

تمهيد:

بعد التطرق لدراسة العقار الصناعي بصفة عامة و المنطقة الصناعية بصفة خاصة نلخص جل الدراسة في هذا الفصل للوصول إلى مبتغى البحث إذ يهدف هذا الفصل إلى إلقاء الضوء على صلب الموضوع و الخروج بنتيجة حول الدراسة السابقة برؤية فيما تتمثل إشكالية العقار الصناعي و كيف تؤثر على الإستثمار بصفة عامة و في منطقة الدراسة بصفة خاصة.

1.المشاكل المترتبة عن الإستثمار في العقار الصناعي:

1.1.العراقيل الإدارية و التباطؤ في منح عقد الإمتياز:

يعاني المستثمر من عدة عراقيل إدارية و تباطؤ في دراسة طلبات الإستفادة من الأملاك الوطنية الخاصة بموجب عقد الإمتياز، مما يؤخر عملية إنجاز المشروع الإستثماري، تتمثل أساسا في مقررات التخصيص التي لا ترقى لدرجة العقد الرسمي بما يخالف الشكلية اللازمة في التصرفات الواردة على العقار الصناعي مما يعطل عملية إنطلاق المشاريع الإستثمارية.

أو صدور تعليمة من وزير المالية لتجميد منح الإمتياز بالتراضي لحدوث تجاوزات كما نتج عن تجميد إجراءات التنازل بعد وضع نظام لعقد الإمتياز بموجب الأمر رقم 08-04 تعطل بعض الملفات العالقة كون المستفيدين يرفضون صيغة منح الإمتياز غير قابل للتنازل مما أدى إلى عدم إنطلاق المشاريع المزمع إنجازها في غياب سندات الملكية.

2.1.المنازعات في قرار رفض منح الإمتياز:

بعد إيداع الصريح بالإستثمار و طلب الإمتياز من المستثمر، يتم منح الإمتياز عن طريق قرار إداري في أجل 30 يوم من تاريخ إيداع الطلب، غير أنه قد يحدث أن لا ترد هذه الوكالة على طلب المعني بالإمتياز في الآجال المحددة أو ترد عليه بالرفض و في هذه الحالة يمكن للمستثمر أن يرفع طعنا إداريا في قرار الوكالة بالرفض لدى السلطة الوصية عليها و هي رئيس الحكومة، و الذي يجب عليه الفصل في هذا الطعن في أجل 15 يوم بموجب قرار إداري، غير أن القرار الإداري الصادر عن رئيس الحكومة غير قابل للطعن قضائيا فيه على إعتبار أن هذا القرار سيادي، و هذا الأمر كان يشكل عائقا كبيرا أمام المستثمرين الذين تم رفض طلبهم بمنح الإمتياز، و هذا ما يدفع بقية المستثمرين إلى عدم المخاطرة بأموالهم و جهودهم و وقتهم في الإستثمار.

3.1. سحب عقد الإمتياز:

قد يسحب العقد بدون تعويض في حالة عدم إحترام المستثمر لرخصة البناء، و في حالة عدم قيام المستفيد بإنجاز مشروعه الإستثماري في المدة المحددة له مما يخول للمؤسسة المسؤولة الحق في سحب هذه الإمتيازات أو في حالة عدم تنفيذ المستثمر للإلتزامات المحددة في دفتر الشروط بموجب قرار إداري، غير أنه لا يمكن أن تسحب هذه الإمتيازات إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم تنفيذ إلتزاماته و إنجاز المشروع، و يستدعي الأمر في هذه الحالة تدخل القضاء.

*كما يتم فسخ العقد في حالة التأجير الثانوي أو التنازل عن حق الإمتياز دون موافقة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و إدارة أملاك الدولة على ذلك بصفة كتابية و صريحة ، و في حالة إستعمال القطع الأرضية أو جزء منها و الممنوح إمتيازها لأغراض غير تلك التي منح من أجلها عقد الإمتياز كتغيير النشاط المتفق عليه في دفتر الشروط ، و بالتالي يتم فسخ عقد الإمتياز بقوة القانون و بصفة فورية من الإدارة و دون إتباع الإجراءات القضائي.

