

النظام القانوني للعقار الصناعي والآليات المستحدثة لترقيته "العقار الوقفي العام أنموذجا"

تاريخ استلام المقال: 14 ماي 2018 تاريخ النشر: 30 سبتمبر 2018

الأستاذ محمد لعمرى

أستاذ مشارك بالمركز الجامعي النعامية
باحث دكتوراه تخصص قانون إداري معمق
جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان (الجزائر)

mermoh.71@gmail.com

المخلص:

سعت الجزائر من خلال التحسينات التي عرفتها النصوص التشريعية والتنظيمية ذات العلاقة بالاستثمار عموما العديد من إيجابيات تعلقت بوضعية العقار الموجه للإستثمار وكذا بالمستثمر سواء محلي أو وطني ومع ذلك لا زالت هناك بعض العراقيل تحول دون استقرار ونجاح العملية الإستثمارية، تحديدا بالنسبة لحجية العقد الذي يمنح حق الإمتياز في مواجهة الفاعلين في العملية والصيغ المتبعة في استغلال الوعاء العقاري الموجه لذات العملية. كل هذا جعلنا نبحت في مفهوم العقد الإمتياز والحقوق التي يمنحها لحامله والتزامات التي يفرضها عليه ؟ وكذا الإضافة التي جاءت بها إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها بتخصيص العقار الوقفي واستغلاله في العملية الإستثمارية ؟ وما هي إذا هذه الآليات وأو الأنماط الجديدة التي جاءت بها إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها لإستغلال العقار الوقفي وهل خفضت بالفعل من حدة الأزمة التنظيمية والعملية التي يعاني منها العقار الصناعي خصوصا والإستثمار عموما بالجزائر ؟

الكلمات المفتاحية: التنمية الإقتصادية، العقار الصناعي، عقد الإمتياز، العقار الوقفي العام، الحقوق

والإلتزامات، الأنماط الحديثة، الإستغلال.

Résumé:

L'Algérie a connu un grand avancement grâce à des améliorations définies par les textes législatifs et réglementaires relatifs à l'investissement en général de nombreux aspects positifs liés à l'état de l'investissement réel axé sur immobilier et ainsi que l'investisseur, qu'il soit local ou national, et pourtant il y a encore quelques obstacles pour empêcher la stabilité et la réussite du processus d'investissement, en particulier pour le contrat faisant autorité, qui accorde le droit de privilège face à des acteurs du processus et les formules utilisées dans l'exploitation du navire immobilier dirigé vers le même processus, tout cela nous a fait regarder le concept des contrats et des droits de franchise accordés au titulaire et les obligations qui lui sont imposées par? Ainsi que l'ajout fait par la gestion des propriétés Waaf et le processus d'allocation de la propriété immobilière et l'exploitation dans le processus d'investissement? Quels sont les nouveaux mécanismes et / ou styles que la gestion de la propriété Waaf a mis en place pour exploiter la propriété de dotation, et a-t-elle effectivement allégé la crise organisationnelle et pratique vécue par la propriété industrielle, notamment l'investissement en Algérie?

Mots clees: Développement économique, propriété industrielle, contrat de concession, propriété publique, droits et obligations, modèles modernes, exploitation.

Keywords: Economic development, industrial property, concession contract, public property, rights and obligations, modern models, exploitation.



مقدمة:

عرفت مسألة الإهتمام بالعقار الصناعي تطور معتبرا من طرف السلطات العمومية الجزائرية بعد الاصلاحات الجديدة التي جاءت من خلال مختلف التشريعات والتنظيمات وكذا إنشاء هيئات وهيكل تقنية وخدمائية لمرافقة عملية ترقية الإستثمار لأجل توافقتها مع الاهداف المسطرة والمرجوه المتمثلة في حرص الدولة علي تقديم الإمتيازات المطلوبة من طرف المستثمرين سواء أجانب أو محليين عن طريق الهيئات المنشأة لذات الغرض والرقي بالإقتصاد الوطني بالإضافة إلي الترسانة التشريعية والتنظيمية التي جاءت لجعل الرصيد العقاري الصناعي عموما والوقفي بالتحديد أكثر إنتاجية من جهة ومن جهة أخرى توجيهه الوجهة الصحيحة والحقيقية لجذب وترقية الاستثمار الأجنبي والمحلي من خلال استحداث أنماط جديدة لإستغلاله.

