

جامعة غرداية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



دور الهيئات المحلية في تسيير العقار الصناعي في ضوء التعديلات القانونية الجديدة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق

تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ

الشيخ صالح بشير

إعداد الطالبة

دواوي عائشة

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الدرجة العلمية	اسم ولقب الأستاذ
رئيسا	أستاذ محاضر _ ب	د/محمد مصطفى زرباني
مشرفا ومقررا	أستاذ مساعد _ أ	أ/بشير الشيخ صالح
مناقشا	أستاذ مساعد _ أ	أ/ داود حمودين

السنة الجامعية: 1438هـ - 1439هـ / 2017م - 2018م

جامعة غرداية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



دور الهيئات المحلية في تسيير العقار الصناعي في ضوء التعديلات القانونية الجديدة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار الحقوق

تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ

إعداد الطالبة

الشيخ صالح بشير

دواوي عائشة

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة	الدرجة العلمية	اسم ولقب الأستاذ(ة)
رئيسا	أستاذ محاضر _ ب	د/محمد مصطفى زرباني
مشرفا ومقررا	أستاذ مساعد _ أ	أ/بشير الشيخ صالح
مناقشا	أستاذ مساعد _ أ	أ/ داود حمودين

السنة الجامعية: 1438هـ - 1439هـ / 2017م - 2018م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

مصادقا لقوله صلى الله عليه وسلم

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

أتوجه بخالص الشكر والعرفان والامتنان

إلى مديري السيد "سايحي عز الدين" المدير الولائي لأملاك الدولة بورقلة .

إلى مسؤولي المباشر السيد "طواهر طه" على حلمه وتشجيعه .

إلى الأستاذ المشرف الذي تابع عملي هذا ولم ييخل علي

بنصائحه و توجيهاته القيمة والمفيدة

إلى أساتذتي كل باسمه في مختلف أطوار دراستي

و إلى أعضاء لجنة المناقشة على توجيهاتهم وتصحيحاتهم وإضافاتهم وتقديرهم.

إلى كل من أمدني بمعلومات ومراجع وتوجيهات فيما يخص مذكري خاصة "زملائي بمديرية أملاك

الدولة و الحفظ العقاري ، و ب: مديرية الصناعة والماجم و المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة

والضبط العقاري ومديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولايتي ورقلة و الوادي"

إلى كل من أمدّ لي يدّ المساعدة من قريب أو من بعيد و كان سنّد لي في هذا

المشوار الدراسي لهم ألف تحية وشكر

الإهداء

أهدي عملي و جهدي هذا

إلى والدي ووالدي برا و حنانا

إلى خالتي الغالية برا و تقديرا

إلى روح الغالي شوقا و دعاءً

إلى أشقائي و شقيقاتي و أزواجهم و أبناءهم سندي و فخري

إلى كل من علمني حرفا وفاء و فضلا

وإلى زملائي معزة و رفعة

وإلى كل من تذكره قلبي ونسيه قلبي تقديرا و احتراماً

قائمة المختصرات

الكلمة المختصرة	معناها باللغة الفرنسية	معناها باللغة العربية
ج.ر	Journal Official	جريدة رسمية
ص	Page	صفحة
ق.م.ج	Doit Civil Algérienne	قانون مدني جزائري
الخ	Extra	إلى آخره
ZAP	Zone à Promouvoir	المناطق الواجب ترقيتها
ZEE	Zones d'expansion économique	مناطق التوسع الاقتصادي
MINI ZAC	mini Zone D'activité	مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية
CADAT	Caisse Algérienne D'étude D'aménagement De Territoire	الصندوق الجزائري لهيئة الإقليم
CNERU	Centre National D'étude Et De Recherche En Urbanisme	المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني
EGZI	Etablissement De gestion Des Zone Industrielles	المؤسسات العمومية لتسيير المناطق الصناعية
URBA	Les Centres D'études Et Réalisation En Urbanisme	المركز الوطني للدراسات والأبحاث التطبيقية في التعمير
SIG	Sociétés De Gestion Immobilière	شركات التسيير العقاري
ANIREF	Agence National D'intermédiation Et De Régulations Foncier	وكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
CALPI	Comité D'assistance Pour La localisation Et la Promotion De l'investissement	لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات
CALPIREF	Comité D'assistance Pour la Localisation et à la Promotion Des Investissements Et De La Régulation Du Foncier	لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
ANSEJ	Agence National	الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب
ANDI	Agence National De Développement D'investissement	الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار
CNI	Conseil National De l'investissement	المجلس الوطني للإستثمار

ملخص الدراسة

يشكل العقار الصناعي الركيزة الأساسية لتحفيز الاستثمارات التي تعمل على إعادة بعث الاقتصاد الوطني عموماً و الاقتصاد المحلي على وجه الخصوص ، وعليه فقد رصد لتسييره على المستوى المحلي هيئات ممثلة في كل من شركات التسيير العقاري و الوكالات العقارية الولائية و المديريات الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري إضافة إلى مديرية أملاك الدولة ومديرية الصناعة والمناجم و السادة الولاية، و كان لقوانين المالية الدور في تفعيل صلاحيات الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي من خلال التعديلات التي حملتها والتي مست الإطار التنظيمي لها، وحظيت حافظة المناطق المهیة الأهمية البالغة من خلال تحفيز الجماعات المحلية خاصة البلديات و الوكالات العقارية الولائية لإنشاء مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية، وكان للمناطق الصناعية نفس الاهتمام أين فعل دور الولاية بمنحهم صلاحيات واسعة لإنشاء وتسيير مناطق صناعية جديدة .

الكلمات المفتاحية: الهيئات المحلية، المناطق الصناعية، المناطق المهیة، مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية

العقار الصناعي

Résumé :

L'immobilier industrielle est fondamentale pour stimuler les investissements qui travaillent sur la relance de l'économie nationale en général et l'économie locale, en particulier, en conséquence, il a été suivi au niveau local par des organismes représentés par chacune des sociétés de gestion immobilière et les agences immobilières du wilaya, et les directions régionales d'Agence nationale pour la médiation et le contrôle immobilière, et la Direction des domaines public, et la Direction de l'Industrie et des Mines, et les walis, et pour les lois finance qui ont le rôle dans l'activation des pouvoirs des collectivités locales qui a gérer l'immobilier industriel à travers les modifications qui a toucher son statut réglementaire, Ceci est particulièrement important en motivant les communautés locales, en particulier les municipalités et les agences immobilières du wilaya, à créer des mini-zones pour les activités économiques. Les zones industrielles ont le même intérêt que le rôle des walis, en leur accordant de larges pouvoirs pour établir et exploiter de nouvelles zones industrielles.

Mots-clés: autorités locales, nouvelles zones industrielles, zones désignées, mini-zones d'activités économiques, L'immobilier industrielle.

مقدمة

شهدت الجزائر تحولات سياسية واجتماعية واقتصادية بداية التسعينات خاصة بعد التحول من النهج الاشتراكي إلى النهج الرأسمالي¹، وقد تعرض العقار الصناعي إلى سوء التسيير من خلال انتهاج صيغة المؤسسة العمومية الاقتصادية، ابتداء من مفهومها في ظل أسلوب التسيير الذاتي مرورا بصيغة الشركة الوطنية، ثم صيغة الهيئة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري فالمؤسسة الاشتراكية، بينما النظام الرأسمالي لم يجد من استعمال هذا النمط من التسيير، الذي أثبت عدم فعاليته إلا أنه تمخض عن إعادة الهيكلة العضوية التي عرفت مؤسسات التسيير آنذاك نمطا جديدا لتنظيم الاقتصاد الوطني تمثل في لامركزية التنمية.

عرفت الفترة الانتقالية اصلاحات متعاقبة لمسايرة الايديولوجية السياسية والاستراتيجية الاقتصادية لاقتصاد السوق، فقد حظي العقار الصناعي على النصيب الهائل منها، لكونه الوعاء الأنسب لممارسة الاستثمارات الصناعية فبالرغم من هذا الدور الفعال للعقار الصناعي، إلا أنه لم يضع المشرع الجزائري تعريفا محددًا له، ويبقى هذا الأخير مرتبطًا بالفكرة الأساسية للعقار من حيث استقراره بحيز ثابت وعدم امكانية نقله دون تلف وهو ما تبناه المشرع في نص المادة (1/683) ق. م. ج²، ويرتبط مصطلح العقار الصناعي بالغرض الموجه إليه العقار وهو الصناعة التي تعد نوع من النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية³، ويشمل العقار الصناعي مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار، بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائض التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية.

كما صنف العقار تصنيفات عديدة وفقا لمعايير مختلفة، فصنف بحسب النوع إلى عقارات بطبيعتها وعقارات بالتخصيص⁴، ومن جملة العقارات بطبيعتها الأراضي التي تشمل جميع أنواع الأراضي الفلاحية والصناعية، أما تصنيفه بحسب الغرض فقسم إلى عقارات سكنية وعقارات تجارية وعقارات زراعية وفلاحية وعقارات الإدارات العمومية والحكومي إضافة إلى العقارات الصناعية⁵.

¹ _ صدور دستور الجزائر لسنة 1989، المؤرخ في: 23 فيفري 1989، ج. ر عدد 09، لسنة 1989.

² _ تنص المادة 1/ 683 على: " كل شئ مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شئ فهو منقول "

³ _ بن ددوش قماري نضيرة ، شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد ، مجلة دفاتر السياسة والقانون كلية الحقوق والعلوم السياسية ، مستغام، مخبر القانون العقاري و البيئة ، عدد 15 ، جوان 2016 ، ص 664.

⁴ _ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الجزائر ، 2013، ص 15.

⁵ _ حمودة محبوب ، بن قانة إسماعيل ، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي. مجلة الباحث ، عدد 05، 2007، ص 61_68

وقد حددت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990¹ الأصناف القانونية الثلاثة للملكية العقارية وهي: الأملاك الوطنية والأملاك الخاصة والأملاك الوقفية إضافة إلى تحديده للقوام التقني للأملاك العقارية.

ومن خلال هاته التصنيفات للملكية العقارية تبرز أهمية العقار الصناعي على أنه الجزء الهام من حافظته الذي يتحكم في قوامه التقني أدوات التهيئة والتعمير والذي تمتلكه الدولة وجماعاتها الإقليمية وبالتالي يدخل في عداد الأملاك الوطنية.

وقد وجه المشرع لخدمة العقار الصناعي مناطق واسعة من أملاك الدولة الخاصة، تشكل حافظته العقارية التي نشأت تدريجيا ابتداء من محافظة المناطق المهيأة التي تضم محافظة المناطق الصناعية المنشأة بموجب القانون 45/73 المؤرخ في: 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية المنظم بموجب الأمر 26/74 المؤرخ في: 20 فيفري 1974. ونظر لعدم كفاية هاته المناطق لتحقيق تطلعات الدولة في مجال الاستثمار بعد الانفتاح على اقتصاد السوق ظهر نوعين من المناطق المشكلة لباقي حافظات العقار الصناعي، تجسدت في إطار القانون 12/93 المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار² ممثلة في محافظة المناطق الخاصة، وقد نظمها هذا المرسوم التشريعي في شكلين، المناطق الواجب ترقيتها (ZAP)، مناطق التوسع الاقتصادي (ZEE)، وتم تنظيمهما بموجب المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994 المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار والقانون رقم 03/87 المؤرخ في: 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، لاسيما المادة 15 منه³، في إطار قانون 12/93 بنص المادة (34)، كما تشكلت في هاته الفترة المناطق الحرة وكان بذلك الظهور الأول لها بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993 وتم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994 المتعلق بالمناطق الحرة⁴.

كما يدخل في تشكيل محافظة العقار الصناعي محافظة المؤسسات العمومية الاقتصادية، والتي تشتمل على الأصول العقارية التي تشكل وحدة متجانسة مع نشاط المؤسسة ارتبط مفهومها بالخصوصية المحددة بموجب الأمر

¹ القانون رقم 25_90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر. عدد 49 الصادرة في: 18/11/1990.

² القانون 12/93 المؤرخ في: 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر. عدد 64 الصادرة في: 10/10/1993.

³ ألغيت المناطق الخاصة بموجب الأمر رقم 03/01 المؤرخ في: 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر. عدد 47، المؤرخة في: 22 أوت 2001.

⁴ أنظر المادتين (02) و (03) من المرسوم التنفيذي 320/94 المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة، ج.ر. عدد 67 الصادرة في: 19 أكتوبر 1994.

04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصيتها¹، فيترتب عنها التحويل الكلي أو الجزئي للتراث المالي للمؤسسة بما يتضمنه من عقارات، مخزونات إلى القطاع الخاص، من خلال التنازل على أسهم تمثل نصيب المساهمين إضافة إلى الأصول العقارية المتبقية، والفائضة².

إذن فالعقار الصناعي في الجزائر متوفر إلا أن كيفية تنظيمه وطبيعة الجهة المسيرة له كانت العائق في وجه المستثمرين، ولتحسيد النمط الجديد من اللامركزية الذي تجاوز مفهومها التقليدي للامركزية المصلحية المتعارف عليها في القانون الإداري إلى لامركزية التنمية، لجأت السلطات إلى إيجاد آليات تمكنها من تلبية حاجيات الأفراد محليا من خلال هيئات تسيير محلية، بدل الأجهزة المركزية التي يتعذر عليها تسيير أقاليمها والاطلاع على حقيقة أوضاعها وتجهل حقيقة الواقع المحلي، وبذلك أنشأ المشرع الجزائري نظام مؤسسي يضم مجموعة من الهيئات تعني باقتناء العقار الصناعي وتسييره، وكذا مراقبة عمليات تسييره واستغلاله ليكون جاهزا لاستقبال مشاريع استثمارية صناعية عليه.

1) أسباب اختيار الموضوع :

تم اختيار هذا الموضوع لعدة أسباب منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي: أما الذاتية منها فتتمحور في: الرغبة في التعرف أكثر على طبيعة العقار الصناعي في الجزائر، والسعي للجمع بين الجانب الأكاديمي و الممارسة المهنية.

أما الأسباب الموضوعية منها فيمكن إجمالها في: ، عدم وجود دراسات شاملة وسابقة في هذا الموضوع لكون الدراسات القليلة الموحدة تناولت الموضوع من زوايا مختلفة، وعدم التطرق لهذا الموضوع بتفصيل في دراستنا النظرية إضافة إلى الكم الهائل من النصوص القانونية التي تهدف إلى تأطيره تنظيمه كيفية تسييره والتي صدرت بشكل متفرق والسعي إلى البحث فيها وجمعها والبحث عن آخر التعديلات القانونية في شكل يمثل الإطار العام للعقار الصناعي.

¹ _ الأمر 04/01 المؤرخ في: 20 أوت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها وخصوصيتها ،ج.ر عدد 47 ، المؤرخة في : 22 أوت 2001.

² _ المادتين (02) و (03) من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في : 02 ماي 2009 ،بحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية ،ج.ر عدد 27 ، بتاريخ : 09 ماي 2009 .

(2) أهمية الدراسة:

تعود أهمية البحث في هذا الموضوع إلى كونه متجدد ، وكذا لكون العقار الصناعي يحتل أهمية كبيرة في ترقية التنمية الاقتصادية المحلية من خلال ماله من دور في تكوين رؤوس الأموال وتوفير مناصب الشغل ، ولوجود عدة نصوص قانونية تنظم العقار الصناعي في الجزائر.

(3) صعوبات الدراسة:

تمثل صعوبات التي واجهتني أساسا في نقص المراجع التي تناولت موضوع العقار الصناعي في المكتبات الوطنية والمكتبات الجامعية خلال دراستي للموضوع، إضافة إلى ضيق الوقت المحدد لإعداد المذكرة خاصة أن هذه الجزئية تتضمن تفاصيل ونصوص كثيرة تتطلب وقت وجهد كبير.

4- الإطار الزمني والموضوعي للدراسة:

تمت هذه الدراسة في ضوء الإصلاحات القانونية التي عرفها العقار الصناعي خلال سنة 2016 و2017.

(5) منهج الدراسة:

اتبعت في هذه الدراسة عدة مناهج، ممثلة في المنهج التاريخي وذلك لعرض التطور التاريخي التشريعي ودراسة تطور الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي معتمدة في ذلك على سنة مرجعية (2011) لما حملته من تعديلات مست الهيئات المكلفة بالتسيير محليا كان لها الأثر الكبير في عملية التسيير، حددت فيها الهيئات المسيرة قبلها وبعدها ليتسنى لي تقييم دورها، كما استخدمت المنهج الوصفي التحليلي تماشيا مع طبيعة الموضوع، وتحقيقا للأهداف المتوخاة من خلال دراسة التشريعات والتعليمات التي حملت الإصلاحات الجديدة للهيئات المكلفة بالتسيير متبعة حافظلة العقار الصناعي محل الإصلاح ، ونقل صورة الاجراءات التي جاءت بها.

(6) إشكالية الدراسة:

بهدف الإحاطة بموضوع البحث تم صياغة الإشكالية التالية: فمامدى فعالية الهيئات المحلية المسيرة للعقار

الصناعي في ضوء الاصلاحات الجديدة؟

والتي تتفرع عنها التساؤلات الفرعية التالية:

- فما الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي في الجزائر ؟

- وما الصلاحيات المنحولة للهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي بعد الإصلاحات الجديدة؟

ولالإجابة على الإشكالية المطروحة تم تقسيم الدراسة إلى فصلين، تناول الفصل الأول : الهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي في الجزائر ،أما الفصل الثاني تناول دور الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي في ظل الإصلاحات الجديدة وأخيرا خاتمة تتضمن أهم النتائج وبعض التوصيات.

الفصل الأول

الهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي في

الجزائر

إن أول تنظيم للعقار الصناعي ، كان المتعلق بإدارة المناطق الصناعية باعتبارها أولى المناطق المكونة لحافظة العقار الصناعي ظهورا ، وذلك بموجب المرسوم رقم 84_55 المؤرخ في : 03 مارس 1984¹ ، وقد تعددت المصطلحات التي استعملها المشرع ، فنجد استعمل مصطلح " إدارة " (**administration**) في حين أن المادة الثالثة (03) نصت على أنه : "يشتمل اختصاص هيئات التسيير المذكورة في المادة...". ، هذا النص استعمل مصطلح " التسيير " (**gestion**) ، وإذا رجعنا إلى القواميس باللغتين العربية و الفرنسية نجد أنه لا فرق بين مصطلح إدارة أو مصطلح تسيير ، خاصة أن المرسوم السالف الذكر استعملهما بنفس المعنى ويقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 84_55 ، تهيئته كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية² .

فكان من المتعين عليه أن يقسم عملية إعداد وإنشاء المناطق الصناعية إلى عملتين أساسيتين العملية الأولى هي التهيئة التي تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية ولا تتدخل في الملكية، أما الثانية فهي التسيير التي تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية حيث تتلقى هذه العقارات قانونيا ثم تقوم بإدارتها وتسييرها حسب القوانين المعمول بها³ .

وترتبط عملية التسيير ارتباطا وثيقا بالهيئات المكلفة بالتسيير ، لأن نجاح عملية التسيير مرهون بمهاته الهيئات، و تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين :

المبحث الأول : الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي قبل سنة 2011.

المبحث الثاني: الهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي بعد سنة 2011.

المبحث الأول :الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي قبل سنة 2011

1_ المرسوم التنفيذي رقم 55/84 ، المؤرخ في: 03 ماس 1984 ، المتضمن إدارة المناطق الصناعية ، ج ر عدد 10 بتاريخ: 06 مارس 1984.

2 - بن مبارك راضية ، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق قسم القانون العام ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2015، 1-2016، ص132.

3 _ بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، ط2009، 3، ص14 .

تناوب على تسيير العقار الصناعي عن طريق المؤسسة العمومية باختلاف أنظمتها القانونية التي مرت بها قبل تبني اقتصاد السوق ، كل من المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية عن طريق الصندوق الجزائري لهيئة الإقليم (CADAT) ، المؤسسة الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي ممثلة في المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني¹ (CNERU) ثم المؤسسة العمومية المحلية ذات الطابع الاقتصادي أو ما يسمى بمؤسسة تسيير المناطق الصناعية² (EGZI) التي تنشأ من قبل الجماعات المحلية لتسيير مرافقها العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري³ ، وأخيرا المؤسسات ذات الطابع الاقتصادي أنشأت حسب الكيفيات التي حددها المرسوم رقم 84_56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية⁴ .

تواصلت عملية التسيير عن طريق المؤسسة العمومية عند تبني المشرع للنظام الرأسمالي إلا أنه عرف نفس الأزمة التي عرفتتها المؤسسة العمومية بصفة عامة، وبحثا عن حلول للخروج من هذه الوضعية أنشأت هيئات جديدة مسيرة وفقا لمتطلبات اقتصاد السوق ، فكانت شركات تسيير مساهمة الدولة التي تم تدعيمها على المستوى المحلي بإنشاء شركات التسيير العقاري (SGI) ، وبعدها أوكلت عملية التسيير للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، إلا أنه في الأخير رجعت السلطات العمومية إلى تكليف مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري للتسيير . وستتناول الأجهزة حسب الترتيب الزمني المحدد لنشأة كل مؤسسة وهيئة مبرزين تطور صلاحياتها في مجال العقار لصناعي وبذلك يقسم المبحث إلى مطلبين :

المطلب الأول: اللجان المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي.

المطلب الثاني: شركات التسيير العقاري (SGI) والوكالات المحلية المسيرة للعقار الصناعي .

المطلب الأول : اللجان المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي

¹ المادة (02) من الأمر رقم 71_74 المؤرخ في : 16 نوفمبر 1971 ، يتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات ، ج.ر عدد 101 بتاريخ : 13 ديسمبر 1971 .

² المرسوم التنفيذي رقم 200/83 المؤرخ في : 19 مارس 1983 ، المتضمن تحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية و تنظيمها وسيورها ، ج.ر العدد 12 ، بتاريخ 22 مارس 1983 .

³ تم إنشاؤها بموجب مداولات المجالس الشعبية الولائية و صودق عليها بقرارات وزارية مشتركة بين الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية و وزير التعمير و البناء و الإسكان في الفترة من 1984 إلى 1986 ، بين الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية و وزير التهيئة العمرانية و التعمير و البناء في الفترة من سنة 1987 إلى 1998 و توضع تحت وصاية الوالي .

⁴ حسب نص المادة (02) من المرسوم 84_56 المؤرخ في : 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية ، ج.ر عدد 10 الصادرة بتاريخ : 03 مارس 1984 .

تولت العديد من اللجان مهمة تسيير العقار الصناعي، كان لها دور في اقتناء العقارات، إضافة إلى دورها الاستشاري من خلال الاقتراحات التي تقدمها وتمثل هذه اللجان في : لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات (CALPI) ولجان تسند أمانتها إلى مصالح الولاية و لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF).

الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات (CALPI)

محاولة لمعالجة الوضعية السائدة بشأن التكفل بطلبات الحصول على العقار الصناعي، تم تأسيس على مستوى كل ولاية لجنة مساعدة وتحديد الموقع وترقية الاستثمارات بموجب أحكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994¹، وعينت اللجنة بموجب التعليم الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في : 15/05/1994².

وبناء على هاته الأخيرة ، يتأسس الوالي أو ممثله هذه اللجنة المكونة من بعض الممثلين عن الجهاز التنفيذي للولاية ، ومديري المناطق الصناعية ، وممثلي مؤسسات الترقية العقارية ، وأجهزة التهيئة (URB) وممثلي البلديات وغرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة وكذلك ممثلي الجمعيات الوطنية لأرباب العمل المنتشرة عبر تراب الولاية. ويمكن لكل لجنة استدعاء كل شخص أو هيئة لإعانتها في مهامها بما في ذلك المتعاملين الاقتصاديين العموميين و الخواص المالكين لمساحات مبنية أو غير مبنية موجهة لاستقبال الاستثمارات .

عول على هذا الجهاز في الإجابة السريعة على كل طلبات المعلومات بشأن وجود الأراضي للاستغلال الصناعي وعند الاقتضاء توجيه المستثمرين نحو المناطق العقارية الملائمة ، خاصة وأن هذا الجهاز وضع في مرحلة انتقالية في انتظار تأسيس بنك معطيات لعرض عقاري وطني ، وتتمحور مهام اللجنة في مجال العقار الصناعي في محورين أساسيين هما³:

-الإعلام و المساعدة : وفي هذا الصدد أسند لها إعداد ونشر ملخص للمؤشرات والقواعد والإجراءات والخطوات التطبيقية لدى المصالح والهيئات المحلية بخصوص منح الأراضي و أسعار البيع ، كما أنها مكلفة بمساعدة المستثمرين في كل الخطوات المرتبطة بالحصول على القطعة الأرضية و إتمام الإجراءات الإدارية الأخرى.

¹ - المرسوم التشريعي رقم 98/93 المؤرخ في : 29 ديسمبر 1993 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ، ج.ر عدد 88، المؤرخة في : 30 ديسمبر 1993 .

² _ République Algérienne Démocratique et populaire , Ministère de la participation et de la promotion de l'investissement , , Cadre D'émergence du Marché Foncier, Note N°533 ,mai ,2006 ,P10 N°533 ,mai ,2006 ,P10

³ _ المرجع نفسه ، ص 20.

- برمجة تدخلات بشأن تهيئة القطع الأرضية للاستثمار: من خلال إعداد حصيلة كاملة لوضعية كل منطقة حول أشغال التهيئة و الإصلاح على المدى القريب المتوسط والبعيد ، والعمليات المراد القيام بها وفقا للأولويات المسجلة محليا ، وكذا تشجيع كل مبادرات الترقية العقارية العمومية أو الخاصة لتوفير القطع المهيأة .

وتقوم اللجنة في إطار تأدية مهامها ، بتحديد دورات انعقاد اجتماعاتها حسب حجم الطلبات المسجلة دون أن تؤذي فترات انعقاد هذه الاجتماعات إلى ترك طلب من الطلبات دون إجابة خلال مدة تتجاوز ثلاثون (30) يوما ، اعتبارا من تاريخ إيداعه لتعطي اللجنة رأيها في إمكانية إقامة المشروع بناء على ملف متضمن كل المعلومات بخصوص الاستثمار .

ولم يكن هذا الجهاز ممرا إجباريا للمستثمر ، إنما هو عبارة عن شكل تنظيمي تنقيد به الإدارة والهيئات العمومية للإجابة على الطلبات العقارية المقدمة لها في أحسن الظروف ، حيث يرتبط هذا الشكل التنظيمي بانشغالات عاجلة وهو آيل للزوال على المدى القصير ، ويبقى للمستثمرين الذين يفضلون التعامل مباشرة مع الهيئة العقارية المعنية اختيار فعل ذلك وحتى وإن كان الجهاز لا يمثل ممرا إجباريا ، حسب التعلية الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في : 1994/05/15 ، تختلف أحكامها في تلك الفترة مع أحكام نص ذو طابع تشريعي ممثل في المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في : 17 أكتوبر 1994 المحدد لشروط منح الامتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة الذي نص في المادة الرابعة (04) منه على وجوب تقديم المترشح للانتفاع ، طلب الامتياز في الوقت نفسه الذي يقدم فيه تصريح للاستثمار لدى وكالة ترقية الاستثمار التي تتولى عرضه مباشرة على الوالي المختص إقليميا قصد دراسته و البث فيه .

