدنية، كما لم يشترط المشرع الجنسية الجزائرية في صاحب الامتياز⁽¹⁹⁾.

يشترط على المترشح للاستفادة من عقار في إطار الاستثمار في المجال الصناعي التصريح به لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، المُمَثِّلَة في الشباك الوحيد اللامركزي⁽²⁰⁾ للاستفادة من المزايا المقررة في قانون الاستثمار.

كما أنّ الأراضي الموجهة للاستثمار محددة في قائمة معدّة من طرف الوالي المختص اقليمياً، و منشورة على مستوى أمانة اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وهي المخولة قانوناً في النظر في طلبات الاستفادة سابقاً قبل التعديلات المقررة.

يُقدِّم كذلك المستثمر مخططاً إجمالياً للمشروع المزمع إنجازه، يشتمل خصوصاً على كشف وصفي وتقديري للعملية وبرنامج الاستغلال وخطة تمويل تُبيِّن مبلغ التمويل لحق الامتياز، ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن تمنح له ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنية. كما يجب تقديم ملف متضمن طلباً مرفقاً بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليمياً⁽²¹⁾.

المطلب الثاني: الشروط الخاصة للامتياز

يتميز نظام الامتياز المكرّس بالعقد الإداري المُعدّ من طرف إدارة أملاك الدولة، ببعض الشروط الخاصة تميزه عن باقي العقود يمكن تحديدها في الشروط المتعلقة بالعقار محل الاستثمار (الفرع الأول) والشرط المالي للامتياز (الفرع الثاني)

الفرع الأول: شروط خاصة بالقطعة الأرضية محل الامتياز

تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المذكور آنفاً، على وجوب أن يكون العقار محل الامتياز تابعاً للأملاك الخاصة للدولة، و غير مخصص وليس في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها، وواقعة في قطاعات مُعمّرة أو قابلة للتعمير، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية، التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.

غير أنّه تُستثنى من مجال تطبيق أحكام الامتياز 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، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، عند الانجاز الفعلي للمشروع طبقاً لأحكام دفتر الشروط والمثبت قانوناً بشهادة المطابقة⁽²²⁾.

يجب أن تكون القطعة الأرضية مُهيأة مسبقاً كونها محلاً للمشروع الاستثماري، نظراً لكون أدوات التعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي _ هي التي تحدد موقع الأراضي، ولا يمكن إنجاز أو بناء أي منشآت صناعية، دون أن تكون القطعة الأرضية المبني عليها مخصصة لذلك وفقاً لشهادة التعمير المقدمة من المصالح المختصة.

في هذا الإطار أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة موجهة إلى المدراء الولائيين، تحثهم على عدم منح الامتيازات إلى حين التهيئة الكلية للموقع وتجزئتها، وعلى أساس وضعية واضحة ومطهرة منذ البداية تفادياً لكل نزاع لاحق. غير أنه وقصد السماح بالانطلاق السريع للمشاريع التي من شأنها المساهمة في الإحياء الفوري للتنمية الاقتصادية للوطن، يعود الفصل في هذه الحالة إلى الوالي المختص إقليمياً في منح أو عدم منح الامتياز، حسب احتياجات وخصوصيات المشروع رغم عدم اكتمال أشغال التهيئة⁽²³⁾.

كما اشترط المشرع في بعض القوانين الأخرى المتفرقة المتعلقة بالبيئة واجب احترام مقاييس حماية البيئة والتلوث، وهو ما يفسر وجوب الحصول على الرخصة قبل مباشرة أي استثمار بالنسبة لبعض النشاطات المقننة، فضلاً عن تقديم دراسة مدى التأثير على البيئة قبل مباشرة أي مشروع⁽²⁴⁾.