المبحث الأول: مفهوم الأوعية العقارية الصناعية وأشكال سيرها في ظل التشريع المتعلق بالإستثمار

يعتبر العقار الوسيلة الأنسب للإستثمار وبدونه لا يمكن أن تتحرك عجلة التنمية بحيث أن المستثمر أصبح شغله الشاغل هو الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم العقار المنجز عليه المشروع وكذا الأليات المسخرة لإستغلال هذا العقار.بالإضافة إلي الجانب التمويلي والعمر الزماني لاستغلال العقار، وكذا مأل ملكية العقار في المستقبل وغيرها من الإنشغالات التي يراها عراقيل تحول دون إنجاح مشروعه الإستثماري.

كل هذه التساؤلات دفعت بالمشرع الجزائري إلي البحث عن ضوابط قانونية وتنظيمية وعملية لتنظيم سوق العقار الصناعي وطرق إستغلاله لتكبيضه مع المستجدات الراهنة خاصة الشكلية والقوة القانونية للعقود التي يمنح بموجبها حق الامتياز عليه، مما يتوجب علينا التطرق إلي مفهوم الوعاء العقاري الصناعي والتعريف بشكل العقود والتصرفات الواردة عليه.

المطلب الأول: المقصود بالوعاء العقاري الصناعي وتصنيفاته

قبل التطرق إلي ماهية وشكل عقد منح الإمتياز الذي يسمح لحاملة الإستفادة من العقار لايد من الإحاطة بمحل هذا العقد الذي يمثل الركيزة الأساسية التي تقوم عليها البنية الإقتصادية للدولة مما يتوجب عليها حمايته وتحديد مجالات إستغلاله ضمن الإطار المخصص له ألا وهو الاستثمار وترقيته من جهة ومن جهة أخرى ما تمثله الوضعية الإدارية والقانونية لهذا العقار التي أصبحت تنفر المستثمر سواء محلي أو وطني وتجعله جد قلق علي مأل وضعية هذا العقار خلال وبعد إنجازه للمشروع.

الفرع الأول: المقصود بالوعاء العقاري الصناعي

يمثل الوعاء العقاري أو قطعة الأرض التابعة للأملك الوطنية الخاصة وغير المخصصة

أ. محمد عمري - المركز الجامعي النعامة (الجزائر)

لتسيير مرفق عام ومتواجد بحدى المناطق المصنفة أو كمنطقة للتوسع الإقتصادي مكان مزاولة النشاط الإستثماري من طرف المستفيد، لكن هناك بعض التحفظات التي جاء بها التشريع حدثت من الإفراط من توجيه بعض الأمكنة وتخصيصها للنشاط غير الصناعي نظرا لطبيعتها الخاصة، وبالتالي هناك شروط وعناصر يجب توافرها في العقار حتى يخصص كوعاء عقاري صناعي وهي أن يكون¹ :

- أرض تابعة للملكية الخاصة للدولة.

- غير مخصص لتسيير مرفق عام.

- مصنف كمنطقة نشاط بموجب التنظيم.

- غير قابل للتنازل أو التملك.

وعليه ومن خلال هذه الشروط والعناصر يمكن تعريف الوعاء العقاري الصناعي علي أنه تلك القطعة الأرضية التي تتشكل من الأوعية العقارية المخصصة لنشاطات صناعية وخدمائية بموجب التنظيم والتي تدخل ضمن للأمالك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والتي يمكن منحها والإستفادة منها عن طريق الامتياز.

الفرع الثاني: تصنيفات الأوعية العقارية

حدد الأمر 11/06 الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار حيث حصرها في الأملاك الوطنية الخاصة بإستثناء الأراضي الفلاحية² وهي:

- الأراضي الفلاحية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع والمواقع السياحية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية.

ونظرا لتوسع مجالات الإستثمار ونشاطاته جاء الأمر 04/08 المؤرخ في: 2008/09/01³

ليوسع من مفهوم الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بإضافة نوعا آخر من الأوعية العقارية الصناعية الموجهة للإستثمار وبيين العقارات التي لا يجب أن تكون

¹ - نعيمة فوزي، اشكالية العقار في عملية الإستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37، رقم: 04-1999، ص 147 وما يليها.