من جانب آخر ، الواقع أثبت نقص فعالية لجان (CALPI) عن مهمتها ، حيث قيم تقرير المركز الوطني للدراسات و التحليل للسكان والتنمية (CENEAP) في سنة 2000 عمل اللجنة ذات الطابع الانتقالي وغير الدائم وأشار أنه من جل الأراضي الممنوحة (3.5%) من الأراضي فقط تم إنجاز عليها مشاريع استثمارية (12.5%) مشاريع في طور الإنجاز (84%) من الأراضي يشرف أصحابها بتاتا في مشاريع استثمارية¹.

وتبث في تلك الفترة تحويل جزء مهم من الأراضي المخصصة لتشجيع الاستثمار الصناعي ، وإدراجها بطرق احتيالية ضمن قوائم المساحات المخصصة لبناء المساكن أو تم احتلالها من قبل أطراف غير صناعية² لذلك يتبين

¹ _ voir : ALI BRAHI , politique d'offre Foncière publique dans le cadre de la promotion de l'investissement , évaluation et perspective ,IEDEF , le 17 Mai 2003 ,P17 .

² - خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم ، قسم القانون العقاري ، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1 ، 2014-2015،ص169 .

أن هذه اللجنة لم تحدث تغيير كبير في نمط التسيير من حيث تحديثه وتحسينه ، خاصة أن التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في: 15/05/1994 تحتوي على جملة من التدابير التقنية الخالية من أية قوة إلزامية مما أجبر السلطات لإنشاء لجان أخرى ، تحل محل السابقة لعلها تكون أكثر فعالية ومرونة .

الفرع الثاني: 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 الحافظة العقارية المتكونة 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.

وحسب المادة (22) من المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في: 23/04/2007 ، تتشكل اللجنة التي يرأسها الوالي أو ممثله من :

- الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .
- مدير أملاك الدولة أو أي مالك آخر.
- مدير المصالح الفلاحية .
- مدير المؤسسات الصغيرة و المتوسطة والصناعة التقليدية .
- المدير المكلف بالصناعة.
- مدير الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

ومن خلال تشكيلة اللجنة المسند أمانتها لمصالح الولاية يتبين أنها جهاز اداري، خاصة أنها 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 هي في يد الوالي ، وهو ما يستنبط من نص المادة(22) فقرة 07 من المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في: 23 أبريل 2007 المشار إليه أدناه لما جاء فيها : "تكرس آراء اللجنة بالموافقة في قرارات يتخذها الوالي " ¹.

وتولت لجنة ثانية على مستوى الولاية أنشأت في ظل المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في: 22 أبريل 2007 استرجاع الأراضي التي تعتبر أصولا فائضة تحوزها المؤسسات العمومية وغير لازمة موضوعيا لنشاطاتها .

¹ - المادة (22) من المرسوم التنفيذي 122_07 المؤرخ في : 23/04/2007 ، المحدد لشروط و كفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج.ر. عدد 27 ، المؤرخة في: 25 أبريل 2007 ، الملغى بالمرسوم 153_09 المؤرخ في : 02 ماي 2009.

وبهذه الصفة تفصل اللجنة التي تجتمع بمبادرة من الوالي كلما اقتضت الضرورة ، في كل قطعة أرض محددة لمعرفة ما إذا كانت ضرورية موضوعيا لسير المؤسسة ، وذلك على أساس المعايير المذكورة في المادة (06) من المرسوم التنفيذي 122/07 .

وتتشكل اللجنة من الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، مدير أملاك الدولة ممثل شركة تسيير المساهمات المعنية ، ممثل المؤسسة المعنية بملف الاسترجاع ، ممثل مصالح مسح الأراضي ، ويمكن أن يستدعى أي شخص ذي كفاءة من شأنه مساعدة اللجنة.

وتتخذ قرارات اللجنة بشأن الأصول الفائضة بأغلبية أعضائها ، وفي حالة تساوي الأعضاء يكون صوت الرئيس مرجحا .

غير أن هذه اللجان لم تدم طويلا ، حيث بعد إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 122/07 بموجب المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009 ، تولى مجلس مساهمات الدولة على مهمة تحديد الأصول الفائضة غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة¹ ، وتم استبدالها بلجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار².

الفرع الثالث: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)

لم تنجح اللجان السابقة في مهامها وكان ذلك سببا من بين الأسباب التي عجلت بإلغائها ، ولم تكن مهام لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات (CALPI) التي عينت بموجب التعليم الوزاري 28 المؤرخة في: 15 ماي 1994 ، منظمة في إطار تشريعي محدد مما ترتب عليه عدة تجاوزات³.

وإثر ذلك أعادت السلطة التنفيذية تنظيم مهام اللجنة التي أضيف إليها ممثلين عن هيئة الضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في: 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء و مهام لجنة المساعدة على تحديد المواقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار⁴.

وبما يتماشى مع تعديلات صيغة استغلال المحافظة العقارية الموجهة للاستثمار المدرجة في الأمر 04/08 المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008 ، المعدل والمتمم ، ألغي المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المشار إليه ، وأعيد تنظيم

¹ المادة (08) من المرسوم التنفيذي 122_07 المؤرخ في : 2007 /04/23 ، مرجع سابق.

² المادة (26) من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في : 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة ن والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، ج.ر عدد(27)، المؤرخة في : 06 ماي 2009.

³ خوادجية سميحة حنان ، مرجع سابق، ص171.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في : 23 أبريل 2007، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ، ج.ر عدد 27 المؤرخة في : 25 أبريل 2007 .

مهام اللجنة وتشكيلتها في المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في : 12 جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار¹.

وتتشكل اللجنة التي يرأسها الوالي أو ممثله من² رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول الأعمال مدير الأملاك الوطنية ومدير التخطيط و التهيئة العمرانية ومدير التعمير والبناء ومدير النقل ومدير مكلف بالطاقة و المناجم ومدير البيئة ومدير الإدارة المحلية ومدير المصالح الفلاحية ومدير مكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة و الصناعة التقليدية ومدير التشغيل ومدير الثقافة ومدير مكلف بالموارد المائية ومدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية وممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا وممثلين عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية ومدير الوكالة العقارية في ولائية وممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وممثل عن كل غرفة من غرف التجارة و الصناعة والحرف و الفلاحة وممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمارات³، ويمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في أداء مهامها.

وتجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر وكلما دعت الضرورة لذلك ، حيث يتولى المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تسيير أمانة اللجنة تحت سلطة الوالي ، وترسل اللجنة كل ستة (06) أشهر ، تقريرا عن نشاطها يبين العرض العقاري المتوفر و إمكانيات الولاية إلى الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية مع نسخة للوزيرين المكلفين بالأملاك الوطنية و ترقية الاستثمارات⁴.

تكلف اللجنة على أساس بنك المعلومات الذي تمسكه و المتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة و الصناعة و الأجهزة المكلفة بالعقار بما يأتي⁵:

- استقبال طلبات المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية ، والتي يبدو أن أغلبها مشاريع تعلق في المقام الأول بمشاريع خدمية ، بالتحديد في التوزيع ونشاط الاستيراد .

1- اقتراح منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة باستثناء العقارات المتواجدة خارج مناطق التوسع السياحي و المدن الجديدة ، والعقارات المسيرة من قبل الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري .

2- المساهمة في الضبط واستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار.

¹ المرسوم التنفيذي 10_20 المؤرخ في : 12 جانفي 2010، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ، ج ر عدد 04 المؤرخة في : 17 يناير 2010.

² المادة (03) ، من المرسوم التنفيذي 10_20 ، نفس المرجع.

³ المادة (05) ، من نفس المرجع.

⁴ المادة (09) ، من نفس المرجع.

⁵ المادة (02) من نفس المرجع .

- 3- تحديد استراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية¹.
 - 4- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهيأة و مجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات .
 - 5- مساعدة المستثمرين في تحديد مواقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها .
 - 6- وضع المعلومات المتعلقة بتوفير العقارات الموجهة للاستثمارات تحت تصرف المستثمرين بواسطة كل وسائل الاتصال.
 - 7- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
 - 8- اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة و طبقا للتشريع المعمول بهما .
 - 9- اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة ، طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما .
 - 10- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية و تقييمها ، ويمكن إسناد هذه المهمة إلى لجنة فرعية تقنية تحدد تشكيلتها و سيرها بموجب النظام الداخلي للجنة، الذي يحدد نموذج تعليمية وزارية مشتركة يتخذها الوزراء المكلفون بالداخلية و الجماعات المحلية و المالية و الصناعة و ترقية الاستثمارات².
 - 11- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.
 - 12- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية طبقا لأحكام المادة (19) من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في : 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- ومن خلال تفحص أعضاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار التي يرأسها الوالي ، يتبين أن النصيب الأكبر من تشكيلتها تضم ممثلين عن الإدارات العمومية المختلفة المتواجدة على مستوى الولاية ، ولا تضم ممثلين عن المتعاملين الاقتصاديين و ممثلين عن المجتمع المدني ، وهذا الوضع يجعل اللجنة تبدو كأداة في يد السلطة العمومية تركز من خلالها رغبتها في توجيه الاستثمارات مما يكرس عدم الشفافية و استغلال غير عقلاني لهذا العقار .

¹ - جلال عبد الحميد ، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون اقتصادي كلية الحقوق ، جامعة الطاهر مولاي سعيدة ، 2014-2015، ص28.

² - المادة (03)، من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في: 12 جانفي 2010، مرجع سابق.

المطلب الثاني : شركات التسيير العقاري (SGI) والوكالات المحلية المسيرة للعقار الصناعي

عملت كل من شركات التسيير العقاري (SGI) و الوكالات المحلية المسيرة للعقار الصناعي كل في حدود صلاحياته على تسيير الحافظة العقارية المكلفة بها.

الفرع الأول : شركات التسيير العقاري (SGI).

من أهم التدابير التي قررت في اجتماع مجلس الوزاري المنعقد في 22 جوان 2003 المخصص "لفحص ملف العقار الصناعي و اقتراح تدابير تطهير هذا الملف " وجوب وضع هيئات للتسيير بدلا عن المؤسسات السابقة فبناء على نتائج هذا الاجتماع أصدر مجلس مساهمات الدولة¹ في دورته 16 بتاريخ 21 جويلية 2003 قرار رقم 5 تضمن إنشاء أربع شركات تسيير مساهمة الدولة، ولأجل تفعيل دور هذه الشركات تم تدعيمها على المستوى المحلي بإنشاء شركات التسيير العقاري² (SGI) موزعة على كل الولايات ، لها مهمة تطهير وضعية العقار الصناعي ، ووضع بنك معلومات لصالح شركات مساهمة الدولة المكلفة بالعقار ، وهي ممثلة على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار³.

إن عملية تحويل الإطار القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية إلى شركات مساهمة من قبل شركات تسيير مساهمة الدولة للمناطق الصناعية ، تجسدت في الشركات المحلية لتسيير المناطق الصناعية أو ما تسمى بشركات التسيير العقاري ، التي تتكفل بتسيير العقارات داخل المناطق الصناعية لحساب الدولة مستعملة كل الإجراءات القانونية ، حسب اختصاصها الإقليمي وطبقا لأحكام القانون التجاري .

تتمثل أجهزة التسيير لشركات التسيير العقاري في:

الجمعية العامة: وتتكون من ممثلين عن شركات تسيير المساهمات التابعة لها ، مصالح إدارات الأملاك الوطنية المختصة إقليميا وكذلك الولاية .

مجلس الإدارة: يتكون من ثلاث أعضاء معينين من قبل الجمعية العامة .

¹ ثم إنشاء هذا المجلس بموجب نص المادة (08) من الأمر رقم 01_04 المؤرخ في 20 غشت سنة 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها و حوصصتها، ج.ر ، العدد 47 ، بتاريخ 22 غشت 2001 ، ص9 ، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 01_253 المؤرخ في : 10 سبتمبر 2001 ، الذي حدد تشكيلة مجلس مساهمات الدولة وتسييره في ج.ر ، عدد 51 ، بتاريخ : 12 سبتمبر 2001 ، معدل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06_184 ، في ج.ر عدد 36 بتاريخ 31 مايو سنة 2006 ، هذا المجلس يرأسه رئيس الحكومة، ويخضع لسلطته المباشرة الوزير الأول حاليا ، وكان موجودا منذ 1995 تحت تسمية "المجلس الوطني لمساهمات الدولة " ، أنظر المرسوم التنفيذي رقم 95_404 المؤرخ في : 02 ديسمبر 1995 ، ج.ر عدد 75 بتاريخ : 06 ديسمبر سنة 1995 ، ملغى .

² حمزة فسيح ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة مقدمة لتبل شهادة الماجستير ، فرع الدولة و المؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004_2005 ، ص22 .

³ _ المرسوم التنفيذي 17_100 المؤرخ في : 05 مارس 2017 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 06 _ 356 المؤرخ في : 09 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها ، ج.ر عدد 16 ، الصادرة في 08 مارس 2017 .

مدير عام: معين من قبل الجمعية العامة .

ومن حيث الطبيعة القانونية، تعتبر الشركات شركات مساهمة حسب القوانين السارية المفعول لاسيما أحكام القانون التجاري ، وكذا المرسوم التنفيذي 283/01 المؤرخ في : 24 سبتمبر 2001 المتضمن الأشكال الخاصة بأجهزة إدارة المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، وبذلك فشركات تسيير مساهمة الدولة هي : شركات ذات أسهم تنشأ وفقا للقانون التجاري ، لكن أجهزتها تنظم وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 283_01 المؤرخ في : 24 سبتمبر 2001 .

بتكليف شركات تسيير المساهمة بتسيير المناطق الصناعية ، وخلافا للمرسوم رقم 55_84، أصبح تسيير العقار الصناعي من مهامها الأساسية ، والتي حددها قرار مجلس مساهمة الدولة كما يأتي¹ :

__ الأخذ على عاتقها وتكليف من شركة تسيير المساهمة التي تنتمي إليها ، التسيير المادي للأصول العقارية التي عهد لها ، طرق تخصيص وحجز أصول مضمونة بتمثيل شركات التسيير العقاري على مستوى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ، من أجل تلبية طلبات المستثمرين .

__ إنشاء وتعيين بنك معلومات حول الإمكانيات العقارية التي يمكن وضعها تحت تصرف المستثمرين .

__ دراسة طلبات توطين الاستثمارات وتطور تخصيص الأوعية العقارية.

__ تسيير الشبكات و المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط .

__ مراقبة المناطق الصناعية ومناطق النشاط .

__ جعل العلاقات بين المتعاملين الاقتصاديين الموجودين في المناطق الصناعية و شركات التسيير العقاري في شكل عقود ، فيما يتعلق بالخدمة المقدمة من قبل هذه الأخيرة في المساحات و الشبكات المشتركة على عاتق الملاك المشتركين، لكن لم تنجح هذه الفكرة خاصة مع عدم تسوية الوضعية القانونية للملاك تجاه قطع الأراضي التي يجوزونها.

من خلال مقارنة المرسوم رقم 55_84 مع قرار مجلس مساهمة الدولة فيما يتعلق باختصاصات شركات التسيير العقاري ، بأن هذه الأخيرة تفوق اختصاصات مؤسسات تسيير المناطق الصناعية حيث حصرها المرسوم رقم 55_84 في تسيير المساحات المشتركة فقط دون التدخل في تسيير العقار الموجود على مستوى المناطق الصناعية ، في حين نلاحظ أن قرار مجلس مساهمة الدولة جعل دور شركات التسيير العقاري مهم فيما يتعلق بتسيير العقار على مستوى المناطق الصناعية

¹ - بن مبارك راضية، مرجع سابق، ص167.

الفرع الثاني: وكالات محلية مسيرة للعقار الصناعي

أسندت مهمة تسيير حافظة مناطق النشاط للوكالات محلية بعد أن كانت تتولى البلديات هذا الدور وستنطبق إليها حسب التسلسل الزمني لظهورها.

أولا : الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين¹

تولت عدت هيئات لتسيير مناطق النشاط² حيث أسندت مهمة تسييرها في أول الأمر للبلديات بمقتضى الأمر 74-26 المؤرخ في: 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ثم أحيلت إلى الوكالة العقارية الوطنية المنشأة بموجب المرسوم رقم 86-03³ المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية : وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي تتولى المبادرة باجراء من طبيعته أن يسهل عمل البلدية وتحقيق الأهداف المسطرة لها في مجال الاحتياطات العقارية والبرمجة والتسيير العمراني، كما تتولى تطبيق ذلك فالوكالات العقارية المحلية بموجب المرسوم رقم 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية الذي حول البلديات بغية تنفيذ عمليات تكوين احتياطاتها العقارية وبيعها ، أن تنشأ في كل بلدية مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي ، غير أنه تم الغاء المرسومين رقم 86-03 و 86-04 على التوالي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك ، وفي الأخير تولت الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في : 22 ديسمبر 2003 المتضمن حل الوكالات المحلية العقارية والتأسيس لوكالات عقارية ولوائية⁴ .

إن عجز الجماعات المحلية عن تجهيز وتسيير وتطهير الوضعية القانونية لمناطق النشاط ، أدى إلى إشكاليات ميدانية في هذه المناطق من بينها الاستعمال اللاعقلاني للمساحات، فغالبا ما كانت المساحات الممنوحة لا تتلائم مع الحاجيات الحقيقية لأصحاب المشاريع ، أو تغيير تخصيصها ، وغياب أشغال التهيئة .

وقد وضع قانون التوجيه العقاري 90_25 المؤرخ في : 18_11_1990 حدا للتدخل المباشر للجماعات المحلية في المعاملات العقارية لصالح الخواص وتزويدها بإدارة تعتبر الأنجع في مفهوم السياسة العقارية الجديدة ممثلة

¹ _ حلّت الوكالات المحلية المنشأة بالمرسوم التنفيذي 90_405 ونقلت أموالها ، الترامتها إلى الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين بموجب المرسوم 03_408 المؤرخ في : 15 نوفمبر 2003، ج.ر عدد 68 ، الصادرة في : 05 نوفمبر 2003 .

² _ تعرف مناطق النشاط حسب مذكرة وزارة المساهمات و ترقية الاستثمارات رقم 553 المؤرخة في : 03 ماي 2006 " مناطق النشاط :هي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات ، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية و الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين ، والملاك الشاغرين " .

³ _ المرسوم التنفيذي رقم 06_03 المؤرخ في : 17_01_2006 المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير و رخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخص الهدم ، ج ر عدد 01 لسنة 2006 .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 03-408 ، نفس المرجع.

في الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين التي حلت محل الوكالات العقارية المحلية المنشأة بموجب المرسوم 04_86 المحدد لشروط إنشاء الوكالات المحلية .

وبالنسبة للطبيعة القانونية للوكالة فحسب المادة (24) من المرسوم 90-405 تمسك الوكالة حساباتها على الشكل التجاري ، وهو ما يجعلها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (EPIC)، ويستفاد ذلك من منطوق المادة (04) الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 90-405 التي تمكن الوكالة من عملية المبادرة بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص و التنازل عنها ،وهو في حد ذاته يعتبر في نظر القانون نشاطا تجاريا.

عادت يلاحظ أخفاق الوكالات المحلية في مهمتها الأساسية المتمثلة في تسيير العقار الصناعي والسبب قد يعود إلى عدم استقلال هذه الوكالات عن الجماعات المحلية ، فأعضاء مجلس الإدارة¹ معينين من طرف الجماعات المحلية مما يؤثر عليها في تنشيط عملية التنمية ، بل إنشائها يخضع للمجالس الشعبية الولائية²، إلى جانب تزويدها برأسمال أصلي يحدد مبلغه بموجب مداولة الهيئات المنتخبة من الجماعات الإقليمية³ وهو الذي يكرس تبعيتها للجماعات الإقليمية .

كما أن نقص الموارد المالية والبشرية جعل تعميم هذه الوكالات على كامل التراب الوطني صعبا فمثلا في بعض مناطق النشاط تكفلت مؤسسات تسيير المناطق الصناعية (EGZI) بتسييرها رافقها تأخرا في عمليات تحويل الأراضي المتواجدة في الحدود العمرانية ، وكذا المتوفرة في مناطق النشاط ، إما لأن العمليات والأشغال ذات تكلفة عالية أو أن هذه الأراضي لم تدمج ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية مما أعاق تسوية وضعيتها القانونية .

وفي تطور آخر صدر المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 22 ديسمبر 2003 المعدل لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن حل الوكالات المحلية العقارية والتأسيس لوكالات عقارية ولوائية ، تكون لها عند الاقتضاء فروع على مستوى البلديات، حسب المادة (28) من المرسوم 03-408 ، فعلى مستوى الولاية توجد الوكالات الولائية و المجالس الشعبية الولائية هي المعنية بإنشاء الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين ، وتسد لهذه الأخيرة نفس المهام التي كانت للوكالات المحلية هذا من حيث الهيكلة ، أما الجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 03-408 في المواد 26 و 27 و 27 مكرر و

¹ _ حسب المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم 03_408 المؤرخ في 22 ديسمبر 2003، مرجع سابق، يرأس مجلس الإدارة الوالي، أو ممثله ويشمل رئيس المجلس الشعبي الولائي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بموضوع الاجتماع ، ورئيسا مجلسين شعبيين منتخبين ومسؤولو عن مختلف الإدارات على مستوى الولاية لاسيما ممثلين عن المجتمع المدني يعينهما رئيس المجلس.

² _ المادة (02)، المرجع نفسه .

³ _ المادة (21)، المرجع نفسه .

27 مكرر 1 و 27 مكرر 2 فباستقراء هاته المواد نرى تدخل الجهات المركزية في عملية تسيير المحافظة العقارية التابعة للوكالة ، تندرج هذه الوكالات الجديدة في منظومة محكمة و قوية لصناعة واتخاذ القرار في مجال العقار الصناعي تتميز بالمركزية الشديدة و الهيمنة الكاملة ، من خلال إنشاء لجنة استشارية على مستوى وزارة الداخلية حسب المادة (26) يرأسها وزير الداخلية والجماعات المحلية ، أو نائبه و تتشكل من ممثلين عن وزارات الداخلية وممثل عن كل من وزارة المالية ، السكن والتعمير (حاليا) ، البيئة و التهيئة العمرانية ، الفلاحة و التنمية الريفية السياحة وتدي اللجنة برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي المذكورة في المادة (26) الفقرة الثانية والتابعة للوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين وطبقا للمادة (27) فإن الوالي يرسل ملفا عن القطعة الأرضية المراد التنازل عنها و يبين خاصة موقع القطعة و تخصيصها طبقا لمخطط التعمير مع المعلومات الاقتصادية والمالية للمشروع المقرر وبعد إدلاء اللجنة برأيها في مدة لا تتجاوز الشهرين يصدر وزير الداخلية والجماعات المحلية أمر إلى الوالي المعني بخصوص الإجراءات الواجب اتخاذها.

والمادة (27) مكرر نصت على إنشاء لجنة وزارية مشتركة تكلف بتعيين المناطق و القطع الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و المخصصة لإنجاز برامج تبادر بها الدولة ولها بعد وطني أما المادة (27) مكرر 1 نصت على أنه لا تعوض الأراضي التابعة للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي تم تحويلها أو وضعها تحت تصرف الدولة طبقا للإجراء المنصوص عليه في المادة 27 مكرر ، والمادة 27 مكرر 2 أوجبت الإشهار المسبق لكل عملية بيع لأرض تابعة للوكالات المحلية .

بذلك يتبين أن الوكالات الولائية تتجلى مهمتها في الإدلاء برأيها المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وبذلك أصبح حصول المستثمر على عقار تابع للوكالات مرهونا بموافقة السلطات العليا في البلاد ، حيث يجب على الوالي المختص إقليميا أن يرسل ملف المشروع الاستثماري لتدلي اللجنة برأيها في أجل لا يتجاوز شهرين ابتداء من تاريخ استلام الملف ليصدر وزير الداخلية والجماعات المحلية أمرا للوالي ، وهذا المسعى قيد سلطة الهيئات المحلية في عملية الاستثمار و التنمية الاقتصادية للجماعات المحلية.

ثانيا : المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تجسد المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مهام الوكالة على المستوى المحلي، وبذلك يستوجب التطرق لمهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والتي تشمل فيما يخص تسيير العقار الصناعي نجد **تعلق بمهمة الضبط العقاري وكذا الوساطة ، تطبيقا للمرسوم التنفيذي 119_07 المؤرخ في 23** أفريل 2007 الذي أنشأ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .

أما فيما يخص الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، فقد نصت الفقرة الأولى من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 على أنه : "نشأ 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 للقانون الإداري في علاقتها مع الدولة ، كما تعد تاجرة في علاقتها مع الغير على أساس أن وكالات و مكاتب الأعمال مهما كان هدفها هي أعمال تجارية بحسب ي التي تتمكن من تمويل أعبائها الاستغلالية جزئيا ، أو كليا عن طريق عائد بيع إنتاج تجاري يحقق وهو محدد مسبقا وفقا لدفتر الشروط الذي يحدد الأعباء و التقييدات التي تعود على عاتق المؤسسة و الحقوق الصلاحيات المرتبطة بها ، وعند الاقتضاء حقوق وواجبات المستعملين .

إن اختيار طريقة المؤسسة العمومية التجارية والصناعية يعود لمرونة النظام القانوني لها ، الذي سيعمل على إضفاء مرونة في التسيير وحرية نسبية ، وهذا تكييفا مع النشاط المرفقي الذي تسييره ، والمؤسسة العمومية الصناعية والتجارية .

تتولى تسيير الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وفقا للمادة (11) من المرسوم التنفيذي رقم 119_07 المعدل والمتمم ، من قبل هيئتين هما : مجلس الإدارة ، ومدير عام .

مجلس الإدارة : وفقا لنص المادة الثانية عشر¹ من المرسوم التنفيذي رقم 119_07 المعدل والمتمم يتشكل مجلس الإدارة من ممثل للوزير المكلف بترقية الاستثمارات رئيسا، ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة أملاك الدولة)، ممثل للوزير المكلف بالجماعات المحلية ، ممثل للوزير المكلف بالعمران ، ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة و الصناعة التقليدية ، ممثل للوزير المكلف بالنقل ، ممثل للوزير المكلف بالطاقة و المناجم ، ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة، ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة ، ممثل للوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة، ممثل للوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، ينصب هؤلاء الأعضاء بموجب قرار صادر عن وزير التنمية الصناعية وترقية

¹ تم تعديل المادة(12) من المرسوم التنفيذي 119/07 ، مرجع سابق ، بموجب المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 126_12 ، المؤرخ في: 19 مارس 2012 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و تشكيلتها وسيورها ، ج.ر عدد 17 ، المؤرخة في 25 مارس 2012 .