الفرع الثاني: شروط خاصة بمقابل الامتياز

حسب أحكام المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي _ المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني _ فإنّ الامتياز كان يمنح مقابل إتاوة سنوية تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد، تُحدّد حسب الأسلوب المتبع في منحه وعلى أساس السعر الافتتاحي المحدّد من طرف مصالح أملاك الدولة بالنظر إلى القيمة التجارية للعقار تماشياً مع السوق العقارية الحرة²⁵. تُدفع هذه الإتاوة سنوياً ومسبقاً لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، يتم تحيينها كل 11 سنة استناداً إلى السوق العقاري⁽²⁶⁾.

عندما يتم منح الامتياز بالمزاد العلني فإنّ مبلغ الإتاوة السنوية يمثل ناتج عملية المزاد العلني⁽²⁷⁾، أما عندما يتم منح الامتياز بالتراضي فإنّ مبلغ الإتاوة السنوية يجب أن يمثل 5% من القيمة التجارية المستخرجة، مع الأخذ بعين الاعتبار عوامل التقييم ونوعية الأراضي المعنية (مناطق نشاطات أو مناطق صناعية)⁽²⁸⁾.

غير أنّه بعد صدور قانون المالية لسنة 2015⁽²⁹⁾ _ الذي عدّل أحكام المادة 09 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 _ نص على تحديد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بالإتاوة التجارية السنوية، التي تمثّل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز الممنوح بصيغة وحيدة وهي التراضي⁽³⁰⁾.

تجدر الإشارة أنّ المستثمر غير ملزم بدفع مصاريف تهيئة القطع الأرضية المنجز فوقها المشروع الاستثماري محل الامتياز، مهما كان مصدر الأموال المستعملة لإنجاز أشغال التهيئة⁽³¹⁾، فتعويض الهيئة العقارية التي قامت بعملية التهيئة⁽³²⁾ يتم من خلال الاقتطاع من سعر اتاوة الامتياز التي يدفعها المستثمر، والتي تُحصّل من طرف مصالح أملاك الدولة كما ذكرنا أعلاه.

المبحث الثاني: نمط استغلال العقار الصناعي

إنّ استغلال العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول الفائضة أو المتبقية غير المستغلة، أي الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلّة المتوفرة⁽³³⁾، يكون بموجب نظام الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، وهو النمط الوحيد الموجه لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم كمبدأ عام (المطلب الأول)، غير أنّ السلطات المختصة نصت على إمكانية التنازل عن الأراضي التي تحوي مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري استثناءً (المطلب الثاني)

المطلب الأول: استغلال العقار الصناعي عن طريق الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل كمبدأ عام.

إذا كان تبنيّ المشرع الجزائري لنظام الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل كآلية للاستثمار في العقار الصناعي أمراً مسلماً به ابتداء من سنة 2008، إلا أنّ نمط هذا الامتياز تأرجح ما بين أسلوب المزاد العلني سابقا (الفرع الأول) و التراضي حالياً (الفرع الثاني).

الفرع الأول: منح الامتياز بالمزاد العلني سابقا

تنص المادة 3 من الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006⁽³⁴⁾ على ما يلي: « يمنح الامتياز ... بالمزاد العلني... عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية... ».

كما نصت المادة 05 من نفس الأمر على: « يرخّص بالامتياز ... بالمزاد العلني... بموجب: _

قرار من الوالي... _لائحة من المجلس الوطني للاستثمار... »

يتّضح من خلال هذه المواد المذكورة أعلاه، أنّ منح الامتياز كان يتم بالمزاد العلني بقرار من الوالي أو بموجب لائحة صادرة عن المجلس الوطني للاستثمار⁽³⁵⁾ بالنسبة للمشاريع المستفيدة من نظام الاتفاقية _ أي المشاريع ذات الأهمية الخاصة التي من شأنها المحافظة على البيئة وحماية الموارد الطبيعية وادخار الطاقة وتحقيق التنمية المستدامة _ وفقا لأحكام الأمر رقم 01-03 لاسيما المواد 12 و 12 مكرر⁽³⁶⁾ مقابل تسديد سعر الاتاوة الإيجارية السنوية الناتجة عن المزاد.