² - طالع المواد 33 من الأمر 11/06 المتعلق بإستثمار.

³ - طالع المواد 2-3-4 من الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز علي الأراضي الخاصة الموجهة للإستثمار، ج ر، العدد 49، بتاريخ 2008/09/03.

النظام القانوني للعقار الصناعي والأليات المستحدثة لترقيته ...
موضوعا لهذا الإجراء واضعا بذلك حدا للتلاعب بالعقار الإستراتيجي خاصة العقار الفلاحي أو السياحي وهي:

- القطع الأرضية الفلاحية المتواجده داخل المساحات المحمية.
 - القطع الأرضية المتواجده داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
 - القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيد من إعانات الدولة.
 - القطع الأرضية المتواجده داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.
 - الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية موضوع الخوصصة.
- المطلب الثاني: الإطار التنظيمي لعقود الإمتياز والضمانات القانونية لأطراف العقد**

إن إختلاف وتنوع عقود استغلال العقار الصناعي كان نتيجة ارتباطه الوثيق بالقوانين المنظمة للاستثمار وقوانين المالية من جهة ومن جهة أخرى تعاقب هذه القوانين أفرزا عدو تطبيقات مختلفة لمفهوم حقوق الإمتياز الممنوحة علي العقار الصناعي وما يترتب عليها من حقوق وواجبات بين الأطراف فبعدما كانت هذه الحقوق تقتصر علي شكل عقود التنازل "البيع" علي الأملاك الوطنية الخاصة لفائدة مؤسسات متخصصة انتقلت إلي عقود إعادة التنازل "البيع" من طرف هذه المؤسسات لفائدة المستثمرين وهذا الشكل من التصرفات بالمفهوم التقليدي هو عملية نقل الملكية العقارات الخاصة للدولة والجماعات المحلية إلي المشتري (المستثمر) بصفة نهائية.¹

لكن الملاحظ في شروط هذا التنازل هو تضمين العقد لشروط استثنائية وغير مألوفة كالتنازل علي شرط فاسخ وفق دفتر أعباء لتمكين المالك من نقل الملكية كلية.

الفرع الأول: المفاهيم المتعددة لعقد الإمتياز

يمثل المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المؤرخ في: 1993/10/05 المتعلق بالترقية العقارية للإستثمار² النواؤ الأولى لظهور حق منح الإمتياز علي أراضي تابعة للدولة مقابل دينار رمزي، ليساير بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم: 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بمنح حق الإمتياز علي الأراضي التابعة للدولة والواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار³

¹ - بوحفص جلاب نعاة، النظام القانوني للعقار الإقتصادي، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، ص 84.

² - نصت المادة 23 من المرسوم رقم 12/93 علي أنه: يمكن للدولة أن تمنح بشروط قد تصل إلي الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للدولة لصالح الإستثمارات التي تنجز في مناطق خاصة.

³ - طالع المواد من المرسوم التنفيذي رقم: 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بمنح حق الإمتياز علي الأراضي التابعة للدولة والواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار.

أ. محمد عمري - المركز الجامعي النعامة (الجزائر)

نفس التوجه لكن بإعطاءه مفهوما جديدا لكيفيات استغلال العقار الصناعي مستندا في ذلك إلي فكرة الإنتفاع أو عقد ايجار مسمى إمتياز بعدما كان استغلال العقار الصناعي يتم بمجرد منح ترخيص أو رخصة استغلال للعقارات المتواجدة في الأملاك العمومية وليس بواسطة عقد إداري.

ليميز بعد ذلك الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار¹ بين طريقتين لإستغلال الأراضي الموجهة للمشاريع الإستثمارية، إلا أن هذه الطرق خلقت نوعا منالتضارب في الهدف من الحيازة علي العقار وذلك بإستغلال المستفيدين من هذه العقود في مجال الحيازة لأجل المضاربة من جهة ومن جهة ثانية غموض النصوص السابقة في إعطاء مفهوم واضح لعقد الإمتياز ليتدارك المشرع الجزائري هذا الغموض من خلال الأمر رقم: 04/08² الذي ألغى صراحة آلية التنازل من خلال استغناء عن إمكانية تحويل عقد الإمتياز إلي تنازل بتقرير الدينار الرمزي يدفعه المستفيد، كما واكب هذا النص إلغاء المادة 82 من قانون المالية لسنة 2008³.