الاستثمار، بعد اقتراح من السلطات التابعة لها لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد¹، هذه العهدة تعطي أو تكرس نوعاً من الاستقلالية.

الملاحظ على التشكيلة الجديدة هو إضافة عضوية ممثلين من وزارة الفلاحة و التجارة ، وهنا نرى أن عضوية وزارة الفلاحة إضافة إيجابية حتى تكون في موقع القرارات وتتدخل لصالح حماية الأراضي الفلاحية لكن نلاحظ أنه تم الغاء عضوية كل من الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم و الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، خاصة أن علاقة هاتين الهيئتين بعمل الوكالة مهم ويساعد على اختصار كثير من الوقت للوكالة و للمستثمرين كما نجد أن محاضر مجلس الإدارة و مشاريع مداولاته تخضع إلى موافقة الوزير الأول المكلف بترقية الاستثمارات بوصفه السلطة الوصية² وهذا يعد مساساً كبيراً باستقلالية الوكالة ، وكذلك بنظام الوقاية الوصائية في حد ذاته .

المدير العام: يعين بمرسوم رئاسي ، وتنتهي مهامه وفقاً للأشكال نفسها³ فهذه الطريقة في التعيين تمنح لهذا المدير الاستقلالية اتجاه مجلس الإدارة ، وهنا يلاحظ تراجعاً في العلاقة التعاقدية بين هيئات المؤسسة التي كانت موجودة في شركات تسيير مساهمات الدولة ، إذن تعيين المدير من قبل السلطة المركزية يفقده الاستقلالية.

في حين أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية وطنية لها علاقة مباشرة مع الوزارة الوصية ولا تخضع للوالي ، بل تعمل بالتنسيق معه ، ومرة أخرى تظهر إدارة العقار الصناعي وكل ما يتعلق بالتنمية الاقتصادية من اختصاصات الهيئات المحلية وتركيزها في يد السلطة المركزية ، كما أن الوالي هو ممثل للسلطة المركزية لكن بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أريد تسيير العقار الصناعي على مستوى أعلى من المستوى المحلي ، وهذا اتجاه آخر لمركزية العملية التنموية ، كما نجد أن الوكالة لا تتمتع باستقلالية التسيير وكذا الاستقلالية المالية لارتباطها بإعانات الدولة ، مما يجعله في تبعية دائمة لميزانية الدولة⁴.

وفي الأخير ومن خلال دراسة مختلف الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي قبل سنة 2011 ، نجد أنها تشترك في غياب عنصر الانتخاب في تعيين الأجهزة المسيرة لها ، كما أن الجهاز التنفيذي يفتقد للاستقلالية الحقيقية ، مما يجعله مجرد وسيلة أو أداة في يد السلطة لتنفيذ سياستها⁵ ، فهاته الاستقلالية يحققها مبدأ لامركزية لتنفيذ التي

¹ _ راجع نص المادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم 07_119 المؤرخ في: 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويجدد قانونها الأساسي، ج.ر. عدد 27 المؤرخة في: 25 أبريل 2007.

² _ راجع المادة (20) من المرسوم التنفيذي 07/119 ، المرجع نفسه، المعدلة بنص المادة (09) من المرسوم التنفيذي رقم 12_126.

³ _ راجع نص المادة (21)، من نفس المرجع.

⁴ _ ضريفي نادية ، تسيير المرفق العام و التحولات الجديدة ، دار بلقيس ، الجزائر ، 2010، ص86.

⁵ _ المرجع نفسه، ص92.

تنتج عن الطابع لآدائي للمؤسسة على أساس كونها عون تنفيذي للمخطط الاستثماري ، إضافة إلى تجسيد لامركزية التصور ، بدل إبقاء قرار الاستثمار في يد الإدارة المركزية¹ .

المبحث الثاني : الهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي بعد سنة 2011

تبت الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي في هاته الفترة الامتياز بالتراضي كوسيلة للتسيير الأملاك الخاصة للدولة، الذي لا يعد في الأصل من طرق تسيير الأملاك الخاصة للدولة ، لكن يمكن النص عليها بنص خاص² تدعيما لما جاء في محضر الجلسة العلنية الرابعة المنعقدة يوم الأحد 05 أكتوبر سنة 2008 ، إذ اعتبر وزير المالية طريقة منح الامتياز غير القابل للتحويل للتنازل وسيلة لإرساء الانسجام على طرق تسيير ممتلكات الدولة³ ، في حين أن أهم ما جاء في كلمة مقرر لجنة المالية و الميزانية ، هو أسباب إلغاء الأمر رقم 06_11 والتي لخصها في غياب دور الدولة كمنظم للعقار حسب مقتضيات الاقتصاد الوطني واحتياجاته ، كما لعبت قوانين المالية دورا هاما في تفعيل الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي .

وستتناول في هذا المبحث مطلبين ، في مطلب الأول سنستعرض دور الهيئات المحلية في تفعيل الامتياز في ضوء قانون المالية التكميلي لسنة 2011، أما في المطلب الثاني فسنتعرض دور الهيئات المحلية في تفعيل الامتياز في ضوء قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

المطلب الأول : دور الهيئات المحلية في تفعيل الامتياز في ضوء قانون المالية التكميلي لسنة 2011

شهد العقار الصناعي قفزة نوعية في التسيير بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الذي أعطى المزيد من التسهيلات الإدارية وعمل على تحسين العقار الصناعي ووضع تحت تصرف المستثمرين، وتوسيع صلاحيات بعض الهيئات في مجال منح العقار ، وهذا ماسنبرزه من خلال فروع المطلب، ففي الفرع الأول سنتعرض ل: دور الوالي في منح الامتياز بالتراضي ، أما في الفرع الثاني سنتناول : دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار .

¹ _ عجة الجليلي ، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية ، دار الخلدونية، الجزائر ، 2006، ص22.

² -Ahmed Rahmani , Droit des biens publics, ITCIS Alger, 2015 , p137

³ _ المجلس الشعبي الوطني ، الجريدة الرسمية للمناقشات ، السنة الثانية ، رقم 80 ، بتاريخ 20 أكتوبر سنة 2008 ، ص 3_4.

الفرع الأول : دور الوالي في منح الامتياز بالتراضي

بصدور القانون 11/11 المؤرخ في: 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011¹، لعب الوالي² دورا هاما في منح الامتياز ، باختلاف أتماطه باعتباره حلقة الاتصال بين السلطة المركزية والولاية ، وهو يعمل كممثل للدولة على المستوى الإقليمي و ممثل للسلطة المركزية لمختلف الوزراء على مستوى إقليم الولاية وفي نفس الوقت يعتبر ممثلا للولاية كشخصية معنوية إقليمية (1)، والهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي .

فبعد أن ترأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات CALPI المستحدثة بموجب التعليم الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في : 15/05/1994، وكان دوره جليا في منح ترخيص الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، فمنح له بموجب المادة (05) من الأمر 11_06 المؤرخ في: 30_08_2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، سلطة ترخيص الامتياز قابل للتنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات و ضبط العقار CALPIREF ، كما ترأس في ظل المرسوم التنفيذي 122_07³ اللجنة المسند أمانتها للمصالح الولائية ، مهمتها الفصل في منح حق الامتياز بالتراضي و المزاد العلني عن أصول الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة ، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

كما عني بتحديد قائمة الأراضي التي يمكن أن تشكل العرض العقاري الموجه لتطوير الاستثمار ، والتي تتضمن خصائص كل قطعة أرضية ، لاسيما موقعها بدقة ومساحتها ووضعيته بالنسبة لأدوات التعمير⁴ . أما في ظل الأمر 04_08 المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008 ، الذي ألغيت فيه مهام اللجنة التي أسندت أمانتها لمصالح الولاية ، وحصرت صلاحيات الوالي في إصدار قرار منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدد

¹ القانون رقم 11_11 المؤرخ في 16 شعبان عام 1432 الموافق ل 18 يوليو سنة 2011 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج.ر. عدد 40 ، الصادرة بتاريخ : 20 يوليو سنة 2011 .

² يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 09/78 من دستور 1996 المعدل والمتمم

³ المادة (22) من المرسوم التنفيذي 122_07 المؤرخ في : 23 أبريل 2007 المحدد لشروط و كيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ج ر عدد 27 المؤرخة في : 25 أبريل 2007 .

⁴ المادة (03) من المرسوم التنفيذي 121_07 المؤرخ في: 22 أبريل 2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11_06 المؤرخ في : 30 أوت 2006 لمحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 المؤرخة في : 25 أبريل 2007.

على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، بشرط أن لا تكون تابعة أو أسند تسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، لأن سلطة اتخاذ القرار من اختصاص الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات¹.

ويهدف إعفاء المستثمرين من التوجه إلى هيئات ومؤسسات متعددة عدلت أحكام الأمر 04_08 ليستفرد الوالي بصلاحيات ترخيص منح العقار الموجه للاستثمار ، بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار طبقا لنص المادة (05) من الأمر 04_08 المعدلة بموجب المادة (15) من القانون 11_11 المؤرخ في : 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، إلا أن سلطة الوالي في منح الامتياز متوقفة على موافقة وزير القطاع المختص بمعنى وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة و ترقية الاستثمار وهو ما يجسد بشكل واضح مركزية القرار ، إضافة إلى ذلك قرار اللجنة لا يعدو أن يكون مجرد اقتراح فهو غير إلزامي ولتفادي مركزية القرار كرس القانون 12_12 المؤرخ في: 26_12_2012 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2013² استفرد الوالي بترخيص منح الامتياز على حافظة العقار العمومي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

الفرع الثاني : دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

برز دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في اقتراح منح الامتياز بالتراضي من خلال التعديل الذي حملته المادة (05) من الأمر 04_08 المعدلة بموجب المادة (15) من القانون 11_11 المؤرخ في : 18 جويلية 2011 ، التي كانت تنص في فقرتها الرابعة قبل التعديل على : "يرخص الامتياز عن طريق المزداد العلني على الخصوص بما يأتي : قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها عن طريق التنظيم "

قبل تعديل الأمر 04_08 أوكلت مهمة اقتراح ترخيص الامتياز عن طريق المزداد العلني للجنة ترك تحديد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها إلى التنظيم ، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 10_20 المؤرخ في : 12 يناير 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وتسييرها ، الذي جاء في نص مادته الأولى : " تطبيقا لأحكام المادة 05 (الفقرة الرابعة) من الأمر 04_08 المؤرخ في أول رمضان عام

¹ المادة (09) من المرسوم التنفيذي 09_152 المؤرخ في : 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج ر عدد 27 المؤرخة في : 06 ماي 2009 .

² القانون 12_12 المؤرخ في: 26_12_2012 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2013، ج.ر عدد 72 المؤرخة في: 30 ديسمبر 2012.

1429 الموافق أول سبتمبر 2008 والمذكور أعلاه ، يهدف هذا المرسوم إلى تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها وتدعى في صلب النص "اللجنة".
وبذلك حدد تنظيم و تشكيله وتسيير اللجنة التي تتولى الاقتراح على الوالي الترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني، وبعد سنة من تحديد تشكيله هاته اللجنة ، أصبح دورها يتمثل في اقتراح الامتياز بالتراضي بعد التعديل الذي جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2011 في نمط الامتياز .

فنصت المادة (05) في فقرتها الأولى على مايلي : " يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،... "

كما تجدر الإشارة ،إضافة لتعديلات التي عرفتها هاته الفترة ، فقد تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي ، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126_12 المؤرخ في : 19 مارس 2012 المعدل والمتمم¹ ، فقبل تعديل المرسوم التنفيذي رقم 07_119 سنة 2012 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126_12، كان نص المادة الثالثة (03) على النحو التالي : " يمكن الوكالة أن تتولى مهمة التسيير و الترقية و الوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي ... "

لكن بعد التعديل أصبح نص المادة الثالثة كالاتي : "يمكن الوكالة أن تتولى مهمة التسيير و الترقية و الوساطة و الضبط العقاري للأملاك الخاصة للدولة ، الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط أو كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي " .

فالنص الجديد حصر وقلص مهمة تسيير الوكالة للعقار الاقتصادي على العقارات المتواجدة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط أو كل فضاء مخصص ، أي قلص مهمة تسيير الوكالة للعقار الاقتصادي على العقارات المتواجدة في مناطق معينة .

¹ - بودادة نورية، عماري إبتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ، فرع قانون الأعمال تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2016_2017 ، ص26 .

المطلب الثاني: دور الهيئات المحلية في تفعيل الامتياز في ضوء قانون المالية التكميلي لسنة 2015

تميزت هاته الفترة بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، والذي جاء بالعديد من التعديلات مست هيئات المحلية المكلفة بالتسيير، عقبه صدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 التي وضحت إجراءات منح الامتياز وفقا للتعديلات الجديدة التي جاء بها قانون المالية التكميلي لسنة 2015، وأبرزت الإطار المؤسسي

المكلف بمهامه الإجراءات باعتبار الامتياز وسيلة للتسيير الأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار

الصناعي¹، سنتناول في هذا المطلب فرعين ، الفرع الأول : دور المديرية الولائية المكلفة بالاستثمار، الفرع الثاني: دور مديرية أملاك الدولة في منح الامتياز.

الفرع الأول: دور المديرية الولائية المكلفة بالاستثمار

حدد القانون صلاحيات المديرية الولائية المكلفة بقطاع الاستثمار ، التي تضم عدة مصالح من بينها مصلحة الاستثمار وهذا ما نصت عليه المادة (02) الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 15/15 على أنه : "تقوم مديرية الولاية للصناعة والمناجم....على الخصوص بالمهام الآتية:

- اقتراح كل عمل يهدف إلى المحافظة على النسيج الصناعي وتطويره وترقية الاستثمار. " ²

كما تقوم بتنفيذ المحاور الأساسية لقطاع الاستثمار وهذا ما نصت عليه المادة (05) من المرسوم السالف الذكر على أنه : "تقوم مديرية الولاية للصناعة والمناجم في مجال النسيج الصناعي وترقية الاستثمار بما يأتي:

- تساهم في ترقية وتطوير الجاذبية الاقتصادية.

- تساهم في ضبط العقار الصناعي و تطويره على مستوى الولاية .

- تقييم دوريا تطبيق إجراءات ترقية الاستثمار.

- تساهم في تطوير الفضاءات الجهوية للتنمية الصناعية ومناطق النشاطات وتأهيل المناطق الصناعية. "

بالرغم من هذه الطلبات التي يبت فيها متخصصين و ذوي خبرة في مجال الاستثمارات كالخبراء و التقنيين و المهندسين وكل من لديه دراية تقنية ، الشئ الذي يسمح لهم بإبداء رأيهم بالموافقة عليها ويستند الترخيص بمنح الامتياز على العقار الصناعي لهذا الرأي ، إلا النشاط الاستثماري يتسم بالسرعة و الائتمان³ وأن رأسمال المستثمر جبان فهو لا يغامر مع ثقل الإجراءات لهذا ألغت السلطات العمومية هذه اللجنة لتسريع عملية دراسة ملفات

¹ _ بن مبارك راضية، مرجع سابق ، ص 214 .

² _ المرسوم التنفيذي رقم 15_15 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل: 22 يناير 2015 ، يتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة و المناجم ومهامها ، جريدة رسمية عدد 04 ، المؤرخة في: 29 يونيو 2015، ص 31.

³ _ بلكعبيات مراد ، مرجع سابق، ص 48 .

طلبات الاستثمار وتحسين الإجراءات ، وأوكلت للمدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي كان يسير أمانة اللجنة الولائية الملغاة .

هذه المديرية لها من الخبرة والتخصص خاصة أنها مديرية للصناعة و المناجم و تدرس الملفات الخاصة بالاستثمار كما سبق ذكره في الفقرة الأولى من المادة (48) من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، وتعمل مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

كما عدلت أحكام المادة (05) من الأمر 04/08 المؤرخ في أول رمضان 1429 الموافق لأول سبتمبر الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، المعدل و المتمم وتحرر كما يأتي¹ :

المادة 05: يرخص 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 ، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

وبصدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 ، المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، تهدف إلى تحسينات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة إلى إنجاز مشاريع استثمارية والمنصوص عليها في المادة (5)، الفقرة 1 من الأمر 04_08 المعدل والمتمم والمؤرخ في: 01 سبتمبر 2008

وفيما يتعلق بدراسة الملفات المتضمنة طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار تتم وفقا للإجراء التالي:

— يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص و الذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار أن يودع ملفا متضمنا طلبا مرفوقا بدراسة تقنية و اقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا .

— توكل مهم دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار ، يستشير في ذلك كلما اقتضت الضرورة ، مديرين الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع .

¹ - المادة (15) من القانون 11-11 المؤرخ في: 18 جويلية 2011، مرجع سابق.

بعد استشارة المديرية الولائية ، تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى ، 08 أيام وفي غياب ذلك يعتبر الرأي إيجابيا .

بعد تشكيل الملف ، وفق الإجراءات المشار إليها ، يرسل هذا الأخير إلى الوالي مرفوقا بتقرير تقييمي مبرر في أجل لا يتعدى أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديرية المعنية .

— بيت الوالي في الطلب بإتخاذ قرار منح حق الامتياز بالتراضي ، يبلغ الوالي دون أجل لقرار منح الامتياز بالتراضي للمستثمر ، ويرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة ، قرار القبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة .

— م إدارة أملاك الدولة بإتخاذ إجراءات الإمضاء مع المستثمر لدفع الشروط المحدد لبرنامج مدقق للاستثمار وكذا شروط بنود منح حق الامتياز المعدلة وفقا للسياسة الاقتصادية الوطنية، في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف ومنه إعداد عقد حق الامتياز مسجلا خلال 15 يوما الموالية .

ومهما يكن من أمر فإن أجل إعداد قرار حق الامتياز لا يمكن أن يتجاوز شهرا ابتداء من تاريخ استقبال الملف المرسل من قبل الوالي .

ويكمن دور الوالي في بته في طلبات الحصول على حق الامتياز بإتخاذ قرار منح حق الامتياز بالتراضي وتبليغه إياه للمستثمر ، وإرساله للملف لإدارة أملاك الدولة لتنفيذه.

— في حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالاستثمار في أجل 15 يوما بموجب تبليغ مبرر.

الفرع الثاني: دور مديرية أملاك الدولة في منح الامتياز

يوجد على مستوى كل ولاية مديرية لأملاك الدولة ، تشكل المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية الخاضعة للسلطة السلمية لوزير المالية¹ ، وتجدر الإشارة في هذا المطاف أن للوالي سلطة رئاسية يمارسها على مديرية أملاك الدولة بصفته ممثلا للدولة بناء على القانون المتعلق بالولاية وبصفته ممثلا للحكومة على مستوى الولاية.

وقد منح وزير المالية تفويضا للمدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى الولاية لإدارة أملاك الدولة إقليميا بما فيها الموجهة للاستثمار ، بحيث تنص المادة (183) من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في : 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة على مايلي: " يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و 3 من المادة 120 من القانون 90-30 المؤرخ في: 01

¹ — قرار وزاري مشترك مؤرخ في : 03 شوال عام 1438 الموافق ل: 27 يونيو 2017 ، يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات ، جريدة رسمية عدد 58 ، الصادرة في: 15 أكتوبر 2017 .

ديسمبر 1990 المعدل والمتمم ، أن يمنح تفويضا بموجب قرار للمدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد العقود التي تمّ الأملاك العقارية الخاصة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها¹ .

أما فيما يخص صلاحيات مديرية أملاك الدولة في منح الامتياز وفقا للتعليمة 001 المؤرخة في: 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية:

بعد استلامها نسخة من الملف المتضمن دراسة تقنية و اقتصادية ، إضافة إلى مخططات المواقع الأربع التي يختارها طالب الحصول على حق الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار من مديرية الصناعة المختصة إقليميا ، مرفقا بمراسلة إبداء الرأي حول الطبيعة القانونية للمواقع المقترحة من قبل الطالب ، تباشر مديرية أملاك الدولة بإعداد مراسلات إبداء الرأي لمفتشيتها الإقليمية وفقا لمحل تواجد المواقع المقترحة ، بعد رد المفتشية الإقليمية للأملاك الدولة ، تحرر مديرية أملاك الدولة مراسلة الرد عن إبداء الرأي في أجل لا يتعدى (08) أيام من تاريخ إرسال مديرية الصناعة والمناجم ، فغياب الرد عن إبداء الرأي يعتبر الرأي إيجابيا ، وعليه تحرر مديرية الصناعة والمناجم مقرر الاستفادة من المشروع الاستثماري ، على أساس نتائج إبداء الرأي حول الطبيعة القانونية للمواقع على أن تكون الأرضية ملك للدولة مع تحديد السند القانونية

— تقوم مديرية أملاك الدولة ، بإعداد تقرير تقييمي ، تعده مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ويصادق عليه من طرف مصلحة التقييمات العقارية .

— يرسل التقرير التقييمي مع نسخة من الملف إلى الوالي في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديرية المعنية .

— بعد اتخاذ الوالي قرار منح حق الامتياز بالتراضي ، تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد أمر بتسديد مصاريف العقد وحقوق التسجيل والطابع والإشهار ، بناء على قرار المنح وكذا التقرير التقييمي — مع مراعاتها حصول المستفيد على مقرر منح المزايا من قبل الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، الذي يعفي المستفيد من تسديد حقوق التسجيل وحقوق الإشهار ومصاريف العقد.

— بعد تسديد المستفيد المصاريف المحددة في أمر بالتسديد ، تحول نسخة لمكتب العقود الإدارية ، لتحرير عقد الامتياز و دفتر الشروط ، يتم إمضاء العقد من طرف مدير أملاك الدولة باعتباره موثق الدولة و المستثمر وتتم

¹ بودادة نورية ، عماري إبتسام ، أنظمة إستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، فرع قانون الأعمال تخصص عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2016_2017 ، ص 35 .

إجراءات التسجيل بمصالح مديرية الضرائب و الإشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ، ومنه يعد عقد حق الامتياز مسجلا خلال 15 يوما الموالية .

ما يميز منح الامتياز وفقا للتعليمية المشتركة رقم 001 المؤرخة في : 06 أوت 2015 ، الآجال التي قلصت إلى حد يجعل المستثمر يحصل على عقد امتياز في آجال قريبة ، وهذا لا يتوافق مع الإجراءات العديدة اللازمة ابتداء من استشارة المديرية المعنية من قبل المديرية الولائية المكلفة بالاستثمار وصولا إلى تسجيل وشهر عقد الامتياز مرورا بجهات عديدة متدخلة في وفقا للإجراءات المنصوص عليها .

وقد أقر الدستور الجزائري الصادر في مارس 2016 بجرية الاستثمار وشمل حرية الصناعة في المادة (43) منه وعليه فتح المشرع باب الاستثمار على مصريه لكل المستثمرين ، الوطنيين و الأجانب حسب ما جاء في نص المادة الأولى من الأمر رقم 09/16 المؤرخ في: 03 أوت 2016 ، المتعلق بترقية الاستثمار¹ .

تجدر الإشارة إلى أنه قد جمع ممثلوا هاته الهيئات كأعضاء أساسيين في لجنة سميت " اللجنة الولائية المكلفة بتجميع البيانات المتعلقة بالعقار الصناعي " أنشأت بتاريخ : 17 أكتوبر 2017، وذلك في إطار جهود السلطات المركزية من أجل ضبط سوق العقار الصناعي و ترقية العرض العقاري وتقدير الطلب عليه وتوجهات السوق العقارية ، لتسهيل الحصول على معلومات دقيقة عنه على المستوى المحلي ووضع بنك معطيات، أنشأت لجنة على مستوى الولاية مكلفة بتجميع البيانات المتعلقة بالعقار الصناعي ، بموجب مقرر ولائي² ، بناء على البرقية الوزارية رقم 370 المؤرخة في: 17 أكتوبر 2017 المتضمنة إنشاء اللجنة الولائية المكلفة بتجميع البيانات المتعلقة بالعقار الصناعي على مستوى الولاية أسندت أمانتها لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ويتأسس اللجنة السيد الأمين العام للولاية و تتشكل من السادة _ المدراء التنفيذيين _ مدير الصناعة والمناجم ، ومدير أملاك الدولة ، مدير السياحة ، مدير وكالة التنظيم والتسيير العقاري الحضري، مدير شركة تسيير العقار الصناعي المدير الجهوي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري . والملاحظ من خلال تشكيلة اللجنة أنها تنظم مدراء الهيئات المسيرة للعقار الصناعي كما سبق الذكر . أما فيما يخص مهام اللجنة فإنها تقوم بتجميع بطريقة مدققة

بتجميع البيانات المتعلقة بالعقار الصناعي ولاسيما :

- _ وضعية المناطق الصناعية ومناطق النشاط المسيرة .
- _ وضعية التهيئة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط .
- _ وضعية القرارات وعقود الامتياز المنشأة .

¹ _ الأمر رقم 09/16 المؤرخ في: 03 أوت 2016 ، المتعلق بترقية الاستثمار ج.ر عدد(46)، المؤرخة في 03 أوت 2016.

² _ ملحق رقم (01)، المقرر ولائي رقم 1819 المؤرخ في: 23 أكتوبر 2017..

ـ وضعية استغلال العقار الممنوح .

ـ وضعية طلبات الاستثمار المسجلة على مستوى مديرية الصناعة والمناجم التي في انتظار التلبية .

ـ وضعية العقار السياحي .

كما يمكن للجنة أن تستعين بأي طرف ذو خبرة أو هيئة قد تساعدها في أداء مهامها .

وتظهر من المهام دور اللجان محلية المسيرة للعقار الصناعي في تحديد الوضعية الحقيقية و الدقيقة للعقار الصناعي من خلال الوضعيات التي تعدها ، كما لها الدور الكبير في عملية الجرد العقاري التي تقوم به من خلال التقارير التي ترفعها للسلطات المعنية ، التي تسمح بتحديد الإستراتيجية اللازمة لاستغلال هذه الثروة.

خلاصة الفصل الأول

تميزت عملية تسيير العقار الصناعي من قبل الهيئات المحلية المكلفة بذلك بفترتين مفصليتين و محورتين أولها فترة ما قبل سنة 2011 : تباينت فيها الهيئات المحلية المسيرة بين لجان و شركات للتسيير وكالات ، فرغم الجهود المبذولة في تسيير حافظة العقار الصناعي من طرف الهيئات السابقة، إلا أنها لم تبلغ للنتائج المرجوة .

فبالرغم من التعديلات التي طرأت على النظام القانوني للهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي، التي سعت السلطة في كل مرة إلى تحسينه إما بإلغاء الهيئة المسيرة أو إعادة هيكلتها، والملاحظ أنه يفتقد للاستقلالية الإدارية والمالية التي يتطلبها التسيير .