أما في ظل الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، فإنه يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح، أو المقيّد على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ويرخص بهذا الامتياز بقرار من الوالي أو بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية⁽³⁷⁾.

وفي إطار المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، كان يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود⁽³⁸⁾. حيث يقصد بالمزاد العلني المفتوح، عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز لإنجاز مشروع استثماري. أما المقصود بالمزاد العلني المحدود عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا، والذي لا يشارك فيه إلا المستثمرون الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل⁽³⁹⁾.

كما جاء في أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، أنّ الترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود عن الأصول المتبقية والأصول الفائضة، بما فيها الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية يكون بقرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، بناءً على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. لكن بصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أبقى على أسلوب وحيد لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وهو أسلوب التراضي بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار⁽⁴⁰⁾.

الفرع الثاني: منح الامتياز بالتراضي حاليا (الصلاحيات الحصرية للوالي في منح العقار الصناعي)

بالعودة إلى الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، يتم منح تراخيص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي أو بموجب لائحة صادرة عن المجلس الوطني للاستثمار. أما في ظل الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 فتتضمن المادة 06 منه على ما يلي: «يرخص منح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار».

في هذا الأمر يعدّ منح الامتياز عن طريق التراضي استثناءً عن القاعدة العامة، إذ أنّ مجلس الوزراء كان هو الذي يرخص بمنح الامتياز عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بناءً على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

كما لا تكون قابلة لمنح الامتياز بأسلوب التراضي إلا الأراضي ذات الأولوية والأهمية الوطنية، مع إحداثها لمناصب شغل ومساهمتها في تنمية المناطق المحرومة، فضلا عن تلبية الطلب الوطني على السكن⁽⁴¹⁾.

غير أنه بصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي عدّل بموجب المادة 15 منه بعض مواد الأمر رقم 04-08 لاسيما المادة 05 المعدلة هي الأخرى بموجب قانون المالية لسنة 2013، أصبح الامتياز لا يمنح إلا عن طريق التراضي وغير قابل للتحويل إلى تنازل بترخيص من الوالي، بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلّة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات⁽⁴²⁾.

وبصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2015⁽⁴³⁾ عدّل هو كذلك أحكام المادة 05 من الأمر رقم 04-08 المذكور أعلاه بموجب المادة 48 منه، حيث منحت للوالي سلطة إصدار قرار منح الامتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل بناءً على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار.

في هذا الإطار، حددت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 06 أوت 2015 كليات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة إلى انجاز مشاريع استثمارية، من خلال قيام الوالي بالبت في طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي مع تبليغه إلى المستثمر دون أجل، وإرسال ذات الملف إلى مديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة من أجل إعداد عقد الامتياز⁽⁴⁴⁾.

كما وجّه السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية تعليمات إلى ولاية الجمهورية يطلب منهم زيادة عن إصدار رخص من أجل منح الامتياز للمستثمرين، العمل على ضمان متابعة إجراءات إعداد عقود الامتياز حتى يتم إصدارها، ومرافقة المستثمر في إجراءات طلب رخصة البناء فضلا عن السهر على مراقبة مدى تقدم أشغال الانجاز، وبالنتيجة اتخاذ الإجراءات المناسبة في حالة عدم احترام الالتزامات التعاقدية⁽⁴⁵⁾.

المطلب الثاني: إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل استثناءً

بمناسبة تطبيق نظام الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار، إستثنى المشرع الجزائري العقارات محل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري من مبدأ عدم القابلية للتنازل (الفرع الأول) كما نص على استبعاد أي تنازل للأراضي الأخرى غير الترقية العقارية التجارية والتي كانت موضوع قرارات منح امتياز أو تنازل لفائدة المستثمرين مُعدّة قبل صدور الأمر رقم 04-08 ولم تُسلّم بعد (الفرع الثاني)

الفرع الأول: استثناء مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري من المبدأ