من خلال استقراء هذه النصوص القانونية المذكورة أعلاه يمكن تعريف عقد الإمتياز علي أنه: "ذاك العقد الذي لا ينقل الملكية العقار وإنما يسمح للشخص الطبيعي أو المعنوي بإستغلال العقار الصناعي لإنجاز مشروع استثماري عن طريق منحه حق الإمتياز لمدة معينة مقابل أتاوي إيجارية سنوية يدفعها المستفيد علي أن تبقي الدولة مالكة للرقبة"⁴.

الفرع الثاني: الضمانات والإلتزامات التي يقرها حق الإمتياز للمستفيد

كما أشرنا سلفا أن الحق الممنوح لصاحب الإمتياز يكسبه حقوقا علي العقار وإمتيازات أمام الغير ويفرض عليه واجبات اتجاه الدولة التي تمتلك صفة السلطة العامة بحيث يمكن لها فسخ العقد في حال عدم إحترامه لبنود العقد الذي يعتبر عقد إذعان، ومن أهم هذه الحقوق والإلتزامات⁴:

- الحصول علي رخصة البناء لتشييد المشروع الإستثماري.

- الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح الهيئات المالية وهو حق يقع علي الحق العيني

العقاري وعلي المشروع بجميع محتويات المقرر إقامتها علي القطعة الأرضية كضمان للقروض.

¹ - طالع المادة 7 من الأمر رقم 03/11 المتعلق بترقية الإستثمار .

² - طالع المواد 2-3-4 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في: 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز علي الأراضي التابعة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية. ج 49 بتاريخ 03/09/2008.

³ - نصت المادة 82 من قانون المالية لسنة 2008 علي: " يمكن أن تمنح بالإمتياز الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار وبالدينار الرمزي عندما يتم إنجازها في مناطق محرومة أو لفائدة مشاريع إستثمارات المنفعة الإقتصادية القصوي، يمنح الإمتياز علي أساس دفتر الشروط".

⁴ - بوحفص جلاب نعناعة، مرجع سابق، ص 93.

النظام القانوني للعقار الصناعي والأليات المستحدثة لترقيته ...
- استفادته من جميع المزايا والتحفيزات والضمانات التي خصها قانون الإستثمار 16/09¹

- يمكن له طلب تحويل الإمتياز إلي تنازل وفق شروط معينة ومحدده سلفا.
أما الواجبات الملقاة علي عاتق المستفيد تتمثل في²؛
- دفعه لأتاوى إيجارية سنوية علي حسب طبيعة المنح. (المنح عن طريق التراضي أو المنح عن طريق المزاد العلني).
- احترام المعايير والشروط القانونية والتقنية المتعلقة بمزاولة النشاط لاسيما في مجال حماية البيئة.

- تنفيذ بنود العقد المنصوص عليها بدفتر الشروط الملحق.
بعد التطرق إلي ماهية وشكل عقد منح الإمتياز الذي يسمح لحاملة الإستفادة من استغلال العقار نجد أن السلطات الجزائرية ممثلة في ادارة الأملاك الوقفية مثلها مثل باقي القطاعات وضعت أليات تقنية لتسيير وترقية العقار الوقفي العام ودمجه في العملية الإستثمارية وبالتالي أي الأوعية العقارية الوقفية الموجهة لذلك وبأي الكيفيات يتم استغلالها؟ هذا ما سنجيب عنه في المبحث التالي.

المبحث الثاني: مفهوم الوقف العام الموجه لإنجاز

مشروع استثماري بوصفه عقاراً والأنماط الجديدة لإستغلاله

تمثل الأملاك الوقفية بنوعيتها العامة والخاصة القطاع الثالث بالنسبة للدولة وهي بذلك تمثل موردا هاما للميزانية العامة مما دفع بالسلطات العمومية إلي ابتكار أنماط إجرائية بديلة عن تلك الإجراءات التقليدية وان كانت لا تختلف معها من حيث المبدأ بهدف استغلال هذه الثروة ودمجها في مجال الإستثمار لتحديثها وتأمينها علي أساس المردودية الإقتصادية التي تنتج عنها دون المساس بمقاصد الشريعة الإسلامية التي تمثل هوية المجتمع وأحد مبادئ الأساسية للدولة.