أما الفترة الثانية بعد سنة 2011: لعبت قوانين المالية في هاته الفترة دورا بارزا في تفعيل الامتياز كوسيلة لتسيير العقار الصناعي، فبصدور القانون 11/11 المؤرخ في : 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، أين عدل المادة (15) من الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، التي أقرت الامتياز بالتراضي كنمط وحيد للامتياز ، وفعلت دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار ، كما شهدت هاته الفترة تعديل المرسوم التنفيذي رقم 119/07 ضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12_126 المؤرخ في : 19 مارس 2012 المعدل والمتمم الذي حصر وقلص مهمة تسيير الوكالة للعقار الاقتصادي على العقارات المتواجدة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط أو كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي .

وكان لصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، أهمية بالغة في مسار الهيئات المكلفة بالتسيير ، حيث ألغى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بموجب المادة (48) منه ، وفعل في المقابل دور المديرية الولائية المكلفة بالاستثمار ، ورافقه صدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في : 06 أوت 2015 ، التي أبرزت دور كل من مديرية الصناعة والمناجم ، ودور مديرية أملاك الدولة وكذا الوالي ، في تسيير العقار الصناعي عن طريق الامتياز الذي عرفه قانون الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام كشكل من أشكال تفويض المرفق العام¹ وسيلة لتسيير المرفق العام ، كما أنشأت لجنة ولائية مكلفة بتجميع البيانات المتعلقة بالعقار الصناعي لتسهيل الحصول على معلومات دقيقة عنه على المستوى المحلي ووضع بنك معطيات، لضبط سوق العقار الصناعي.

¹ المادة (210) من المرسوم الرئاسي رقم 15_247 المؤرخ في: 16 سبتمبر 2015 ، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام ، ج. ر عدد 50 بتاريخ : 20 سبتمبر 2015، ص 210 .

الفصل الثاني

دور الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي في

ظل الاصلاحات الجديدة

تتبعاً للهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي في ضوء الإصلاحات التي عرفتها لثمين العقار الصناعي باعتباره المناخ المناسب للاستثمارات، حضيت محافظة المناطق المهيأة المكونة له بالاهتمام الخاص للسلطات العليا وتجسد ذلك في جهود السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية بموجب المنشور الوزاري رقم 1616 المؤرخ في 07 نوفمبر 2016¹، لإعادة بعث دور الجماعات المحلية في بروز اقتصاد محلي ويهدف تشجيع الجماعات المحلية وكذا الوكالات العقارية على خلق مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية.

إضافة إلى جهود المجلس الوطني للاستثمار لإنشاء مناطق صناعية جديدة أصدر القرار رقم 09 في دورته 84 المؤرخ في 15 أكتوبر 2017 والذي أصدر بشأنه الوزير الأول التعلية رقم 410 مؤرخة في 19 نوفمبر 2017 الشارحة لكيفية تنفيذه .

وستتناول في هذا الفصل مبحثين ، سنستعرض في المبحث الأول: دور الجماعات المحلية و الوكالات العقارية الولائية في إنشاء وتهيئة مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية ، أما المبحث الثاني: الهيئات المحلية المكلفة بتسيير وتهيئة المناطق الصناعية وفقاً لقرار المجلس الوطني للاستثمار.

المبحث الأول : دور الهيئات المحلية في خلق وتهيئة مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية

كرست كل من الجماعات المحلية خاصة البلديات والوكالات العقارية الولائية لإنشاء مناطق مصغرة للنشاط الاقتصادي، في سياق جهود السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية لتطوير العرض العقاري الموجه للمؤسسات المصغرة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة سنتطرق لذلك في مطلبين :

المطلب الأول : دور الهيئات المحلية في خلق مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية.

المطلب الثاني: دور الهيئات المحلية في تهيئة مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية.

¹ _ملحق رقم (02)، المنشور الوزاري رقم 1616 المؤرخ في: 07 نوفمبر 2016.

المطلب الأول: دور الهيئات المحلية في إنشاء مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية

شرعت الجزائر منذ 2001 في إنجاز وتمويل مجموعة من برامج الاستثمارات العامة، وفي هذا الإطار تم استحداث العديد من الأجهزة لدعم إنشاء مؤسسات مصغرة و مؤسسات ناشئة منها: ANSEJ، وهي مؤسسة عمومية مكلفة بتشجيع وتدعيم ومراقبة الشباب البطال الذين يرغبون في إنشاء مؤسسات مصغرة بهدف تنشيط الاقتصاد الوطني والمحلي و امتصاص البطالة¹، وشكلت المسائل المتعلقة بتطوير العرض العقاري الموجة للمؤسسات المصغرة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، موضوع نقاش معمق خلال اللقاءات الجهوية للولاية التي نظمتها وزارة الداخلية والجماعات المحلية خلال شهري جوان و جويلية 2016، وفي إطار برنامج العمل المتعلق بملف "تطوير الاقتصاد المحلي" ويهدف تشجيع الجماعات المحلية خاصة البلدية وكذا الوكالات العقارية الولائية على إنشاء مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية .

الفرع الأول: دور الجماعات المحلية و الوكالات العقارية الولائية في إنشاء مناطق مصغرة للنشاط

تقوم الجماعات المحلية المعنية سواء كانت الولاية، أو البلدية بصفتها صاحب مشروع بتفويض الإشراف على تنفيذه للوكالات العقارية كصاحب مشروع مفوض، طبقا لما تخوله لها نصوصها التأسيسية، وتتكفل الوكالات العقارية بالتشاور مع الجماعة المحلية المفوضة، بالتسيير التقني و المالي للعملية من دراسة الجدوى التقنية و الاقتصادية إلى غاية إنجاز أشغال تهيئة المنطقة المصغرة للنشاطات الاقتصادية و ربطها بمختلف الشبكات . وكما يمكن للوكالات العقارية تسيير المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية في إطار نشاطاتها التجارية، أن تبادر بإنشاء مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية ساهما أو لحساب الجماعات المحلية المعنية، حسب الحالة وتمول هذه العملية إما من قبل الجماعات المحلية او الوكالات العقارية التي تملك القدرات المالية اللازمة، وتتكفل على حسابها الخاص بتمويل أشغال تهيئة المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية وربطها بمختلف الشبكات. غير أن البلديات التي لا تتوفر على الإمكانيات المالية الكافية يمكن لها أن تفضل اللجوء إلى تركيبات مالية في إطار التعاون بين البلديات لتوحيد إمكانياتها العقارية و/أو المالية مع بلديات مجاورة لإنجاز هذه العمليات في إطار شراكة تعاقدية .

¹ _ الشاذلي نور الدين، ختال هاجر، النظام القانوني للاستثمار في إطار الوكالة الوطنية لدعم وتشغيل الشباب، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 13، بدون سنة، ص 1.

كما يمكن للبلديات التي تملك موارد مالية مهمة ، أن تمنح في إطار التضامن المالي المحلي إعانات لبلديات تنتمي إلى نفس الولاية ، طبقاً لأحكام المادة (68) من قانون المالية التكميلي لسنة 2015¹ "يمكن البلديات التي تحوز موارد مالية معتبرة ، أن تمنح في إطار التضامن المالي المحلي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي ، إعانات لفائدة البلديات التابعة إلى نفس الولاية بواسطة ميزانية الولاية التي تنتمي إليها".

كما تلتزم وزارة الداخلية والجماعات المحلية بالمساهمة في تمويل هذه العمليات عبر صندوق التضامن و الضمان للجماعات المحلية ، إلا أن التأهيل للاستفادة من هذا التمويل يخضع لضرورة احترام الشروط المتضمنة في المنشور الوزاري ، من خلال دراسة معمقة للجدوى التقنية والاقتصادية للمشروع و التي تؤكد نجاعته المالية.

الفرع الثاني: شروط العرض الجديد لإنشاء مناطق مصغرة للنشاط

إضافة إلى تهيئة القطع الأرضية على مستوى المناطق المصغرة للنشاطات وربطها بالشبكات المختلفة لأجل منح للمستثمرين عن طريق الامتياز ، يمكن للجماعات المحلية و الموجهة للنشاطات الاقتصادية ضمن برنامجها بعرض مساحات على مستوى هياكل وبناءات مهيأة و مجهزة أو القيام بتهيئتها وتجهيزها إذا تطلب الأمر لاستقبال نشاطات اقتصادية (صناعة خفيفة ، خدمات ، مخازن ...) ووضعها للتأجير لفائدة حاملي المشاريع خاصة من أصحاب المؤسسات الصغيرة و المتوسطة أو المؤسسات المصغرة .

لهذا يمكن أن تشكل هذه الهياكل الاقتصادية استجابة ملائمة لطلب حاملي المشاريع ، من مؤسسات مصغرة ومؤسسات ناشئة خاصة الشباب المستفيد من مختلف أجهزة الدولة لدعم إنشاء المؤسسات (ANSEJ , ANGEM , et CNAC) ، ممن لا يتوفرون على الإمكانيات المالية اللازمة للاستثمار في إنجاز وتهيئة هياكل خاصة لنشاطاتهم والتي لا تتطلب مساحات كبيرة².

إن هذا المسعى يستجيب بدون شك لرغبات المؤسسات الصغيرة و المتوسطة التي تتطلع إلى إنجاز استثماراتها بشكل سريع ، حيث يتيح لها فرصة الحصول على محلات جاهزة فوراً لاستقبال أنشطتها وتجنب الإجراءات الاعتيادية للاستفادة من العقار الموجه للاستثمار و الحصول على التراخيص الإدارية اللازمة لبناء هياكل مؤسساتهم على هذا العقار .

كما يمكن إنشاء هذا النوع من الهياكل الاقتصادية على مستوى بعض الجيوب العقارية غير المستغلة أو العقارات القريبة من الوسط الحضري لخلق بيئة مهنية جديدة تتلائم مع طبيعة الموقع ، مما يساهم في الحد من

¹ - الأمر 01-15 المؤرخ في: 23 يوليو 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج. ر. عدد 40 المؤرخ في: 23 يوليو 2015.

² - المنشور الوزاري رقم 1616 المؤرخ في: 07 نوفمبر 2016، المتعلق بإنشاء مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية، ص3.

الخلافات مع المقيمين بجوار هذه الأماكن ، مع تشكيل عرض عقاري مناسب يسمح بإعادة الأوساط الحضرية والغير متلائمة مع الطبيعة السكنية لهذه الأوساط (تجارة الجملة ، تجارة العتاد والآلات الثقيلة ، الصيانة ومستودعات التخزين ، تصليح العربات ، ورشات حرف الحديد الصناعية ، ورشات النجارة ... وغيرها).
ويسمح هذا العرض العقاري الجديد باستقبال نشاطات المؤسسات ذات الإمكانيات المحدودة و الحجم الصغير التي لا تسمح بإدماجها على مستوى النشاط العادية ، مما يشكل استجابة للطلب المتزايد لبعض التجار الحرفيين ومؤسسات الخدمات والذين يحتاجون فضاءات ذات مساحة صغيرة نسبيا و قريبة من الحضري وكذا القرب من مختلف المتعاملين .

المطلب الثاني : دور الهيئات المحلية في تهيئة مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية

إضافة إلى دور الجماعات المحلية والوكالات العقارية في عرض جديد للهياكل والبناءات لاحتواء أنشطة اقتصادية لها دور أساسي في تهيئة المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية التي حدد المنشور الوزاري خصائص وشروط العقار الذي يتم استغلاله وهذا ما سنستعرضه في الفرع الأول ، ثم سنتناول في الفرع الثاني : الإجراءات الإدارية لتهيئة المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية.

الفرع الأول: خصائص وشروط العقار المستغل في التهيئة

بالنسبة للعقار الذي تنشأ عليه المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية و لغرض ضمان مردودية مالية للجماعات محلية ووكالاتها العقارية ، تعطى الأولوية للعقار التابع للأماكن الخاصة للجماعات المحلية أو الوكالات العقارية الولائية¹.

حيث أن حق الامتياز على الأماكن الخاصة للجماعات المحلية لا يخضع وجوبا للنظام المتعلق بالاستفادة من العقار الموجه للاستثمار المعمول به، خاصة فيما يخص التخفيضات المطبقة على حقوق الامتياز، وذلك تبعا للقرار استثنائها من هذا النظام، المتخذ من طرف الحكومة في اجتماعها المنعقد يوم 01 جوان 2016 و المخصص لفحص حصيلة الاستثمار المسجلة على مستوى الولايات .

نه وفي حالة عدم توافر عقارات تابعة لأماكن الجماعات المحلية أو وكالاتها العقارية ، يمكن اللجوء إلى استغلال أوعية عقارية تابعة للأماكن الخاصة للدولة .

وفي كل الأحوال يتعين على الجماعات المحلية استهداف العقار الواقع خارج المحيط الحضري والذي لا يتضمن أي عوائق أو نقائص من شأنها أن تعرقل تجسيد البرنامج ونجاح العملية، وعلى هذا يتعين خصوصا الحرص على :

¹ - المنشور الوزاري رقم 1616 المؤرخ في: 07 نوفمبر 2016، المتعلق بإنشاء مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية، ص2.

__ استثناء الأراضي الفلاحية .

__ اختيار العقارات المتواجدة بالقرب من الشبكات المختلفة (الطرق ، الكهرباء والغاز، الماء ، التطهير) لغرض تجنب التكاليف الباهظة للتكفل بأشغال إنجاز الشبكات الأولية وكذا التوصيل بالطاقة¹

__ التأكد من وجود طلب فعلي للاستثمار وكذا جاذبية المواقع التي يتم اختيارها لإنشاء المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية، في هذا الإطار يمكن اللجوء إلى الإعلان عن دعوة لإبداء الرغبة بهدف جمع المعلومات حول الطلبات و تسجيلها .

__ منح الأفضلية لمشاريع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و المؤسسات المصغرة التي تقترح استثمارات ذات علاقة مع مكونات الإقليم و الإمكانيات التي تتوفر عليها هذا الأخير ، وتلك التي من شأنها المساهمة في خلق مناصب شغل إضافية على المستوى المحلي .

__ إعطاء الأولوية لتجميع المؤسسات التي لها احتياجات مشتركة ونشاطات متكاملة، مما يمكن من توفير خدمات موحدة للمؤسسات وخلق تكامل بين الأنشطة الاقتصادية المتجانسة (مجموعات مؤسسات تنتمي إلى نفس قطاع النشاط أو نفس شعبة الإنتاج) .

__ الأخذ بعين الاعتبار التكامل بين الأنشطة المبرجة على مستوى المناطق المصغرة الجديدة مع تلك الموجودة بمناطق النشاطات و المناطق الصناعية عبر الولاية.

__ تبني مسعى تدريجي في إنشاء المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية ، يجعل عدد و مساحات القطع الأرضية يتماشى مع الطلبات المعبر عنها وكذا طبيعة النشاطات المبرجة ، وفي هذا الإطار و لغرض التحكم أكثر في العملية ، يتعين من جهة تقسيم القطع الأرضية حسب طريقة متغيرة تراعي جميع الاعتبارات ، تضمن التنوع في المساحات المعروضة و الليونة في إمكانية تغييرها بما يتماشى مع حاجيات كل مشروع استثماري ، ومن وجهة أخرى اختيار مواقع لإقامة مناطق نشاطات قابلة للتوسع لاحقا للاستجابة للطلبات المستقبلية .

الفرع الثاني: الإجراءات الإدارية لتهيئة المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية

نظرا للأهمية البالغة لهاته العملية في خلق فضاءات جديدة موجهة للنشاط الاقتصادي المنتج للثروة ومناصب الشغل على المستوى المحلي ، للتأسيس لاقتصاد محلي و المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمواطنين وتنمية الإقليم ، فقد سارعت بعض الجماعات المحلية بواسطة مصالحتها التقنية بالتنسيق مع الوكالات العقارية الولائية باعتبارها المساعد التقني للجماعات المحلية لأجل القيام بالدراسات وإنجاز هذه الفضاءات الجديدة للنشاط

¹ __ المنشور الوزاري رقم 1616 المؤرخ في: 07 نوفمبر 2016، مرجع سابق، ص2.

الاقتصادي نذكر على سبيل المثال ولاية ورقلة ممثلة بالسيد مدير الإدارة المحلية، أين باشرت إجراءات دراسة منطقة نشاطات صناعية مصغرة بالبلديات عبر كل من بلديات ورقلة وحاسي بن عبد الله وتقرت والحجيرة¹ في حصتين خصصت الحصة رقم 01: لبلدية وقلة (10 هكتار) _ بلدية حاسي بن عبد الله (05 هكتار) والحصة رقم (02)، بلدية تقرت (10 هكتار) _ بلدية الحجيرة (05 هكتار) ، بعنوان : دراسة تهيئة مناطق النشاط المصغرة عبر الولاية ، تحت رقم :2018/49' التمويل : ميزانية الولاية الأولية لسنة 2018 ، وكنموذج تطبيقي هذه الخصائص المتعلقة بالمنطقة المصغرة للنشاط الاقتصادي ببلدية حاسي بن عبد الله :

المستفيد: بلدية حاسي بن عبد الله

الموقع : مخطط شغل الأراضي رقم 03 و رقم 04

الطبيعة القانونية للأرضية : ملك للدولة

المساحة: 50000م²

حدود الأرضية : شمالا: أرض شاعرة . شرقا: مشروع استثماري (المؤسسة الوطنية لتوزيع المواد الغذائية)

جنوبا : طريق ولائي . غربا : محطة ضخ مقترحة

وتمت إجراءات دراسة مشروع منطقة نشاطات صناعية مصغرة بالبلديات :حصة رقم (01) ورقلة _حاسي بن عبد الله ، الحصة رقم (02):تقرت _ الحجيرة كمايلي :

تم اختيار الأرضية لإنجاز المشروع ، بناء على محضر اجتماع _ اللجنة التقنية للتهيئة والتعمير _ اللجنة الولائية للتهيئة و التعمير رقم 2017/20 ليوم الخميس: 28 ديسمبر 2017 تحت إشراف السيد مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بورقلة.

وتم تعديل الاختيار المقترح من طرف لجنة اختيار الأراضي لدائرة سيدي خويلد بتاريخ : 05 جوان 2017 على الطريق المؤدي إلى الطريق الوطني رقم 56 إلى اليسار بجانب محطة الضخ المقترحة .

_ كما طلب من المستفيد التقرب من مصالح أملاك الدولة لولاية ورقلة قصد إتمام إجراءات التخصيص مع الأحد بعين الاعتبار ارتفاعات مختلف الشبكات.

فبعد إعداد محضر اختيار الأرضية من قبل اللجنة الولائية للتهيئة و التعمير تولت الإدارة المحلية ،باعتبارها حلقة وصل بين البلدية ووزارة الداخلية و الجماعات المحلية وممثلا للسيد الوالي بواسطة مدير الإدارة المحلية لولاية ورقلة من خلال مصالحها التقنية مصلحة - بولاية ورقلة وباشرت مدير الإدارة المحلية لولاية ورقلة ، إجراءات

¹-محضر اللجنة الولائية للتهيئة والتعمير رقم 2017/20 ليوم الخميس: 28 ديسمبر 2017.

إعداد دفتر الشروط لإطلاق مسابقة وطنية مفتوحة مع اشتراط قدرات دنيا لاختيار متعاملين من دراسة منطقة نشاطات صناعية مصغرة بالبلديات، الحصة رقم (01): بلدية ورقلة (10 هكتار) _بلدية حاسي بن عبد الله (05 هكتار)_، الحصة رقم (02): بلدية تقرت (10 هكتار) _بلدية الحجيرة(05 هكتار) و يخضع دفتر الشروط المعد من قبل مصلحة الصفقات العمومية لرقابة لجنة الصفقات العمومية على مستوى الولاية التي يتأسسها الأمين العام ، نظرا لتكلفة المشروع التي تتجاوز ستة مليون دج ،تتضمن العروض على ملف الترشيح وعرض تقني وعرض مالي⁽¹⁾

_ بعد مصادقة اللجنة الولائية للصفقات العمومية على دفتر الشروط ، أي مطابقته لقانون الصفقات العمومية يتم إعلان طلب العروض مستوفيا للبيانات الإلزامية² والشروط المحددة في المادة (65) من القانون 15_247 بالوكالة الوطنية للإشهار ANEP³، يحدد فيها تاريخ إيداع العروض .

_ يتم سحب دفاتر الشروط من قبل مكاتب الدراسات المعتمدة في الهندسة المعمارية المسجلة ضمن الجدول الوطني للمهندسين المعماريين لسنة 2017 وكذا مكاتب الدراسات ذات الطابع العمومي المعتمدة للمشاركة في المسابقة لوطنية المفتوحة مع اشتراط قدرات دنيا المادة(63) ، من قانون الصفقات العمومية ، كما تضمنت المادة (03) من دفتر الشروط نصح المترشحين بزيارة ومعاينة موقع المشروع ومحاذاته من أجل جمع كل المعلومات التي تساعدهم على تحضير عقلائي لعرضهم وذلك لاتخاذ تعهدات تعاقدية ملزمة ، وحددت المادة (06) من دفتر الشروط أجل تحضير العروض ب: (21) يوما ابتداء من أول نشر للإعلان عن طلب العروض يتم إيداع العروض التي تتضمن وجوبا ملف الترشيح وعرض تقني و عرض مالي ، إلى غاية آخر يوم للإيداع حسب الأجل المحدد في الإعلان .

تفتح الأظرفة المتعلقة بملف الترشيح والعروض التقنية والمالية في جلسة علنية ، خلال نفس الجلسة في تاريخ وساعة فتح الأظرفة المنصوص عليها في المادة (66) من المرسوم الرئاسي 15_247 ، يكون الفتح من طرف لجنة فتح الأظرفة بمقر مديرية الإدارة المحلية و التي تقوم بالمهام المحددة في المادة (71) وفقا لتقييم العروض ثم يتم تقييم وتحليل العروض من قبل لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض وتقوم بالمهام المنوطة لها حسب ما جاء في نص المادة (72) .

¹ _ نص المادة (67) من المرسوم الرئاسي رقم 15_247 المؤرخ في: 16 يناير 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام، ج.ر. عدد 50، المؤرخة في: 20 سبتمبر 2015 .

² _ المادة (61) من نفس المرجع.

³ _ المادة (61) من نفس المرجع.

__ يتم انتقاء أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية المتمثل في العرض الأقل ثمنًا من بين العروض المؤهلة تقنيا مع مراعاة تطبيق أحكام الفصل الخامس من هذا المرسوم المتعلق برقابة الصفقات .

__ تسند الصفقة إلى المتعهد المتأهل تقنيا ، ويتم الإعلان عن المنح المؤقت للصفقة في الجرائد التي نشر فيها إعلان طلب العروض عندما يكون ذلك ممكنا ، كما يتم النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي ويذكر فيه نتائج تقييم العروض التقنية و المالية لحائز الصفقة العمومية مؤقتا ، ورقم تعريفه الجبائي عند الاقتضاء ، وتشير إلى لجنة الصفقات المختصة بدراسة الطعن ، ورقم التعريف الجبائي للمصلحة المتعاقدة ، ويرفع الطعن في أجل عشرة (10) أيام ابتداء من تاريخ أول نشر ، في النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي أو في الصحافة أو في بوابة الصفقات العمومية¹ .

__ يلتزم مكتب الدراسات بناء على أمر مصلحي بانطلاق الدراسة ، التي يتكفل المتعامل المتعاقد فيها:

__ دراسة المشروع ومطابقته للأرضية .

__ إجراء ضبط مخطط التجزئة .

__ التنسيق مع صاحب المشروع لإدراج تعديلات المصلحة المستغلة .

__ إعداد دفتر الشروط ودفتر التهيئة ويكون في مرحلتين:

المرحلة الأولى : تتناول هذه المرحلة دراسة تحليلية للوضعية الحالية وتشمل المحاور التالية :

المسح الطبوغرافي ، تحليل الوضع القائم وبرمجة محتوى التهيئة .

المرحلة الثانية : التهيئة وتكوين ملف طلب رخصة التجزئة ، فبعد إثبات عناصر المرحلة الأولى من خلال التشخيص يتم إعداد مقترح التهيئة .

المرحلة الثالثة : إعداد الملف التنفيذي للشبكات المختلفة (شبكة الصرف الصحي ، شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب ، شبكة الطرقات ، الإنارة العمومية ، شبكة التزويد بالكهرباء التهيئة الخارجية الأرصفة الإشارات ... إلخ) مدعمة بالوثائق المرسومة والمكتوبة اللازمة .

__ عند انتهاء الدراسة ، وبنفس الإجراءات المتعلقة بالصفقات العمومية يتم إختيار المقاول الذي سيقوم بصفقة إنجاز الأشغال .

وفي الأخير فإن إشراك الهيئات المحلية في تصور وتنفيذ البرامج الإنمائية الذي تقتضيه سياسة التنمية المحلية استدعى إشراك كل من الجماعات المحلية و الوكالات العقارية في تنفيذ البرامج الوطنية لخلق مناطق مصغرة للنشاط

¹ _ المادة (82) من المرسوم الرئاسي رقم 15_247 المؤرخ في: 16 يناير 2015، مرجع سابق.

الاقتصادي ، إلا أنه لا يجب أن يقتصر دورها في اقتراح إنشاء مناطق نشاط وإنما يتعدى ذلك إلى التدخل في كل المستويات المرتبطة مباشرة بخلق وتهيئة تلك المناطق.

المبحث الثاني: الهيئات المحلية المكلفة بتسيير وتهيئة المناطق الصناعية وفقا لقرار المجلس الوطني للاستثمار.

تضمنت مراسلة المديرية العامة للأملاك الوطنية¹ الشرح المفصل لكل من قرار المجلس الوطني للاستثمار رقم 09 في دورته 84 المؤرخ في: 15 أكتوبر 2017 و تعليمة الوزير الأول رقم 410 مؤرخة في: 19 نوفمبر 2017 فيما يخص تهيئة المناطق الصناعية الجديدة ، أين تولى الولاية مهمة إنشاءها ، ومنحت له كل الصلاحيات المالية و الإدارية في تسيير هاته العملية وصلاحيات اختيار الجهة التي تتولى عملية الإنشاء والتهيئة فكانت كل من مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء أو مدير الأشغال العمومية على حسب الحالة، وأخذنا كمثال تطبيقي لإبراز الإجراءات وطريقة التهيئة والتسيير ودور الهيئات المختلفة في ذلك ، اخترت الحظيرة الصناعية لبلدية حاسي بن عبد الله ، دائرة سيدي خويلد ولاية ورقلة ، وبالتالي الهيئات المحلية المختصة في التهيئة والتسيير لولاية ورقلة باستثناء عملية التهيئة التي تولتها مديرية الأشغال العمومية فاخترت تهيئة المنطقة الصناعية بالفولية بالوادي المهيئة من قبل مديرية الأشغال العمومية لولاية الوادي.

فستعرض في المطلب الأول: الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي وفقا لقرار المجلس الوطني للاستثمار وفي المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتهيئة العقار الصناعي وفقا لقرار المجلس الوطني للاستثمار.