4.1. في حالة عدم قيام أجهزة التسيير بتنفيذ التهيئة: كما قد تقوم نزاعات في حالة عدم قيام أجهزة

التسيير بإستخراج أو نشر رخصة التجزئة، وبالتالي عدم قيامها بأشغال التهيئة والتجهيز، و حالات أخرى تتمثل عدم تنفيذ برامج التهيئة بالرغم من وجود إتمام الدراسات اللازمة و بغض النظر عن الأسباب العملية أو التقنية المؤدية إلى ذلك و التي ليس للمستثمرين دخل فيها، و بالتالي يجد المستثمر نفسه عاجز عن الشروع في العملية الإستثمارية إلى أجل غير مسمى في إنتظار المؤسسة المسؤولة عن تنفيذ برامج التهيئة بإتمام عملها.

5.1. في حالة عدم إكتساب العقار الصناعي:

وقد يثار النزاع بشدة في حالة عدم اكتساب أجهزة التهيئة أو مؤسسات التسيير لبعض العقارات والتي كانت تعود ملكيتها للخواص وهذا ما حال دون ملكية المؤسسات لهذه العقارات و يصدر التعليمات الوزارية المتعلقة

الفصل الرابع.....مشاكل العقار الصناعي و تأثيرها على الإستثمار

بكيفيات وشروط تطهير العقار الصناعي أكدت على وجوب اكتساب ملكية الأوعية العقارية من قبل

مؤسسات التهيئة والتسيير بعقد رسمي قبل القيام بالإلتزام بأي عقد و في هذه الحالة:

إن مالكي هذه العقارات من الخواص كانوا يرفضون بيعها بالتراضي لهذه الأجهزة وهنا بإمكان المؤسسات

المهينة و المسيرة و عن طريق الوالي المكلف بتطبيق المخطط التوجيهي للتعمير و الذي تقع المنطقة

الصناعية في إطاره، والمباشرة في تطبيق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة مع تعويض المالكين تعويضا

عينيا أو نقديا، ومن هنا تكتسب المؤسسات هذه العقارات ثم تقوم بإعادة بيعها لفائدة المتعاملين.

6.1. حالة مسؤولية المتعامل عن الأضرار التي يوقعها:

تكون هذه الأضرار ناتجة بسبب الأشغال التي يقوم بها المستثمر، أو كل من يعمل بإذنه

كالمقاول، فتلحق هذه الأضرار مثلا بالطرقات داخل المنطقة، أو بشبكة التهيئة العامة المقامة من طرف

أجهزة التهيئة، فطبقا للقواعد العامة فإن التعويض يكون كاملا وعلى عاتق المستثمر وحده.

و إذا كانت المسؤولية غير محدودة، وإمتدت الأضرار إلى التجزئات الأخرى فإن التعويض يكون لمالكي هذه

التجزئات طبقا للقواعد العامة للقانون دائما.

7.1. عدم الإنتفاع بحق القرض البنكي في بعض الحالات:

طبقا لنص المادة 11 من الأمر 04-08 فإن المشرع قد خول لصاحب حق الامتياز رهن الحق العيني

العقاري الناتج عن الامتياز، هنا يظهر الاختلاف بين التشريعات مما قد يؤدي إلى وجود مشاكل في هذا

المجال بالإضافة إلى هذا يشترط أن يكون المال المرهون مما يصح التعامل فيه بالمزاد العلني، وهنا نصطدم

بواقع أن البنوك ترفض قبول طلب قرض المستثمر الذي يقدم الحق العيني العقاري الناتج عن

الإمتياز كضمان أي رهن رسمي لأنه لا يمكن بيعه بالمزاد العلني.

*و نشير أن هناك منازعات أخرى مثل المنازعات المتعلقة بعدم تجديد عقد الإمتياز و رجوع الإدارة في

منحه مدام المنح مؤقت، أو المنازعة في دفع الإتاوة أو في الإستفادة من التخفيضات على سعرها لاسيما بعد

الفصل الرابع.....مشاكل العقار الصناعي و تأثيرها على الإستثمار

صدر قانون المالية لسنة 2011 المحددة لهذه التخفيضات، و لا يمكن حصر كل هذه المشاكل و المنازعات و لكن حاولنا بقدر إطلاعنا بالإمام بأهمها.