هذه الأنماط الحديثة تمثلت في صيغة تقديم العروض وصيغة التراضي لإستغلال الأملاك الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية اقتصرت علي العقارات الوقفية العامة

¹ - طالع الماد 3 من القانون رقم 09/16 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بالإستثمار، ج ر، العدد 46، صادره بتاريخ: 2016/08/03.

² - بوحض جلاب نعاة، المرجع السابق، ص 94 وما يليها.

المبنية وغير المبنية والواقعة في قطاعات معمره أو قابلة للتعمير وكذا الأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة.¹

الفرع الأول: مفهوم الوقف العام وأشكال استغلاله

عرف الوقف عدده تعاريف فقهيّة وقانونية تصب في مجمل معانيها علي مدلول واحد أن الوقف هو حبس العين عن التملك علي وجه التأييد لغرض الإنتفاع² وهو ما يتفق مع مضمون المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري، كما أن الواقف للعين الموقوفة يمكن له أن يحدد صرف الربيع وهذا ما اصطلح علي تسميته بالوقف الخاص، علي عكس عدم تحديد الواقف الجهة التي يصرف إليها الربيع، وما يهمنها هو الوقف العام الذي عرفه غالبية الفقه علي أنه: « ما جعل ابتداء علي جهة من جهات البر ولو لمدة معينة... » وبذلك ركز علي صفة الخيرية³ وقابل هذه الصفة بالمصلحة العامة⁴ التي حبس الملك لأجلها علي حسب وجهة صرف ريعه⁵.

أما التعريف القانوني للوقف العام حدده المشرع الجزائري في المادة السادسة من القانون 10/90 المتعلق بالأوقاف علي أنه: « هو كل ما حبس علي جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات. » وبذلك أخذ المشرع الجزائري بفكره عدم تحديد الجهة التي يصرف إليها الربيع الناتج عن العين الموقوفة أو الوقف الخاص الذي يمكن تحويله لوقف عام إذا رفضه الموقوف عليهم.

الفرع الثاني: تحديد العقار الوقفي العام محل الإستغلال

نظرا لتعدد الأملاك الوقفية العامة ومجالات إستغلالها عن طريق الشراكة مع الخواص أو القطاع العام وكذا أساليب وطرق استغلالها وشكل العقود والتصرفات التي تقع عليها لجأت السلطات المعنية بتسيير الأملاك الوقفية إلي تحديد العقارات محل الإستغلال والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية تحديدا واضحا من خلال تعيينها للعقارات الوقفية العامة المبنية وغير مبنية والواقعة في قطاعات معمره أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير⁶ من خلال ما جاءت به المادة 2 من مشروع مرسوم تنفيذي الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كونها أصبحت منذ صدور قانون الإستثمار

¹ - المادة 2 من مشروع المرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية العامة، مرجع سابق.

² - مصطفى الشلبي، احكام الوصايا والأوقاف، دار الجامعية والنشر، ط 4، 1992، ص ص 318-320.

³ نصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، ط 1 المؤسسة الوطنية للكتاب دار هومه، الجزائر، ص 78.

⁴ - رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الوقفية في الجزائر، ط 3، دار هومه، الجزائر، ص 45.

⁵ - انظر المادة 3 من القانون 10/91 في 10/04/1991 المتعلق بالأوقاف، ج، العدد 21.

⁶ - مشروع مرسوم تنفيذي للإثراء يحدد شروط وطيفيات استغلال الأملاك الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية صادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

النظام القانوني للعقار الصناعي والأليات المستحدثة لترقيته ...
09/16 والنصوص التنظيمية الحالية محل مشروع استغلال في اطار مشاريع استثمارية، وبذلك يدخل في مصاف العقارات المبنية كل الأراضي يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزها وأنشطتها حتى ولو كانت هذه القطع الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات¹.