المطلب الأول: الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي وفقا لقرار المجلس الوطني للاستثمار

تولى السيد الوالي مهمة إنجاز المناطق الصناعية الجديدة ، إلا أن بعض هذه المناطق قد تم إنشائها من قبل من طرف الجهات الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، أي أنها موجودة مسبقا كحيز مكاني لاستقبال المشاريع الاستثمارية الصناعية ، بعد القيام بالدراسات اللازمة لذلك ، أما البعض الآخر فنظرا لعدم توفر الوعاء العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنشائها فلجأت الجهة المستفيدة إلى الخواص _ بعد عدم تمكنها في إطار التنازل من قبل الخواص _ طريق نزع الملكية للمنفعة العامة ، وقد منحت للوالي صلاحية أو سلطة اختيار الهيئة التي تقوم بتهيئة المناطق الصناعية الجديدة ، أي القيام بالأعمال المادية التي تنجز على المساحات العقارية المكونة للمنطقة الصناعية أو الحظيرة الصناعية ، التي تجعل منها قابلة للاستغلال في شكل

مشاريع و أنشطة صناعية ، التي تشمل أعمال تجزئة القطع الأرضية ، تهيئة الأرضية ، مد الطرقات و توصيل الكهرباء و الغاز و الماء قنوات صرف المياه... إلخ ، وتخضع هذه العمليات لقواعد التهيئة والتعمير¹ .

الفرع الأول: صلاحيات الوالي في تسيير المناطق الصناعية الجديدة

للولاية دور بارز في إنشاء المناطق الصناعية وتجهيزها ، ويظهر ذلك من خلال القوانين المنظمة لها ، وكذا التطور التاريخي لقانون الولاية ، فوفقا للأمر رقم 69_38 صرح المشرع مباشرة بدور المجلس الشعبي الولائي في إحداث وتهيئة المناطق الصناعية²، أما في القانون 90_09 فاقصر دورها في المبادرة بالأعمال المتعلقة بترقية هياكل استقبال الأنشطة وتنميتها³، أما دورها حسب آخر قانون للولاية وهو القانون رقم 12_07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 ، فإن دور الولاية يتمثل في في إعداد مخطط التنمية، من خلال الاقتراحات التي يقدمها ، و قيامه بتحديد المناطق الصناعية التي سيتم إنشاؤها ، وإبداء رأيه في إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل⁴ ومن هنا يظهر الدور الفعال و الأساسي للمجلس الشعبي الولائي في تحديد اطق الصناعية التي سيتم إنشائها وفقا للمعطيات التي يملكها المجلس، والتي تسمح له ببناء على مخطط تنمية الولاية ، بتحديد جيد للمناطق الصناعية الواجب إنشاؤها على مستوى الولاية ، وللمجلس الشعبي الولائي دور في تهيئة المناطق الصناعية باعتبار أنه يبادر بالأعمال المتعلقة بترقية وتنمية هياكل استقبال الاستثمارات⁵ تتجسد أعمال المجلس الشعبي الولائي في مداوات تخضع لمصادقة الوالي .

يكمن دور الوالي فيما يتعلق بالمناطق الصناعية ، في شكلين :

¹ _ ببل سمير ، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البلدة ، 2009، ص 10 .

² _ المادة (79) من القانون رقم 69_38 المؤرخ في 23 ماي 1969 ، المتعلق بقانون الولاية ، جريدة رسمية عدد 44 ، بتاريخ : 23 ماي 1969 ملغى "يجوز للمجلس الشعبي للولاية لكي يسهل التنمية الصناعية في تراب الولاية ، أن يقوم بتهيئة وإحداث مناطق صناعية " .

³ _ المادة (72) من القانون رقم 90_09 المؤرخ في : 07 أفريل 1990 ، المتعلق بقانون الولاية ، جريدة رسمية ، عدد 15 بتاريخ : 11 أفريل 1990 ، ملغى ، تنص "يبادر المجلس الشعبي الولائي بالأعمال المتعلقة بترقية هياكل استقبال الأنشطة وتنميتها " .

⁴ _ المادة (80) من القانون رقم 12_07 ، المؤرخ في : 21 فيفري 2012 ، المتضمن قانون الولاية ، جريدة رسمية عدد 12 ، بتاريخ : 29 فيفري 2012 ، جاء فيها "بعد المجلس الشعبي الولائي مخططا للتنمية على المدى المتوسط يبين الأهداف و البرامج والوسائل المعبأة من الدولة في إطار مشاريع الدولة و البرامج البلدية للتنمية ، ويعتمد هذا المخطط كإطار للترقية والعمل من أجل التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للولاية ، يناقش المجلس الشعبي الولائي مخطط التنمية الولائي ويبدى اقتراحات بشأنه" .

⁵ _ تنص المادة (90) من القانون 12_07 على أنه "يبادر المجلس الشعبي الولائي ، بالاتصال مع المصالح المعنية ، بالأعمال المتعلقة بترقية وتنمية هياكل استقبال الاستثمارات " .

مفته ممثل للولاية إذ يقوم بتنفيذ مداولات المجلس الشعبي الولاىى المتعلقة بإحداث و تهيئة المناطق الصناعية ، ويقوم بصفته ممثلاً للدولة بتنشيط و مراقبة نشاط المصالح غير الممركزة للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية¹.

فإن إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية من طرف المديرىات المشككة لجهازه التنفيذى و الهيئات الأخرى المتدخلة لا تحقق نجاحها إلا بنجاح عملية التنسيق التى يقوم بها الولاىى، إضافة إلى مهمة الضبط الإدارى بصفته مسؤول على المحافظة على النظام والأمن و السلامة والسكينة العمومية².

ولقد تم تفعيل دور الولاىى فى تسيير العقار الصناعى من خلال قرار المجلس الوطنى للاستثمار رقم 09 فى دورته 84 والذى رافقته تعليمة الوزير الأول رقم 410 ، أين منحت له صلاحية تحديد الجهة التى تقوم بعملية تهيئة المناطق الصناعية، فاختار بعض الولاة ، مديريةة التعمير والهندسة المعمارية والبناء (والى ولاية ورقلة)، أما البعض الآخر فاختار مديريةة الأشغال العمومية وكليهما تتميزان بالطابع التقنى، لهيكلمها التنظيمى يغلبه الطابع التقنى (الأسلاك التقنية) ، جهات تقنية بحتة .

فيكمن دور الولاىى فيما يخص توفير العقار التابع للأملك الخاصة للدولة، فيكمن فى تسلمه للوعاء العقارى أولاً، فبعد إعداد التفويضات من طرف مديريةة أملك الدولة لفائدة الولاىى تم تسليمه الوعاء العقارى بموجب محضر تسليم والتى ضرب لها أجل للإنجاز والتسليم قبل نهاية شهر ديسمبر 2017.

وفى المقابل قام بتسليم الوعاء العقارى بموجب محضر تسليم للهيئة المكلفة بالتسيير حسب سلطته التقديرية منح صلاحية تهيئة المناطق الصناعية الجديدة فى بعض الولايات لمديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء وفى ولايات أخرى منحها لمديرية الصناعة والمناجم .

وفىما يخص استكمال إجراءات نزع الملكية بالنسبة للمناطق التى لم تستفد بعد من هذا الإجراء فقد حث السيد الوزير الأول الدائرة الوزارية المعنية باتخاذ التدابير اللازمة لإعداد المراسيم التنفيذية الضرورية المتضمنة التصريح بالمنفعة العمومية لهذه المناطق للحصول على القطعة الأرضية التى ستحوى هذه المنطقة الصناعية، فى الأصل يتجه الاختيار إلى الأراضى التابعة للدولة و المخصصة للتعمير وإن لم توجد هذه المنطقة فينتقل الاختيار إلى الأراضى المخصصة للتعمير التابعة للخواص .

ففى الحالات التى لا تكون الأراضى الخاصة للدولة والجماعات المحلية كافية لإنشاء المنطقة الصناعية فتلجأ الدولة لملكية الخواص المتواجدة فى المساحة الأرضية المراد إنشاء المنطقة الصناعية عليها ، وتلجأ السلطة المختصة

¹ المادة (111) من القانون رقم 07_12 المرجع السابق ، ص 17.

² المادة (114) من القانون 07_12، نفس المرجع ، ص 17_18.

لنزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية في حالة عدم استجابة صاحب الملكية للتنازل عن قطعة الأرض ، وذلك تطبيقاً للإجراءات التي حددها قانون نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة¹ فقد حددت المادة (5) من القانون رقم 91_11 في فقرتها الثالثة الحالات التي يمكن فيها اللجوء إلى نزاع الملكية ، ومنها إنشاء المناطق الصناعية التي تعد من المنشآت الكبرى ذات المنفعة العمومية بناء على المرسوم التنفيذي رقم 12_176 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات² ، وتتجسد عملية نزاع الملكية للمنفعة العامة في أربع إجراءات تتمثل في:

__ التصريح بالمنفعة العمومية .

__ تحديد الأملاك والحقوق العقارية موضوع إجراء نزاع الملكية ، وتحديد هوية وأصحاب هذه الأملاك

__ تقرير تقييمي للأملاك والحقوق العينية محل نزاع الملكية، تقوم به مديرية أملاك الدولة .

__ قرار إداري بقبالية التنازل عن الحقوق العقارية مع وجوب توفير الإعتمادات المالية اللازمة للتعويض القبلي (مبدأ دستوري) _ الحيازة الفورية _

وقرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر في شكل مرسوم تنفيذي ، وذلك تطبيقاً لنص المادة (12) مكرر من القانون رقم 91_11 المتمم³ التي جاء فيها : " يتم إقرار المنفعة العامة بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني استراتيجي ، وقد صدر في هذا الإطار المرسوم التنفيذي رقم 12_176 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات ، وبعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية ، يمكن أن يتدخل ذوي المصلحة لكن هذه المرة ليس لإبداء الرأي بل بدعوى أمام القضاء الإداري لطلب إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية ، وذلك في أجل شهر من تاريخ نشر وتبليغ القرار وهذا الطعن يوقف تنفيذ هذا القرار المتعلق بالتصريح بالمنفعة العمومية⁴ عكس ما هو معروف في القواعد العامة ، حيث أن الطعن في القرار الإداري لا يوقف التنفيذ، إلا أنه لإنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني الإستراتيجي بما في ذلك إنجاز المناطق الصناعية ، فإن الإدارة نازعة الملكية لها أن تقوم بالحيازة الفورية للأملاك المنزوعة ، وذلك بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية

¹ قانون رقم 91_11 المؤرخ في: 27 أبريل 1991 يتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، في الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، بتاريخ: 08 ماي 1991 ، معدل ومتمم .

² مرسوم تنفيذي رقم 12_176 المؤرخ في: 11 أبريل 2012 ، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات ، جريدة رسمية ، عدد 23 ، بتاريخ: 22 أبريل 2012 .

³ المادة (65) من القانون رقم 04_21 المؤرخ في: 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، في الجريدة الرسمية، العدد 85 بتاريخ: 30 ديسمبر 2004 .

⁴ المادة (13) من القانون 91_11 مرجع سابق.

والطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية في هذه الحالة لا يوقف التنفيذ¹، أما دور الوالي في هذا الإجراء يكمن في أنه بعد صدور مرسوم تنفيذي يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لإنشاء المنطقة الصناعية يصنف من عمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الإستراتيجي ، تتم الإجراءات الحاسمة لنزع الملكية للمنفعة العامة ، التي تتجسد في عمليات حصر الأموال المطلوب نزعها و إحصاء المتضررين منها ويتم ذلك بواسطة التحقيق الجزئي عن طريق المحافظ الذي يعينه الوالي فلم ينعقد الاختصاص لغيره من السلطات المركزية أو المحلية ولا يخضع من جهة أخرى لموافقة أو مصادقة السلطة الوصية عليه مما يفيد أن اختصاصه أصيل ، ثم مرحلة تقرير التنازل عن الملكيات بصدور قرار قابلية التنازل .

بناء على تقرير التعويض المعد من قبل مديرية أملاك الدولة ، يحدد قرار قابلية التنازل قائمة العقارات و الحقوق العينية المطلوب نزعها ، وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق ، والتعويض الممنوح لهم ، وتختتم إجراءات نقل الملكية المنزوعة إثر صدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة ، بعد أن يكون قرار قابلية التنازل نهائيًا بفوات ميعاد الطعن أو صدور قرار نهائي بنزع الملكية ، أو إفصاح المالك برضاه بالتعويض بعد اتفاهه يتم إشهار قرار نزع الملكية للمنفعة العامة بالمحافظة العقارية .

وعليه فيبرز دور الوالي التنسيقي في إدارة العملية .

الفرع الثاني: دور مديرية أملاك الدولة في تسيير المناطق الصناعية

تتكون مديرية أملاك الدولة في الولاية ، حسب ما نصت عليه المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 يونيو 2017، الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولاية² من : مصلحة العمليات العقارية ، مصلحة الخبرة و التقييمات العقارية ، مصلحة العقود والمنازعات مصلحة الإدارة العامة والوسائل .

وفي إطار تعليمة الوزير الأول رقم 410 المؤرخة في : 19 نوفمبر 2017 ، الشارحة لكيفية تنفيذ قرار المجلس الوطني للاستثمار رقم 09 في دورته 84 المؤرخ في : 15 أكتوبر 2017 ، فيما يتعلق بتوفير العقار سواءا بالنسبة للمناطق الصناعية التي يعود أصل ملكيتها للدولة أو تابعة للخواص، إذ تقرر إعداد التفويضات الملائمة لفائدة السيدات و السادة الولاية بالنسبة لكل منطقة صناعية يكون إنجازها من قبلهم ، وذلك إثر هذا التحويل

¹ _ المادة (12) مكرر 1 من القانون 91_ 11 المتتم بالقانون 04_ 21 ، مرجع سابق.

² _ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 27 يونيو 2017، الذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولاية ج.ر. عدد 58، المؤرخة في: 15 أكتوبر 2017.

لمهمة إنجاز وتهيئة هذه المناطق الصناعية الجديدة للسلادة الولاية ، والشروع فورا في إلغاء الوكالات المعدة لفائدة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وإعداد بالمقابل وكالات لفائدة السلادة الولاية .

برز الدور الفعال لمديرية أملاك الدولة في تسيير عملية تسليم الوعاء العقاري باعتبارها المالكة للوعاء العقاري فموجب المذكورة رقم 09306 المؤرخة في :13 سبتمبر 2012 التي طلبت فيها الإدارة المركزية إعداد وكالات لفائدة الوكالات الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، أبرمت مديرية أملاك الدولة بورقلة وكالة تفويض مع المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بورقلة بتاريخ :2012/10/04¹ تتضمن تهيئة الحظيرة الصناعية.

كما إتخذت إجراءات بخصوص المنطقة الصناعية بحاسي بن عبد الله _ التي تم اختيارها على مستوى ولاية ورقلة حيث تم :

(1)_ اختيار الأرضية حسب محضر اختيار الأرضية المؤرخ في :2009/06/17 ، عن اللجنة الولائية لاختيار الأراضي .

(2)_ إنجاز مخطط طبوغرافي للقطعة الأرضية المراد تخصيصها ، بتاريخ 2011 /07/03 من طرف المديرية الولائية بمسح الأراضي .

(3)_ وحسب معلومات مستقتات من المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فإن :

- قرارات إنشاء هذه المناطق تم إمضاؤها وهي حاليا على مستوى الأمانة العامة للحكومة لإشهارها في الجريدة الرسمية .

- مشروع مقررته يتضمن كفاءات تهيئة المناطق الصناعية هو موضوع تشاور مع المديرية العامة للأملاك الوطنية .

_ تم إبرام اتفاقية تمويل من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و الصندوق الوطني للاستثمار .

_ تم تكليف مكتب الدراسات URBASE بسطيف لإجراء الدراسات المتعلقة بالتهيئة .

وحرر محضر تسليم الوعاء العقاري للمنطقة الصناعية بحاسي بن عبد الله ، بتاريخ :11 نوفمبر 2014، تقدر ب: 500 هكتار تقع ببلدية حاسي بن عبد الله.

وتم استصدار رخصة التجزئة حسب نص المادتين (57) و (58) من القانون رقم 90_29 المؤرخ في :01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير² ، للحظيرة الصناعية بحاسي بن عبد الله بموجب القرار الولائي رقم :

¹ _ ملحق رقم (05) ، وكالة تهيئة المنطقة الصناعية بحاسي بن عبد الله المؤرخة في :04 أكتوبر 2012.

² _ القانون رقم 90_29 المؤرخ في :01 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 52 ، الصادر في :02 ديسمبر 1990

2015/2623، بناء على طلب المدير الجهوي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري _ إلا أن الجهة الإدارية يمكن أن تقبل منح الرخصة كما يمكن أن ترفضها أو تقوم بتأجيل البث في الطلب، إذا ما كان المشروع مخالف للأحكام المنصوص عليها في قواعد التهيئة و التعمير، وغير مطابق لمخطط شغل الأراضي¹ _ المرفق بملف المشتمل على الوثائق الثبوتية والتوضيحية المتعلقة بالقطعة الجزأة و مشروع التجزئة و الجوانب التقنية له ، المفوض من قبل مدير أملاك الدولة بورقلة، وبناء على وكالة تفويض بين المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بورقلة بتاريخ: 2012/10/04 و بناء على مخطط المسح المؤرخ في: 03 جويلية 2011، وبناء على رأي الشباك الوحيد ضمن الجلسة المنعقدة بتاريخ: 22 سبتمبر 2015.

وأشهرت التجزئة في: 26 أكتوبر 2017 من قبل المحافظ العقاري حجم 54 رقم 852 مجانا ، ونتج عن التجزئة 292 قطعة .

وعليه فقد قامت بإلغاء وكالة التهيئة للمنطقة الصناعية حاسي بن عبد الله²، بين مدير أملاك الدولة بورقلة و المدير الجهوي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لورقلة بتاريخ : 27 ديسمبر 2017.

وحرر محضر إعادة تسليم الوعاء العقاري للمنطقة الصناعية حاسي بن عبد الله³، بتاريخ : 27 ديسمبر 2017، بين المدير الجهوي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (المسلم)، ومدير أملاك الدولة (المستلم).

وتم إعداد وكالة تهيئة المنطقة الصناعية بين مدير أملاك الدولة بورقلة والسيد والوالي⁴، وسلم الوعاء العقاري للمنطقة الصناعية بحاسي بن عبد الله بناء على المحضر المؤرخ في : 27 ديسمبر 2017⁵، إلى السيد والي ولاية ورقلة ، قصد التكفل بالإجراءات المتعلقة بهذا العقار وكل التدابير ذات الصلة كما جاء في تعليمة الوزير الأول رقم 410 المؤرخة في: 07 ديسمبر 2017.

كما يتجسد دور مديرية أملاك الدولة فيما يخص استكمال إجراءات نزع الملكية بالنسبة للمناطق التي لم تستفد بعد من هذا الإجراء، لتمكين الولاية من إنجاز المناطق الصناعية الجديدة وتوجيهها للمشاريع الاستثمارية هو إعداد مكتب التقييمات العقارية التابع لمصلحة الخبرة و التقييمات العقارية ، تقرير التعويض الذي يحدد مبالغ

¹ _ شايب باشا كريمة ، الآليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البلدة ، 2013 ، ص 155 .

² _ ملحق رقم (06)، إلغاء وكالة التهيئة للمنطقة الصناعية بحاسي بن عبد الله المؤرخة في: 27 ديسمبر 2017.

³ _ ملحق رقم (07)، محضر إعادة تسليم الوعاء العقاري للمنطقة الصناعية بحاسي بن عبد الله، المؤرخ في: 27 ديسمبر 2017.

⁴ _ ملحق رقم (08)، وكالة تهيئة المنطقة الصناعية بحاسي بن عبد الله المؤرخة في: 27 ديسمبر 2017.

⁵ _ ملحق رقم (09)، محضر تسليم الوعاء العقاري للمنطقة الصناعية بحاسي بن عبد الله، المؤرخ في: 27 ديسمبر 2017.

التعويضات ومتابعة قرارات نزع الملكية حتى شهرها في المحافظة العقارية بمعية مديرية التنظيم والشؤون العامة بالولاية لتصبح الأوعية العقارية متوفرة من الناحية القانونية.

وعليه فإن دور مديرية أملاك الدولة يتمثل في التسيير الإداري لهذه العملية بالتنسيق مع الجهات المعنية ذات الصلة بالعملية والملاحظ أنها غالباً ما تكون مصالحي تقنية ، نظراً لطبيعة العملية .

فرغم النضج الذي وصلت إليه الهيئات المحلية إلا أنها مازالت تعاني من الرقابة المركزية على أعمالها حيث قلصت عليها فرص اشتراكها الفعلي في إدارة استثمارها ، فيبرز دور كل من الوالي و مديرية أملاك الدولة في تسيير العقار الصناعي - المناطق الصناعية - كوسيلتان لتنفيذ قرار السلطة المركزية الوزارة الوصية التابع للقطاع .

ففرضت عليهما طبيعة البرنامج التبعية العضوية وتكمن في التبعية العضوية : في التبعية للجهة الوصية المتمثلة في السلطة المركزية ، إضافة إلى التبعية المالية ، من خلال الجهة الممولة للمشروع وهو المجلس الوطني للاستثمار من خلال صندوق المساهمة .

المطلب الثاني : الهيئات المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية وفقاً لقرار المجلس الوطني للاستثمار

إن تبعنا التاريخي للهيئات المنشئة للمناطق الصناعية والمهياة لها منذ استرجاع السيادة الوطنية إلى يومنا هذا يجعلنا نلاحظ أنها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالهيئات المكلفة بتهيئة الإقليم ، وكما استنتجنا من هذا التتبع للهيئات أن اختيار الوالي لكل من مديرتي التعمير و الهندسة المعمارية والبناء وكذا مديرية الأشغال العمومية ، له أساسه التاريخي حيث أن أول هيئة تولت عملية إنجاز المناطق الصناعية في الجزائر و تهيئتها وهي الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم (CADAT) المنشأ بموجب المادة (88) من المقرر 011/56 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في : 1956/04/12¹ وضع تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية والبناء _ وزارة الأشغال العمومية والنقل (حاليا) _ وبقي العمل به حتى بعد استرجاع السيادة، كما وضعت الهيئات التي تولت التسيير بعده المتمثلة في: مجلس مراقبة الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم و مجلس إدارته² و اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية³، تحت نفس الوصاية، وبإحداث المركز الوطني للدراسات و الإنجاز العمراني (CNERU)⁴ الذي وضع تحت وصاية وزارة الإسكان و التعمير _ كانت تضم مديرية

¹ _ Décret n° 63-217 du 18 juin 1963 relatif à la composition du conseil de surveillance et du conseil d'administration de la caisse algérienne d'aménagement territoire, (C.A.D.A.T) journal officiel, n° 43 du 28 juin 1963, p 672.

² _ المرسوم 63_217 المؤرخ في : 18 جوان 1963، المتضمن المتضمن وضع صندوق الجزائري لتهيئة التعمير تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية و البناء ، ج.ر عدد 43 المؤرخة في : 28 جوان 1963.

³ _ المرسوم 73_45 المؤرخ في : 18 فيفري 1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، ج.ر 20 المؤرخة في : 09 مارس 1973.

⁴ _ المرسوم رقم 80_276 المؤرخ في : 1980/11/22، المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات الإنجاز العمراني، ج.ر عدد 48 ، بتاريخ: 25 نوفمبر 1980.

ومديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء_ وتم إحداث الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، وضعت تحت وصاية وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية ، وسنستعرض دور المديرية تناول في الفرع الأول من هذا المطلب : مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ، وفي الفرع الثاني: مديرية الأشغال العمومية .

الفرع الأول: دور المديرية في تهيئة المناطق الصناعية الجديدة

تولت كل من مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء و مديرية الأشغال العمومية، عملية تهيئة المناطق الصناعية الجديد بناء على قرار ولائي يتضمن تفويض الإمضاء باسم السيد الوالي على جميع الوثائق المالية والإدارية المتعلقة بتسيير عملية إنجاز المنطقة الصناعية.

أولاً : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

ن تنظيم المناطق الصناعية تحكمه قواعد تهيئة الإقليم ويهدف إنشاء المنطقة الصناعية على المستوى المحلي إلى تحقيق أهداف التعمير محليا ، وذلك أن فكرة التقسيم إلى مناطق التي تنح عنها المناطق الصناعية تهدف إلى حصر الصناعة في مناطق محددة ، تهدف إلى تكريس التخطيط المتضمن في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي ، وباختصار فإن فكرة التقسيم إلى مناطق هي أحد وسائل التعمير على المستوى المحلي فالمنطقة الصناعية كأداة للتعمير تمثل الوسيلة الأساسية لعقلنة استعمال الأراضي الحضرية ، كما أنها تسمح بمراقبة المضاربة على العقار وحماية البيئة، وهذا هو السبب الرئيسي الذي جعل الوالي يمنح مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.

تعد مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء إدارة لامركزية تعمل تحت وصاية وزارة السكن و العمران والمدينة أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في: 15 يناير 2013 يحدد قواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران .

و يتكون هيكلها التنظيمي من أربع مصالح وهي:

__ مصلحة التعمير و التهيئة الحضرية .

__ مصلحة الهندسة المعمارية والبناء

__ مصلحة متابعة الصفقات العمومية .

__ مصلحة الإدارة و الوسائل . تضم كل مصلحة أربعة (4) مكاتب على الأكثر وذلك حسب أهمية المهام الموكلة

لها¹

¹ _ المادة (04) من المرسوم التنفيذي 13/13 المؤرخ في 03 ربيع الأول عام 1434 الموافق لـ 15 يناير 2013 ، يحدد قواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران ، ج.ر عدد 03 ، بتاريخ: 16 يناير 2013.

تتولى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير و الهندسة المعمارية و البناء على المستوى المحلي، وتكلف بهذه الصفة بعدة مهام .

وقد منح الوالي لمديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء صلاحية تهيئة المناطق الصناعية باعتبارها من وسائل تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم التي تهدف إلى :

__ تحقيق التوازن بين مختلف مناطق البلد من حيث التنمية الاقتصادية المتمثلة في توزيع الصناعة عبر مختلف مناطق البلد ، ويكون ذلك بإنشاء مناطق صناعية مجهزة ومهيأة بطريقة تجذب المستثمرين في المناطق التي تحتاج إلى التنمية و التوقف عن إنشاء مناطق صناعية في الساحل.

__ تجميع الصناعة في مناطق تسمح بحماية المدن من الآثار السلبية للصناعة و حمايتها من أخطار التلوث البيئي الناجم عن الصناعة ، ففوائد المناطق الصناعية و التي تعود على تخطيط تنمية المناطق الحضرية و الريفية تكمن في تحقيق اللامركزية الصناعية و الحد من تركز الصناعات في بعض المناطق الحضرية وخاصة حول العاصمة .

