



جامعة عمار ثليجي الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



الاستثمار في العقار الصناعي طبقا للتشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق،

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

- د. سي ناصر محمد

إعداد الطالبين:

- قرينات عيسى

- سي ناصر محمد

لجنة المناقشة

رئيسا

مشرفا ومقررا

عضوا مناقشا

- الأستاذ: أ. د النوعي أحمد

- الأستاذ: د. سي الناصر محمد

- الأستاذ: أ. بوديسة مصطفى

السنة الجامعية 2024-2025

مقدمة

المقدمة:

تعد العقارات الصناعية هي البنية التحتية والركيزة الأساسية للحياة الاقتصادية لأي بلد، وقد أعطت الجزائر مثلها مثل جميع دول العالم أولوية قصوى لهذا المجال لحماية وتعزيز وتطوير العقار الصناعي، وهذا يتضح جليا من خلال الترسانة القانونية الضخمة والمتنوعة التي جاءت لتنظيمه منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

ولا شك في أن التحول الاقتصادي والسياسي الذي مرت به الجزائر قد أثر على السياسة العقارية التي شهدت عدداً من التغييرات من أواخر الثمانينيات وأوائل التسعينيات، مما أدى إلى إصدار عدد كبير من النصوص القانونية التي تجسد هذا التحول في العقار الصناعي.

ولأهمية العقار كعامل مهم في تحقيق الاستثمار، فقد كانت الدولة الجزائرية مهتمة دائماً بتطوير وتشجيع الاستثمار من خلال تبني سياسات استثمارية تدخل ضمن أطر سياساتها المختلفة لتحقيق التنمية الاقتصادية وأحاطتها بمجموعة من الضمانات القانونية بداية بالمرسوم رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار¹، مروراً بالأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم².

فبالنظر إلى أن العقار عامل مهم في دفع القوة الاقتصادية، فإن معظم القوانين تركز على تنظيم الملكية العقارية من خلال سن قوانين تنظم جميع السلوكيات المتعلقة بها، وهي عنصر أساسي في الاستثمار الوطني والتنمية المستدامة. وتتبنى الجزائر سياسات وبرامج مستمدة من إستراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية لتذليل سلسلة الصعوبات التي تعرقل عملية التنمية الصناعية، وأخذ المشرع بعين الاعتبار مساهمة العقارات الصناعية في التنمية الاقتصادية للبلاد.

يرتبط تحقيق سياسة الاستثمار الوطنية بقوانين محددة تتناول قضايا مهمة تتعلق بالاستثمار وتؤثر بشكل مباشر عليه، بما في ذلك قوانين العقارات وأنظمة التطوير العقاري، والتي تساهم بشكل كبير في تحقيق التنمية الصناعية ومن هذه القوانين قانون إنشاء مناطق في إطار المرسوم رقم 45/73 المؤرخ 28 فيفري 1973. لكن مع مرور الوقت، أصبحت هذه

¹ المرسوم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة في 06 أكتوبر 1993، (ملغى).

² الأمر رقم 03 / 01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة في 22 أوت 2001.

المناطق غير كافية لتطوير وتعزيز الصناعة والاستثمار الوطني، إما بسبب المشاكل القانونية والإقليمية التي عانت منها، أو بسبب الأزمة المالية التي مرت بها الجزائر منذ سنة 1986. تساعد مبادرة المشرعين الجزائريين لسن قانون تمويل مستمر على إيجاد طرق قانونية لتسهيل حياة الأصول العقارية وأسعارها بما يتناسب مع استراتيجية المشروع المقترحة. فيما يتعلق بتنظيم وتشغيل وخصوصية الشركات الاقتصادية العامة، وتنظيم حدود تطوير العقارات الصناعية وفق المفهوم الجديد.

كما تتطلب إجراءات الاستثمار المتتالية من الدولة إنشاء مؤسسات لمرافقة المستثمرين كالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المكلف بتسيير الوعاء العقاري العمومي الموجه للاستثمار، وهي كلها مبادرات تعكس جهود الدولة من أجل الارتقاء بالاقتصاد الوطني لاسيما تنويع الصادرات خارج قطاع المحروقات. ونظرا للأهمية الرئيسية للعقارات الصناعية ودورها المهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كان لابد إن تحاط هذه الأخيرة بحماية صارمة وضمانات تساهم في تحقيق الوظيفة المصدر من أجلها القانون.

ولم كان النظام القانوني المنتهج من قبل المشرع الجزائري لتسيير وتشجيع العقار الصناعي يشكل عاملا مهما في تحقيق الاستثمار، فإن الدولة مطالبة بتوفير مواقع عقارية لاستقبال الأنشطة الصناعية من أجل تلبية الاحتياجات العقارية لجميع التجار الاقتصاديين والمستثمرين، لتسهيل عليهم تنفيذ مشاريعهم الاستثمارية.

أهمية الموضوع

تكمن أهمية الموضوع في بيان الأنظمة القانونية التي تحكم وتسير العقار الصناعي، وكذلك الكشف عن رؤية المشرع للعقار الصناعي كآلية أساسية في الاستثمار والتنمية وعلى ضوء دراسة المنظومة القانونية للعقار الصناعي يظهر لنا الدور الأساسي لتشجيع الاستثمار.

أسباب اختيار الموضوع

أما بالنسبة لأسباب اختيار الموضوع فقد تم اختياره لأسباب موضوعية وأسباب ذاتية، فبالنسبة للأسباب الموضوعية فتتمثل في محاولة دراسة المنظومة التي يخضع لها العقار الصناعي ومدى انعكاس ذلك على تشجيع وتطوير الاستثمار، وتبيان أن تنظيم العقار

الصناعي ورغم الجهود المبذولة لتحقيق الأهداف المرجوة منه، مازال يشكل عقبة أمام الاستثمار في نظر الكثير.

أما الأسباب الذاتية تتمثل في كون العقار الصناعي ضمن مجال تخصصنا، ورغبتنا في تنمية أفكارنا والتعمق فيها، والتعرف أكثر على مدى مطابقة ما تم دراسته وما هو موجود في أرض الواقع.