وبذلك نجد المشرع الجزائري أبقى علي مضمون المادة 26 مكرر 4 من القانون 07/01 التي تحدد الأراضي غير مبنية كعقارات لإستغلال عن طريق عقد المرصد مع استثناء جميع الأملاك الوقفية التي جاءت بها المادة الثامنة من قانون الأوقاف لسنة 1991² وكذا الأملاك الوقفية المؤممة التي أدمجت في الصندوق الوطني للثورة الزراعية³، وبالرجوع إلي المادة 42 من القانون 10/90 المتعلق بالأوقاف التي لم يحدد العقار محل عقد الإيجار علي الرغم من تعدد طبيعته سواء كان بناية أو أرض عارية أو زراعية أو مجردة، كما جاء التعديل سنة 2001 ليوضح كيفيات الإستثمار وتنمية الأملاك الوقفية كل حسب طبيعتها وتبيان شكل العقود التي ترد عليها وهي عقود المرصد أو عقود الحكر أو بعقود المقايضة والمقاوله أو عقد ترميم⁴.

المطلب الثاني: الأنماط الجديدة لإستغلال العقار الوقفي في مجال الإستثمار

سعت السلطات العمومية ممثلة في إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها علي ايجاد صيغ وأنماط حديثة لإستغلال الأملاك الوقفية العامة دون الخاصة وتوجهها لمشاريع استثمارية بما يتماشى وأحكام الشريعة الإسلامية.

الفرع الأول: استغلال العقار الوقفي بصيغة طريق تقديم العروض

تمثل العقارات الوقفية العامة محل التأجير بالمزاد العلني تلك العقارات المبينة التي حددها القانون 07/01⁵ المعدل للقانون الأوقاف وهي: البنايات أو ارض بياض أو ارض زراعية أو ارض مشجره بحيث تتم عملية التأجير هذه وفق اجراءات إدارية يحكمها دفتر شروط وتحت الإشراف المباشر لناظر الشؤون الدينية بمشاركة مجلس سبل الخيرات، أما بالنسبة للأراضي الوقفية الفلاحية المسترجعة من الدولة فقد حدد المرسوم التنفيذي رقم: 70/14 المؤرخ في: 10/02/2014 المحدد لشروط تاجيرها بنفس الصيغة لكن بعقد ايجار يخضع لنظام

1 - رامول خالد، مرجع سابق، ص 142.

2 - القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل للقانون 10/90 المتعلق بالأوقاف ج 29.

3 - انظر المنشور الوزاري المشترك بتاريخ 06/01/1992 الذي ينص علي كيفيات تطبيق المادة 38 من القانون 10/90 المتعلق بالأوقاف.

4 - انظر المادة 4 من القانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل والمتمم للقانون 10/90 المتعلق بالأوقاف.

5 - انظر نص المادة 22 من القانون 01/01 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل والمتمم المتعلق بالأوقاف مرجع سابق.

أ. محمد لعمرى - المركز الجامعي النعامة (الجزائر)

خاص¹ طبقا يتم وفق اجراءات نص عليها القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2016/09/20 بتحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق امتياز إلي حق الإيجار².

لكن غالبية هذه الصيغ كانت تخضع لقواعد وبنود القانون التجاري أو المدني وهي اجراءت تجعل من طرق الإستفادة منها أو استغلالها غير منتجة وبمردودية أقل نظرا لقيمتها القانونية والشرعية، لكن ومع فسخ المجال أمام إستغلال جميع الموارد التي يمكن أن تسهم في انجاح الإستثمار وتثمن الأملاك الخاصة للدول وكذا الوقفية منها علي الخصوص تم التفكير في اعتماد صيغة تقديم العروض كونها تمثل الطريق الأنسب لإختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف. كما تفتح باب المنافسة أما المتعهدين المستثمرين وتحقق المبادئ الأساسية المنصوص عليها عند الترشح للحصول علي الطلب العمومي والمتمثلة في المساواة والعلنية والتي تضمن بذلك للسلطة المختصة التسيير الأحسن للملك الوقفي من طرف المستفيد.

كما أن نموذج مشروع دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة علي منح العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض يوفر ضمانات قانونية للوقف وللمستفيد وللسلطة المكلفة بتسيير وإدارة الأوقاف علي السواء.