وقد تم تسليم الوعاء العقاري للمنطقة الصناعية بحاسي بن عبد الله بناء على المحضر المؤرخ في : 27 ديسمبر 2017، بين مديرية أملاك الدولة و السيد والي ولاية ورقلة ، قصد التكفل بالإجراءات المتعلقة بهذا العقار وكل التدابير ذات الصلة كما جاء في تعليمة الوزير الأول رقم 410 المؤرخة في: 19 نوفمبر 2017 وسلم الوالي بدوره الوعاء العقاري بموجب قرار ولائي لمدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية ورقلة بتهيئة هذه الحظيرة الصناعية.

فإنشاء المناطق الصناعية عملية عقارية مركبة ، تتم في إطار مجموعة من القواعد و المبادئ الواجب احترامها سواء في مرحلة الدراسة التمهيديّة أو في مرحلة الإنشاء أو في مرحلة التهيئة ، كما تنطلق إجراءات إنشاء و تهيئة المناطق الصناعية بأبحاث أولية و دراسات جدوى قصد تحديد مدى صلاحية المنطقة ، وقابلية العقار الواقع عليه الاختيار لاحتواء النشاطات الصناعية المرتقبة وبالتالي تجسيد التوجيهات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي يتضمنها المخطط الوطني للتنمية¹.

بعد انتهاء الدراسة التمهيديّة تمر عملية إنشاء المنطقة الصناعية بعدة مراحل ، بديّة من صدور قرار الإنشاء مروراً باختيار الأرض التي تقام عليها المنطقة الصناعية ووصولاً إلى صدور رخصة البناء لتأتي مرحلة التهيئة فقد تولت مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية ورقلة القيام بعملية تهيئة الحظيرة الصناعية الجديدة _ بحاسي بن عبد الله، أين كلفت بذلك مكتب الدراسات **URBA** سطيف، وتستوجب تهيئة الحظيرة الصناعية بحاسي بن عبد الله، احترام الشروط التقنية الواردة في دفتر الشروط مع مراعاة الإجراءات المتعلقة بقرار الموافقة على المنطقة

¹ _ حمزة فسيح، مرجع سابق، ص18.

الصناعية وتسليم القطع للمستثمرين ، فطبقاً لنص المادة (6) من المرسوم 84_55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية فإن لكل منطقة صناعية مهياً ، يقوم باقتناء الأراضي المكونة للمنطقة و المحولة في أغلبها من قبل إدارة أملاك الدولة ، فعند الانتقال القانوني للملكية لصالح الهيئة المكلفة بالتهيئة فهو ملزم بالقيام بأشغال تجزئة الموقع وتهيئته ، وفقاً للأحكام المنصوص عليها في ملف تجزئة الأراضي ، وكذلك الأحكام الواردة في التنظيم المطبق على المناطق الصناعية¹ وإن منح التجزئات عن طريق الامتياز يتم بواسطة عقود موثقة لصالح المتعاملين المستفيدين² وبذلك يظهر أنه من المفروض أن لا يطرح أبد مشكل تهيئة المناطق الصناعية إذا احترمت رخصة التجزئة وقد قام مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية ورقلة ، فيما يتعلق بأعمال التهيئة ، فبعد تكليف الوالي مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء بموجب قرار ولائي، يباشر هذا الأخير بعد استلام الوعاء العقاري جلسات متتالية مع المدير الجهوي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للاستلام المهام .

— للمصالح التقنية المعنية لإعادة تفحص الدراسة المتعلقة بالتهيئة التي قام بها مكتب الدراسات **URBA** بسطيف بتكليف من المديرية الجهوية للوساطة والضبط العقاري ، لتدارك النقائص إن وجدت.

— بعد التأكد من مطابقة الدراسة للشروط والمعايير التقنية ، تقوم مصلحة الصفقات العمومية بمعية المصالح التقنية بمديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء بالإجراءات اللازمة لاختيار المقاول الذي يتولى القيام بأعمال التهيئة وفقاً لقانون الصفقات العمومية³ صفقة إنجاز الأشغال وفقاً لنص المادة⁴ . وفقاً لطلب العروض المفتوح .

— ويتم إعداد دفتر شروط⁵ المتضمن تعليمات للمتعهدين من قبل المصالح التقنية المعنية وكذا مصلحة الصفقات، بناء على الدراسة السابقة ، تحدد فيه المقادير و الشروط المتعلقة بالعتاد و الطاقم الفني و التقني التصنيف... إلخ ، يعرض دفتر الشروط بحسب تكلفة المشروع : على اللجنة الولائية للصفقات العمومية التي تختص بالرقابة على دفاتر الشروط والصفقات والملاحق التي تبرمها الولاية و المصالح غير المركزية للدولة و

¹ _ راجع نص المادة (4) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 05 مارس 1984 المتضمن ضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية مرجع سابق، ص 314 .

² _SGPZI ,OP ,Cit P2

³ _ المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في: 16 سبتمبر 2015 ، مرجع سابق.

⁴ _ المادة (28) من نفس المرجع.

⁵ _ المادة (63) من نفس المرجع.

المصالح الخارجية للإدارات المركزية التي تساوي قيمتها المالية أو تفوق مائة مليار دينار جزائري في حالة صفقات الأشغال¹ .

— بعد مصادقة اللجنة الولائية للصفقات العمومية على دفتر الشروط، أي مطابقته لقانون الصفقات العمومية يتم إعلان طلب العروض مستوفيا للبيانات الإلزامية²، والشروط المحددة في المادة (65) من القانون 15_247 بالوكالة الوطنية للإشهار ANEP³، يحدد فيها تاريخ إيداع العروض .

— يتم سحب دفاتر الشروط من قبل المقاولين المادة (63)، من قانون الصفقات العمومية يتم إيداع العروض التي تشتمل وجوبا ملف الترشيح وعرض تقني و عرض مالي ، إلى غاية آخر يوم للإيداع حسب الأجل المحدد في الإعلان .

— يتم فتح الأظرفة المتعلقة بملف الترشيح والعروض التقنية والمالية في جلسة علنية ، خلال نفس الجلسة في تاريخ وساعة فتح الأظرفة المنصوص عليها في المادة (66) من المرسوم الرئاسي 15_247 ، يكون الفتح من طرف لجنة فتح الأظرفة و التي تقوم بالمهام المحددة في المادة (71) وفقا لتقييم العروض ثم يتم تقييم وتحليل العروض من قبل لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض وتقوم بالمهام المنوطة لها حسب ما جاء في نص المادة (72) .

— يختار المتعامل حسب المعيار الذي حدده المصلحة المتعاقدة مع مراعاة تطبيق أحكام الفصل الخامس من هذا المرسوم المتعلق برقابة الصفقات .

— يتم الإعلان عن المنح المؤقت للصفقة في النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي ويذكر فيه نتائج تقييم العروض التقنية و المالية لحائز الصفقة العمومية مؤقتا ، ورقم تعريفه الجبائي عند الاقتضاء ، وتشير إلى لجنة الصفقات المختصة بدراسة الطعن، ورقم التعريف الجبائي للمصلحة المتعاقدة ، ويرفع الطعن في أجل عشرة (10) أيام ابتداء من تاريخ أول نشر ، في النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي أو في الصحافة أو في بوابة الصفقات العمومية .

— يباشر المقاول أعمال التهيئة بناء على أمر مصلحي بانطلاق الأشغال، تسلمه المديرية، بعد فوات أجل الطعن على المنح المؤقت للصفقة ، ويسلم المقاول محضر فتح الورشة ، وتكون أعمال المقاول تحت رقابة المصالح التقنية ويقدم خلال فترة الأشغال الوضعيات .

¹ _ المادة (173) من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، مرجع سابق..

² _ المادة (61) من نفس المرجع.

³ _ المادة (61) من نفس المرجع .

__ عند انتهاء الأشغال يتم تسليم المشروع من قبل المقاول للمديرية عن طريق محضر استلام مؤقت يتضمن المهندس المشرف على المشروع و الرقابة عليه خلال فترة الإنجاز ، وبعد مرور سنة يقدم محضر نهائي للمشروع .

وعليه فإن دور مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء دور محوري في عملية تهيئة المنطقة الصناعية بحيث تقوم باختيار المتعامل الاقتصادي الذي سيتولى أعمال التهيئة من خلال إعداد إجراءات الصفقة العمومية بداية من إعداد دفتر الشروط إلى غاية المنح المؤقت للصفقة تم تولى الرقابة على أعمال المقاول المكلف بالإنجاز إلى غاية التسليم النهائي للمشروع بموجب محضر الاستلام النهائي .

ثانيا : مديرية الأشغال العمومية

تعد مديرية الأشغال العمومية إدارة غير مركزية تابعة لقطاع الأشغال العمومية ، ثم أدمجت مع قطاع النقل فأصبحت تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية والنقل ، يتكون الهيكل التنظيمي لمديرية الأشغال العمومية من أربع مصالح¹ وهي :

أ) __ مصلحة الإدارة والوسائل : وهي مصلحة مشتركة بين الأسلاك التقنية والأسلاك المشتركة تتضمن عدة مكاتب من بينها : مكتب الصفقات العمومية ، يتولى التكفل بكل الإجراءات المتعلقة بالصفقات العمومية محل الإعداد ، انطلاقا من إعداد دفتر الشروط إلى غاية الإعلان عن المنح المؤقت في الجرائد اليومية جريدة قانون الصفقات العمومية .

ب) __ المصالح التقنية وهي :

1) __ مصلحة تنمية منشآت الطرق

2) __ مصلحة استغلال وصيانة شبكة الطرق .

3) __ مصلحة المنشآت المطارية و/أو البحرية .

تتولى المديرية المهام التالية :

__ الزيارات الميدانية المتتالية لجميع المشاريع في طور الإنجاز .

__ السهر على متابعة وضعية شبكة الطرقات .

__ الصيانة العادية لمختلف شبكة الطرقات (الوطنية والولائية).

¹ المادة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 436/05 المؤرخ في : 13 نوفمبر 2005 ،المحدد لقواعد تنظيم مصالح الشغال العمومية في الولاية وعملها، ج.ر عدد 74 المؤرخة في : 13 نوفمبر 2005.

- __ السهر على إنجاز المشاريع في وقتها المحدد.
- __ السهر على إنجاز وصيانة الإشارات العمودية و الأفقية .
- __ التدخلات السريعة إثناء سوء الأحوال الجوية (إزاحة الرمال ، الثلوج ، الفيضانات).
- __ تسليم شهادات التأهيل و التصنيف المهني.
- __ التوظيف الخارجى لجميع الأسلاك حسب المناصب المفتوحة و كذا المناصب الخاصة بالمتعاقدين .
- __ متابعة ملفات المنازعات.
- __ إضافة إلى تسيير شبكة الطرق (الطرق الوطنية ، الطرق الولائية) بإستراتيجية تهدف أساسا إلى :
- __ صيانة الشبكة الوطنية الموجودة بعمليات تقوية إعادة الاعتبار وكذلك تدعيم الجسور لضمان مستوى عالي للخدمة لمستعملي الطريق في أحسن ظروف الأمن والوقاية .
- __ تطوير الشبكة وتحديثها بما يسمح الاستجابة للحاجيات الاقتصادية والاجتماعية .
- __ توسيع شبكة الطريق باستحداث محاور جديدة وخلق طرق إجتنابية .
- __ أما فيما يخص دور المديرية في تهيئة المناطق الصناعية :
- __ لقد وضحت سابقا إجراءات حصول المقاول المنفذ لمشروع تهيئة المنطقة الصناعية ، ويكون ذلك أيضا بالتنسيق بين مصلحة الصفقات العمومية بالمديرية التي تتولى عملية الإعلان والمصالح التقنية من خلال إعداد دفتر الشروط ومتابعة المقاول خلال قيامه بإنجاز المشروع .
- __ وقد اخترت من ضمن الحظائر الصناعية التي تضمنتها قائمة المناطق الصناعية النهائية موضوع عملية الإنشاء __ تحت الرقم الترتيبي (43)¹ __ اخترت المنطقة الصناعية بقمار __ منطقة صناعية –(الفولية) ، دائرة قمار ولاية الوادي، البالغة مساحتها : 200 هكتار حسب البطاقة التقنية ، الواقعة بالقرب من الطريق الوطني رقم 48 و الطريق الولائي رقم 16 ، يجدها من الشمال : أرض محجوزة لطريق ، ومن الجنوب : الطريق الولائي رقم 16 من جامعة نحو الطالب العربي ، ومن الشرق : أرض شاغرة، ومن الغرب: الطرق الوطني رقم 48 من الوادي نحو بسكرة .

خول والي ولاية الوادي عملية التهيئة المناطق الصناعية الجديدة في البداية لمديرية الصناعة والمناجم بموجب القرار الولائي رقم 467 المؤرخ في: 06 فيفري 2018 المتضمن تفويض الإمضاء إلى السيد مدير الصناعة والمناجم بتسيير عملية إنجاز منطقة صناعية بالفولية ببلدية قمار ، لكن سرعان ما تدارك الأمر فكلف مديرية الأشغال

¹ __ قائمة مرفقة لقرار المجلس الوطني للاستثمار رقم 09/84 المؤرخ في: 15 أكتوبر 2017.

العمومية بتسيير العملية وذلك بتعديل القرار رقم 467 بموجب القرار رقم 18/891 المؤرخ في : 04 مارس 2018 أين عدلت المادة الأولى منه المادتين الأولى والثانية لتصبح على النحو التالي :

" **المادة الأولى** : يفوض إلى السيد مدير الأشغال العمومية لولاية الوادي بتسيير عملية إنجاز منطقة صناعية بالفولية ببلدية قمار.

ويكون عمل مدير الأشغال العمومية بالتنسيق مع الجهات المكلفة بتنفيذ هذا القرار كل حسب اختصاصه كما جاء في نص المادة الثانية من القرار السالف الذكر .

المادة 02 : للسيد مدير الأشغال العمومية الإمضاء باسم السيد الوالي على جميع الوثائق المالية والإدارية المتعلقة بالعملية المشار إليها في المادة الأولى ."

المادة الثانية : يكلف السادة الأمين العام للولاية ، مدير التنظيم و الشؤون العامة ، مدير الأشغال العمومية مدير الصناعة و المناجم ، مدير أملاك الدولة ، مدير الموارد المائية ، مدير الحفظ العقاري ، مدير مسح الأراضي مدير البيئة ، مدير البريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية وتكنولوجيا الرقمية، مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء ، مدير الطاقة ، مدير شركة توزيع الكهرباء و الغاز ، مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، المدير الجهوي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط ANIREF ورقلة مدير وحدة URBA نة ، رئيس دائرة قمار ، ورئيس المجلس الشعبي لبلدية قمار ، كل حسب اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في مدونة العقود الإدارية للولاية .

إذا تتولى مديرية الأشغال العمومية مهمة تهيئة المناطق الصناعية وفقا لما جاء في تعليمة الوزير الأول رقم 410 المؤرخة في: 19 نوفمبر 2017 2017، حسب الإجراءات المتعلقة بالصفقات العمومية وفقا لقانون الصفقات العمومية¹ التي تطرقنا إليها بالتفصيل فيما سبق .

وعليه فإن دور كل من مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ومديرية الأشغال العمومية ، دور مسير لعملية بئة المنطقة الصناعية من خلال تجسيد المشاريع العمومية على أرض الواقع من خلال الأداة الاستراتيجية التي وضعها المشرع في يدها بصفقتها إدارة عمومية لتنفيذ العمليات المالية المتعلقة بإنجاز أشغال عمومية المتمثلة في الصفقة العمومية التي تعد أداة لإنعاش الاستثمار وآلية لتجسيد المشاريع العمومية الاستثمارية على أرض الواقع إذا تم استغلالها على أحسن وجه ، حيث تحددان دفتر الشروط الذي يحتاج إعدادة لخبرة تقنية وقانونية التي يتمتع بها طاقمها المكون من مهندسين وخبراء و قانونيين لاختيار المقاول المكلف بإنجاز أعمال تهيئة المنطقة الصناعية عن

¹ - القانون رقم 15-247 المؤرخ في : 16 سبتمبر 2015، مرجع سابق.

طريق الصفقة العمومية أو الاستشارة وكما يبرز دورها الرقابي على أعمال المقاول بواسطة مصالحتها التقنية من خلال الخرجات الميدانية الذي يتحمل المهندس المكلف بالمشروع ، الذي يتحمل مسؤوليته إثر توقيعه على محضر الاستلام النهائي .

الفرع الثاني: دور الخواص في إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية الجديدة

عدم نجاح الهيئات السابقة في تسيير العقار الصناعي بصفة عامة والمناطق الصناعية بصفة خاصة ، حتم على السلطات التفكير في حلول أخرى ، فاتخذت عدت قرارات أهمها تكييف الإطار القانوني لتسيير المناطق الصناعية والتي لم تنجح فيه ، لهذا وجب البحث عن طرق تسيير أخرى تعمل على إشراك مباشر للمستعملين في تسيير منطقتهم هذا التسيير إما أن يمنح عن طريق امتياز وعلى أساس دفتر شروط للمستعملين أنفسهم ، أو لهيئة تسيير عمومية أو لعرف التجارة و الصناعة¹ وبصدور قانون الصفقات العمومية و تفويض المرفق العام² فقد عرفت المادة (210) منه الامتياز ، كشكل من أشكال تفويض المرفق العام ، كما يأتي : " تعهد السلطة المفوضة للمفوض له إما بإنجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام و استغلاله ، وإما تعهد له فقط باستغلال المرفق العام " ، ومن ذلك يظهر أن الامتياز هو طريقة لإشراك القطاع الخاص بكل فعالية في تسيير المرافق العامة ، في ظل ما يعرفه القطاع من عجز على مستوى التمويل و التسيير و الذي أدى إلى عدم فعاليته³ وبالتالي يمكن الاعتماد على هذه الطريقة لتسيير المناطق الصناعية في الجزائر وذلك للاستعانة بأموال الخواص و الاستفادة من تجربتهم في مجال التسيير .

كما فتح المجال للخواص فيما يتعلق بإنشاء و تهيئة وتسيير المناطق الصناعية ، فقانون المالية لسنة 2016⁴ أوجد هذا الحل بموجب نص المادة (58) منه على أنه : " يمكن الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من القطاع الخاص إنشاء و تهيئة و تسيير مناطق النشاط و مناطق صناعية على أراضي غير فلاحية تشكل ملكيتهم .

دون الإخلال بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالاستثمار البيئي ، يخضع إنشاء و تهيئة وتسيير هذه المناطق لدفتر شروط تعده الوزارة المكلفة بالاستثمار ، طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم " .

وبذلك يكون المشرع قد أنشأ نوعا جديدا من المناطق الصناعية ، وبذلك لتفادي مشكلة عدم دفع المتعاملين لأقساطهم ، ارتأت السلطات أن تشركهم في تسيير المنطقة الصناعية ، أي أن يكونوا شركاء في مؤسسة التسيير بما

¹ _ بن مبارك راضية ، مرجع سابق ، ص 177.

² _ المرسوم الرئاسي رقم 15_247 المؤرخ في : 16 سبتمبر 2015 ، مرجع سابق .

³ _نادية ضريفي ، مرجع سابق ، ص 163.

⁴ _ قانون رقم 15_18 المؤرخ في : 30 ديسمبر سنة 2015 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2016 ، جريدة رسمية عدد 72 ، بتاريخ : 31 ديسمبر سنة 2015.

يتطلبه ذلك من مشاركتهم في رأس المال ، أو تجعل مبلغ الإتاوة التي يدفعها المستفيد من الامتياز يضم في جزء منه مبلغ يعود إلى مؤسسة التسيير ، بما أنه يستفيد من صيانة التهيئات التي تقوم بها هيئة التسيير .

وقد تضمن قرار المجلس الوطني للاستثمار رقم 09 في دورته 84 ، هذا الحل ليساعد على إنشاء و تهيئة وتسيير المناطق الصناعية ، وتجاوز المشاكل حتى المتعلقة بالتمويل .

خلاصة الفصل الثاني

تكملت لجهود الدولة في ترقية حافظة العقار الصناعي والتي عرفت فيها المناطق المهياة اهتماما خاصا بداية من مناطق النشاط التي رصد لها كل من الجماعات المحلية والوكالات العقارية لإنشاء مناطق مصغرة للنشاط لاقتصادي، حضيت المناطق الصناعية في الآونة الأخيرة الاهتمام البالغ ، أين أصدر المجلس الوطني للاستثمار قراره رقم 9 في دورته 84 حول فيه للوالي صلاحية اختيار الجهة التي تتولى تهيئة المنطقة الصناعية الجديدة والتي تفاوتت بين مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء و مديرية الأشغال العمومية ، وهاته الأخيرة تتولى تسيير هاته العملية عن طريق اختيار المتعامل الاقتصادي الذي يتولى عملية الأشغال ، أي تسيير العملية عن طريق الصفقة العمومية باعتبارها أداة لتنفيذ مخططات التنمية الوطنية والمحلية التي تضمن السير الحسن للمرفق العام ، وتجسيدا لرغبة الدولة في ترشيد النفقات العامة ، وتكثيف آليات الرقابة (الداخلية والخارجية) لتكريس الشفافية في إبرام الصفقة من جهة ومبدأ الجماعة في اختيار المتعامل المتعاقد من جهة أخرى ، وضمان منافسة مشروعة تكفل المساواة بين المتنافسين .

وبذلك فقد برز دور الجهاز التنفيذي للسيد الوالي، ممثلا في المديرية التنفيذية، في كل من مديرتي التعمير لهندسة المعمارية والبناء و مديرية الأشغال العمومية في تهيئة المناطق الصناعية ، لزيادة العرض العقاري الموجه للمشاريع الاستثمارية ، وهو بذلك وسيلة لتنفيذ برنامج الحكومة ، في إطار إنعاش المناطق الصناعية لأنه وليس متدخلا في إتخاذ القرار مع المجلس الوطني ، كما يعود التمويل للمجلس مساهمة الدولة.

كما منحت السلطة للخواص إمكانية إنشاء وتهيئة وتمويل المناطق الصناعية الجديدة، وبذلك تكون السلطة قد تفتنت لضرورة التسيير بالاستعانة بالخواص كوسيلة تدعم سياستها الرامية للثمين و تحسين مناخ الاستثمار.

الخاتمة

خاتمة

من خلال هذه الدراسة تبين تنوع الإطار المؤسساتي المسير للعقار الصناعي في الجزائر باختلاف المحافظات المكونة له، فالبعض منها اهتمت بتسيير محافظة المناطق المهيأة، والبعض الآخر سير محافظة المؤسسات العمومية الاقتصادية، كما اتضح التباين حول الطبيعة القانونية لكل هيئة وانعكس هذا التباين على الصلاحيات المخولة لكل هيئة في عملية التسيير.

حيث تولى تسيير العقار الصناعي قبل سنة 2011 لجان محلية للتسيير تمثلت في كل من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات، ولجان تسند أمانتها إلى مصالح الولاية ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، كما عملت على تسييره شركات التسيير العقاري، إضافة إلى الوكالات المحلية للتسيير ممثلة في كل من الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين والمديريات الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

أما بعد سنة 2011 فقد كان للهيئات المحلية للتسيير دورا بارزا في تفعيل الامتياز باعتباره وسيلة للتسيير العقاري الصناعي في ضوء قوانين المالية التكميلية، حيث نص قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وكذا دور الوالي، وأقر الامتياز بالتراضي كنمط وحيد لاستغلال العقار الصناعي، أما قانون المالية التكميلي لسنة 2015 فقد فعل دور كل من مديرية الصناعة والمناجم ومديرية أملاك الدولة ودور الوالي إلا أنه ألغى دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

أما عن دور الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي في ظل الإصلاحات الجديدة التي عرفها العقار الصناعي حيث حفز دور الجماعات المحلية خاصة البلديات والوكالات العقارية الولائية لإنشاء مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية، وتم تفعيل دور الولاية فتم منحهم صلاحيات واسعة في إنشاء وتسيير مناطق صناعية جديدة، بعد أن كانت هاته المهمة من صلاحيات المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على المستوى المحلي، والتي قلصت مهمتها في تسيير العقار الاقتصادي على العقارات المتواجدة في مناطق معينة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 126_12 المؤرخ في : 19 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي.

فرغم الجهود المبذولة لتحسين الأداء المؤسساتي لتسيير العقار الصناعي من خلال جملة الإصلاحات المتعاقبة، إما باستحداث أجهزة وهيئات أكثر مرونة على المستوى المحلي باعتبارها الوسيط بين الدولة والمستثمر أو إلغائها أو بتعديل هيكلها التنظيمي، إلا أن العقار لصناعي في الجزائر لا يزال يواجه عدة عقبات وتحديات في التسيير، ورغم الإصلاحات المقررة إلا أن الجهات المحلية مازالت خاضعة إلى الرقابة المركزية على أعمالها حيث قلصت عليها فرص إشراكها الفعلي في إدارة استثمارها، فالإمكانيات التي منحها الدولة للهيئات المحلية في ظل الإصلاحات

السياسية في تسيير العقار الصناعي دعمت التنمية عموماً، إلا أنها قلصت من فرص الاستثمار المحلي ولا تزال تحتاج إلى تفعيل وصلاحيات أوسع.

كما أن التنوع في أجهزة وهيئات الإدارة والتسيير المحلية وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة، وطبيعة المعاملات التي تقوم بها أدى إلى تداخلها في الصلاحيات مما صعب من طريقة التسيير على الهيئات المسيرة للعقار، مما أدى إلى عدة إشكالات ميدانية، إضافة إلى القيود التي تمارسها الهيئات المركزية على أعمالها وهو ما لا يتماشى مع المناخ الديمقراطي الذي يقتضي الاستقلالية والمرونة والشفافية.

أما عن حلول المقترحة تتمثل في:

- الحاجة ضبط الطبيعة القانونية للهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي.
- تحقيق استقلالية الهيئات المحلية المسيرة من الناحية العضوية والوظيفية والمالية من خلال إزالة عوامل التبعية المالية سواء فيما يتعلق بمصادر التمويل والإعانات المالية، والتخفيف من الرقابة التي تمارسها السلطات على الميزانية.
- منح الهيئات المحلية للعقار الصناعي بعض امتيازات السلطة العامة التي تقتضيها عملية التسيير وإشراكها في اتخاذ القرارات المتعلقة بالعقار الصناعي مع السلطات المركزية.
- الإسراع في عملية تطهير العقار بواسطة مسح الأراضي ووضع دفتر عقاري، لتسهيل عملية نقل الملكية التي تتطلبها عملية تهيئة وإدارة العقار الصناعي وتوفير عقارات صناعية تسمح بالاستثمار.
- تجسيد سياسة تهيئة الإقليم بإصدار المخطط المتعلق بالمناطق الصناعية لأنه هو الذي سيسمح بتحديد إستراتيجية السلطات فيما يتعلق بالمناطق الصناعية، وتقرير إجراءات تحفيزية للحواس لإنشاء المناطق الصناعية خاصة أن الدولة قد تبنت هذا الخيار لزيادة العرض العقاري في مجال الاستثمار الصناعي.
- أخيراً يرتبط بموضوع الدراسة عدة إشكالات لا تزال تحتاج للبحث والدراسة، مثل غموض الإطار التنظيمي لعملية تسيير المناطق الصناعية الجديدة من قبل الخواص التي اعتمدها المشرع ضمن القواعد الحديثة في التسيير من خلال المادة (58) من دستور 2016 وجسد ذلك من خلال قرار المجلس الوطني للاستثمار رقم 09 في دورته 84 المؤرخ في 15 أكتوبر 2017، إلا أنه يطرح فتح المجال للخواص في إنشاء وتمويل وتسيير المناطق الصناعية الجديدة ضرورة أفراد نصوص تنظيمية تشرح شروط وكيفية إنشاء هاته المناطق من قبلهم وتدعيم هذه الإضافة بنصوص قانونية تشرح شروط وكيفية إنشاء الخواص للمناطق الصناعية لتفادي الغموض.