ذكرنا سابقاً أنه بصدر الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، جاء المشرع بمبدأ عام وهو صيغة منح الامتياز دون إمكانية التنازل عن القطعة الأرضية المنجز فوقها المشروع الاستثماري، غير أن المديرية العامة للأموال الوطنية في مذكرة صادرة عنها بتاريخ 20 جوان 2016⁽⁴⁶⁾، اعتبرت الأراضي الموجهة للترقية العقارية التجارية التابعة للهيئات المكلفة بالعقار، سيما الوكالات العقارية الولائية أو المؤسسة الوطنية للترقية العقارية قابلة للتحويل إلى تنازل، لأنه لا يوجد أي حكم تشريعي أو تنظيمي يشترط أن يكون تسييرها وفق صيغة الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، باعتبار أن المرسومين التنفيذي رقم 152-09 و 153-09 فيما يخص هذا النوع من العقار، أشارا فقط إلى الأراضي المتوفرة على مستوى مناطق النشاطات والموجهة لمشاريع استثمارية.

إذن حسب هذه المذكرة، فإن صيغة الامتياز بالنسبة لهذا النوع من العقارات يمكن أن يحول فيها إلى تنازل، شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع العقاري مثبتاً قانوناً بموجب شهادة المطابقة.

غير أنه طرحت عدة استفسارات في هذا الإطار، كحالة مشاريع ترقية تجارية مكرسة بعقود مشهورة غير قابلة للتحويل إلى تنازل، والتي لم تنقضي مدة انجازها أو تم تجاوزها بتاريخ نشر القرار الوزاري القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 29 جوان 2016⁽⁴⁷⁾، حيث يتم التكفل بهذه الحالة من خلال إعداد مصالح أملاك الدولة عقود امتياز قابلة للتحويل إلى تنازل تعديلية، مع تمكين المرقين العقاريين المعنيين من مدة إضافية لسنتين (02) تُدرج ضمن العقد التعديلي قصد السماح لهم من اتمام مشاريعهم⁽⁴⁸⁾.

أما بالنسبة للحالة العكسية، أي المشاريع الترقية المكرسة بعقود منح الامتياز غير قابلة للتحويل إلى تنازل مشهورة، والتي لم ينطلق بعد في أشغال انجازها بتاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه، فإنه حسب أحكام المادة الثامنة منه يجب إقصاء من عملية التحويل إلى تنازل جميع المشاريع، التي لم تعرف أشغال انجازها أي انطلاقة بتاريخ نشر هذا القرار.

كما قدمت المديرية العامة للأملاك الوطنية في هذا الإطار تعليمات إلى السادة مدراء أملاك الدولة للولايات، بوجوب عرض هذه الحالات بعد إحصائها من طرف مصالح التعمير والسكن على اللجنة التقنية الولائية المختصة، قصد استبعادها من عملية التحويل إلى تنازل، وذلك بقيام مصالح أملاك الدولة برفع دعوى قضائية لإلغاء عقد الامتياز الذي بحوزة المرق العقاري⁽⁴⁹⁾.

الفرع الثاني: حالة عقود الامتياز المحررة قبل صدور الأمر رقم 04-08

حسّمت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 30 جويلية 2009، مسألة قرارات منح الامتياز أو التنازل لفائدة المستثمرين والتي عرفت مختلف مراحل التقدم من عقود مضمّنة ومسجلة غير مشهورة أو مبالغ غير مسددة أو قيد التقييم المعدة قبل الفاتح سبتمبر 2008، وذلك من خلال استبعاد أي تنازل للأراضي المعنية حتى ولو كان قرار الوالي متخذاً في ظل الأمر رقم 06-11.

أما المبالغ التي من المحتمل أن يكون قد دفعها المستثمر، فتعتبر كتسبيق على أتاوى منح الامتياز مع الإبقاء على التقييم المعدّ بعد 01 سبتمبر 2007 (أي لم يتعد سنة كاملة إلى غاية الفاتح سبتمبر 2008)، أما إذا كان التقييم أعدّ قبل الفاتح سبتمبر 2007 (أي تعدى مدة سنة كاملة) في هذه الحالة يستوجب تحيينه⁽⁵⁰⁾.