الإشكالية:

ولدراسة الموضوع، والإحاطة بكل جوانبه نطرح الإشكالية التالية:

هل ساهمت المنظومة القانونية الجزائرية المتعلقة بضبط العقار الصناعي وتنظيمه في تشجيع الاستثمار؟

الأسئلة الفرعية:

كيف يتم استغلال العقار الصناعي بواسطة عقد الامتياز وماهي الآثار المترتبة عنه؟

ما هي الجهات المكلفة بإدارة وتسيير العقار الصناعي؟

هل ساهمت الأنظمة التحفيزية الواردة في قانون الاستثمار الجديد 18/22 في ترقية وتشجيع الاستثمار؟

منهج الدراسة

ولمعالجة هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي.

للإجابة عن الإشكالية المطروحة، قسمنا الموضوع إلى فصلين:

حيث سنتعرض في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي والفصل الثاني حول الإطار التنظيمي للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

تمهيد:

يعتبر العقار الصناعي عنصرا ضروريا وهاما من عناصر تحقيق النشاط الاقتصادي باعتباره الأساس الذي تقوم عليه التنمية والرقى الاقتصادي، كما يعتبر وسيلة اقتصادية تستخدم لجذب مختلف الاستثمارات سواء كانت محلية أو أجنبية، وبهدف تحقيق تنمية شاملة سعت الجزائر على غرار باقي الدول في مختلف سياساتها القانونية والاقتصادية إلى توفير مواقع عقارية تكون مهيأة لاستقبال مختلف المشاريع الصناعية بهدف تلبية احتياجات المستثمرين لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

كما أن العقار الصناعي يحتل مكانه هامة في النظام القانوني والاقتصادي الجزائري، باعتباره وسيلة اقتصادية تستخدم بهدف تحفيز الاستثمارات المحلية وجلب الاستثمارات الأجنبية بما يعود على الدولة بفوائد من جوانب متعددة، وقد ارتبط ظهور العقار الصناعي بتوسع حركة الاستثمار وتوسع أنشطته وتعدد إشكاله بتطور التجارة الدولية خاصة بعد التحولات التي شهدتها العالم في العقود الأخيرة¹.

كما أن العقار الصناعي يتميز بالعديد من الخصائص تجعل منه أكبر محفز للاستثمارات المحلية وعامل أساسي لجذب للاستثمارات الأجنبية مما يحقق للدولة عدة فوائد ويساهم في جذب الاستثمار وتحقيق النمو الاقتصادي.

وعلى هذا الأساس كان البدء لنا من الوقوف على تحديد مفهوم العقار الصناعي وأساسه القانوني وحافظته وهو ما سنقوم بدراسته في المبحث الأول، ثم سنتطرق إلى آلية استغلال العقار الصناعي وذلك من خلال المبحث الثاني. فعلى المستوى الوطني قامت الدولة بإعادة النظر في التشريع الذي يحكم العملية الاستثمارية في أكثر من مرة وذلك بتعديل قانون الاستثمار تماشيا مع متطلبات المرحلة، أما على المستوى المحلي فكان الهدف هو تذليل الصعوبات الميدانية (بيروقراطية الإدارة) قصد مرافقة ومساعدة المستثمرين في إنجاز مشاريعهم، ولعل أهم انشغال بالنسبة للسلطات المحلية وأيضا بالنسبة للمستثمر هو كيفية الحصول على العقار الصناعي.

¹ محفوظ موهوبي، مركز العقار من منظور الاستثمار، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بود واء، جامعة بومرداس، 2009 / 2008، ص 04.

وفي هذا السياق يعتبر العقار الصناعي في الجزائر كأحد محددات التنمية المحلية حسب ما له من تأثير وأهمية على توطين وإنجاز المشاريع التنموية خاصة تلك التي تتطلب أوعية عقارية مهيأة على المستوى المحلي، أما على المستوى الوطني فإن موضوع العقار يعتبر أبرز عنصر في إشكالية النمو الاقتصادي.

ولقد عرف العقار الصناعي المخصص للاستثمار منذ الاستقلال عدة أنظمة، ونظرا للأهمية التي أعطيت له، قام المشرع بتنظيمه بصفة متميزة تتماشى مع النظام السياسي والاقتصادي. ولعل أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار كان في بداية السبعينات، حيث ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق، كالمناطق الصناعية المنشأة عام 1973.

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي

يعد العقار عموما المحرك الأساسي للاقتصاد الوطني وأحد أبرز الدوافع المحققة للتنمية الاقتصادية لذا يتطلب الأمر ضبطه عن طريق وضع أحكام قانونية يصبح من خلالها حافزا لتشجيع الاستثمار والتي بدورها تنص على آليات قانونية تتضمن بداية توفير مناخ استثماري ملائم لتشجيع المبادرات الخاصة محليا ودوليا.

ولما كان العقار الصناعي هو العنصر الأساسي في الاستثمار، وبهدف جلب أكبر قدر من الاستثمارات، سعت الجزائر في إطار سياستها لتشجيع وتطوير الاستثمار وترقيته إلى توفير المواقع العقارية المهيأة لاستقبال مختلف النشاطات الصناعية، وذلك من خلال بث جملة من النصوص التشريعية التنظيمية التي حاولت من خلالها إيجاد أفضل وأحسن الطرق لتنظيم واستغلال العقار الصناعي قصد تلبية كافة الاحتياجات العقارية للمتعاملين الاقتصاديين معها و تشجيعهم على إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، وبالرجوع إلى مختلف هذه النصوص القانونية نجد بأنها عرفت تطورا كبيرا نتيجة تعاقب قوانين الاستثمار وقوانين المالية، لذا سنتطرق في هذا المبحث لتحديد مفهوم العقار الصناعي في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني حافظته وتبيان أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكذلك المناطق الخاصة والحرّة.