2.المشاكل التي واجهت المستثمرين بالمنطقة الصناعة أوماش:

*وضعية المشاريع المجمدة: نفس تأخر تسجيل تشيير العقود ووجود ملفات بدون عقود إلى صعوبة و تعقيد الإجراءات الإدارية مما يؤدي إلى إستغراقها لوقت طويل أو طول مدة رد الهيئات المكلفة بتخصيص العقار الصناعي.

و السبب الثاني توقف عمليات تسليم عقود البناء نظرا لعدم إتمام عملية التهيئة

*عدم إتمام التهيئة المتمثلة في الشبكات يتضح من خلال المخططات الموضحة للمنطقة الصناعية أن

المنطقة مغطات بجميع أنواع الشبكات إلا أنها لا تؤدي دورها و ذلك لعدم توفر غلاف مالي كاف

كتوصيل المياه الصالحة للشرب التي لا بد من وجود أو برمجة مخزن مياه بالقرب من المنطقة و هذا حاجز

يقف أمام المستثمرين لمزاولة نشاطهم إذ يتكبد المستثمرون المتواجدون بالمنطقة عناء تدبير كل ما يحتاجه

المصنعة، و هذا يؤثر بشكل سلبي على العملية الإستثمارية إذ يجد المستثمر نفسه أمام خسائر فادحة جراء

القيام بأعمال إضافية لضمان سيرورة مشروعه، إذ لا دخل للمستثمر في عجز الهيئات المسيرة.

*عدم السير الحسن للمشاريع داخل المنطقة يترتب توقف مشاريع الاستثمارية زيادة في نسبة البطالة.

* تم التخلي عن اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار بتاريخ:

23 جويلية 2015 بعد مدة دامت 5 سنوات من تأسيسها وبالتالي التوقف عن عملية توزيع الأراضي في

المنطقة الصناعية و عدم وضع أي لجنة مانحة للقطع محل الإستثمار و هذا كان السبب في تجميد

الإستثمار في المنطقة الصناعية، إذ نجد إستياء و تذمر من طرف الراغبين في الإستثمار بحجة رفض منح

القطع الأرضية وفق قرار وزاري دون أدنى تفسير من طرف مديرية الصناعة على مستوى الولاية و تسبب

الفصل الرابع.....مشاكل العقار الصناعي و تأثيرها على الإستثمار

في تعطيل العملية الإستثمارية و لم تسوى الوضعية لحد الآن و يمكن القول عدم توفر العقار الصناعي رغم وجوده أو بعبارة أخرى تجميد إستغلال العقار الصناعي و تعطيل الإستثمار.

*تخوف بقية الراغبين في الإستثمار من التقدم برؤية ما يعانیه بقية المستثمرين النشطين بالمنطقة و بالتالي توجههم للبحث عن مناطق صناعية مهيئة تخدم مصالحهم بشكل أفضل و هذا لا يخدم المنطقة بل يؤثر سلبا عليها، و بدل تحفيز و جذب المستثمرين نجد أنفسنا أمام تنفيرهم بخلق حواجز تعيق إستثماراتهم من البداية.

*تسليم بعض التخصيصات في المنطقة الصناعية لغير مستحقيها فالمناطق الصناعية مخصصة للمشاريع الكبرى فالكثير من المشاريع كان لابد أن تكون داخل مناطق النشاط بدل المناطق الصناعية و بهذا نزع حق الإستثمار في هاته المنطقة من مستحقيه و هذا يؤثر على الإستثمار من الناحية النوعية فالمنطقة مخصصة لمشاريع كبيرة ذات بعد وطني لا بعد محلي فحسب.

خلاصة:

يعتبر هذا الفصل آخر فصول الدراسة و حوصلة كل الفصول فبعد التعرف على المشاكل التي تعاني منها المنطقة الصناعية نتمكن من إستخلاص إشكالية العقار الصناعي و تأثيرها على الإستثمار و الوصول إلى هدف الدراسة لمحاولة تحسين الوضعية الحالية.