خاتمة

لاحظنا من خلال التعرض للنظام القانوني لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي، كثرة النصوص القانونية المنظمة للعملية نتيجة لتغير التوجهات الاقتصادية للدولة، رغبة منها في تحسين آليات استغلال هذا النوع من العقارات الذي يعدّ من أهم الانشغالات المطروحة على الساحة الاقتصادية والقانونية. فلإنجاح هذه السياسة الاقتصادية، وجب أن يكون هناك تكييف قانوني صحيح للاستثمار، خاصة أمام الإمكانيات المتعددة التي تزخر بها بلادنا لاسيما الحافطة العقارية الصناعية، التي رغم ذلك تبقى بحاجة إلى إلتفاتة جدية من السلطات العليا، من خلال وضع آليات تهيئة حقيقية لهذه القطع الأرضية بوضع حدّ للتعدّي والمتاجرة بهذا النوع من العقارات. لذلك يجب العمل على محاولة تطبيق النقاط التالية:

1. القيام بعملية جرد واسعة وجدية من المصالح المعنية لهذا النوع من العقارات.
2. التقليل من آجال عملية منح الامتياز والتقليل من التضخم في الهيئات الإدارية المكلفة بتسيير العقار الصناعي، ما يؤدي إلى توضيح مراكز اتخاذ القرار. (وهو ما تم أخذه بعين الاعتبار في القانون الجديد المتعلق بترقية الاستثمار الصادر سنة 2016، في انتظار صدور النصوص التنظيمية له).

3. الاستثمار في العنصر البشري المكون للأجهزة المنظمة لعملية استغلال العقار الموجه للاستثمار، للقضاء على العقلية المشجّعة لداء البيروقراطية والمحابة، من خلال توفير فرص التكوين المستمر للموظفين المكلفين بالمهمة (دورات تكوينية لشرح النصوص القانونية ومختلف التعديلات والتحيينات الواردة عليها إن وجدت) وعدم الاكتفاء بتعليمات ومذكرات من المديريات المركزية، التي تحتاج في كثير من الأحيان هي الأخرى إلى شرح وتوضيح.

الهوامش:

(1) الامتياز المقصود هنا، هو الذي يكون محله الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

(2) مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64، الصادر بتاريخ 10 أكتوبر 1993، ملغى بموجب الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47، الصادر بتاريخ 22 أوت 2001، المعدل والمتمم بالأمر رقم 08-06 المؤرخ في 15 يوليو 2006، جريدة رسمية عدد 47، الصادر بتاريخ 19 جويلية 2006 والملغى بموجب الأمر رقم 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46 الصادر بتاريخ 03 أوت 2016.

(3) دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27، الصادر بتاريخ 06 ماي 2009.

(4) أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، الجزائر، 2001، ص 138.

(5) راجع في هذا المعنى: مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر، 2006، ص 69.

غير أنه يجب التمييز بين مفهوم الامتياز في إطار الاستثمار (موضوع الدراسة) عن غيره من المفاهيم المذكورة مثلا في: إطار القانون المدني الذي يعد فيه الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته وذلك بتتبع الدين في أي يد كان وكذا التقدم على بقية الدائنين. انظر المواد من 982 إلى 1001 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

أما في إطار ضبط المرافق الاقتصادية. عرّفه الدكتور سليمان محمد الطماوي أنه:

« عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنتها عقد الامتياز » نقلا عن:

- عمار بوضياف، عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص، الأكاديمية العربية المفتوحة بالدمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الدراسات العليا، محاضرات، دون سنة، ص 04. كما عرفه جانب من الفقه في الجزائر أنه: « وسيلة من وسائل تسيير المرافق العمومية تكلف بموجبه الإدارة المانحة (الدولة أو الولاية أو البلدية) شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز، بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ». راجع: ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري (التنظيم الإداري - النشاط الإداري)، الطبعة الأولى، لباد، الجزائر، 2006، ص 211 و 212.