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي

لقي موضوع العقار الصناعي اهتماما كبيرا لدى الباحثين في حقول معرفية متعددة، وإن كان تناوله يختلف باختلاف التخصصات، لذلك يكون مفيدا البحث في المعنى العام والمعنى القانوني للعقار الصناعي، وذلك ما سنتطرق إليه في (الفرع الأول)، ودراسة مختلف مميزاته عن بعض المفاهيم التي تكون محلا للاستثمار وهو تمييز العقار الصناعي عن ما يشابهه في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المعنى العام للعقار الصناعي

أصبح العقار الصناعي موضوع اهتمام الباحثين في مختلف المجالات في الآونة الأخيرة، وحتى نحدد مفهوم العقار الصناعي لابدأ أولا من البحث عن تحديد التعريف الاصطلاحي للعقار الصناعي والتعريف الفقهي ثانيا والتعريف القانوني ثالثا، وإن كانت دراسته تختلف باختلاف التخصصات.

أولا- التعريف الاصطلاحي للعقار الصناعي

لتحديد التعريف الاصطلاحي للعقار الصناعي يجب تحديد تعريف مصطلح "العقار" أولا ومصطلح "الصناعة" ثانيا.

1. **التعريف الاصطلاحي للعقار:** بالرجوع إلى نص المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري فإن العقار "هو كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹.
2. **التعريف الاصطلاحي للصناعة:** تعرف الصناعة: "بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، وهي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية"².

ثانيا- التعريف الفقهي للعقار الصناعي

فيعرفه الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهاوري "هو الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف، والأرض وهي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها، وإذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك

¹ الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

² مفيدة لمزدي، "العقار الصناعي لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية"، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 7، العدد 02، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف، ميلة، 28/01/2020، ص 69.

بتفتيت سطحها أو نزع بعض الأثرية والصخور، وكذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بحيزه ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر، إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه أو الأشجار والأغراس عقار، ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها"¹.

يمكن تعريف العقار الصناعي كذلك على أنه: "استخدام الأرض وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات بما فيها الآلات والمعدات والأجهزة والمواد الخام المرصودة لخدمته بهدف إنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو باستخدام مواد شبه مصنعة"².

ثالثا- التعريف القانوني للعقار الصناعي

اكتفى المشرع الجزائري بتعريف العقار فقط وترك كل تعريفاته للفقهاء، "والحقيقة أن جل التعريفات التي سبقت في سبيل تحديد مدلول العقار الصناعي، تتفق على أنه الحيز المكاني، أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كان مبينا أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل، وتضاف إليه العقارات التي تحوزها المؤسسات الاقتصادية العمومية خاصة الفائض العقاري الناتج عن حل هذه المؤسسات"³.

الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عما يشابهه

للإحاطة بالعقار الصناعي أكثر لابد لنا من تمييزه عما يشابهه من عقارات، وأهمها العقار الفلاحي أولا، العقار السياحي ثانيا، والعقار السكني ثالثا.

أولا- العقار الفلاحي

واهم ما يتميز به العقار الصناعي عن العقار الفلاحي أنه: نظمه المشرع بمجموعة من الأوامر والقوانين منها الأمر 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار"⁴.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، لبنان، دون طبعة، دون تاريخ، ص14.

² نور الدين زبدة، "استثمار العقار الصناعي في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الثاني، العدد العاشر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 19 جوان 2018، ص728.

³ اسماعيل بوقرة، "العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر"، المجلد 10، العدد 01، الجزائر، أفريل 2019، ص521.

⁴ القانون 09/16، المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة في 3 أوت 2016.

وكذلك الأمر 04/08 المحدد للشروط والكيفيات الخاصة بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹.

والأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار²، وفي ما يخص النصوص القانونية التي صدرت بصدد تنظيم العقار الفلاحي فقد كان القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة³.

وكذلك القانون رقم 16/08 مؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي⁴ كأحد الوسائل في التنمية الاقتصادية، والقانون 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق باستصلاح الأراضي وحياسة الملكية العقارية⁵، وبعدها صدور المرسوم رقم 724/183 الذي يحدد كيفية تطبيقه، كذلك صدور القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.

وفيما يخص طريقة الاستغلال فيستغل العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، أما العقار الفلاحي فيتم استغلاله عن طريق الامتياز المشير في الحافظة العقارية، ويتم منحه عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ويكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوات سنوية ومع عدم إمكانية تحويله إلى تنازل⁶.

¹ الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 03/09/2008، بالقانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة في 20 جويلية 2011، والقانون رقم 10/14 المؤرخ في 14 أكتوبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 31 ديسمبر 2014، والأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23 جويلية 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة في 23 جويلية 2015.

² المادة 1 من الأمر رقم 03/01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة في 22 أوت 2001.

³ المادة 1 و2 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010.

⁴ القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة في 10 أوت 2010.

⁵ القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق حياسة الملكية العقارية الفلاحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 34، الصادرة في 16 أوت 1983.

⁶ المادة 04 و10 من القانون رقم 03/10، المرجع السابق.

ثانيا- العقار السكني

وفي هذا العنصر نميز بين العقار الصناعي والعقار السكني:

بما انه تمت سابقا ذكر القوانين المنظمة للعقار الصناعي فسنطرح القوانين المنظمة للعقار السكني فنظمته عدة قوانين منها القانون رقم 93/03 الصادر في 01 مارس 1993 الذي يتعلق بالأنشطة العقارية¹، والقانون 07/86 المؤرخ في 4 مارس 1986 الذي يتعلق بالترقية العقارية².

ويليه القانون رقم 03/87 الذي يتضمن التنمية العمرانية³، وايضا القانون رقم 93/12 الملغى بواسطة الأمر رقم 03/01 المطبق على العقار السكني والصناعي، والقانون 04/11 المتضمن للترقية العقارية⁴، إلا أن كلى العقارين يطبق عليهما القانون 29/90 المتضمن قواعد التهيئة والتعمير⁵ خاصة البنايات المنجزة فوقها.