تم بحمد الله وعونه

الملاحق

الملحق رقم (01):المقرر الولائي رقم 1819 المؤرخ في: 23 أكتوبر 2017

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ورقلة

الأمانة العامة

هـ : 566

23 أكتوبر 2017

مقرر ولائي رقم 1819 المؤرخ في

المتضمن إنشاء اللجنة الولائية المكلفة بتجميع البيانات المتعلقة بالعقار الصناعي على مستوى الولاية

إن والي ولاية ورقلة:

- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد
- بمقتضى القانون رقم 17/84 المؤرخ في 07/07/1984 المتعلق بقوانين المالية المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتعلق بالأموال الوطنية
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2012 المتعلق بالبلديات
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولايات

- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 05/10/2016 المتضمن تعيين السيد عبد القادر جلاوي واليا لولاية ورقلة

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 23/07/1994 المحدد لأجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 المؤرخ في 06/09/1995 المتضمن صلاحيات مصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأسلاك العمومية التابعة للدولة.

- بناء على البرقية الوزارية رقم 370 المؤرخة في 17/10/2017 المتضمنة إنشاء اللجنة الولائية المكلفة بتجميع البيانات المتعلقة بالعقار الصناعي على مستوى الولاية .

بإقتراح من السيد الأمين العام للولاية

يقرر ما يلي

المادة الأولى: تنشأ لجنة على مستوى ولاية ورقلة مكلفة بتجميع البيانات المتعلقة بالعقار الصناعي.

المادة الثانية: تتشكل هذه اللجنة ويترأسها السيد الأمين العام للولاية من الاعضاء التالية :

- السيد مدير الصناعة و المناجم.....
- السيد مدير أملاك الدولة
- السيد مدير السياحة
- السيد مدير وكالة التنظيم و التسيير العقاري الحضري.....
- السيد مدير شركة تسيير العقار الصناعي
- السيد المدير الجهوي لوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

المادة الثالثة: تقوم اللجنة بتجميع بطريقة مدققة جميع البيانات المتعلقة بالعقار الصناعي و لا سيما :

- وضعية المناطق الصناعية و مناطق النشاطات المسيرة
- وضعية التهيئة على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاطات
- وضعية القرارات و عقود الامتياز المنشأة.
- وضعية إستغلال العقار الممنوح.
- وضعية طلبات الاستثمار المسجلة على مستوى مديرية الصناعة و المناجم التي في إنتظار التلبية
- وضعية العقار السياحي.

كما يمكن للجنة أن تستعين بأي طرف ذو خبرة أو هيئة قد تساعد في أداء مهامها.

المادة الرابعة: يكلف السادة الأمين العام للولاية، مدير الصناعة و المناجم و مدير أملاك الدولة و مدير وكالة التنظيم و التسيير العقاري الحضري و مدير شركة تسيير العقار الصناعي و المدير الجهوي لوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بتنفيذ هذا القرار كل فيما يخصه والذي سينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية

الملحق رقم (02) : المنشور الوزاري رقم 1616 المؤرخ في: 07 نوفمبر 2016

N° 12115

20399
à 1030



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية

07 نوفمبر 2016

الوزير

السيدة و السادة الولاة

016.16

للتبليغ للولاة المنشيون و رؤساء الدوائر

رؤساء المجالس الشعبية الولائية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية

منشور وزاري يتعلق بإنشاء مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية

تمجورت اللقاءات الجهوية للولاة، التي نظمتها وزارة الداخلية و الجماعات المحلية خلال شهري جوان و جويلية 2016، حول ضرورة وضع تصور جديد من أجل إعادة بعث الاقتصاد الوطني و دور الجماعات المحلية في بروز اقتصاد محلي.

وقد شكلت المسائل المتعلقة بتطوير العرض العقاري، خصوصا الموجهة للمؤسسات المصغرة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، موضوع نقاش معمق، خلال هذه اللقاءات المختلفة.

حيث أن إعادة بعث الاستثمارات عموما، و الاقتصاد المحلي على وجه الخصوص، يمر حتما عبر تنويع عرض العقار الاقتصادي، تكملة للحظائر الصناعية و مناطق النشاطات المنشأة من طرف الدولة.

و على هذا الأساس، و في إطار برنامج العمل المتعلق بملف « تطوير الاقتصاد المحلي » و بهدف تشجيع الجماعات المحلية، خاصة البلديات، و كذا الوكالات العقارية الولائية على خلق مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية، التزمت وزارة الداخلية و الجماعات المحلية بالمساهمة في تمويلها عبر صندوق التضامن و الضمان للجماعات المحلية.

إن تجسيد هذا البرنامج الطموح يتطلب تجند كافة الفاعلين المحليين، من منتخبي و ممثلي الدولة و كذا المساهمة الفعالة للوكالات العقارية الولائية التي يناط بها الدور المحوري في وضع و تنفيذ هذا البرنامج.

فيما يخص العقار الذي يتم استغلاله وتهيئة المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية:

بالنسبة للعقار الذي تنشأ عليه المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية و لغرض ضمان مردودية هائلة للجماعات المحلية و وكالاتها العقارية، تعطى الأولوية للعقار التابع للأمولاك الخاصة للجماعات المحلية أو الوكالات العقارية الولائية.

حيث أن حق الامتياز على الأملاك الخاصة للجماعات المحلية لا يخضع وجوبا للنظام المتعلق بالاستفادة من العقار الموجه للاستثمار، المعمول به، خاصة فيما يخص التخفيضات المطبقة على حقوق الامتياز، و ذلك تبعا لقرار استثنائها من هذا النظام، المتخذ من طرف الحكومة في اجتماعها المنعقد يوم 01 جوان 2016 و المخصص لفحص حسيطة الاستثمار المسجلة على مستوى الولايات.

غير أنه، و في حالة عدم توفر عقارات تابعة لأمولاك الجماعات المحلية أو وكالاتها العقارية، يمكن اللجوء إلى استغلال أوعية عقارية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

و في كل الأحوال، يتعين على الجماعات المحلية استهداف العقار الواقع خارج المحيط الحضري، و الذي لا يتضمن أي عوائق أو نقائص من شأنها أن تعرقل تجسيد البرنامج و نجاح العملية. و على هذا يتعين خصوصا الحرص على:

- استثناء الأراضي الفلاحية؛
- اختيار العقارات المتواجدة بالقرب من الشبكات المختلفة (الطرقات، الكهرباء و الغاز، الماء، التطهير) لغرض تجنب التكاليف الباهظة للتكفل بأشغال انجاز الشبكات الأولية و كذا التوصيل بالطاقة؛
- التأكد من وجود طلب فعلي للاستثمار و كذا جاذبية المواقع التي يتم اختيارها لإنشاء المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية. في هذا الإطار، يمكن اللجوء إلى الإعلان عن دعوة لإبداء الرغبة بهدف جمع المعلومات حول الطلبات و تسجيلها؛
- منح الأفضلية لمشاريع المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و المؤسسات المصغرة التي تقترح استثمارات ذات علاقة مع مكونات الإقليم و الإمكانيات التي يتوفر عليها هذا الأخير، و تلك التي من شأنها المساهمة في خلق مناصب شغل إضافية على المستوى المحلي؛
- إعطاء الأولوية لتجميع المؤسسات التي لها احتياجات مشتركة و نشاطات متكاملة، مما يمكن من توفير خدمات موحدة للمؤسسات و خلق تكامل بين الأنشطة الاقتصادية المتجانسة (مجموعات مؤسسات تنتمي إلى نفس قطاع النشاط أو نفس شعبة الإنتاج)؛
- الأخذ بعين الاعتبار التكامل بين الأنشطة المبرمجة على مستوى المناطق المصغرة الجديدة مع تلك الموجودة بمناطق النشاطات و المناطق الصناعية عبر الولاية؛

- تبني مسعى تدريجي في إنشاء المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية، يجعل عدد و مساحات القطع الأرضية يتماشى مع الطلبات المعبر عنها و كذا طبيعة النشاطات المبرمجة. في هذا الإطار، و لغرض التحكم أكثر في العملية، يتعين من جهة تقسيم القطع الأرضية حسب طريقة متغيرة تراعي جميع الاعتبارات، و تضمن التنوع في المساحات المعروضة و اللبونة في إمكانية تغييرها بما يتماشى مع حاجيات كل مشروع استثماري، و من جهة أخرى اختيار مواقع لإقامة مناطق نشاطات قابلة للتوسع لاحقا للاستجابة للطلبات المستقبلية.

عرض حديد للهاكل و البناءات الموجهة لاحتواء أنشطة اقتصادية :

بالإضافة إلى تهيئة القطع الأرضية على مستوى المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية و ربطها بالشبكات المختلفة لأجل منحها للمستثمرين عن طريق الامتياز، يمكن للجماعات المحلية و الوكالات العقارية الولائية إدراج عمليات تتضمن عرض مساحات على مستوى الهياكل الموجهة للنشاطات الاقتصادية ضمن برنامجها.

يتعلق الأمر بعرض مساحات على مستوى هياكل و بنايات مهياة و مجهزة، أو القيام بتهيئتها و تجهيزها إذا تطلب الأمر، لاستقبال نشاطات اقتصادية (صناعة خفيفة، خدمات، مخازن...)، ووضعها للتأجير لفائدة حاملي المشاريع، خاصة من أصحاب المؤسسات الصغيرة و المتوسطة أو المؤسسات المصغرة.

لهذا، يمكن أن تشكل هذه الهياكل الاقتصادية استجابة ملائمة لطلب حاملي المشاريع، من مؤسسات مصغرة و مؤسسات ناشئة، خاصة الشباب المستفيد من مختلف أجهزة الدولة لدعم إنشاء المؤسسات (ANSEJ, ANGEM et CNAC)، ممن لا يتوفرون على الإمكانيات المالية اللازمة للاستثمار في إنجاز و تهيئة هياكل خاصة لنشاطاتهم و التي لا تتطلب مساحات كبيرة.

إن هذا المسعى يستجيب، بدون شك، لرغبات المؤسسات الصغيرة و المتوسطة التي تتطلع إلى إنجاز استثمارات بشكل سريع، حيث يتيح لها فرصة الحصول على محلات جاهزة فورا لاستقبال أنشطتها، و تجنب الإجراءات الاعتيادية للاستفادة من العقار الموجه للاستثمار و الحصول على التراخيص الإدارية اللازمة لبناء هياكل مؤسساتهم على هذا العقار.

كما يمكن إنشاء هذا النوع من الهياكل الاقتصادية على مستوى بعض الجيوب العقارية غير المستقلة أو العقارات القريبة من الوسط الحضري لخلق بيئة مهنية جديدة تتلاءم مع طبيعة الموقع، مما يساهم في الحد من الخلفات مع المقيمين بجوار هذه الأماكن، مع تشكيل عرض عقاري مناسب يسمح بإعادة توطين بعض النشاطات الغير مرغوب فيها في الأوساط الحضرية و الغير متلائمة مع الطبيعة السكنية لهذه الأوساط (تجارة الجملة، تجارة العتاد و الآلات الثقيلة، الصيانة و مستودعات التخزين، صليح العريات، ورشات حرف الحديد الصناعية، ورشات النجارة...وغيرها).

ويسمح هذا العرض العقاري الجديد باستقبال نشاطات المؤسسات ذات الإمكانيات المحدودة والحجم الصغير التي لا تسمح بإدماجها على مستوى مناطق النشاط العادية، مما يشكل استجابة للطلب المتزايد لبعض التجار، الحرفيين ومؤسسات الخدمات، و الذين يحتاجون فضاءات ذات مساحة صغيرة نسبيًا و قريبة من المحيط الحضري لما تتضمنه هذه المواقع من تسهيلات كالقرب من وسائل النقل الجماعي والخدمات الحضرية وكذا القرب من مختلف المتعاملين.

تنفيذ البرنامج:

تقوم الجماعات المحلية بصفتها صاحب المشروع، بتفويض الإشراف على تنفيذ الوكالات العقارية كصاحب مشروع مفوض، طبقًا لما تخوله لها نصوصها التأسيسية. في هذا الإطار تتكفل هذه الأخيرة، بالتشاور مع الجماعة المحلية المعنية، بالتسيير التقني والمالي للعملية، من دراسة الجدوى التقنية والاقتصادية إلى غاية إنجاز أشغال تهيئة المنطقة المصغرة للنشاطات الاقتصادية وربطها بمختلف الشبكات.

من جانب آخر، يمكن للوكالات العقارية، في إطار نشاطاتها التجارية، أن تبادر بإنشاء مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية على العقارات التابعة لها.

و تضمن الوكالة العقارية تسيير المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية، لحسابها أو لحساب الجماعات المحلية المعنية، حسب الحالة.

تمويل البرنامج:

فيما يخص تمويل هذه العمليات، يمكن للجماعات المحلية والوكالات العقارية التي تملك القدرات المالية اللازمة أن تتكفل، على حسابها الخاص، بتمويل أشغال تهيئة المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية وربطها بمختلف الشبكات.

غير أن البلديات التي لا تتوفر على الإمكانيات المالية الكافية يمكن لها أن تفضل اللجوء إلى تركيبات مالية، في إطار التعاون بين البلديات، لتوحيد إمكانياتها العقارية و/أو المالية مع بلديات مجاورة لإنجاز هذه العمليات في إطار شراكة تعاقدية.

كما يمكن للبلديات التي تملك موارد مالية مهمة، أن تمنح في إطار التضامن المالي المحلي، إعانات لبلديات تنتمي إلى نفس الولاية، طبقًا لأحكام المادة 68 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

أخيراً و لفرض تشجيع و دعم برنامج إنشاء مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية، لتلتزم وزارة الداخلية و الجماعات المحلية بالمساهمة في تمويل هذه العمليات عبر صندوق التضامن و الضمان للجماعات المحلية.

غير أن التأهيل للاستفادة من هذا التمويل يخضع لضرورة احترام الشروط المنضمة في هذا المنشور، من خلال دراسة معمقة للجدوى التقنية و الاقتصادية للمشروع و التي تؤكد نجاعته المالية.

ضرورة انضمام كل الفاعلين المحليين إلى هذا المسمى:

يعتمد خلق هذه الفضاءات الجديدة، الموجهة للنشاطات الاقتصادي المنتج للثروة و مناصب الشغل على المستوى المحلي، على جهود كل الفاعلين المحليين من منتخبين و ممثلي الدولة.

في هذا الإطار ينتظر من السيدة و السادة الولاة، مدعومين من قبل الولاة المنتخبين و رؤساء الدوائر، أن يلتزموا بالعمل شخصياً، و دون ادخار أي جهد، على إنجاح هذا البرنامج، كما يتوجب عليهم تنظيم حملة لتحسيس المنتخبين المحليين حول أهمية دفع هذه الديناميكية الجديدة التي ترمي لخلق فضاءات جديدة موجهة للنشاط الاقتصادي، للتأسيس لاقتصاد محلي و المساهمة في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للمواطنين و تنمية الإقليم. كما يتعين عليهم تسخير كل مصالح الدولة المعنية قصد مرافقة الجماعات المحلية و إمدادها بالدعم اللازم لتنفيذ برنامجها.

كما ينتظر من رؤساء المجالس الشعبية الولائية و رؤساء المجالس الشعبية البلدية، و من خلالهم كل المنتخبين المحليين، الانضمام الكلي إلى هذا المسعى و بالتالي المساهمة الفعلية و الفعالة في مواجهة التحديات الاقتصادية الجديدة التي يتعين أن ترفعها الجماعات المحلية، بالمبادرة باقتراح الأوعية المقاربة النبعة للأموال الخاصة للجماعات المحلية و التي يمكنها احتواء فضاءات للنشاط الاقتصادي و السعي لاتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتجسيد هذه البرامج، خاصة تلك التي يتضمنها هذا المنشور.

و ينتظر، أيضاً، من المدراء العامين للوكالات العقارية الولائية لعب دور محوري في المبادرة بهذه البرامج و تسييرها، مثبتهن احترافيتهم، و القيام بمهمة مساعد تقني للجماعات المحلية لأجل القيام بالدراسات و إنجاز هذه الفضاءات الجديدة للنشاط الاقتصادي.

أؤكد على العناية و الاهتمام البالغين الذين أوليهما لضرورة السهر و الحرص على تنفيذ هذا

البرنامج المتعلق بإنشاء مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية.

وزير الداخلية والجماعات المحلية
نور الدين بدوي



07 نوفمبر 2016
موافق
أرسل هذه البرقية بلا ترميز
التاريخ:

الملحق رقم (03): قرار المجلس الوطني للاستثمار رقم 84/09 بتاريخ: 15 أكتوبر 2017

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



المجلس الوطني للاستثمار

قرار رقم 09 لسنة 84 بتاريخ 15/10/2017

Décision n° 09 du 15/10/2017

Communication portant point de fixation du foncier industriel, présentée par l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière « ANIREF »

- Vu les dispositions de l'ordonnance 08-04 du 1^{er} septembre 2008, fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation des projets d'investissement ;
- Vu les décisions du Conseil des Ministres du 22 février 2011 ;
- Vu la Communication présentée par le Directeur Général de l'ANIREF ;
- Vu la communication présentée par le Président Directeur Général du Groupe DIVINDUS ;

Après examen et débats,

Le Conseil National de l'Investissement

- 1- décide de lever le gel sur les opérations d'aménagement des 07 zones industrielles, en cours de réalisation;
- 2- décide d'annuler les marchés de réalisation attribués provisoirement au sujet des zones industrielles, ainsi que toutes les procédures d'appel d'offres en cours ;
- 3- confie la réalisation des nouveaux parcs industriels aux Walis, qui procéderont à la concession des terrains en gré à gré ;
- 4- le coût de l'aménagement des nouvelles zones industrielles sera pris en charge sur les crédits alloués par le FNI, à l'ANIREF ;
- 5- décide que les investisseurs participeront à la gestion des nouveaux parcs industriels et lorsque cela est possible, à leur financement ;
- 6- charge les Walis de la réhabilitation des zones industrielles existantes ;
- 7- charge le Ministère des Finances, le Ministère chargé de l'intérieur et des collectivités locales, le Ministère de l'Industrie et des Mines, le Secrétariat Technique du Conseil National de l'Investissement et l'ANIREF, chacun en ce qui le concerne, de la mise en œuvre de la présente décision.

المجلس الوطني للاستثمار

تاريخ التصديق: 15 أكتوبر 2017



29 أكتوبر 2017

الملحق رقم (04) المراسلة رقم 12741 المؤرخة في: 07 ديسمبر 2017 الصادرة عن المديرية العامة

للأماكن الوطنية (مديرية تهمين الأملاك التابعة للدولة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
 REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
 مديرية العامة للأماكن الوطنية
 مديرية تهمين الأملاك التابعة للدولة
 رقم: م/ع/أو/م/ص/أ/م/ص/ع/م/ص
 رقم: 12741

MINISTÈRE DES FINANCES
 DIRECTION GÉNÉRALE DU DOMAINE NATIONAL
 - 7 DEC. 2017

10781

المصادرة مشراء أملاك الدولة لولايات:

أدرار، الشلف، باتنة، أم البواقي، بجاية، بسكرة، بشار، البويرة، تبسة، تلمسان، تيارت، تيزي وزو، الجلفة، سطيف، جيجل، سعيدة، سيدي بلعباس، عنابة، قالمة، قسنطينة، المدية، مستغانم، المسيلة، مصصر، ورقلة، وهران، البيض، البزي، برج بوعريجة، بومرداس، الطارف، الوادي، سوق أهراس، ميلة، عين الدفلى، التعمامة، عين تموشنت، غرداية وغيثان

الموضوع: ف/ي تهيئة المناطق الصناعية الجديدة.

المرجع: مقرر المجلس الوطني للإستثمار رقم 84/09 المؤرخة في 15 أكتوبر 2017.
 تعليمات السيد الوزير الأول رقم 410 المؤرخة في 19 نوفمبر 2017.

المرفقات: اثنين (02).

يشرفني إعلامكم أنه بموجب مقرر المجلس الوطني للإستثمار رقم 84/09 المؤرخة في 15 أكتوبر 2017 المبينة في المرجع الأول و المرفق نسخة منها طي هذا الإرسال وكذا تعليمات السيد الوزير الأول المبينة في المرجع الثاني المتخذة لشرح كيفية تنفيذ هذه المقررة، تقرر فيما يلي:

- رفع التجميد على عمليات تهيئة المناطق الصناعية السبع (07) الجاري إنجازها؛
- إلغاء صفقات إنجاز المناطق الصناعية الممنوحة مؤقتا إلى جانب إلغاء كل إجراءات الإعلانات عن المناقصة الجارية؛
- تحويل مهمة إنجاز المناطق الصناعية الجديدة للسيدات و السادة الولاية؛
- التكفل بتكاليف تهيئة المناطق الصناعية الجديدة انطلاقا من القروض الممنوحة إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري "ANIREF" من طرف الصندوق الوطني للإستثمار؛

مستأنهة المستعززين في تسيير المناطق الصناعية الجديدة وكذا في تمويلها وإنجازها عندما يكون ذلك ممكنا؛

2017 10804

في هذا الصدد وقصد وضع حيز التطبيق لهذه القرارات، أعطى السيد الوزير الأول بموجب تعليمته المذكورة في المرجع الثاني أعلاه، تعليمات لا سيما فيما يخص تعبئة و توفير العقار وكذا في مجال استكمال إجراءات نزع الملكية فيما يخص المناطق التي لم تستفد بعد من هذا الإجراء.

في هذا المنوال وفيما يتعلق بتوفير العقار، فقد تقرر إعداد التفويضات الملائمة لفائدة السيدات والسادة الولاة بالنسبة لكل منطقة صناعية يكون إنجازها من قبلهم.

في هذا الإطار، يجدر التذكير إلى أنه بموجب المذكرة رقم 09306 المؤرخة في 13 سبتمبر 2012، طلبت منكم الإدارة المركزية إعداد وكالات (Mandats) لفائدة وكالة "ANIREF" وفق النموذج المعد لهذا الغرض وهذا ليتسنى لهذه الأخيرة الحصول على مختلف التراخيص التي تسمح لها بأداء المهام المنوطة بها في إطار هذه العملية.

هذا و على ضوء القرارات الجديدة المتخذة من طرف المجلس الوطني للإستثمار المتمثلة سيما في تحويل مهمة إنجاز المناطق الصناعية الجديدة للسادة الولاة، فإنه يتعين عليكم وبالتنسيق مع وكالة "ANIREF" الشروع فورا في إلغاء الوكالات المعدة لفائدة هذه الأخيرة وإعداد بالمقابل وكالات لفائدة السادة الولاة تسمح لهم بالشروع فورا في إنجاز وتهيئة هذه المناطق مثلما تقرر بموجب تعليمته السيد الوزير الأول السالفة الذكر.

وفيما يتعلق باستكمال إجراءات نزع الملكية فقد حث السيد الوزير الأول الدائرة الوزارية المعنية باتخاذ التدابير اللازمة لإعداد المراسيم التنفيذية الضرورية المتضمنة التصريح بالمنفعة العمومية لهذه المناطق الصناعية.

لهذا، فإنه يتعين عليكم وفور صدور هذه المراسيم التنفيذية، إتخاذ كافة التدابير، كما سبق تذكيركم به بموجب المذكرة السالفة الذكر، وهذا قصد تحديد مبالغ التعويضات ومتابعة قرارات نزع الملكية حتى شيرها بالمحافظة العقارية لتصبح الأوعية العقارية متوفرة من الناحية القانونية ومنه تمكن الولاة من إنجاز هذه المناطق الصناعية وتوجيهها للمشاريع الإستثمارية.

كما تجدون طيه نسخة من قائمة المناطق الصناعية النهائية موضوع هذه العملية المرفقة بتعليمته السيد الوزير الأول السالفة الذكر تتضمن وضعية كل منطقة.

كما يبدو من الضروري التنبيه إلى أنه حسب تعليمات السيد الوزير الأول، فإن هذه العملية ينبغي أن تنتهي قبل 31 ديسمبر 2017 مما يتعين عليكم الإسراع في التكفل بهذا الملف.

أولى أهمية بالغة للتكفل بهذا الملف قبل إنتهاء الأجل المقررة وتفادي أي تأخير من شأنه تعطيل هذه المشاريع مع إبلاغ الإدارة المركزية بتقرير يتضمن الإجراءات المتخذة من طرفكم في هذا الشأن.

تمت
بمصر
السيد الوزير الأول



الملحق رقم (05): وكالة تهيئة المنطقة الصناعية بحاسي بن عبد الله المؤرخة في: 04 أكتوبر 2012

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère des Finances

Ministère de l'industrie, de la
petite et moyenne entreprise et
de la promotion de
l'investissement

04 أكتوبر 2012

Direction des Domaines de la wilaya
d'Ouargla

Direction Régionale ANIREF
d'Ouargla

**Mandat d'aménagement de la zone industrielle
De Hassi Ben Abdallah
Ouargla**

Conclu par :

Le Directeur des Domaines de la wilaya d'ouargla, élisant domicile à l'hôtel des finances d'Ouargla, désigné ci après «le mandant»,

Et :

Le Directeur Régional de l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière, par abréviation ANIREF, d'Ouargla, élisant domicile en son siège situé au centre commercial de la wilaya 1^{er} étage n°29,30,31,32(en face de mess des officiers), désigné ci après «le mandataire».

- Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;
- Vu la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;
- Vu la loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale ;
- Vu la loi n° 11-10 du 22 juin 2011 relative à la commune ;
- Vu la loi n° 12-07 du 21 février, relative à la wilaya ;
- Vu le décret exécutif n° 07-119 du 23 avril 2007, modifié et complété, portant création de l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière et fixant ses statuts ;
- Vu les décisions du conseil national de l'investissement et les instructions du premier ministre relative à la réalisation de nouvelles zones industrielles ;
- Vu la décision n°289 DGDN / DG ANIREF du 04/09/2012, portant approbation du mandat type d'aménagement de zones industrielles.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

I- Objet du mandat

Article 1 : le Directeur des Domaines de la wilaya d'Ouargla, agissant pour le compte de l'Etat, donne mandat, au Directeur Régional de ANIREF d'Ouargla, pour la réalisation des travaux d'aménagement de la zone industrielle de Hassi Ben Abdallah .

II- Désignation des terrains à aménager

Article 2 : Les terrains délimités par un liseré rouge sur le plan cadastral établi par les services du cadastre d' Ouargla , en date du 03/07/2011, développant une superficie de 500 ha 00ares 00ca , localisés dans la commune de Hassi Ben Abdallah, sont remis au mandataire, par le mandant, pour servir d'emprise à la zone industrielle, citée ci-dessus.

Article 3 : les terrains cités à l'article 2 ci-dessus et constituant le périmètre de la zone industrielle, sus visée, sont remis par le directeur des domaines de la wilaya, en sa qualité de mandant, au Directeur Régional de ANIREF Ouargla mandataire sur la base d'un procès verbal, signé contradictoirement entre les deux parties et après délimitation par les services de cadastre.

III- Durée du mandat

Article 4 : La durée du présent mandat est celle du délai de réalisation de la zone industrielle.

IV- Règlement des litiges

Article 5 : En cas de désaccord sur l'interprétation ou l'exécution du présent mandat, les deux parties s'engagent à régler le désaccord à l'amiable. Si le désaccord persiste, les deux parties en réfèrent à leur tutelle respective. A défaut d'accord amiable, la juridiction compétente sera saisie conformément aux dispositions du code de procédure civile et administrative.

V- Modification du mandat

Article 6 : toute modification du présent mandat fera l'objet d'un avenant qui sera conclu dans les mêmes formes.

VI- Entrée en vigueur du mandat

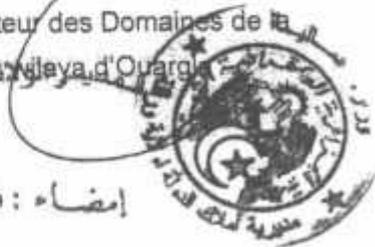
Article 7 : le présent mandat prend effet à la date de sa signature par les deux parties.

Fait à Ouargla, le 04 أكتوبر 2012

Le mandant :

Directeur des Domaines de la

Wilaya d'Ouargla
 إضاء : فرحات طيب



Le mandataire :

Directeur Régional ANIREF d'Ouargla

مدير الجهوي
 ع. مولاي



الملحق رقم (06): إلغاء وكالة التهيئة للمنطقة الصناعية بحاسي بن عبد الله

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية	وزارة الصناعة و المناجم
مدير أملاك الدولة	المدير الجهوي
لولاية ورقلة	للكالة الوطنية للوساطة
	و الضبط العقاري ورقلة

إلغاء

وكالة التهيئة للمنطقة الصناعية حاسي بن عبد الله

بين،

مدير أملاك الدولة لولاية ورقلة، لكانن مقره بدار المالية ورقلة،
المعین فیما بعد: "الموكل".

و،

المدير الجهوي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري لورقلة، لكانن مقره بالمجمع
التجاري للولاية، محلات رقم 29، 30، 31، 32، الطابق الأول مقابل النادي الجهوي
العسكري، ورقلة، المعین فیما بعد: "الوكيل".

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 364-07 المؤرخ في 28 نوفمبر 2007 المتضمن تنظيم الإدارة
المركزية لوزارة المالية:

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة
الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الاساسي، المعدل و المتمم:

- بمقتضى قرار المجلس الوطني للاستثمار رقم 84/09 المؤرخ في 15 اكتوبر 2017 المتعلق بوضعية
العقار الصناعي:

- بمقتضى إرسال السيد الوزير الأول رقم 410/وأ المؤرخ في 19 نوفمبر 2017، المتعلق بكيفيات
تنفيذ قرار المجلس الوطني للاستثمار رقم 84/09 المؤرخ في 15 اكتوبر 2017 فيما يخص تحويل
إنجاز المناطق الصناعية الجديدة إلى الولاية.

تم الاتفاق على ما يلي:

المادة 1: تلغى وكالة تهيئة المنطقة الصناعية حاسي بن عبد الله المؤرخة في 04/10/2012، المبرمة
بين مدير أملاك الدولة لولاية ورقلة، المنتصرف لحساب الدولة بصفته موكل من جهة، و المدير
الجهوي لورقلة، المنتصرف لحساب الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بصفته وكيل
من جهة أخرى.

المادة 2: إلغاء وكالة التهيئة للمنطقة الصناعية حاسي بن عبد الله .ساري المفعول من تاريخ توقيع الطرفين عليه.

27 ديسمبر 2017

حرب :. ور. ولاية، في

الوكيل
المدير الجهوي للوكالة الوطنية
للساواة و الضبط العقاري لورقلة

الموكل
مدير أملاك الدولة
لولاية ورقلة

Directeur Régional Ouargla
BAHRI Mohamed Fouad



المدير الجهوي للولاية لولاية ورقلة
عبد المالك
مدير أملاك الدولة



الملحق رقم (07): محضر إعادة تسليم الوعاء العقاري للمنطقة الصناعية بحاسي بن عبد الله

المؤرخ في: 27 ديسمبر 2017

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الصناعة و المناجم

الوكالة الوطنية للوساطة

و الضبط العقاري

**محضر إعادة تسليم الوعاء العقاري
للمنطقة الصناعية حاسي بن عبد الله**

- بناءً على إلغاء وكالة تهيئة المنطقة الصناعية حاسي بن عبد الله.

نحن الممضي أسفله السيد المدير الجهوي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري لـ ورقلة، نصرح بإعادة تسليم الوعاء العقاري للمنطقة الصناعية حاسي بن عبد الله ذات مساحة 500 هكتار (*) إلى السيد مدير أملاك الدولة لولاية ورقلة.

27 ديسمبر 2017

حرر ب: *محمد بن علي* ... في

Direction Régionale Ouargla
BAHRI Mohamed Fouad



المدير الجهوي للوكالة الوطنية
للساطة و الضبط العقاري
لـ ورقلة

نحن الممضي أسفله السيد مدير أملاك الدولة لولاية ورقلة، نصرح بقبول استلام الوعاء العقاري المذكور أعلاه من السيد المدير الجهوي للوكالة.

حرر ب: *عبد الرحمن* ... في

مدير أملاك الدولة
لولاية ورقلة



مدير أملاك الدولة لولاية ورقلة
اعضاء: عز الدين سايحي

(*) المساحة المدونة في محضر التسليم

الملحق رقم (08): وكالة تهيئة المنطقة الصناعية بحاسي بن عبد الله المؤرخة في: 27 ديسمبر 2017



**Mandat d'étude et d'aménagement du parc
Industriel de la commune de Hassi Ben Abdellah**

Conclu par :

Le directeur des domaines de la wilaya d'Ouargla, élisant domicile à l'hôtel des finances de ouargla désigné ci après « le mandant »

ET :

Le Monsieur le wali de la wilaya de Ouargla, élisant domicile en son siège administratif au au centre ville de ouargla désigné ci après « le mandataire ».

- Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;
- Vu la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;
- Vu la loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale.
- Vu la loi n°11-10 du 22 juin 2011, relative à la commune ;
- Vu la loi n°12-07 du 21 février, relative à la wilaya ;
- Vu le décret exécutif n°07-119 du 23 avril 2007 ; modifiée et complétée, portant création de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation Foncière et fixant ses statuts ;
- Vu les résolutions n°09 de la 84^{ème} session du conseil national de l'investissement portant transfert de la réalisation des nouvelles zones industrielles ;
- Vu les instructions du premier ministre n°410/PM du 19/11/2017 relative à la mise en œuvre de la résolution n°+09 de la 84^{ème} session du conseil national de l'investissement portant transfert de la réalisation des nouvelles zones industrielles,
- Vu la décision n°289 DGDN/DG/ANIREF du 04/09/2012, portant approbation du mandat type d'aménagement de zones industrielle.
- Vu les instructions du premier ministre n°410/PM du 19/11/2017 relative à la mise en œuvre de la résolution n°09 de la 84^{ème} session du conseil national de l'investissement portant transfert de la réalisation des nouvelles zones industrielles.

- Vu l'instruction n°12741 de la direction générale du domaine national du 07/12/2017 relative d'aménagement des zones industrielles.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

I. Objet du mandat

Article 1 : le présent mandat, signé entre

Le directeur des domaines de la wilaya de Ouargla, agissant pour le compte de l'Etat mandant d'une part ;

Et

Monsieur le wali de la wilaya de Ouargla , Mandataire d'autre part

A pour objet l'étude et l'aménagement du parc industriel de la commune de hassi ben abdellah

II. Désignation des terrains à aménager

Article 2 : les terrains délimités par un liseré rouge sur le plan cadastral établi par les services du cadastre de ouargla le 03/07/2011, développant une superficie de 500ha, localisés dans la commune hassi ben abdellah ,sont remis au mandataire, par le mandant, pour servir d'emprise à la zone industrielle citée ci-dessus.

Article 3 : la remise des terrains cités à l'article 2 ci-dessus au mandataire par le mandant s'effectue au moyen d'un procès verbal, signé contradictoirement entre les deux parties.

III. Durée du mandat

Article 4 : la durée du présent mandat est celle du délai de réalisation du parc industriel.

IV. Règlement des litiges

Article 5 : en cas de désaccord sur l'interprétation ou l'exécution de présent mandat, les deux parties s'engagent à régler le désaccord à l'amiable. Si le désaccord persiste, les deux parties en réfèrent à leur tutelle respective. A défaut d'accord amiable, la juridiction compétente sera saisie conformément aux dispositions du code de procédure civile et administrative.

V. Modification du mandat

Article 6 : toutes modifications de présent mandat fera l'objet d'un avenant qui sera conclu dans les mêmes formes.

VI. Entée en vigueur du mandat

Article 7 : le présent mandat prend effet à la date de sa signature par les deux parties.

Fait à Ouargla le :27/12/2017

Le Mandant

Directeur des domaines
de la wilaya de Ouargla

Le Mandataire

Monsieur le wali de la
wilaya de Ouargla

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ- الدساتير:

- 1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 1989، جريدة رسمية عدد 09.
- 2- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 1996، جريدة رسمية عدد 76، الصادرة بتاريخ: 08 ديسمبر 1996، المعدل و المتمم، ج. ر. عدد 14 الصادرة بتاريخ: 07 مارس 2016.

ب- الأوامر والقوانين:

- 1- الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد 19، المؤرخة في: 05 مارس 1974.
- 2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78، المعدل و المتمم بالقانون رقم: 10/05 المؤرخ في 10 جويلية 2005، جريدة رسمية عدد 44، المؤرخة في: 26 يونيو 2015.
- 3- الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 52، المؤرخة في: 18 نوفمبر 1975.
- 4- قانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ: 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 26/95 المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري 25/90، جريدة رسمية عدد 55، المؤرخة في: 27 سبتمبر 1995.
- 5- قانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، المؤرخة في: 02 ديسمبر 1990.
- 6- قانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم جريدة رسمية عدد 52 المؤرخة في: 02/12/1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في: 20 يوليو 2008، جريدة رسمية عدد 44، المؤرخة في: 03/08/2008.
- 7- قانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21.
- 8- الأمر 03/01 المؤرخ في: 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 47 المؤرخة في: 22 أوت 2001
- 9- الأمر 08/06 المؤرخ في: 20 أوت 2006 المعدل والمتمم للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47 المؤرخة في: 19 جويلية 2006

- 10- الأمر 11/06 المؤرخ في : 20 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثماريه جريدة رسمية عدد 53 المؤرخة في : 30 أوت 2006
- 11- الأمر 04/08 المؤرخ في : 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49 المؤرخة في : 03 سبتمبر 2008.
- 12- قانون رقم: 10/11 المؤرخ في 22 جويلية 2011، المتعلق بالبلدية ،جريدة رسمية عدد 37 المؤرخة في : 03 يوليو 2011.
- 13- قانون رقم: 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ،جريدة رسمية عدد 40 المؤرخة في : 20 يوليو 2011.
- 14- قانون رقم: 12/12 المؤرخ 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ، جريدة رسمية عدد 72 المؤرخة في : 30 ديسمبر 2013.
- 15- الأمر رقم 01_15 المؤرخ في: 23 يوليو سنة 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، جريدة رسمية عدد 40، المؤرخة في : 23 يوليو 2015.
- 16- الأمر رقم 19/16 المؤرخ في: 03 أوت 2016 ، المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46 المؤرخة في: 03 أوت 2016.
- (ج)- المراسيم:
- 1- المرسوم 217/63 المؤرخ في : 06/18 / 1963 المتضمن وضع صندوق الجزائري للتهيئة والتعمير تحت وصاية وزارة الأشغال العمومية و البناء ، جريدة رسمية عدد 43 المؤرخة في : 28 جوان 1963.
- 2- المرسوم رقم: 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 ، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 20 ل: 09 مارس 1973.
- 3- المرسوم رقم: 27/76 المؤرخ في 07 فيفري 1976 ، المحدد للكيفيات المالية للبيع من قبل البلديات لقطع الأراضي المكونة للإحتياجات العقارية البلدية ، جريدة رسمية عدد 17 ل: 27 فيفري 1976.
- 4- المرسوم رقم 275/80 المؤرخ في: 22 نوفمبر 1980 المتضمن حل الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية ، جريدة رسمية العدد 48 ، بتاريخ 25 نوفمبر 1980.
- 5- المرسوم رقم 276/80 المؤرخ في: 22 نوفمبر 1980 المتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات الإنجاز العمراني ، جريدة رسمية العدد 48 ، بتاريخ 25 نوفمبر 1980.
- 6- المرسوم رقم 154/83 المؤرخ في: 05 مارس 1983 المتضمن حل المركز الوطني للدراسات الإنجاز العمراني ، جريدة رسمية العدد 10 ، بتاريخ 08 مارس 1983.
- 7- المرسوم رقم 155/83 المؤرخ في: 05 مارس 1983 المتضمن إحداث مركز الدراسات و الأبحاث التطبيقية في التعمير، جريدة رسمية العدد 10 ، بتاريخ 08 مارس 1983.

- 8- المرسوم رقم 200/83 المؤرخ في : 19 مارس 1983 المتضمن تحديد شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية العدد 12، بتاريخ 22 مارس 1983.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم: 55/84 المؤرخ في : 03 مارس 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 10 ل: 06 مارس 1984م.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم: 56/84 المؤرخ في : 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية ، جريدة رسمية عدد 10 ل: 06 مارس 1984م
- 11- المرسوم رقم 05/86 المؤرخ في: 07 جانفي 1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية ، جريدة رسمية العدد 10 ، بتاريخ 06 مارس 1985.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في : 22 ديسمبر 1990 ، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين و الحضريين وتنظيم ذلك ، جريد رسمية عدد 56 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03 ، المؤرخ في : 05 نوفمبر 2003 ، جريدة رسمية عدد 68 ل . نوفمبر 2003
- 13- المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 ، المؤرخ في : 18 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، جريدة رسمية عدد 26.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 1991/05/28، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 26
- 16- المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية عدد 26.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم: 321/91 المؤرخ في: 14 سبتمبر 1991، المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 89/09 المؤرخ في : 07 فيفري 1989 المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في : 27 جانفي 1987 ، المتضمن التهيئة العمرانية ، جريدة رسمية عدد 44 ل : 25 سبتمبر 1991 .
- 18- المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في : 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك المعدل والمتمم ، جريدة رسمية عدد 60.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 1993/07/27، يتعلق بكيفية تطبيق القانون 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 51
- 20- المرسوم التشريعي رقم 98/93 المؤرخ في : 29 ديسمبر 1993 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1994 ج.ر عدد ، المؤرخة في : 30 ديسمبر 1993 .

- 21- المرسوم التنفيذي رقم: 320/94 المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994 ، المتضمن شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها ، جريدة رسمية عدد 67 ل : 19 أكتوبر 1994 .
- 22- المرسوم التنفيذي رقم: 321/94 المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994 ، المتضمن شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها ، جريدة رسمية عدد 67 ل : 19 أكتوبر 1994.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم: 322/94 المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994 ، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة ، جريدة رسمية عدد 67 ل : 19 أكتوبر 1994.
- 24- المرسوم التنفيذي رقم: 36/97 المؤرخ في 14/01/1997 المعدل للمرسوم 318/95 ، جريدة رسمية عدد 04.
- 25- المرسوم التنفيذي رقم: 106/97 المؤرخ في : 05 أبريل 1997 ، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة "بلارة" بولاية جيجل ، جريدة رسمية عدد 20 ل : 06 أبريل 1997.
- 26- المرسوم التنفيذي رقم: 282/01 المؤرخ في: 24 سبتمبر 2001 ، المتضمن صلاحية الوكالة الوطنية تطوير الاستثمار ، جريدة رسمية عدد 55 ل: 26 سبتمبر 2001 ، الذي ألغى المرسوم التنفيذي 319/94 المؤرخ في: 17 أكتوبر 1994 ، المتضمن وكالة ترقية الاستثمار و دعمه ومتابعته .
- 27- المرسوم التنفيذي رقم 436/05 المؤرخ في : 13 نوفمبر 2005 ، المحدد لقواعد تنظيم مصالح الاشغال العمومية في الولاية وعملها، جريدة رسمية عدد 74 المؤرخة في: 13 نوفمبر 2005.
- 28- المرسوم التنفيذي رقم: 119/07 المؤرخ في : 23 أبريل 2007 جريدة رسمية عدد 27 ل : 25 أبريل 2007 ، المعدل المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126 / 12 ، المؤرخ في : 19 مارس لسنة 2012 ، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي ، جريدة رسمية عدد 17 ل : 25 مارس لسنة 2012 .
- 29- المرسوم التنفيذي 122_07 المؤرخ في : 23/04/2007 ، المحدد لشروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج.ر عدد 27 ، المؤرخة في: 25 أبريل 2007.
- 30- المرسوم التنفيذي رقم: 121/07 المؤرخ في : 23 أبريل 2007 ، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11_06 المؤرخ في : 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 27 ل : 25 مارس لسنة 2007 .
- 31- المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009 يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، جريدة رسمية عدد 27 المؤرخة في : 06 مايو 2009

- 32- المرسوم لتنفيذي رقم: 153/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ، جريدة رسمية 27 المؤرخ في : 06 مايو 2009 .
- 33- المرسوم التنفيذي رقم: 86/09 المؤرخ في: 17 فيفري 2009 ، يتضمن إنشاء مديريات الولاية للصناعة و ترقية الاستثمار و تسييرها ، جريدة رسمية 12 المؤرخ في: 22 فيفري 2009
- 34- المرسوم التنفيذي رقم: 20/10 المؤرخ في: 12 جانفي 2010 ، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها .
- 35- المرسوم التنفيذي رقم: 126/12 المؤرخ في: 19 مارس 2012 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تشكيلتها و سيرها ، جريدة رسمية عدد 17 ، المؤرخة في : 25 مارس 2012 .
- 36- المرسوم التنفيذي رقم: 176/12 المؤرخ في : 11 أبريل 2012 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات ، جريدة رسمية عدد 23 ل: 22 أبريل 2012 .
- 37- المرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في: 15 يناير 2013 ، يحدد قواعد تنظيم تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران ، جريدة رسمية عدد 03 ل: 16 يناير 2013
- 38- المرسوم التنفيذي رقم 15_15 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل : 22 يناير 2015 ، يتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة و المناجم و مهامها ، جريدة رسمية عدد 04
- 39- المرسوم الرئاسي رقم 15_247 المؤرخ في : 16 سبتمبر 2015 ، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويض المرفق العام ، ج ر عدد 50 بتاريخ : 20 سبتمبر 2015
- 40- المرسوم التنفيذي رقم: 100/17 المؤرخ في: 05 مارس 2017 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم: 356/06 المؤرخ في : أكتوبر 2006 ، متضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها جريدة رسمية عدد 16 الصادرة في : 08 مارس 2017

د- المناشير الوزارية:

- 1- المنشور الوزاري رقم 1616 المؤرخ في : 07 نوفمبر 2016 ، المتعلق بإنشاء مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية، الصادر عن وزير الداخلية و الجماعات المحلية .
- 2-القرار رقم القرار رقم 09 في دورته 84 المؤرخ في : 15 أكتوبر 2017 ، الصادر عن المجلس الوطني للاستثمار، فيما يخص تعبئة و توفير العقار وكذا في مجال استكمال إجراءات نزع الملكية فيما يخص المناطق التي لم تستفد بعد من هذا الإجراء .

هـ- التعليمات و المذكرات:

- 1- تعليمة الوزير الأول رقم 410 مؤرخة في : 19 نوفمبر 2017 ، لشرح كيفية تنفيذ قرار المجلس الوطني رقم 09 في دورته 84 المؤرخ في : 15 أكتوبر 2017 فيما يخص تعبئة و توفير العقار وكذا في مجال إستكمال إجراءات نزع الملكية فيما يخص المناطق التي لم تستفد بعد من هذا الإجراء .

2-المذكرة الصادرة عن مديرية الأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية، رقم 2037 المؤرخ:18 أفريل 2005 المتعلقة بالتنازل و/أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ن منشورة في مجموعة النصوص، الجزائر 2005.

(د) - التقارير الوزارية :

1_ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة برنامج تأهيل وعصرنة المناطق الصناعية ومناطق النشاط ، الإشكالية والآفاق ، الجزائر ، ماي 2000.

ثانيا: المراجع.

ب: المراجع باللغة العربية.

ثانيا: المراجع

1- الكتب:

أ- الكتب العامة:

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط10، 2014.
2- عجة الجيلالي ، قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية من اشتراكية التسيير إلى الخصوصية ، دار الخلدونية، الجزائر ، 2006.

3- عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، ط4، 2004.

4- ضريفي نادية ، تسيير المرفق العام و التحولات الجديدة ، دار بلقيس ، الجزائر ، 2010.

ب- الكتب الخاصة:

1- بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط3 ، 2008.

2- بلكعبيات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، مطبعة بن سالم، الأغواط، 2017.

2- الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ- رسائل الدكتوراه:

1- بن مبارك راضية، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق قسم القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، 2015-2016 .

2-خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم قسم القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1 ، 2014-2015 .

3- شايب باشا كريمة ، الآليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة 2013.

- مذكرات الماجستير:

- 1- بلبل سمير، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق ،جامعة سعد دحلب البلدية ،2009.
 - 2- بن شويح عثمان ، دور الجماعات المحلية في التنمية المحلية _ دراسة حالة البلدية _ ، مذكرة لنيل شهاده الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ،2010-2011.
 - 3- بودادة نورية، عماري إبتسام ،أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر ، فرع قانون الأعمال ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2016_2017.
 - 4- تاتولت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الإجتهاد القضائي ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري،كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر1، 2014-2015.
 - 5- حمزة فسيح ، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي ، في عملية الاستثمار ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، فرع الدولة و المؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004_2005 .
- مذكرات الماستر:

- 1- بودادة نورية ، عماري إبتسام ، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ،فرع قانون الأعمال ، تخصص عقاري ،كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية،2016-2017.

4- المقالات:

- 1_ بن ددوش قماري نضيرة ، شتوان حنان، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، دفاثر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية مخبر القانون العقاري والبيئة ، عدد 15 جوان 2016.
- 2- بن حمودة حبوب ، بن قانة إسماعيل ،أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي ، مجلة الباحث، عدد 05، الجزائر، 2007.
- 3- فريدة مزباني ،دور الجماعات المحلية في مجال الاستثمار،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، مجلة الإجتهاد القضائي، عدد06،.
- 4- الشاذلي نور الدين ،ختال هاجر ،النظام القانوني للاستثمار في إطار الوكالة الوطنية لدعم وتشغيل الشباب،مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، عدد13، 2008

ب: المراجع باللغة الأجنبية.

- 1- ALI BRAHI , politique d'offre Foncière publique dans le cadre de la promotion de l'investissement , évaluation et perspective ,IEDEF , le 17 Mai 2003.
- 2- -Ahmed Rahmani , Droit des biens publics, ITCIS Alger, 2015 .

الفهرس

الفهرس

أ	شكر وتقدير	1
ب	الإهداء	1
ج	قائمة المختصرات	1
د	ملخص الدراسة	1
1	مقدمة	1
الفصل الأول: الهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي قبل الإصلاحات الجديدة		
9	المبحث الأول: الهيئات المحلية المسيرة للعقار الصناعي قبل سنة 2011	9
10	المطلب الأول: اللجان المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي	10
10	الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات (CALPI)	10
12	الفرع الثاني: لجان تسند أمانتها إلى مصالح الولاية	12
13	الفرع الثالث: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF)	13
16	المطلب الثاني: شركات التسيير العقاري (SGI) والوكالات المحلية المسيرة للعقار الصناعي	16
16	الفرع الأول: شركات التسيير العقاري (SGI)	16
18	الفرع الثاني: وكالات محلية مسيرة للعقار الصناعي	18
18	أولا: الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين	18
21	ثانيا: المديرية الجهوية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري	21
23	المبحث الثاني: الهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي بعد سنة 2011	23
23	المطلب الأول: دور الهيئات المحلية في تفعيل الامتياز في ضوء قانون المالية التكميلي لسنة 2011	23
24	الفرع الأول: دور الوالي في منح الامتياز بالتراضي	24
25	الفرع الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار	25
27	المطلب الثاني: دور الهيئات المحلية في تفعيل الامتياز في ضوء قانون المالية التكميلي لسنة 2015	27
27	الفرع الأول: دور المديرية الولائية المكلفة بالاستثمار	27
29	الفرع الثاني: دور مديرية أملاك الدولة في منح الامتياز	29
33	خلاصة الفصل الأول	33

الفصل الثاني: صلاحيات الهيئات المحلية في مجال العقار الصناعي بعد الاصلاحات الجديدة

35	المبحث الأول : دور الهيئات المحلية في إنشاء وتهيئة مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية
36	المطلب الأول: دور الهيئات المحلية في إنشاء مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية
36	الفرع الأول: دور الجماعات المحلية و الوكالات العقارية الولائية في إنشاء مناطق مصغرة للنشاط
37	الفرع الثاني: شروط العرض الجديد لانشاء مناطق مصغرة للنشاط
38	المطلب الثاني : دور الهيئات المحلية في تهيئة مناطق مصغرة للنشاطات الاقتصادية
38	الفرع الأول: خصائص وشروط العقار المستغل في التهيئة
39	الفرع الثاني: الإجراءات الإدارية لتهيئة المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية
43	المبحث الثاني: الهيئات المحلية المكلفة بتسيير وتهيئة المناطق الصناعية وفقا لقرار المجلس الوطني للاستثمار ...
43	المطلب الأول: الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي وفقا لقرار المجلس الوطني للاستثمار
44	الفرع الأول: صلاحيات الوالي في تسيير المناطق الصناعية الجديدة
47	الفرع الثاني: دور مديرية أملاك الدولة في تسيير المناطق الصناعية
50	المطلب الثاني : الهيئات المكلفة بتهيئة المناطق الصناعية وفقا لقرار المجلس الوطني للاستثمار
51	الفرع الأول: دور المديرية في تهيئة المناطق الصناعية الجديدة
51	أولا : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء
55	ثانيا : مديرية الأشغال العمومية
58	الفرع الثاني: دور الخواص في إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية الجديدة
60	خلاصة الفصل الثاني
62	خاتمة
65	الملاحق
83	قائمة المصادر والمراجع
92	الفهرس