(6) أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2011، ص 92.

(7) مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

(8) مرسوم تنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد 27، الصادر بتاريخ 06 ماي 2009.

(9) أمر رقم 08-04 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49 الصادر بتاريخ 03 سبتمبر 2008.

(10) حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومه، الجزائر، 2013، ص 223.

Voir aussi : Ahmed Rahmani , Droit des biens publics, (propriété publique , domaine national, expropriation pour cause d'utilité publique) , ITCIS Edition, Algérie, 2015,p 138.

(11) أمر رقم 01-15 مؤرخ في 23 يوليو 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 40، الصادر بتاريخ 23 جويلية 2015.

(12) راجع تعليمية وزارة الداخلية والجماعات المحلية_ موجهة للسيدات والسادة الولاية بالاتصال بالولاية المنتدبين ورؤساء الدوائر ورؤساء المجالس الشعبية البلدية_ رقم 2144 المؤرخة في 10 سبتمبر 2015 بخصوص انعاش الاستثمار الاقتصادي.

(13) قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40، الصادر بتاريخ 20 جويلية 2011.

(14) Voir : instruction interministérielle N° 001 du 06 aout 2015 portant modalités de mise en œuvre des nouvelles dispositions relatives à la concession des biens immobiliers relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissements (Ministre de l'intérieur et des collectivités locales/ ministre des finances / ministre de l'industrie).

(15) Voir : note de la direction générale du domaine national n° 00417 du 14 janvier 2015 relative à l'amélioration du climat de l'investissement.

(16) أمر رقم 01-15 مؤرخ في 23 يوليو 2015، مرجع سابق.

(17) Voir : Télégramme N°114 DU 11 FEV 2016, expédie par Ministère des Finances_ Direction Général du Domaine National destiné au Directeurs des Domaines (toute wilayas), les Inspecteurs Régionaux des Domaines et de la Conservation Foncière (toute régions), les Directeurs de la Conservation foncière (toute wilayas).

(18) قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو 2011، مرجع سابق.

(19) أحمد جبوري، مرجع سابق، ص 93.

(20) إن الشباك الوحيد اللامركزي هو جزء من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار أنشئ على المستوى المحلي، يشمل إلى جانب إدارات من الوكالة ممثلي الإدارات التي تتدخل في عملية الاستثمار. غير أنه بصدر الأمر رقم 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، فإنه ينشأ لدى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار أربعة مراكز تضم مجموع المصالح المؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية وهي (مركز تسيير المزايا، مركز استيفاء الإجراءات، مركز الدعم لإنشاء المؤسسات، مركز الترقية الإقليمية) المادة 27 منه. فالملاحظ إذن أنه لم يذكر الشباك الوحيد اللامركزي ضمن أجهزة الوكالة، فنقول أن هذا القانون الجديد بمثابة شهادة الوفاة لهذا الشباك. هذا رغم ما جاءت به المادة 36 من نفس القانون التي تنص على استمرار العمل بالشباك الوحيد اللامركزي لغاية تنصيب المراكز المذكورة سابقا.

(21) Voir : -instruction interministérielle N° 001 du 06 aout 2015, op.cit.

(22) راجع المادة 02 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المعدلة بموجب المادة 61 من الأمر رقم 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2014.

انظر أيضا: مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 07875 المؤرخة في 30 جوان 2009، المحددة لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، والموجهة للاستثمار والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

(23) انظر: مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 04979 المؤرخة في 12 ماي 2014 المتعلقة بخلق فضاءات جديدة مهيئة موجهة للاستثمار.

(24) راجع على سبيل المثال القانون رقم 12-05 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه، جريدة رسمية عدد 60، الصادر في 04 سبتمبر 2005، والمواد 149 وما بعدها من القانون رقم 10-01 المؤرخ في 03 جويلية 2001، المتضمن قانون المناجم، جريدة رسمية عدد 35، الصادر في 04 جويلية 2001.

