

5

دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر

أ/ شايب باشا كريمة

أستاذة بكلية الحقوق، جامعة البليدة

مقدمة:

إن أول عملية لتنظيم العقار الصناعي من أجل تحقيق التنمية الصناعية و أول تحديد له كان في إطار المرسوم رقم 73/45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء المناطق الصناعية⁽¹⁾، غير أنه ومع مرور الوقت أصبحت هذه المناطق غير كافية لتطوير وترقية الاستثمار الوطني⁽²⁾ سواء بسبب المشاكل القانونية والميدانية التي أصبحت تعاني منها، أو بسبب الأزمة المالية التي مرت بها الجزائر منذ سنة 1986.

1- جريدة رسمية عدد 20 ل 09 / 03 / 1973.

2- بوجردة مخلوف: العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الثانية 2006، ص 10.

فجاء مطلع التسعينات وهو يحمل معه خبر وفاة التوجه الاشتراكي لتسيير الاقتصاد على يد دستور 1989 الذي فتح صفحة جديدة للتعامل مع الاستثمار بأسلوب مغاير يغلب عليه التوجه نحو الانفتاح واقتصاد السوق⁽¹⁾. وتزامنا مع الإصلاحات الاقتصادية⁽²⁾ بإعادة النظر في المؤسسات العمومية الاقتصادية التي كانت تعاني عدة اختلالات هيكلية من خلالها ظهر العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار قانون 88/01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، بعدها صدر المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993⁽³⁾ المتعلق بترقية الاستثمار الذي يعد إطارا منظما للاستثمارات الأجنبية المباشرة كما تناول لأول مرة نظام المناطق الخاصة والحرّة ونظام العقود، وتطرق إلى الاستثمار في الجنوب الكبير، كما جاء بتنظيم خاص بالاستثمار في ميدان العقار الصناعي وبشكل أوسع في الناحية القانونية ومن حيث الأهداف الاقتصادية وذلك عبر مراسيم تنفيذية صادرة في سنة 1994 التي رسمت حدود هذه المناطق.

وفي سنة 2001 صدر قانون رقم 01/16 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 والمصادق للأمر 01/03 المؤرخ في 20 أوت 2001⁽⁴⁾ المتضمن تطوير الاستثمار، جاء المشرع بمفهوم جديد للعقار الصناعي من خلال النص على نوع جديد من المناطق وهي المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة إضافة إلى صور الأمر 01/04 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيرها وخصائصها الذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد.

1- أ/ عبد الرحمن تومي: واقع وأفاق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مجلة دراسات اقتصادية، دار الخلدونية، عدد 08، الجزائر، جويلية 2006، ص 111.

2- أنظر تفاصيل أكثر عن الإصلاحات الاقتصادية أ/ عبد الرحمن تومي: الإصلاحات الاقتصادية الواقع والآفاق، مجلة دراسات اقتصادية، دار خلدونية، عدد 02، الجزائر، فيفري 2009، ص 63 - 82.

3- جريدة رسمية عدد 64 لسنة 1993.

4- جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2001.

المحور الأول: تنظيم العقار الصناعي في إطار ترقية الاستثمار

إن المرسوم التشريعي 93/12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار قد ولد في أصعب المراحل الزمنية التي مرت بها الجزائر من جراء المديونية الخارجية أما داخليا فشهدت انزلاقا سياسيا شديدا مع استفحال البطالة وتدني الحالة الاجتماعية للمواطن الجزائري⁽¹⁾، فجاء هذا المرسوم الذي حدد جميع الشروط الكفيلة بالاستثمار وألغى جميع القيود التي ميزت قوانين الاستثمار السابقة، كما جاء بفكرة تخفيض الجباية التي تعد عامل لتشجيع المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الفعلية⁽²⁾.

ومن أجل النهوض من الوضعية التي آلت إليها الجزائر آنذاك فقد قامت السياسة الاقتصادية على ترقية الاستثمارات الوطنية والأجنبية نظرا لأهميتها في تحصيل العملة الصعبة وخلق مناصب شغل، جاءت كذلك فكرة إنشاء وإقامة المناطق الحرة والتي تبلورت لأول مرة ضمن المرسوم التشريعي 93/12 كما أن الهدف الرئيسي من إنشاء هذه المناطق الاقتصادية هو شبيه بما تم في فرنسا من إنشاء مناطق المؤسسات سنة 1986 بموجب القانون 86/793 المؤرخ في 02 جويلية 1986، إذ وجدت هذه المناطق من أجل تشجيع إنشاء المؤسسات والتشغيل في بعض القطاع الجغرافية الصعبة بواسطة استعمال نظام ضريبي مخفز مثل المناطق الخاصة في الجزائر، وعليه اعتمدت الجزائر تقنية استعملت من قبل في فرنسا ومنذ سنوات عديدة⁽³⁾.

1- أ/ عبد الرحمن تومي: واقع وآفاق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، المرجع السابق، ص 184.

2- CHADLI HAMZA: les zones spécifiques dans le code de l'investissement, Revue idara, volume 04, N°02, 1994. P 27-24.

3- Dr/ HAROUN MEHDI: Le Régimes des investissements en Algérie à la Lumière des conventions, Franco- Algériennes, litec, p164

أولا: المناطق الخاصة Zones spécifiques

ظهر هذا النوع من العقار الصناعي في إطار المرسوم التشريعي رقم 93/12 المتعلق بترقية الاستثمار في الفصل الأول من الباب الثالث تحت عنوان الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة وقد ميز المشرع في إطار هذا المرسوم التشريعي بين نوعين من المناطق الخاصة: المناطق المطلوب ترقيتها و مناطق التوسع الاقتصادي.

غير أن هذا التمييز ليس حديث النشأة إذ يرجع إلى أحكام القانون رقم 87/03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي تكلم في المادة 51 منه على المناطق الواجب ترقيتها والتي كانت تسمى بالمناطق المحرومة. وبالرجوع إلى نص المواد من 20 إلى 24 نجد أن هذا المرسوم قد منح امتيازات اقتصادية وقانونية للاستثمار في مثل هذه المناطق إذ خص جميع الامتيازات في إطار الاستثمار صناعيا في هذه المناطق الخاصة تلك المتعلقة بالعقار المتمثلة أساسا في امتياز الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية بمقابل، أي شراء عقارات معينة للاستثمار منها، كما أعطى المستثمر من دفع الرسم العقاري على الملكية من تاريخ الحصول عليها لمدة 05 سنوات وأقصاها 10 سنوات.