الفرع الثاني: استغلال العقار الوقفي بصيغة التراضي

بالرجوع إلي المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 381/98 المؤرخ في: 01/12/1998

التي أحالت للجوء إلي ايجار الملك الوقفي بالتراضي لكن بشروط وهي:

- أن يكون الهدف من الإيجار هو نشر العلم وتشجيع البحث فيه.

- سبل الخيرات.

- الحصول علي ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية وبعد استطلاع رأي لجنة

الأوقاف³.

في السابق كانتتعتمد هذه الصيغة بعد اثبات عمليتين متتاليتين للإيجار عن طريق المزاد

العلني او لتشجيع الإستثمارات الفلاحية المنتجة⁴.

¹ - انظر المادة 14 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 07/14 المؤرخ في 2014/02/10 المحدد لشروط وكيفيات ايجار الأراضي الفلاحية الوقفية. ج. ر. 09.

² - انظر القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2016/09/20 المتضمن كيفية تحويل حق الإنتفاع الدائم او حق امتياز الي حق ايجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة، ج. ر. العدد 60.

³ - المرسوم التنفيذي 381/98 في 01/12/1998، يحدد كيفية إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها ذلك، ج ر العدد 90.

⁴ - انظر المواد 20-21-22 من المرسوم التنفيذي 07/14 مرجع سابق.

النظام القانوني للعقار الصناعي والأليات المستحدثة لترقيته ...

أما في النصوص المقترحة لتثمين وتنمية الأملاك الوقفية نجد أن المشرع الجزائري أضاف بعض الشروط التي تسهل من عملية استغلال هذه الأملاك عن طريق صيغة التراضي بحيث يتم اللجوء إليها في حال:

- تعلق الأمر بتشجيع مشاريع استثمارية ذات الأهمية والمردودية الكبيرة للأوقاف.
- أو تلك التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي وذلك بفتح الباب أمام استحداث مناصب شغل دائمة.

- أو عندما تكون العقارات الوقفية محصورة.
كما أخضع عقد الإستغلال لإجراءات التسجيل والشهر العقاري وهي اجراءات نص عليها التنظيم السابق.

خاتمة:

على الرغم من الترسانة التشريعية المتمثلة في النصوص الحالية ذات العلاقة بموضوع الاستثمار أو النصوص القانونية السابقة له نجد أن العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية لا زال في حاجة إلي تنظيم وعناية من خلال وضع آليات تقنية توضح مجالات إستغلاله وكذا تصنيف الأوعية العقارية المخصصة كمناطق الصناعية بحيث أن انشاء وتسيير جيوب للأوعية العقارية التي تنجز عليها حضائر صناعية ومناطق نشاطات جديدة المنجزه علي الاملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة واستغلالها استغلال عقلائي لابد من نظره شاملة في كيفيات تسييره التي يجب أن تبني علي معطيات ومعايير اقتصادية، كما أن توزيع القطع الارضية والجيوب العقارية داخل المناطق المهيأه يجب يراعي فيها التخصص المهني وهو ما جاء به قانون الاستثمار الحالي.

أما من حيث التحفيز والامتيازات ومنح التخفيضات المقرره بموجب التشريع الصادر بشأن المشاريع الاستثمارية وكذا التنظيم الذي تمنح علي أساسه هذه الامتيازات كالمشاريع المؤهلة لامتيازات النظام العام أو توطين مشاريع علي مستوى المناطق التي يتطلب تطورها مساهمة خاصة من طرف الدولة وكذا المشاريع المؤهلة للنظام الاستثنائي الذي يضي منفعة خاصة للاقتصاد الوطني دون غيرها من المشاريع الاخرى لن تعرف الإهتمام إلا من خلال تفعيل الدور الاقتصادي المحلي القائم علي سياسة اللامركزية الهادفة إلي الرفع بقدرات المصالح القطاعية المركزية والإقليمية في مجال الاستثمارات وكذا التفكير في فتح صيغ تمويل بديلة عن ميزانية الدولة من خلال وضع قروض مسترجعة موجهة لخلق استثمارات اقتصادية تحافظ من خلالها علي الوعاء العقاري الصناعي المحلي واستغلاله وفق المتطلبات المحلية وبالتالي يمكن مراقبته.