(25) راجع: مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 010646 المؤرخة في 07 أكتوبر 2009 المتعلقة بشروط تسوية الأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

(26) المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق. للإشارة فإنه يوجد بمديرية أملاك الدولة الولائية مكتب للدراسات والتحليل تابع لمصلحة الخبرات وتقييمات أملاك الدولة، يقوم بتحليل السوق العقاري بصفة دورية بالاعتماد على شوكة الأسعار المستخلصة من الدراسة السداسية (كل ستة 06 أشهر)، لكن رغم ذلك فإنّ مبالغ الاتاوة السنوية المحددة تكون موضوع طعون من طرف أصحاب الامتياز، وحتى من هيئات تأطير ومتابعة الاستثمار الذين يعتبرون أنّ هذه المبالغ مُبالغ فيها وتشكل عائق للمتعاملين العموميين والخواص.

تبعا لذلك اتخذت الدولة إجراءات تحفيزية بإدخال تخفيضات مهمة وحتى بالدينار الرمزي حسب الحالة (مدة الانجاز- مدة الاستغلال). راجع في هذا: مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 02993 المؤرخة في 20 مارس 2012 المتعلقة بمنح الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجهة للاستثمار.

(27) المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

(28) منشور رقم 002 مؤرخ في 12 أوت 2009 صادر عن وزارة المالية يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأملاك المحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

(29) أمر رقم 10-14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014، مرجع سابق.

(30) المادة 62 من الأمر رقم 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، نفس المرجع السابق.

(31) مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 04979 المؤرخة في 12 ماي 2014، مرجع سابق.

(32) يقصد بالهيئة العقارية المهيئة للعقار الصناعي: هيئات عمومية اقتصادية، عندما تحتوي المنطقة الصناعية مثلا على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات ذات منفعة وطنية ومتنوعة تابعة لوزارات مختلفة، كما قد تُرى المناطق الصناعية عن طريق مؤسسات اقتصادية عندما تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة وتابعة لسلطة رئاسة واحدة. تُرى كذلك عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب قانون عندما تحتوي المنطقة الصناعية على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة كما هو الحال في قطاع المحروقات. انظر: مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 12 و13.

(33) المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق. لمعرفة المقصود بالأصول الفائضة راجع المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 153-09 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

(34) أمر رقم 11-06 مؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53 الصادر بتاريخ 30 أوت 2006. الملغى بموجب الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

(35) تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بموجب المادة 18 من الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001. نشير في هذه النقطة أنّه رغم أنّ المشرع الجزائري لم يشير صراحة في أحكام القانون الجديد المتعلق بترقية الاستثمار (الأمر رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016) خاصة في الفصل الخامس المتعلق بأجهزة الاستثمار، إلى المجلس الوطني للاستثمار على عكس الأمر رقم 03-01، إلا أنّه يستشف من خلال بعض المواد أنّه لم يتم إلغاؤه بل أبقى عليه كجهاز أساسي في عملية الاستثمار ومنح الموافقة يظهر ذلك من خلال المواد: 14، 17، 18.

(36) حنان سميحة خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2015، ص 137 و138.

(37) راجع المادتين 03 و05 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، مرجع سابق. للإشارة أنّ هذه المواد معدلة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 المذكور سابقا ثم بموجب المادة 34 من القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية عدد 72، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2012.

(38) المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق.