ولا يتم استغلال العقار الصناعي كما سبقت الإشارة إليه إلا بموجب عقد امتياز، لمدة محددة قانونا، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقين العقارين، الذين يمتلكون الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من أراضي البلدية إما عن طريق التراضي، أو ما يحدده التنظيم⁶.

¹ المرسوم رقم 93/03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 3 مارس 1993.

² القانون رقم 07/86، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة في 5 مارس 1986.

³ القانون رقم 03/87، مؤرخ في 27 جانفي 1987، متضمن التنمية العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 05، الصادر في 28 جانفي 1987 (ملغى).

⁴ القانون رقم 04/11، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 06 مارس 2011.

⁵ القانون رقم 29/90، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة في 1990.

⁶ اميرة خالفي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العام، جامعة العقيد اكلي محند اولحاج، البويرة، 2019، ص14.

ثالثاً- العقار السياحي

إن النظام القانون للعقار السياحي يركز على عدة نصوص أهمها القانون رقم 01/03 الصادر في 17 فيفري 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة¹، و القانون رقم 02/03 الصادر في 17 فيفري المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ²، وأيضاً القانون رقم 03/03 الصادر في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية³، بعد صدور القانون رقم 04/08 الصادر في 01 سبتمبر 2008 و الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ألغى الكثير من أحكام القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الذكر السالف، وبالتالي أصبح القانون 04/08 قانوناً مشتركاً يتعلق بكل من العقار الصناعي و العقار السياحي.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن الاستثمار الأجنبي في العقارات الصناعية يحفزه امتيازات مختلفة، وكذلك العقارات السياحية التي يتم تطويرها من خلال عقود الامتياز بالتراضي تمنح بقرار من الوالي بعد موافقة وزير السياحة، عندما تنتمي قطعة الأرض إلى العقار السياحي القابل للبناء وتوافق عليها السلطات المسؤولة عن العقار السياحي بناء على دفتر الشروط⁴.

¹ القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003 .

² القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.

³ الأمر رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.

⁴ صفية بن صالح، نسيم بن سراي، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2018/2017، ص 10.

المطلب الثاني: حافظة العقار الصناعي

وسعيًا من الدولة على توفير أكبر قدر ممكن من العقارات المخصصة للاستثمار الصناعي تم إدراج الاحتياطات العقارية التابعة للأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول العقارية الفائضة لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية والمحلية، وإدراجها ضمن الحافظة الخاصة بالعقار الصناعي¹. ويقصد بالحافظة العقارية الصناعية المساحات العقارية المخصصة للاستثمار في المجال الصناعي ويقصد بالأوعية العقارية جمع لمفرد الوعاء العقاري الذي يقصد به الأرض²، وتتكون حافظة العقار الصناعي من: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات سندرسها في الفرع الأول والمناطق الخاصة والحرّة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

على خلفية تطوير الاستثمار المستمر وتحسين مستوى التنمية للبلاد، أصدرت الدولة عددًا من العقارات للمستثمرين لإتمام مشاريعهم الاستثمارية، ويظهر ذلك من خلال إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، والتي تعتبر أدوات فعالة لتحقيق الأهداف الإنمائية على المستوى الوطني والمحلي.

أولاً- المناطق الصناعية

تتوفر الجزائر على وعاء عقاري هام من المناطق الصناعية أنشأ معظمها بصدور المرسوم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية³، حيث تم إنشاء 77 منطقة صناعية عبر التراب الوطني، كما حددت كفاءات وشروط إدارتها بموجب المرسوم 455/84، ويدخل ضمن الإدارة فكرة تهيئة هذه المناطق والتي تتم وفق دفتر شروط تم النص عليه في التعليمات الوزارية المؤرخة في 03 مارس 1983.

¹ يمينة منقلتي، ديهية طاشور، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014/07/02، ص6.

² نورية غانمية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2022/2021، ص ص55، 54.

³ المرسوم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة في 09 مارس 1973.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة في 06 مارس 1984.

1- تعريف المناطق الصناعية

يقصد بالمناطق الصناعية الحيز المكاني الذي يجب أن يوفر للمؤسسة الإطار الملائم للعمل والازدهار، وهي التوجه الأساسي في تشجيع وترقية الاستثمار وتساهم في تحسين كفاءة المؤسسة، كما تعرف على أنها: "تلك الفضاءات العقارية الاقتصادية المنشئة والمحددة النطاق من قبل الدولة لاحتواء المشاريع والتي ينبغي إنشاؤها خارج المحيط العمراني وهذا تقاديا للمخاطر التي يمكن أن تنجم عن الاستغلال الصناعي"¹.

وبالرجوع إلى تعريف المشرع الجزائري للمناطق الصناعية نلاحظ أنه لم يرد تعريف محدد، بل عرفها على أنها: "المناطق المقامة خصيصا من أجل احتواء المشاريع الصناعية، ويتم تحديدها من قبل أدوات التهيئة والتعمير والتي يجب أن تنشأ خارج النطاق العمراني"². وتعرف كذلك على أنها: "المنطقة الصناعية هي مساحة محددة من الأرض ذات أهمية معتبرة، تكون مؤهلة لإقامة نشاطات اقتصادية واستقبال مشاريع استثمارية صناعية"³.

1- إدارة المناطق الصناعية

المقصود بإدارة المناطق الصناعية من الجانب القانوني التهيئة والتسيير معا، ويقصد بها حسب مرسوم 55/84 المذكور آنفا تهيئتها أولا ثم إدارتها ثانيا، وتتم عملية إدارة المناطق الصناعية من قبل مجموعة من الأجهزة والمؤسسات التي تم تحديد طبيعتها وفقا لطبيعة النشاطات الممارسة فيها ومنه :

- إذا كانت النشاطات ذات مصلحة محلية أو متعددة الصلاحيات وذات منفعة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة تتولى مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي إدارتها حيث تنشأ بموجب قرار من الوالي حسب المرسوم رقم 200/83⁴.
- إذا كانت نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة وتابعة لسلطة واحدة، فإدارة المنطقة تتولاها مؤسسات اقتصادية

¹ فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية بن عكنون، جامعة الجزائر، 2015/2014، ص13.