أما بالنسبة لمسألة تنظيم الحدود الجغرافية والقانونية لهذه المناطق فقد تركه للتنظيم وهذا بموجب نص المادة 24 منه، إذ صدر المرسوم التنفيذي رقم 94/321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها في إطار تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، كما هي مبينة بدقة في القانون رقم 87/03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة والتعمير لاسيما المادة 51 منه. التي جاء في مضمونها أنه ستخذ من أجل ضمان تنمية المناطق تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي و ضريبي مختلفة ومتنوعة في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية

للتنمية. وعليه فإن المناطق المطلوب ترقيتها لم ينشئها المرسوم التشريعي 93/12 لأول مرة وإنما أكد وجودها ودعم الاستثمار بها ضمن المناطق الخاصة⁽¹⁾.

أ/ المناطق المطلوب ترقيتها: لقد أهمل قانون ترقية الاستثمار تعريف المناطق المطلوب ترقيتها، وربما ترك هذه المسألة إلى قانون التهيئة العمرانية والمراسيم التطبيقية له، وتبرز هذه الحالة بشكل ضمني بالنظر إلى المرجعيات المعتمدة من طرف قانون ترقية الاستثمار (2) والذي ربط هذا النص بالقانون 87/03 المتعلق بالتهيئة العمرانية. ولقد عرفت المادة 51 من القانون 87/03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، المناطق المطلوب ترقيتها على أنها: "وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية، وتقتضي منح تدابير تشجيعية، وتخفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي، وضريبي في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية للتنمية". وقد عرفت هذه المناطق في القوانين باسم المناطق المحرومة، والتي تتميز حسب المخطط الخماسي الثاني بمائلي (3):

- وجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية منها الاجتماعية بالمقارنة مع جهات أخرى من الوطن.

- حيث انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي.

- المناطق المهيئة إلى التنمية، تتمتع بإمكانيات طبيعية، بشرية ومادية وتعني تطبيقا للمرسوم التشريعي 93/12 مناطق التوسع الاقتصادي.

أما المرسوم التنفيذي 94/321 قد أدخل معايير أخرى تم تعريف المناطق المطلوب ترقيتها بالبلديات التي تعرف تأخرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني، أو المستوى الولائي في إشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز وفي مستوى المداخل وهي مناطق تتكون من

1- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 20.

2- د/ عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري للإستثمار، دار الخلدونية 2006، ص 605.

3- د/ عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري للإستثمار ، مرجع سابق، ص 605.

البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك صادر عن السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية وهذا استشارة السلطات المحلية على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية، المالية الاجتماعية، الاقتصادية والمالية للبلديات المعنية⁽¹⁾.

وما يتم استنتاجه من المرسومين 93/12 و 94/321 سابق الذكر، أن المشرع قد استغنى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من القوانين المالية السابقة لصدوره⁽²⁾، فأدمج مفهوم "المناطق المحرومة"، "مناطق الجنوب"، "مناطق أقصى الجنوب"، "المناطق المعزولة"، "المناطق الواجب ترميمها" في مفهوم واحد هو "المناطق المطلوب ترميمها".

أما في سنة 2001 تم إعادة تنظيم المناطق الواجب ترميمها بموجب القانون رقم 20/02 المتضمن "تهيئة الإقليم وتنمية المستدامة". وقد حصرت المادة 80 منه، المناطق المطلوب ترميمها في:

1 - الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.

2 - المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وبإخلال توازن حاد بين السن والشغل.

3 - وكذا كل إقليم يتطلب أعمالا ترقية خاصة من طرف الدولة.

1 - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91/321.

2- CF- BENHABIB: les Zones spécifiques dans le décret législatif à la Promotion de l'investissement, séminaire sur la promotion de L'investissement 27 et 28/09/2003, p 28-42

غير أن تسمية هذه المناطق ووضعها القانوني قد تغير بإلغاء المرسوم التشريعي رقم 93/12 بموجب الأمر رقم 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

ب/ مناطق التوسع الاقتصادي Zones d'extantion Economique

تشكل مناطق التوسع الاقتصادي الفضاء الثاني للمناطق الخاصة بالاستثمار، كما يستنتج ذلك من نص المادة 20 من المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار، وتتميز هذه المناطق فإنها حديثة النشأة حيث لم يتعرض لها قانون التهيئة العمرانية⁽¹⁾.

1- تعريفها وكيفية تعيينها لقد تم تعريفها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 94/321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، فقد نصت المادة الرابعة منه على أنها: "فضاءات جيواقتصادية تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطهيرها".

و إن الهدف الأساسي من تكوين مناطق التوسع الاقتصادي هو الوصول على المدى القصير أو المتوسط إلى إبراز بعض المناطق المشتملة على عناصر ذات حيوية اقتصادية بواسطة مجموعة من الإعانات المكيفة والوقتية ذات طابع اقتصادي مالي وضريبي، إذن فالهدف يكمن في التجانس الاقتصادي والاجتماعي ووجود الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية، ويجب أن تتوفر هذه الشروط لكي تعتبر المنطقة منطقة توسع اقتصادي⁽²⁾.

ولما كانت هذه المفاهيم والمعايير واسعة وغامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معها صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة للتوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة

1- د/ عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري الاستثمار، المرجع السابق، ص 605.

2- أ/ عليوش قريوع كمال: المرجع السابق، ص 28.

في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على أرض الميدان(1). ولقد نصت المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي 94/321 على كفاءات تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي التي تكون على أساس نتائج التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير الآتية:

المعيار الأول: المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الاستثمارات وذلك بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط وعلى خصوص مايلي: الموارد المالية، التطهير، وسائل الاتصال والاتصالات السلكية واللاسلكية والتزويد بالطاقة

المعيار الثاني: يتمثل في مؤشر آخر أو أداة قد توجه اختيار موقع للاستثمارات في المجال الصناعي وتسهيل الإسراع في إنجازها واستغلالها حسب شروط المردودية المقبولة لاسيما دراسة المقترحات التابعة من الأشغال التحضيرية أو من عناصر الصنع النهائية للخطط الوطنية والجهوية في التهيئة العمرانية وكذلك أداة أخرى لتطبيق السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية.