(39) المادة الثانية والثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، مرجع سابق. نشير هنا أنّه قد يحدث أن يطعن المستثمر في إجراءات المزايدة في حالة وجود خروقات قانونية يلاحظها، غير أنّ المشرع لم يوضح في هذا الأمر الطريقة التي من خلالها يمكن للمستثمر الطعن في إجراءات المزايدة، أو في قرار الترخيص بإجراء المزايدة، أو في العقد المبرم من مصالح إدارة أملاك الدولة فيما بعد. فهل يفهم من ذلك أنّ المشرع الجزائري جعل من هذه الإجراءات إجراءات غير قابلة للطعن القضائي أم أنّها تخضع للقواعد العامة، ومن المنطقي فإنّ قرار رسو المزايدة يمكن الطعن ضده في حالة عدم شرعيته، في حين أنّ العقد المتضمن إبرام الامتياز هو عقد تنفيذي لقرار رسو المزايدة ففي حالة إلغاء قرار رسو يلغى معه العقد تلقائيا.

(40) تم إنشاء هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 ابريل 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، جريدة رسمية عدد 27، الصادر بتاريخ 25 ابريل 2007.

(41) انظر المادة 07 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، مرجع سابق. للإشارة أنّ هذه المادة ملغاة بموجب المادة 16 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

(42) المادة 34 من القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، مرجع سابق.

(43) أمر رقم 01-15 مؤرخ في 23 يوليو 2015، مرجع سابق.

(44) Voir : instruction interministérielle N° 001 du 06 aout 2015, op.cit.

تطبيقا لأحكام هذه التعليمات الوزارية يتم إنشاء على مستوى كل ولاية لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم المشاريع الاستثمارية يترأسها الوالي تضم كل من مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء ومدير الصناعة والمناجم ومدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري، كما يمكنها استدعاء أي شخص من شأنه مساعدتها في أشغالها. تعقد هذه اللجنة بصفة إلزامية اجتماعاتها مرة كل أسبوع لدراسة وضعية تقدم مشاريع الاستثمار المعتمدة ومرة كل شهر لتقديم حصيلة عامة عن وضع الاستثمار في الولاية (مثلا القرار رقم 3541 المؤرخ في 08 أكتوبر 2015 المتضمن إنشاء لجنة ولائية مكلفة بدراسة وضعية تقدم مشاريع الاستثمار المعتمدة، صادر عن والي ولاية البويرة).

(45) تعليمية وزارة الداخلية والجماعات المحلية رقم 2144 بتاريخ 10 سبتمبر 2015، مرجع سابق.

قد يحدث أن يُخلّ المستفيد من الامتياز بالالتزامات المذكورة في دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز، تقوم إدارة أملاك الدولة في هذه الحالة باتخاذ إجراءات إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية، مع دفعها للمستفيد تعويضا مستحقا بعنوان فائض القيمة المحتملة التي يمكن أن أضافها المستثمر على القطعة الأرضية محل الاستثمار. غير أنّه لا يتم المبادرة بالإجراءات القضائية قبل توجيه إعدارين لصاحب الامتياز برسالة موصى عليها مع الاشعار بالاستلام، فإذا بقيت رغم ذلك دون جدوى يتم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة من أجل إسقاط الامتياز، كما لا يمكن سحب الامتياز إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم إنجاز المشروع في الآجال والشروط المحددة في دفتر الأعباء، وهي مسألة قانونية مادية يقدرها القضاء. (في هذا المعنى انظر: مخلوف بوجردة، مرجع سابق، ص 100).

(46) مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 07007 المؤرخة في 20 جوان 2016 المتضمنة شهر عقود تدخل في إطار عمليات الترقية العقارية التجارية تخص أراضي تابعة لهيئات مكلفة بالعقار.

(47) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 جوان 2016، يحدد شروط وكيفيات التكفل بالامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري الممنوح قبل نشر المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015، جريدة رسمية عدد 62 الصادر بتاريخ 23 أكتوبر 2016.

- (48) مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 01261 المؤرخة في 06 فيفري 2017، المتعلقة بكيفية تسوية الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريع ترقية تجارية في إطار الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل والمتمم.
- (49) مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 01261 المؤرخة في 06 فيفري 2017، نفس المرجع السابق.
- (50) مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 07875 المؤرخة في 30 جوان 2009، مرجع سابق.