² نورية غانمية، المرجع السابق، ص 56.

³ المرسوم رقم 200/83، المؤرخ في 19 مارس 1983، يتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة في 22 مارس 1983.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 200/83، المؤرخ في 19 مارس 1983، يتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة في 22 مارس 1983.

- إذا كانت نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة، مثل ما هو الحال بالنسبة للمحروقات فتتولى إدارتها وحدة متخصصة تنشأ بموجب قانون وفي إطار التنظيمات المعمول بها¹.

كما أن المشرع الجزائري أوكل مهمة تسيير وإدارة هذه المناطق الصناعية إلى أجهزة ومؤسسات خاصة وذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية²، وتتمثل المهمة الرئيسية لهذه المؤسسات في تلقي العقارات المكونة للعقار الصناعي وكذلك اكتساب ملكيتها بصفة قانونية ومن ثم القيام بأعمال التجزئة للعقارات وتجهيزها وبعدها تقوم بمنحها للمستثمرين وفق الإجراءات المنصوص عليها قانونا بغية انجاز المشاريع الاستثمارية³.

ثانيا - مناطق النشاطات

تم إنشاء هذه المناطق بموجب الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات⁴، ومن أجل مواكبة التنمية المحلية عملت الولايات والبلديات لإنشاء هذه المناطق⁵.

1- تعريف مناطق النشاطات

تعرف مناطق النشاط على أنها مناطق ذات مساحة وحجم صغيرين تم تجهيزها وإنشاءها لاستقبال الصناعات الصغيرة ومتوسطة الحجم ذات الطابع المحلي كنشاط إنتاجي للسلع والخدمات⁶.

¹ يمينة منقلتي، ديهية طاشور، المرجع السابق، ص10.

² المرسوم التنفيذي رقم 56/84، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة في 06 مارس 1984.

³ نورية غانمية، المرجع السابق، ص57.

⁴ الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد 19، الصادرة في 05/03/1974 (ملغى).

⁵ سليم ساسي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر، 2009/2006، ص 20.

⁶ عيدة قليش، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 30 جوان 2019، ص18.

"مناطق النشاط مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها للجماعات المحلية الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين، والملاك الشاغلون"¹.
ومنه "فإن مناطق النشاط المساحات المحددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محمي أو نشاطات متعددة الخدمات"².

1- تسيير مناطق النشاطات

بعد صدور القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري حيث سمح هذا الأخير للوكالة العقارية لتسيير والتنظيم العقاري بالقيام بتهيئة الأراضي التابعة للجماعات المحلية والداخلية ضمن المحيط العمراني لتكوين مناطق النشاط، حيث أنشأت هذه الوكالات كمؤسسات متخصصة تسند لها مهمة الحياة والتصرف للعقارات التابعة للجماعات المحلية، بموجب المرسوم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والتي تم تحويلها إلى وكالات ولائية فيما بعد³.

1. التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

- من حيث الموقع والمساحة، حيث تقع اغلب مناطق النشاطات في النسيج العمراني، في حين أن المناطق الصناعية تتموقع خارج النسيج العمراني⁴، ومن جانب حجم المناطق، فإن مناطق النشاط أقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية، ومن النادر أن تزيد مساحتها عن 100 هكتار، في حين اغلب المناطق الصناعية تتجاوز هذه المساحة⁵.

¹ « Les Zones D'activités sont des Espaces délimités par les instruments D'Aménagement Destinés à Abriter des Activités D'intérêt local ou des Activités polyvalentes, elles sont copropriété des collectivités local, AGERFU, et des occupants » : République Algérienne Démocratique et Populaire, Note N°533 op cit, Page 25.

² فاطمة سليمان، دور العقار الصناعي في استقطاب الاستثمار، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016/2017، ص 19.

³ المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد أحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 68، الصادرة في 23 ديسمبر 1990.

⁴ راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة الجزائر 1، 2015/2016، ص 33.

⁵ « Les Tailles des Zones d'activités sont relativement réduite par rapport aux Zones industrielles, rares sont les Zones d'activités dans la superficie excède les 100 hectares, alors que les Zones industrielles cette superficie est assez fréquente en proportion » : voir République

- ومن الجانب القانوني، فبالنسبة لمناطق النشاط لم يصدر بشأنها نص خاص يحدد كيفية سيرها وتنظيمها، ولا زالت خاضعة للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري¹، الذي ألغى الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات، في حين عرفت المناطق الصناعية جملة من النصوص القانونية أولها المرسوم رقم 45/73، وثانيا المرسوم رقم 84/55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، وثالثا المرسوم رقم 56/84 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها²، ثم أخيرا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 مارس سنة 1984، الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية³.
- من جانب التهيئة والتسيير نجد أن مناطق النشاطات ليست محددة بدقة ويمكن دمجها في النسيج العمراني، كما أنه لا يوجد مؤسسة مكلفة بتسييرها، فهذه المهمة موكلة مباشرة للجماعات المحلية، أو عن طريق الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين. كما أن كل من مناطق النشاط أو المناطق الصناعية لا يمثلان الوعاء العقاري الوحيد للاستثمار في المجال الصناعي، إذ أن الدولة عكفت على تنظيم حافظة مهمة من العقار الصناعي في بعض المناطق التي تشهد تأخر، وحفزت المستثمرين لإقامة مشاريعهم فيها⁴.

Algérienne Démocratique et Populaire، Ministère de la promotion de l'investissement، Rapport N°78 sur les Zones industrielles et les Zones d'activités، op cit، P34.

¹ القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في تاريخ 18 نوفمبر 1990.

² المرسوم رقم 56/84، المؤرخ في 3 مارس 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 10، بتاريخ 6 مارس 1984.

³ قرار وزاري مشترك المؤرخ في 5 مارس 1984، يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10، بتاريخ 6 مارس 1984.

⁴ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014/2015، ص 69.