يتعلق اختيار التوسع الاقتصادي بالتهيئة العمرانية مع أخذ بعين الاعتبار المؤشرات المذكورة التي يمكن تلخيصها فيما يلي:

- بتوجيه ورفع مردودية الاستثمارات المهيكلية والمرافقة لها.

- بإدماج السكن والمؤسسات البشرية في استغلال وتسيير الفضاءات المعتبرة مع العمل، الاتصالات، النقل والخدمات ويؤخذ بعين الاعتبار الثلاثية: الحفاظ، الحماية وتأمين البيئة.

1- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 22.

إذن على هذا الأساس تتحدد مناطق التوسع الاقتصادي، بالتالي وجب تمييزها عن المناطق المطلوب ترقيتها، لذلك تم تحديدها بطريقة سلبية⁽¹⁾، وهذا من خلال المادة السادسة من المرسوم 94/321 حيث لا تعتبر مناطق توسع اقتصادي المناطق الآتية:

-المناطق المطلوب ترقيتها

- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى كما حددتها القوانين والتنظيمات المعمول بها .

- مساحات الاتفاق أو الخدمة العمومية وخاصة المساحات التي تشمل عليها الموانئ والمطارات.

- مواقع المركبات السياحية والاستحمامية الكبرى الموجودة عند تاريخ نشر هذا المرسوم التي تحدد قائمتها بقرار الوزير المكلف بالسياحة.

وفي هذا الإطار اقترحت الوزارة المكلفة بالتهيئة العمرانية ثلاث أنماط لمناطق التوسع الاقتصادي⁽²⁾ وهي كالتالي:

-مناطق التوسع الاقتصادي في المدن الكبرى التي تقوم مؤهلاتها على أنشطة القطاع الثالث الأحادية التوجه أو النادرة والمنتمية إلى فرع التكنولوجيا المتقدمة أو فرع القطاع الثالث العالي الذي يحتاج إلى إطارات بشرية ذات أداء عالي والموجودة عادة في المدن الكبرى كوهران، الجزائر، عنابة وقسنطينة ، وينبغي توسيعها حسب تصورات الوزارة المعنية إلى سطيف، تلمسان، ورقلة والبليدة.

1- أ/ عليوش قريوع كمال، المرجع السابق، ص 30.

2- أ/ عليوش قريوع كمال: المرجع السابق، ص 30.

- مناطق التوسع الاقتصادي السياحي وهي مختلفة حسب التشريعات البيئية والتراثية للجمهورية وينبغي ربطها بالكائنات النباتية والحيوانية أو المواقع التاريخية والأثرية أو التي تتواجد بها الصناعات التقليدية والخصوصيات الفلكلورية.

غير أنه يلاحظ أن هذا التصنيف المقترح يتعارض مع نص المادة السادسة السابق ذكرها من المرسوم التنفيذي 94/321 حيث يدمج بعض الفضاءات ضمن نطاق مناطق التوسع الاقتصادي في حين نجد أن المرسوم المذكور قد استثناه صراحة من هذا النطاق كما تقضي به المادة السادسة.

وهناك من يرى⁽¹⁾ أن الحكمة من وراء هذا الاستثناء تفادي استفادة المستثمرين من صناعات مزدوجة لأن الغرض الأساسي من وراء استحداث مناطق التوسع الاقتصادي، يتمثل في الاستجابة لحاجات الاستثمار، بالنسبة إلى بعض الفضاءات التي تعاني من التخلف ويستغل المستثمر هذه الفضاءات بموجب عقود امتياز تتميز هذه العقود بأنها تصرف مختلط يضم شروط تنظيمية وأخرى تعاقدية.

2 - أما بالنسبة لإجراءات تعيين مناطق التوسع الاقتصادي: فذلك يتم طبقا لما نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 94/321 حيث يمكن أن تعين كمنطقة توسع اقتصادي الولاية أو جزء منها أو مجموعة من البلديات، طبقا لمخطط التهيئة العمرانية للولاية والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. فيتخذ القرار من طرف السلطات المكلفة بالمالية، الجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط بناء على اقتراح الجماعات المحلية بعد مشاوره الوزارة أو الوزارات القطاعية وعند الاقتضاء بعد الاستشارة الاتحادات أو الجمعيات التي يهمها الأمر.

1د/ عجة الجليلي: الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، المرجع السابق، ص 607.

ثانيا: المناطق الحرة: إن فكرة المنطقة الحرة مستلهمة من التشريعات المقارنة للاستثمار وهي فكرة ليست حديثة إذ تعود بدايتها الأولى إلى مطلع القرن العشرين، وقد عرفت هذا النوع انتعاش نسبي في الستينات وتم استعمالها في السبعينات والثمانينات، وفي نهاية 1990 تم تعداد 55 بلدا يكون قد لجأ إلى المناطق الحرة الصناعة بمجموع 130 منطقة⁽¹⁾.

أ- تعريف المناطق الحرة وكيفية تعيينها: لقد عرفت المحكمة الدائمة للعدل الدولي في قرار لها في جويلية 1930 على أن المناطق الحرة: "إقليم لا يحتوي على أية حماية جمركية ويكون مفتوحا أمام المناقصة الدولية".

ولقد كانت أول تجربة قانونية للجزائر مع المناطق الحرة في إطار القانون رقم 79/07 المؤرخ في 21 جويلية 1979، المتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم. وفي سنة 1993 تم وضع نظام المناطق الحرة في المرسوم التشريعي 93/12 المتضمن ترقية الاستثمارات الذي جاء لتوجيه الاستثمار المطبق على الاستثمار الوطني والأجنبي على حد سواء في مجال إنتاج السلع والخدمات. ولقد نص المرسوم التشريعي رقم 93/12 على المناطق الحرة في المواد من 25 إلى 34 وقضت المادة 34 على أن: "تحدد شروط وكيفيات تعيين المناطق الحرة وضبط حدودها وامتيازاتها وتسييرها بنصوص لاحقة". وقد تم ذلك عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 94/320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين وضبط وسير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار⁽²⁾.