المصادر والمراجع:

أولا - قائمة المراجع:

- 1- مراد عزاز، عثمانية عبد الرزاق، الوقف- فقها، تشريعا، قضاء، بدون طبعة وبدون سنة، دار البلاغ، الجزائر.
- 2- مصطفى الشلبي، أحكام الوصايا والأوقاف، دار الجامعية للطباعة والنشر، ط 4، القاهرة، 1992.
- 3- نصر سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، ط 1، بدون سنة المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر.
- 4- رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي للأموال الوقفية في الجزائر، ط 3، بدون سنة دار هوم، الجزائر.
- 5- بوحض جلاب نعامة، النظام القانوني للعقار الإقتصادي في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني، العدد الثاني والعشرون، مارس 2009.
- 6- نعيمة فوزي، اشكالية العقار في عملية الاستثمار الخاص في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37، رقم: 04-1999.

ثانيا - النصوص القانونية والتنظيمية:

- 1- المرسوم الرئاسي رقم: 431/2000 المؤرخ في: 2000/12/07 المتعلق بالتصديق علي الإتفاقية التعاون في مجال الأوقاف الإسلامية بين الجزائر ومصر الموقع في القاهرة في: 2000/09/27 الجريدة الرسمية العدد 79 بتاريخ: 2000/12/27.
- 2- الأمر 04/08 المؤرخ في: 2008/09/01 المتضمن شروط وكيفيات منح الإمتياز علي الأراضي التابعة للدولة والموجهة لمشاريع الإستثمار الجريدة الرسمية رقم 49 بتاريخ: 2008/08/03.
- 3- القانون رقم: 09/16 المؤرخ في: 2016/08/03 المتعلق بالاستثمار الجريدة الرسمية العدد: 46 بتاريخ: 2016/08/03.
- 4- القانون رقم: 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المائة لسنة 2008 الجريدة الرسمية رقم: 82 بتاريخ: 2008/12/31.
- 5- القانون رقم: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف الجريدة الرسمية العدد: 21 بتاريخ: 1991/05/08.
- 6- القانون رقم: 07/01 المؤرخ في: 2001/05/22 المعدل للقانون 10/90 المتعلق بالأوقاف الجريدة الرسمية رقم: 29 بتاريخ: 2001/05/23.
- 7- المرسوم التشريعي رقم: 12/93 المؤرخ في: 1993/10/05 المتعلق بالترقية العقارية للإستثمار الجريدة الرسمية رقم: 64 بتاريخ: 1993/10/10.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم: 320/94 المؤرخ في: 1994/10/17 المتعلق بمنح حق الإمتياز علي الأراضي التابعة للدولة والواقعة في مناطق خاصة الجريدة الرسمية رقم: 67 بتاريخ: 1994/10/20.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم: 07/14 المؤرخ في: 2014/02/10 يحدد شروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة الجريدة الرسمية العدد 09 بتاريخ: 2014/02/20.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم: 381/98 المؤرخ في: 1998/12/01 يحدد شروط وكيفيات إداره الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك الجريدة الرسمية العدد 90 بتاريخ: 1998/12/02.
- 11- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2016/09/20 يتضمن كيفيات تحويل حق الإنتفاع الدائم أو حق الإمتياز الي حق الإيجار بالنسبة للأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة المسترجعة من الدولة الجريدة الرسمية العدد: 60 بتاريخ: 2016/10/13.

النظام القانوني للعقار الصناعي والأليات المستحدثة لترقيته ...
12- المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في: 1992/01/06 يتضمن تطبيق المادة 38 من القانون 10/90 المتعلق بالأوقاف.

13- التعليمات الوزارية رقم: 96/37 المؤرخة في: 1996/06/12 المتضمنة كيمييات دفع ايجار الأوقاف.

ثالثا - مشاريع مراسيم ودفاتر أعباء للإثراء ذات العلاقة باستقلال الأملاك الوقفية:

- 1- مشروع مرسوم تنفيذي يحدد شروط وكيمييات إستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- 2- نموذج مشروع دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة علي منح العقارات الوقفية العامة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق التراضي.
- 3- نموذج مشروع دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة علي منح العقارات الوقفية العامة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض.