

الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة لاستغلال العقار الصناعي

في البداية نشير إلى أننا تطرقنا سابقا في إطار دراستنا للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات إلى كل من مؤسسات تسيير المناطق الصناعية والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين باعتبارهما الأجهزة المسيرة لهذه المناطق وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى كل من الوالي والمدير الولائي لإدارة أملاك الدولة واللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF.

. أولا: الوالي

يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا للمادة 9/78 من الدستور وفي إطار الصلاحيات المخولة له فهو يعمل كمثل للدولة على المستوى الإقليمي إذ هو القائد الإداري وحلقة الاتصال بين الولاية والسلطة المركزية فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء وفي نفس الوقت يعتبر كمثل للولاية كشخصية معنوية إقليمية وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي ويمثل الولاية أمام القضاء.

أما في يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار فإن الوالي وفيما يخص الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بما فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأراضي الفائضة المسترجعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فإن الوالي هو المتصرف يرخص بمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار صادر منه وهذا ما نصت عليه المادة 5 من الأمر 11.06 وكذلك الأمر 04.08 الذي ألغى الأمر 11.06 فبموجب المادة 5/4 فإن الترخيص بمنح الامتياز يكون بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح اللجنة المحددة بموجب التنظيم (حاليا اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار) تجدر الملاحظة انه مع صدور الأمر 04.08 فإن قرار الوالي المرخص بمنح الامتياز لا يشمل الأراضي التي تدخل ضمن حافظة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأراضي العقار السياحي والأراضي التابعة لمحيط مدينة جديدة لان كل تلك الأراضي المخصصة من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة فالترخيص بمنح الامتياز عليها هو من اختصاص الوزراء المحددين في المادة 5.

ولكن التساؤل الذي يثار من خلال الأمر 04.08 فما دام أن الأراضي المحددة في المادة 5 يرخص بمنح الامتياز عليها بموجب قرارات صادرة من الوزراء وخصوصا الحافظة العقارية التي تسييرها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي يرخص بمنح الامتياز عليها بقرار من وزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات والوكالة تربطها اتفاقية مع المديرية العامة لأملاك الدولة لكي تسيير أراضي أملاك الدولة فماذا بقي من اختصاص الوالي من تلك الأراضي إلا إذا

كان ذلك الأمر في إطار تمثيل الوزير من طرف الوالي بصفته ممثلاً للدولة على مستوى الولاية ولكن حافظة العقار الصناعي تتشكل أيضاً من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للولاية والبلدية التي تسيروها الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين أراضي المناطق الصناعية وكلها لا تدخل في تصنيف أملاك الدولة الخاصة ولحصر مهام الوالي في إطار تسيير استغلال العقار الصناعي فإن مهامه تقتصر على ترأس اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار حيث يكرس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للاستثمار بقرار من الوالي¹ والترخيص بمنح و الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار صلاحياته كممثل للدولة على مستوى الولاية أو الترخيص بمنح التنازل على المواقع المخصصة بمقررات اللجنة المساعدة على غير الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة خصوصاً الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للجماعات المحلية والمؤسسات المحلية.

ثانياً: المدير الولائي لأملاك الدولة

تنص المادة 120/2 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 على أن يتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود تسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة يتصرف الوزير المكلف بالمالية ومن أجل تسيير الملاك التابعة للدولة على المستوى الإقليمي في إطار عدم التركيز إلى هناك تفويض من وزير المالية بمقتضى المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها فإنه يمكن للوزير المكلف بالمالية وفي إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون رقم 90-30 أن يمنح تفويضاً بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها وعلى هذا الأساس وتطبيقاً للمادة 175 صدر قرار من وزير الاقتصاد مؤرخ في 20 يناير سنة 1992 يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة² أما في مجال العقار الصناعي أو الموجه للاستثمار المخصص من أراضي أملاك الدولة الخاصة تنص المادة 10 من الأمر 04.08 على أن يكرس عقد الامتياز المذكور في المادة 4 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقاً بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز وبهذه الصفة فإن مدير أملاك الدولة يعتبر بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه³ إلى أن من خلال الأمر 08-04 فإن القانون هو الذي عينه على أساس أنه في نفس الوقت يسهر على متابعة استغلال الأراضي الموجهة للاستثمار بمعنية

¹ - انظر المادة 3 و5 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ج ر العدد 27 لسنة 2007

² - الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1992

³ - المنازعات العقارية لمؤلفين عمر حمدي باشا والأستاذة ليلي زورقي دار هومة الطبعة الأولى 2006 ص 56

الأجهزة الأخرى ولهذا نصت المادة 12 من الأمر 08-04 على انه يترتب إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول به والالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من اجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا وكما نصت كذلك المادة 2/16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07.122 انه في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز للالتزامات المحدد في بنود دفتر الشروط وبعد توجيه اعدارين موصى عليهما بالوصول ولم يرد عليهما يفسخ عقد الامتياز بقوة القانون طبقا لأحكام المادة 120 من الأمر رقم 58.75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة والمتضمن القانون المدني وبالتالي فان مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى عملية فسخ عقد الامتياز وذلك برفعه دعوى الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة التي سنوضحها في المطلب الثاني وبالإضافة إلى ذلك فان مدير أملاك الدواة الولائي هو رئيس لجنة مكتب المزاد ورئيس لجنة فتح الاظرفة في حال تم منح الامتياز بالمزاد العلني⁴ إضافة إلى ذلك فان مبلغ الإتاوة الاجارية السنوية يدفع أمام مفتشية أملاك الدولة في اجل 15 يوم من تاريخ المزايدة، وبصفة عامة فان دور مدير أملاك الدولة في إطار تسيير استغلال العقار الصناعي المخصص من أراضي الخاصة لأملاك الدولة يشتمل على تحرير عقد الامتياز ومتابعة استغلال القطعة الممنوحة في إطار المشروع الاستثماري

. ثالثا: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIRF

لقد انشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120.07 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007⁵ وذلك تطبيقا للمادة 5 من الأمر 11.06 وتتشكل هذه اللجنة من 21 عضوا و يتأسيها الولائي أو ممثل عنه وهي تجمع معظم أعضاء المجلس التنفيذي بالولاية بالإضافة إلى مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية وممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا وممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية وممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ومدير الوكالة العقارية الولائية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع وممثل عن كل من غرفة التجارة والصناعة والحرف والفلاحة وممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها مع الاستثمار بالإضافة انه يمكن أن يستعان بأي شخص يمكنه مساعدتها وللجنة أمانة دائمة ملحقة بالأمين العام للولاية وتزود بالوسائل البشرية والمادية اللازمة

وتكلف هذه اللجنة بإنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية ومساعدة المستثمرين في تعين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية وكذا تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية او الخاصة لإنشاء أراض مهينة ومجهزة وموجهة

⁴ - انظر المادة 3/3 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 07-122

⁵ - الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007

لاستقبال الاستثمارات بالإضافة إلى المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية و جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال، كما تتولى اللجنة تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية وتقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة مع متابعتها لإقامة وانجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها

وفي إطار العقار الموجه للاستثمار فانه كان في ظل الامر 11.06 تعمل اللجنة عن طريق رئيسها الذي يودع مقرر تعين موقع المشروع الاستثماري فيكرس التعين بقرار من الوالي وفي إطار عملها تجتمع اللجنة مرتين في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك وتعد نظامها الداخلي وتصادق عليه ولهذا تدون قرارات اللجنة في محاضر يوقعها كل الأعضاء الحاضرين و تستقبل اللجنة كل طلبات المترشحين للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن القطع الأرضية و التي توجه الطلبات إلى الوالي والرامية إلى تعين الأراضي وفي هذه النقطة أساسا تجدر الملاحظة إلى انه من قبل صدور الأمر 11.06 والمرسوم التنفيذي 07.120 كانت طلبات منح الامتياز أو التنازل تقدم على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامركزي وبعد موافقة الوالي يمنح للمستثمر بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار حق امتياز على القطعة الأرضية الموجهة للاستثمار ويقوم مدير أملاك الدولة فيما بعد بتحرير عقد الامتياز ، وكانت اللجنة المحلية المذكورة أعلاه عبارة عن لجنة محلية ولائية مساعدة فقط وتسمى اللجنة المحلية المساعدة على ترقية الاستثمارات CALPI ودورها لايتعدى دورها في الإعلام فقط على ما هو متوفر من أراضي إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 07.120 وبمقتضى المادة 7 منه اوجب أن يقدم مرشح للاستفادة من منح الامتياز أو التنازل عن قطعة ارض إلى الوالي المختص إقليميا طلب تعين قطعة الأرض يودع لدى أمانة اللجنة CALPIRF وبالتالي فان طلب منح الامتياز على قطعة الأرض يوجه إلى الوالي ويودع على مستوى أمانة اللجنة المذكورة أعلاه وليس كما كان عليه الأمر سابقا بان كان منح الامتياز يتم بموجب قرار من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

ويجب أن يرفق الطلب بدراسة تقنية واقتصادية وعند الاقتضاء تحديد الموقع المرغوب فيه ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية ،واللجنة تفصل في الطلبات في مدة أقصاها 30 يوم وعلى المستفيد من تخصيص قطعة الأرض بموجب قرار اللجنة أن يقوم بالإجراءات المتعلقة بالامتياز وهي دخول المزاد العلني أو القيام بإجراءات التنازل مع مالك القطعة الأرضية في اجل 6 أشهر من تاريخ تبليغه بقرار اللجنة مع إمكانية سحبه بانتهاء الأجل

المحدد ما عدا في حالة القوة القاهرة وتقوم اللجنة بصفة دورية كل 6 أشهر بإرسال تقرير عن نشاطها الذي يبين العرض العقاري المتاح وإمكانيات الولاية إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة من التقرير إلى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات⁶

⁶- انظر المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007