الفرع الثاني: المناطق الخاصة والحرّة

ولقد تم إنشاء هذا النوع من العقارات الموجهة للاستثمار الصناعي بغية تشجيع الاستثمار في المجال الصناعي، فتم من خلال تنظيم هذا النوع من الحافطة العقارية استحداث العديد من الإجراءات التي كان من شأنها تحفيز المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية وسنقوم بدراسة هذا النوع من الحافطة العقارية في ما يلي:

أولاً- المناطق الخاصة

حرصاً من الدولة الجزائرية على توفير المناخ الأنسب لجلب الاستثمارات، خصصت أراضي تابعة للمجموعة الوطنية لإنجاز مشاريع استثمارية في مناطق تعرف تأخراً في التنمية. ولسوء إدارة مؤسسات المناطق الصناعية ومشكلة استيعاب وتسيير العقار الصناعي سعت السلطة العمومية على إيجاد آلية قانونية لتنظيم هذه المواقع بشكل أفضل واستغلالها استغلالاً عقلاني¹، في حين كان أول ظهور لهذه المناطق في ظل المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار²، ثم نظمها المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المحدد لشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها³.

وقسم المشرع العقار الصناعي في هذه المناطق إلى نوعين رئيسيين من المناطق هما:

- مناطق التوسع الاقتصادي Z.E.E "Zones d'expansion économique"

- المناطق الواجب ترقيتها Z.A.P "Zones à promouvoir"

إلا أن هذا التصنيف الذي تضمنه المرسوم التشريعي 12/93 في مادته العشرين، تم التخلي عنه في الأمر رقم 03/01⁵.

¹ عيدة قليش، المرجع السابق، ص 19.

² المرسوم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الاستثمار، المرجع السابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية، العدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

⁴ عيدة قليش، المرجع السابق، ص 20.

⁵ الأمر رقم 03 / 01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، المرجع السابق.

1. مناطق التوسع الاقتصادي

يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي من المرسوم التنفيذي رقم 321/94 السالف الذكر أنها، "الفضاءات أو الأراضي الجيواقتصادية تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي وتزخر بطاقات من الموارد البشرية والطبيعية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدتها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطهيرها"¹.

ويكمن الهدف الأساسي من إنشاء مناطق التوسع الاقتصادي في الوصول على المدى المتوسط والقصير إلى إظهار مختلف المناطق التي تشتمل على عناصر ذات حركية اقتصادية بواسطة مجموعة من الإعانات التكميلية والمؤقتة ذات الطبيعة الاقتصادية والمالية والضريبية، فالهدف يكمن في التجانس الاقتصادي والاجتماعي والموارد الطبيعية والبشرية أو البنية التحتية، ويجب توفر هذه الشروط لكي تعتبر المنطقة ذات توسع اقتصادي².

وتقع في كل ولاية أو منطقة منها أو مجموعة بلديات منطقة توسع اقتصادي، "ويتم تحديدها بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزارة المكلفة بكل من المالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية وتخطيط البناء على اقتراح من الجماعات المحلية بعد مشاور مع الوزارات المعنية والاتحادات والجمعيات التي يهمها الأمر"³.

2. المناطق الواجب ترقيتها

تعرف هذه المناطق على أنها: "مناطق محرومة تحتاج لمساعدتها على الاستغلال الواسع للموارد الإنتاجية المحلية الاحتمالية"⁴.

وفي تعريف آخر: "هي المناطق التي تعاني من انعدام في المشاريع الاقتصادية والاجتماعية والخدماتية"¹.

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 321 / 94، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، المرجع السابق.

² كريمة شايب باشا، "قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 5، جامعة البليدة، ص133.

³ اميرة بن زغبة، دور العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار، مذكرة مقدمة متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريش، 2021/2022، ص22.

⁴ سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص73.

جاء في إطار المرسوم التنفيذي رقم 321/91 الذي يتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها²، حيث أضاف معايير تعكس الضوابط الديمقراطية والاجتماعية والاقتصادية، والمالية والمادية للبلديات المعنية.

وتجدر الإشارة إلى أن تسمية هذه المناطق ووضعتها القانوني قد تغير بإلغاء المرسوم التشريعي رقم 12/93 بواسطة الأمر الذي يتعلق بتطوير الاستثمار رقم 03/01.

ثانيا: المناطق الحرة

والمقصود بالمناطق الحرة على أنها: "مساحة من أراضي الدولة المضيقة تخصصها وتحددها تقيمها خارج المنطقة الجمركية، ويتم التعامل معها من وجهة نظر التجارة الخارجية كما لو أنها أجنبية، ويسمح لها بحرية التجارة وتداول البضائع (استيراد، تصدير، تخزين ومعالجة البضائع)، والتصنيع والخدمات بدون قيود أو رسوم أو ضرائب جمركية أو ضرائب أخرى معمول بها في نطاق المنطقة الجمركية"³.

فالمناطق الحرة عبارة عن مساحة محددة إقليميا وإداريا تكون معزولة بحواجز وأسوار يمارس بداخلها النشاط الاقتصادي بهدف إنتاج المواد سواء في الصناعة والتجارة أو الخدمات لتصديرها أو تخزينها، وتخضع لنظام جبائي خاص بها يسمح بتشجيع الاستثمار⁴.

1. إنشاءها وتسييرها

يتم إنشاء المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي يصدره رئيس الحكومة، بناء على اقتراح من وزير المالية بدوره هو المسئول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة، كما يحدد موقعها الجغرافي ومساحتها وحدودها، حيث يتضمن المرسوم عند الاقتضاء الأنشطة المسموح

¹ سهيلة بيازة، آليات تفعيل الاستثمار العقاري في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2020/2021، ص54.

² المرسوم التنفيذي رقم 321/ 91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 09/89 المؤرخ في 7 فيفري 1989، المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد44، الصادرة في 25 سبتمبر 1991.

³ بلقاسم بن علل، وآخرون، "دور المناطق الحرة في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر (حالة الجزائر)"، مجلة نور للدراسات الاقتصادية، المجلد 05، العدد02، المركز الجامعي، البيض، ديسمبر2019، ص86.

⁴ نورية غانمية، المرجع السابق، ص81.

بممارستها في هذه المناطق¹، مع إمكانية أن تشمل المنطقة الحرة على ملك وطني مينائي أو مطار، كما يمكن أن تقع بجانب ميناء أو مطار أو منطقة صناعية، وهذا بغرض تسهيل مهمة النقل والتسويق والتصدير².

وبعد إنشاء المنطقة الحرة تأتي مرحلة اختيار مسير المنطقة الذي يسمى المشتغل، حيث تولى المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة³، التكلم عنه فإذا كان هذا المشتغل شخصا معنويا عاما يكون التمويل من ميزانية الدولة أما إذا كان شخصا معنويا خاصا فالاستغلال هنا يتم وفق اتفاقية تحدد خلالها حقوق وواجبات صاحب الامتياز يلتزم مشتغل المنطقة الحرة بأنظمة التجارة الخارجية والجمارك والصرف الأجنبي، ويتحمل المسؤولية الكاملة عن حماية البيئة ونقل المواد الخطرة والتعامل معها في المنطقة، ويعد المشتغل بنفسه اتفاقية تحكم علاقته بالمتعاملين الممارسين في المنطقة، ويقوم بتحصيل إيجار الممتلكات المنقولة والعقارات وجميع الخدمات المقدمة⁴.

¹ نور الدين سالت، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014/2015، ص 20.

² راضية بن مبارك، المرجع السابق، ص 39.

³ المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية، العدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

⁴ كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 140.

المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي

في إطار تشجيع سياسة الاستثمار وضع المشرع الجزائري عقد الامتياز القابل للتنازل كآلية وحيدة لتنمية العقارات الصناعية، لكن هذا الأخير له عيوبه، بما في ذلك استنزاف الأرض التي هي ملك خاص للدولة، وتتخلى الدولة عن ملكيتها للعقار. أدت هذه الصيغة إلى ظهور مجموعة من المستثمرين المفترضين كان هدفهم التملك دون استكمال المشروع. وللقضاء على هذه التجاوزات، تم تكريس عقود امتياز العقارات الصناعية في قوانين خاصة تم تعديلها عدة مرات حتى أقرها المشرعون، لا يمكن تحويل عقد الامتياز إلى حوالة وفقاً للأمر رقم 04/08¹.

تسعى الدولة جاهدة لإيجاد الحلول المناسبة لحل مشكلة العقارات الصناعية كونها حاجز يقف في طريق الاستثمار، ويستحيل ترقية العقار من غير الترويج لعمل المستثمرين فيه، لذلك من الضروري أن تقوم الدولة بتوفير العقار أولاً، ثم إضفاء الشرعية على عملية الحصول على الامتياز من خلال تنظيم عقد الامتياز كحل قانوني مناسب².

إذ نتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي المطلوب الأول، ثم نتناول آثار عقد امتياز العقار الصناعي في المطلب الثاني.

¹ الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.

² يمينة منغلتي، ديهية طاشور، المرجع السابق، ص 47.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

إن منح الامتيازات أو عقود الامتياز كآلية حديثة وفريدة من نوعها لتشجيع تطوير العقارات الصناعية والعقارات الاستثمارية بشكل عام، هو مفهوم جديد يحتاج إلى دراسته وتعريفه، خاصة وأن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفاً للعقارات الصناعية ولم يجعل لها قوام تقني.¹

وعقد الامتياز هو تطوير كل من نظام العقد الإداري وامتياز المرافق ومزيج من الاثنين، وبالتالي تطوير نظام العقد الإداري، خاصة بعد أن عجزت الدولة عن القيام بجميع مهامها دون تدخل خاص في الحياة العامة واعتبارهم شركاء اقتصاديين أساسيين.²

ولأهمية هذا الأخير والاهتمام الكبير به خاصة في الآونة الأخيرة سنقوم ببيان تعريفاته في الفرع الأول، ثم التطرق إلى طبيعة عقد الامتياز وذلك في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

يرتكز عقد الامتياز بصفة مباشرة على فكرة الاستغلال والانتفاع أو فكرة الإيجار فهو آلية لحل المشاكل وتجاوز الصعوبات وتحقيق الفوائد، للوصول لأعلى مردودية وتفعيل الاستغلال الأمثل للعقار الصناعي.³

أولاً- التعريف الفقهي لعقد الامتياز

في الجزائر، يعرفه بعض الباحثين، مثل الدكتور ناصر لباد، على أنه: "عقد أو اتفاق يعهد بهيئة إدارية، الدولة أو الولاية أو البلدية، يكون الترخيص بموجبه أمراً طبيعياً (فردياً) أو قانوناً عاماً (بلدية) أو الشخص الاعتباري الخاضع للقانون الخاص (مثل الشركة). ويقال إن صاحب الامتياز يدير المرافق العامة ويستخدمها لفترة زمنية محددة. ويدير صاحب الامتياز

¹ عبد الحميد جلال، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة د. الطاهر مولاي، سعيدة، 2014/2015، ص 37.

² عايدة هوري، "الامتياز العقاري كآلية لتحفيز الاستثمار في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر القانون الخاص المقارن، المجلد 2، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016، ص 189.

³ بلقاسم ثلب، العقار الصناعي آلية لتحفيز الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014/2015، ص 40.

المرفق، ويستخدم عماله وأمواله، ويتحمل المسؤوليات الناشئة عن ذلك، مثل توفير في مقابل هذه الخدمة، خدمات المرافق" ¹.

وعرفه "الدكتور عزري الزين على انه: عقد تمنح بموجبه الإدارة العمومية (مانحة الامتياز) لشخص طبيعي أو معنوي (صاحب الامتياز) حق تسيير مرفق عام لمدة محددة تحت رقابتها في مقابل مبلغ يتمثل في الثمن الذي يدفعه المنتفعون من خدمات هذا المرفق وتم تعد بهذا الثمن في عقد الامتياز" ².