ووفقا لأحكام هذا المرسوم فإن المناطق الحرة هي: "...مساحات مضبوطة حدها، تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات أو تجارية، ويمكن أن تشمل أراضي الأساس على مطار أو

1- Abdelkafi Abdelhamid: Les zones franches, In Revue Mutation, N° 03, 1992, P 19 -22.

2- د/ عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، المرجع السابق، ص 614 -2.

ملك وطني، مباني، أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية إذا كان نشاطها صناعي".

ب/ تحديد طبيعة الوعاء العقاري المتضمن إنشاء المنطقة الحرة وكيفية تسييره:

1- الطبيعة القانونية للأمولاك العقارية المشتملة للمناطق الحرة: يمكن توضيح الطبيعة القانونية للأمولاك العقارية من خلال المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 94/320 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة التي جاء فيها أنه: "تصنف جميع الأملاك العقارية والأراضي والمباني التي تشمل عليها المنطقة الحرة في لأمولاك العمومية للدولة حسب الشروط المحددة في المادة 31 من القانون رقم 90/30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية". وبالرجوع إلى أحكام المادة 31 من القانون رقم 90/30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية نجد أن المشرع يدمج أراضي المنطقة الحرة ضمن دائرة الملكية العامة الخاضعة لأحكام المادة 17 من دستور 1989⁽¹⁾ إذ اعتبر التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضفي عليها الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرد الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية وينزل إلى الأملاك الوطنية الخاصة ويجب أن يكون الملك المطلوب تصنيفه ملكا للدولة أو إحدى الجماعات الإقليمية، إما بمقتضى حق سابق، وإما بامتلاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام (كالاقتناء، التبادل، الهبة...) وإما عن طريق نزع الملكية.

وتقوم بالاقتناء المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه ومن ناحية أخرى ينبغي أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكا مؤهلا ومهيئا للتوظيف المخصصة له ولا تكون العقارات المقتناة جزء من الأملاك الوطنية العمومية. حتى ولو ضمت للأمولاك الوطنية

1- جريدة رسمية عدد 07 لسنة 1994.

إلا بعد تهيئتها. ويتم تكوين الأملاك الوطنية العمومية نتيجة إجراءاتهما: أما تعيين الحدود، أو التصنيف بنوعيه تبعا لطبيعة الملك ذاته⁽¹⁾.

ويفهم أن الأملاك العقارية التي تشتمل عليها المنطقة الحرة من الأملاك العمومية للدولة وهذا يعني أنها تخضع لمبدأ عدم قابلية التصرف، التقادم والحجز، الأمر الذي يشكل صعوبة قانونية في تكييف طبيعة التصرف العقاري الواقع في هذه المنطقة، وأن الاستثمار الصناعي يتطلب إقامة منشآت وهياكل قاعدية تمس بصفة مباشرة طبيعة تملك العقار ومن حيث الاستغلال⁽²⁾ جسدت فكرة ملكية الدولة للمنطقة الحرة المعروفة في نظام المرسوم التشريعي رقم 93/12 فإن الملكية الخاصة لم تجد مكانا إلا في الأمر رقم 03/02 المؤرخ في 19 جويلية 2003 لو أنه لا يمكن إنشاء في الجزائر ملكيات مزدوجة فوق رقعة ترابية ملك في آن واحد للدولة وللخواص .

وفي الواقع فإن الأمر رقم 03/02 المتعلق بالمناطق الحرة قد فشل كآلية إستراتيجية في مجال الاستثمار⁽³⁾ من جهة أخرى إن المناطق الحرة أصلا لم تظهر إلى الوجود ما عدى التطبيق الوحيد لنظام المناطق الحرة الذي ورد في المرسوم رقم 93/12 وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 97/106 المؤرخ في 05 أفريل 1997 المنشئ للمنطقة الحرة للبلاد بولاية جيجل لكن لم يجسد مشروع المنطقة لأسباب غير معروفة وطوي الملف نهائيا، إذ أمضى رئيس الحكومة آنذاك على المرسوم التنفيذي رقم 05/01 المؤرخ في 03 جانفي 2005 المتضمن إلغاء مشروع المنطقة الحرة لبلارة.

1- د/ عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري للإستثمار، المرجع السابق، ص 319.

2- Rahmni Ahmed: les biens publiques en droit Algérien, l'édition Internationales, Alger, 1996, p 144- 152

3- بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 25.

وفي سنة 2003 تم إعادة تنظيم المناطق الحرة، وتحديدًا بموجب الأمر رقم 03/02 المؤرخ في 20 جويلية 2003 المتضمن المناطق الحرة. وبذلك نجد أن المشرع قد ارتقى بالمناطق الحرة من مجال التنظيم بموجب المرسوم التنفيذي إلى مجال التشريع، غير أنه وبعد سنتين صدر المرسوم التنفيذي رقم 05/01 المؤرخ في 03 جانفي 2005 يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 97/106 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة (جيجل)⁽¹⁾، واعتبرت هذه الخطوة الأولى نحو إلغاء المناطق الحرة في الجزائر، لتليها الخطوة الثانية وهي إلغاء الإطار القانوني المنظم للمناطق الحرة وذلك بموجب القانون 06/10 المؤرخ في 24 جوان 2006.

2 - تسيير المنطقة الحرة: بعد إنشاء المنطقة الحرة، تأتي مرحلة اختيار مسير المنطقة الذي يسمى المشتغل، إذ تولى المرسوم التنفيذي رقم 94/320 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة التكلم عنه فإذا كان هذا المشتغل شخصا معنويا عاما يكون التمويل من ميزانية الدولة أما إذا كان شخصا معنويا خاصا فالاستغلال هنا يتم على أساس اتفاقية يتحدد من خلالها حقوق وواجبات صاحب الامتياز. إن مستغل المنطقة الحرة يخضع لأنظمة التجارة الخارجية والجمارك والصرف، ويكون المشتغل مسؤولا بصفة كاملة على المحافظة على البيئة وعن نقل ومعالجة المواد الخطرة داخل المنطقة، ويعد المشتغل بنفسه اتفاقية تحكم علاقته بالمعاملين الممارسين في المنطقة، ويقبض إيجار عن المنقولات والعقارات وكافة الخدمات المقدمة .

المحور الثاني: تنظيم العقار في إطار قانون تطوير الاستثمار

بمناسبة الإصلاحات الاقتصادية التي انتهجتها الجزائر منذ 1988 عبرت الجزائر منظومتها التشريعية الاقتصادية، وكذلك بحثا عن فعالية الاقتصادية للجهاز الصناعي والاقتصادي، كان على الجزائر وضع آليات قانونية من شأنها أن تنفذ إستراتيجيتها في مجال الاستثمار

1 - حسان نادية، أسباب فشل الأمر رقم 03/02 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار، مقارنة قانونية على ضوء التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق - بن عكنون، 2007.

فأصبحت المنظومة القانونية الوطنية تشمل على عدة آليات⁽¹⁾ يتم من خلالها تنظيم العقار الموجه للاستثمار في المجال الصناعي لتحقيق من خلاله التنمية الصناعية. وعملت الجزائر من جديد على إصدار قانون جديد وهو قانون تطوير الاستثمار بموجب الأمر رقم 01/03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، وذلك بعد إلغاء القانون السابق في المرسوم التشريعي 93/12 المتعلق بترقية الاستثمار إلى جملة من الأسباب:

- فشل قانون ترقية الاستثمار في جذب الرساميل الخاصة الوطنية والأجنبية بفعل المظاهر البيروقراطية التي اتسم بها⁽²⁾ منذ 1993 إلى غاية نهاية سنة 2000، أي منذ التشريع لقانون الاستثمار فقد تم التصريح ب 43,000 نية للاستثمار بمشاركة أجنبية لم تتجاوز 397 نية للاستثمار⁽³⁾.

- كانت نيات الاستثمارية تعبر عن استحداث أكثر من 1600,00 منصب شغل واستثمار ما يعادل 42 مليار دولار، غير أن واقع الحال يؤكد بعدم تحقق هذه الأهداف على أرض الواقع، حيث نسبة البطالة بقيت على حالها وعدد المؤسسات التي أنشئت هزيل جدا⁽⁴⁾.

- كشفت التجربة التي مر بها الاستثمار في إطار المرسوم التشريعي 93/12 على أن العقار أصبح مع الوقت العائق الرئيسي أمام الاستثمار بعدم توفره على المنشآت القاعدية الضرورية وطغيان المضاربة على العقار الصناعي ووجود تناقض عن سوء التسيير العقاري

- عجز التعليمات الوزارية رقم 28 المؤرخة في 15 مارس 1994 المتعلقة بآليات تسهيل منح الأراضي إلى المستثمرين عن تسوية مشكل العقار الصناعي إذ في هذا الشأن أن من

1- المرسوم التنفيذي رقم 97/106 المؤرخ في 05/106 المؤرخ في 05/04/1997 يتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلازة (لولاية جيجل)، جريدة رسمية، عدد 20 بتاريخ 06/04/1997.

2- حسان نادية: المرجع السابق، ص 203.

3- د/ عجة الجيلالي: المرجع السابق، ص 635.

4- أ/ عبد الرحمن تومي: المرجع السابق، ص 116.

بين 16420 قطعة قابلة للاستغلال لم تسوى منها سوى 2899 قطعة ما يعادل 19,65 % مقابل 13514 غير مهيأة أي ما يعادل 82,30%⁽¹⁾.

- تعدد الهيئات المكلفة بمنح العقار الصناعي والتي تتوزع عبر الجماعات المحلية والإدارية المركزية والمؤسسات العمومية المستغلة وعدم توفر شبك وحيد مناسب وحقيقي لا مركزي متواجد على المستوى المحلي.

- وجود فراغ قانوني لتسيير المناطق الصناعية لكون المرسوم 84/55 المؤرخ في 03 مارس 1984 لم يعد يتلاءم والظروف الاقتصادية الجديدة خاصة وأنها تعاني من عجز مالي.

ضف إلى ذلك وبفضل الاستقرار السياسي والتحول نحو الحوكمة استطاعت الجزائر أن تقوم بعدة إصلاحات هيكلية ومالية⁽²⁾، وعلى هذا الأساس تم إدخال تعديلات عميقة وقد اندرج الأمر رقم 01/03 الصادر في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار في سياق الإصلاحات الاقتصادية التي باشرتها الدولة الجزائرية وهو يمثل مع الأمر رقم 01/04 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها.

أولاً: المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

ظهر هذا النوع الجديد من المناطق في إطار القانون 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار، لقد أدخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار المحدد في الأمر 01/03 غير أن تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية، وطبيعة العقارات الواقعة عليها قد ترك لصلاحيات هيئة عمومية جديدة تسمى "المجلس الوطني للاستثمار"⁽³⁾. وذلك في إطار دعم

1- أ/ عبد الرحمن تومي: المرجع السابق، ص 116.

2- د/ عجة الجيلالي، مرجع سابق، ص 655.

3- أ/ تومي عبد الرحمن، الإصلاحات الاقتصادية في الجزائر، الواقع والآفاق، المرجع السابق، ص 82.

أجهزة الاستثمار والذي تم إنشاؤه بمقتضى نص المادة 18 من الأمر رقم 01/03 فهذا الجهاز الجديد موضوع تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته، وتحدد تشكيلته وتنظيمه وسيره عن طريق التنظيم، وتطبيقا لهذا النص أصدرت السلطة المرسوم التنفيذي رقم 01/281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 والمتعلق بتشكيله المجلس الوطني وسيره الذي ألغي بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06/355 مؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره. فإلى جانب المهام الكثيرة والرئيسية التي أوكلت للمجلس في ميدان تشجيع الاستثمار وبالرجوع إلى نص المادة العاشرة من الأمر 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار نجد أن للمجلس الحسم في الأهداف المرسومة للتهيئة الإقليمية كما يث في مسألة اختيار المناطق التي تستحق الاستفادة من النظام الاستثنائي الذي بمقتضاه تستفيد الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من طرف الدولة وتلك التي تكتسي أهمية خاصة بالنسبة للاقتصادي الوطني، عكس التنظيم السابق الذي كان يتميز في إطار المناطق الخاصة بين المناطق المطلوب ترقيةها ومناطق الوسع الاقتصادي. وهذا التمييز لم يعد له ما يبرره في ظل القانون الجديد للاستثمار.

وإن ما يجب الإشارة إليه هو أن جميع المناطق السابق ذكرها في إطار المرسوم التشريعي 93/12 المتعلق بترقية الاستثمار، قد تم إلغاؤها بموجب المادة 35 من الأمر رقم 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار، هذا الأخير الذي شهد تعديلات سنة 2006 بموجب الأمر رقم 06/08 المؤرخ في 15 جويلية 2006، يعدل ويتمم الأمر رقم 01/03 والمتعلق بتطوير الاستثمار. ويلاحظ أن المشرع الجزائري قد أعاد العناية بالمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة في إطار تطبيق أحكام الأمر 06/11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07/122.

لكن بإلغاء الأمر 06/11 السابق الذكر بموجب الأمر 08/04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وبصدور المراسيم التنفيذية له، جاء المرسوم التنفيذي رقم 09/153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات تمنح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييره⁽¹⁾، يلغي المرسوم التنفيذي رقم 07/122، كما أعاد ترتيب المشاريع الاستثمارية التي يمكن أن تستفيد من الامتياز بالتراضي والذي يمنح بترخيص من مجلسي الوزراء وبناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وهذه المشاريع هي كالآتي:

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

- تخلق مناصب شغل كثيرة أو لقيمة مضافة والتي تفضي إلى تقليص البطالة في المنطقة والتحول التكنولوجي.

- تساهم في تطوير المناطق المحرومة أو المحصورة التي تحدد قائمتها من طرف المجلس الوطني للاستثمار.

وبهذا الترتيب الجديد يلاحظ اختفاء المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وظهور من جديد المناطق المحرومة والتي تتحدد قائمتها من طرف المجلس الوطني للاستثمار.

ثانيا: الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية: تم إدراج العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الاستثمار باعتبار أن هذا العقار ناتج عن حل بعض المؤسسات العمومية الاقتصادية،

1- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 26.

وكذا تلك التي مستها الخصوصية، هذه الأخيرة وكما يرى الدكتور محمد يوسف، تعتبر نتيجة منطقية وحتمية لتبني الجزائر لقانون الاستثمار بالصيغة التي صدر بها(1). فتبني الجزائر قانون تطوير الاستثمار يعد تكريسا لانسحاب الدولة من حقل الاستثمار حيث تخلت عن دور المنتج وتفرغها لدور المحفز بكل ما يحمله من أجهزة وضمانات(2). وبسبب الأوضاع المزرية التي عرفها الاقتصاد الوطني في ظل تطبيق نصوص قانون التسيير الاشتراكي للمؤسسات، أو ما كان يسمى بالشركات الوطنية آنذاك(3)، جاءت عملية الهيكلة استجابة لمتطلبات هذه الأوضاع المتفاقمة في العجز المالي للمؤسسات العمومية(4). ورغم تدخل الدولة لتمويل وتسديد ديون المؤسسات التي كانت تعاني عجزا ماليا وذلك ابتداء من سنة 1988 إلا أن هذه الديون تراكمت مرة أخرى في سنة 2000 وأصبح الحل الوحيد لدفع هذه الديون يكمن في دفعها بواسطة الشريك الذي يريد شراءها، فالجزائر أصبحت بحاجة إلى استثمارات أجنبية مباشرة والنص على الخصوصية الذي يعد شكل جديد للاستثمار، فأصبح المشرع يرمي إلى تدعيم مسار الخصوصية وقد تسارعت وتيرتها مع تبني أسلوب استقلالية المؤسسات الاقتصادية بمقتضى القانون 88/01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي لتعلن السلطة صراحة عن بدء تنفيذ برامج الخصوصية الذي بدأ في الواقع مع صدور المرسوم التشريعي 93/08 المؤرخ في 2 أفريل 1993 المعدل والمتمم للقانون التجاري. وجاءت الانطلاقة القانونية للخصوصية مع صدور قانون المالية التكميلي لسنة 1994 وقد كانت هذه المرحلة بمثابة تمهيد أول عمل تحضيرية لمرحلة لاحقة تم فيها الخصوصية بصفة كلية(54). وفي الأخير صدر الأمر رقم

1- جريدة رسمية عدد 27 ل 6/06/2009.

2- د/ محمد يوسف: مضمون أحكام الأمر رقم 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20/08/2001 ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، مجلة الإدارة، العدد 23، ص 22.

3- د/ عجة الجيلالي: المرجع السابق، ص 673.

4- رشيد واضح: المؤسسة في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 82.

01/04 المؤرخ في 20 أوت 2001 الذي وضع بدقة كيفية إتمام عملية خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية بصفة نهائية.

أ/ أثر خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية على العقار الصناعي إثر صدور القانون 88/01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية صارت هذه المؤسسات تخضع للقانون الإداري آخذة بذلك شكل شركة مساهمة وشركة ذات مسؤولية محدودة تخضع للقانون التجاري، أما ملكية رأس مالها يكون لصندوق المساهمة بقيت على هذا الحال إلى غاية صدور الأمر 95/25 المتعلق بتسيير رؤوس الموال التجارية التابعة للدولة⁽¹⁾. حيث أصبحت تخضع المؤسسة العمومية الاقتصادية في تنظيمها وسيرها للأشكال والأحكام التي تخضع لها جميع الشركات الأموال المنصوص عليها في القانون التجاري، وعليه فإن تضمن هذا القانون قفزة نوعية في إبعاد الدولة كطرف في هذه المؤسسات العمومية ألا أنه كذلك قصر هذه الخوصصة على التسيير فقط ولم يفصل في مسألة الملكية العقارية.

وفي هذا الإطار صدر الأمر 01/04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وسيرها وخوصصتها الذي من خلاله قد حصر المشرع فكرة الخوصصة في عملية الملكية فقط باستعادة الأشكال الأخرى للخوصصة المعمول بها في إطار الأمر رقم 59/22 الملغى كصيغ التعاقد المتمثلة في عقد الإيجار وعقد التسيير وما يلاحظ أنه كذلك تطرق بصفة سطحية لمسألة الملكية العقارية واعتبرها من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو جزءاً من رأس مالها⁽²⁾.

1- محمد بلقاسم هني بجلول: الجزائر بين الأزمة الاقتصادية والأزمة السياسية، منشورات دحلب- الجزائر 1993، ص 169.

2- د/ عجة الجليلي: قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخوصصة، دار الخلدونية، 2006، ص 376.

ب/الأصول العقارية الناتجة عن خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية يقصد بأصول المؤسسة تلك الأموال التي أنجزتها حال حياتها وأن أصول المؤسسة وحدها لالتزامات المؤسسة تجاه دائنيها، لكن مصطلح الأصول بحد ذاته يعني هو ما يشكل الجانب الإيجابي من ميزانية المؤسسة والذي يحتوي على مجموع الاستثمارات المتكونة من المباني والعقارات والمنقولات ومجموع المخزونات من السلع والبضائع والمنتجات المختلفة وكذا الأموال السائلة الموجودة في صندوق المؤسسة أو أرصدها البنكية⁽¹⁾.

وما يعيننا في هذا المقام الوقوف عند الأصول العقارية التي طرحت مشاكل في تداولها بسبب عدم وضوح الطبيعة القانونية الأصول الملكية في العقار الصناعي لهذه المؤسسات بعد خوصصتها في ظل مرحلة التعديل الهيكلي التي تولدت نتيجة اختلاف نظام الملكية والذي استتبع عنه كذلك ظهور الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

1 - الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة تعتبر الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الاستثمارية وخصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية باعتبار أن هذه القطع الأرضية تمارس عليها المؤسسات العمومية أنشطة صناعية وكانت مجهزة لإنجاز مشاريعها. غير أن عملية إعادة الهيكلة قد إنتهت دون وضوح الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذه المؤسسات وهذه الوضعية تختلف باختلاف طبيعة كل مؤسسة، وعليه يجب التفرقة في هذا الشأن بين:

*الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية وغير المستقلة المحلة: لقد تضمنت المادة 26 من الأمر 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار ما يفيد أن الدولة تكون حافظة عقارية من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المتكونة من العقارات المبنية والموجودات العقارية للمؤسسات العمومية المحلية EPL والمؤسسات العمومية الاقتصادية EPE بالإضافة إلى

1- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 30.

كل موجودات ومستندات المؤسسات العمومية القائمة التي عهد تسييرها إلى الوكالة الوطنية للتطوير الاستثمار. وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم 88/01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية نجد أن جميع الأصول المتبقية التابعة إلى المؤسسات العمومية وخصوصا الأراضي التابعة لسلك المؤسسات المخصصة كوعاء عقاري صناعي فإنها تعود إلى الدولة وكذلك أحكام المرسوم التشريعي 93/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 والتي تنص المادة 180 منه على أنه: "تدمج الأصول المتبقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة مقابل تحمل الخزينة العمومية لديون هذه المؤسسات". كما تكفلت الخزينة العمومية بديون هذه المؤسسات المنحلة أيضا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2002 سواء كانت أصولها محل تنازل أم لا لفائدة الإجراء. ومن أجل جعل هذه العقارات منتجة وتحت مضمون المادة 80 من قانون المالية لسنة 2003 فإنه يمكن التنازل على هذه العقارات أو إيجارها بالتراضي بناء على اقتراح الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بعد ترخيص من السلطة الوصية بذلك وهي وزارة المالية⁽¹⁾. وتبعا لذلك فإن الدولة قد قصرت تكفلها بخصوم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة التي لم يتم التنازل عن أي أصل من أصولها لفائدة الإجراء.

*المؤسسات العمومية المستقلة المحلة: إن المؤسسات العمومية المستقلة هي المؤسسات التي تكون مستقلة ماليا عن الخزنة العمومية أو ميزانية الدولة وتتولى بنفسها تمويل نشاطاتها، وفي حالة حل هذه المؤسسات لأي سبب من الأسباب فإن أصولها المتبقية ترجع ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة أي تطبيق أحكام المرسوم التشريعي 93/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 السابق الذكر غير أنه بموجب القانون رقم 02/11 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 لاسيما المادة 80 منه التي عدلت المادة 180 من المرسوم التشريعي 93/18 أصبح يمكن التنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار بالتراضي، لفائدة المسيرين أو المستفيدين، من العقارات المبنية وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، وذلك

بترخيص من الوزير المكلف بالأموال الوطنية. وبدورها يمكن أن تتنازل الدولة عن أملاكها الخاصة لصالح الغير. ولكن قد تكون الأصول العقارية المتبقية مملوكة قانونا للمؤسسة العمومية الاقتصادية المنحلة ثم تم التنازل عنها كلها أو بعضها لصالح الإجراء، فإن تكفلت الخزينة العمومية بديونها فإن أصول هذه المؤسسات تدخل وتدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة⁽¹⁾.

*الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية:

بهدف تحديد شروط وكيفيات وتكوين وتسيير المحفظة العقارية المكونة من الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية والموجهة للاستثمار صدر بشأنها المرسوم التنفيذي 07/122 المؤرخ في 23 أفريل 2007⁽²⁾ وذلك تطبيقا للمواد 180 من المرسوم التشريعي رقم 93/18 والمادة 26 من الأمر 01/03 والمادة 85 من القانون رقم 04/21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، وذلك في إطار استرجاع الأراضي التي تعتبر أصول فائضة وتحوزها المؤسسات العمومية وغير لازمة موضوعيا لنشاطاتها.

ويقصد بالأراضي غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية على الخصوص:

- الأراضي غير المستغلة أو التي لا يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

- الأراضي التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

- الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.

1- بوجردة مخلوف: المرجع السابق، ص 42.

2- جريدة رسمية عدد 27 بتاريخ 25/04/2007.

- الأراضي التي تغير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الأساسي للمؤسسة العمومية.

- الأراضي المعروضة في السوق بمبادرة المؤسسة العمومية.

وبتراجع المشرع عن منح العقار الصناعي عن طريق التنازل والاكتفاء بعقود الامتياز، صدر المرسوم التنفيذي 09/153(1)، الذي يحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة لمؤسسات العمومية المستغلة وغير المستغلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وذلك تطبيقا لأحكام المادة 03/2 من الأمر 08/04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على هذه الأصول، فألغى المرسوم التنفيذي رقم 07/122 السالف الذكر وما يلاحظ من خلال المرسوم التنفيذي الجديد رقم 09/153 أن المشرع قد اعتبر أصولا فائضة تلك الأملاك العقارية اللازمة موضوعا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وهي نفسها تلك الأراضي التي حددها في المرسوم السابق 07/122 وتعتبر زيادة على ذلك:

- أصولا فائضة الأملاك العقارية المتواجدة ضمن المناطق الصناعية والمتوفرة عن تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الأصلية للدولة والخاضعة لأحكام هذا المرسوم.

- كما تخضع أيضا لأحكام المرسوم 09/153 الأراضي التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

وفي الأخير فإن الأصول الفائضة المسترجعة تدريجيا والأراضي المتواجدة يستند تسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري شئها في ذلك شأن الأصول المتبقية، وذلك لحساب الدولة. على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

خاتمة:

إن قوانين الاستثمار لم تذهب بعيدا في تنظيم العقار الصناعي بإعتباره ثروة غير متجددة خاصة المرسوم التشريعي رقم 93/12 المتعلق بتطوير الاستثمار ولم يعالج كيفية إدارته وتسييره وكذا الطريقة المثلى لإستغلاله ولا حتى إعطاء المعايير اللازمة لإقامته لضبط حدوده، بقدر الاهتمام وتكريس منح الامتيازات الواردة بمناسبة استغلال العقار الموجه للاستثمار خاصة في مجاله الصناعي كما لم تحل الإشكالات العالقة به إلا باستحداث أهم جهاز مركزي سنة 2007 الذي يقوم بدور الوساطة والضبط والتسيير وذلك بموجب الرسوم التنفيذي رقم 07/191 المؤرخ في 25 أفريل 2007، إلى جانب تحديد آلية إستغلال العقار الصناعي الذي تكفل بتحديد لها الأمر 08/04 ومراسيمه التنفيذية الصادرة سنة 2009.

قائمة المراجع باللغة العربية

الكتب:

- 1 - بوجردة مخلوف: العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 2 - د/عجة الجيلالي: الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 3 - أ/عليوش كمال قريوع: قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- 4 - د/قادري عبد العزيز: الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري، ضمان الاستثمارات، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2006.
- 5 - د/عجة الجيلالي: قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 6 - رشيد واضح: المؤسسة في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 7 - محمد بلقاسم هني بهلول: الجزائر بين الأزمة الاقتصادية والأزمة السياسية، منشورات دحلب، الجزائر، 1993.

المقالات:

- 1- أ/ عبد الرحمن تومي: واقع وآفاق الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مجلة دراسات اقتصادية، دار الخلدونية، عدد 08، الجزائر، جويلية 2006.

- 2 - أ/ عبد الرحمن تومي: الإصلاحات الاقتصادية في الجزائر، الواقع والآفاق (-2000 2009)، مجلة دراسات اقتصادية، دار الخلدونية، العدد 02، الجزائر 2009.
- 3 - د/محمد يوسف: مضمون أحكام الأمر رقم 01/03 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001 ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، مجلة الإدارة، العدد 23.

الرسائل والمذكرات

- 1 - حسان نادية: أسباب فشل الأمر رقم 03/02 المتعلق بالمناطق الحرة كآلية لتنفيذ الإستراتيجية الجزائرية في مجال الاستثمار، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2007.

النصوص التشريعية والتنظيمية:

- 1 - القانون 06/10 المؤرخ في 24 جويلية 2006 المتضمن إلغاء الأمر 03/02 المتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 42.
- 2 - القانون رقم 01/16 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001 المصادق للأمر 01/03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47.
- 3 - القانون رقم 01/04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصائصها، جريدة رسمية عدد 47.
- 4 - القانون رقم 02/11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية عدد 86.

- 5 - القانون 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52.
- 6 - القانون رقم 89/10 المؤرخ في 22 جوان 1998، يعدل ويتمم القانون رقم 0779 المتضمن قانون الجمارك، جريدة رسمية، عدد 61.
- 7 - القانون 88/01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي، جريدة رسمية عدد 02.
- 8 - القانون 87/03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الملغى بموجب القانون رقم 01/02 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 77.
- 9 - الأمر 08/04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة عدد 49.
- 10 - الأمر 06/08 المؤرخ في 15 جويلية 2006، يعدل ويتمم الأمر 01/03 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47.
- 11 - الأمر 03/02 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 43.
- 12 - المرسوم التشريعي 93/12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64.
- 13 - المرسوم التشريعي 93/18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية عدد 88.

- 14 - المرسوم التنفيذي 09/153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد يلغي المرسوم التنفيذي رقم 07/122.
- 15 - المرسوم التنفيذي 05/01 المؤرخ في 03 جانفي 2005 يتضمن إلغاء مشروع المنطقة الحرة لبلارة (جيجل)، جريدة رسمية عدد 04.
- 16 - المرسوم التنفيذي 94/321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة بضبط حدودها، جريدة رسمية عدد 67.
- 17 - المرسوم التنفيذي 94/320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بالمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 67.
- 18 - المرسوم 73/45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتضمن تشكيل اللجنة الاستشارية لإنشاء المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 20.

المراجع باللغة الفرنسية

Ouvrages

1- Dr/ Haroun Mehdi: Le Régime des investissements en Algérie à la Lumière des conventions Franco- Algériennes, litec, France, 2000.

2- Rahmani Ahmed: les biens publiques en droit Algérien, l'édition Internationales, Alger, 1996.

Revues

1- Abdelkafi Abdelhamid: les Zones franches, in revue Mutation N=03, 1992.

2- CF- Benhabib: les Zones spécifiques dans le décret législatif à la Promotion de l'investissement, séminaire sur la promotion de L'investissement 27 et 28/09/2003.