وفي تعريف للدكتور محمد الشافعي ابو راس: "هو أسلوب من أساليب إدارة المرفق، وبمقتضاه تعهد الإدارة العامة إلى أحد أشخاص القانون الخاص، بإدارة المرفق على حسابه وعلى مسؤوليته لمدة محددة، مقابل رسوم يتقاضها من المنتفعين، مع خضوعه للأحكام العامة الحاكمة لسير المرافق العامة" ³.

أيضا عرف بأنه: "العقد الذي يبرم لمدة طويلة معدة لإقامة مؤسسات تمنح مالك العقار (مبني أولا) بموجبه حق عيني عقاري لشخص آخر سمي صاحب الامتياز الذي بإمكانه تغيير تخصيص المال أو تأهيله أو تعديله لحاجات خاصة" ⁴.

ثانيا - التعريف القانوني لعقد الامتياز

تطرق المشرع الجزائري الى عقد الامتياز من خلال المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار بأنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض

¹ ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، منشورات لباد، الجزائر، الطبعة الأولى، 2006، ص 212.

² أميرة بن زغبية، المرجع السابق، ص 45.

³ محمد الشافعي ابو راس، العقود الإدارية، الجزائر، دون طبعة، دون تاريخ، ص 40.

⁴ عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الجزائر، دون طبعة، 2019، ص 111.

أساساً في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار¹.

أما دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فإنه كان صريحاً في تعريفه لعقد الامتياز بأنه: "منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة للأمالك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري"².

كما صدر الأمر رقم 11/06 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة³، وعلى إثره جاء المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المطبق لأحكام هذا الأمر نص على أنه: "يعتبر منح حق الامتياز الاتفاق الذي تُحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأمالكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي لإنجاز مشروع استثماري أي أنه من خلال أحكام هذا الأمر تم تقييد عملية التنازل بشروط"⁴.

ثالثاً - التعريف القضائي لعقد الامتياز

يُعد الطلب القضائي الصادر عن مجلس الدولة جديراً بإصدار قرارات متعددة بشأن تعريف مفهوم عقود الامتياز في مجال العقارات الصناعية بمواقع مختلفة⁵، لذلك نص القرار رقم 11952 المؤرخ 9 مارس 2004 على ما يلي: "إن عقد الامتياز الخاص بممتلكات الدولة

¹ المرسوم تنفيذي رقم 322/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأمالك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 67، الصادرة في 14 أكتوبر 1994 (ملغى).

² المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

³ الأمر رقم 11/06، المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 53، الصادرة في 30 أوت 2006 (ملغى).

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 121/07، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06، الصادر في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، صادر في 25 أبريل 2007.

⁵ عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 113.

هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة امتيازًا لشخص يعمل في التطوير المؤقت لعقار تابع. للممتلكات الخاصة للدولة ولها هدف محدد ومستمر مقابل دفع الإتاوات، لكنها مؤقتة وقابلة للإلغاء...¹.

الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

حدد المشرع الجزائري شروط وكيفيات منح الامتياز الخاص بمجال العقار الصناعي في القانون رقم 04/08 المحدد للشروط والكيفيات الخاصة بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة والمخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية²، فنذكر أولاً الشروط الواجبة لمنح عقد الامتياز، وثانياً الكيفيات التي يتم بمقتضاها منح عقد الامتياز في هذا المجال.

أولاً- شروط منح عقد الامتياز على العقار الصناعي

تعددت الشروط الخاصة بمنح عقد الامتياز بتعدد الأطراف المتعلقة بالعقد وطبيعة العقار محل الامتياز، لذا يستوجب علينا ذكر الشروط المتعلقة بأطراف العقد والشروط المتعلقة بالعقار كل على حدا.

1. شروط منح عقد الامتياز الخاصة بأطراف العقد

وهنا يتطلب منا الوقوف على الشروط التي تخص طرفي الامتياز سواء كانت الإدارة وهي الطرف المانح والمستفيد وهو المستثمر، أما فيما يخص الشروط المتعلقة بالإدارة فيتم "منح الامتياز بموجب عقد يعد من طرف مدير أملاك الدولة بتفويض من وزير المالية، ويكون بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني والذي يعتبر محل الامتياز، ومن احد الشروط اللازمة في الادارة التي تمنح الامتياز توفر الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري لاسيما الاختصاص"³.

فقد حدد الأمر 04/08 ، "حسب الحالة:

- الوزير في حالة الأملاك الوطنية المملوكة من طرف الدولة.
- الوالي في حالة الأملاك الوطنية المملوكة من طرف الوالي.

¹ مجلس الدولة، قرار رقم 11950، الصادر من بتاريخ 9 مارس 2004، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص 57.

² الأمر 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأموال الدولة الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

³ أميرة بن زغبية، المرجع السابق، ص 49.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك المملوكة من طرف الدولة.
 - الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري للأملاك التابعة لحافظتها العقارية¹.
- وأضافت المادة 10 من نفس الأمر على أن يرفق بدفتر شروط التي يتم بموجبها منح الامتياز².

أما فيما يخص الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الامتياز فقد أفطت أحكام الأمر رقم 04/08 المعدل والمتمم، انه يتم منح الامتياز على أساس دفتر الشروط، بواسطة التراضي للأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة³، لصالح المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الخاضعين لنظام القانون الخاص، لتلبية احتياجات المشاريع الاستثمارية، مراعيًا لقواعد التعمير المعمول بها⁴.

ومنه يقدم صاحب الامتياز الطلب إلى الوالي المختص إقليميا، بعد أن تحدد كل الأراضي الموجهة للاستثمار في قائمة يعدها الوالي المختص محليا وتنتشر على مستوى أمانة ال CALPIREF وهي اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، لتتظر اللجنة في الطلب الذي يتولى الوالي بصفته رئيسا بإعداد مقرر تعيين موقع المشروع الاستثماري⁵.

2. شروط منح عقد الامتياز الخاصة بالعقار محل الامتياز

حددت المادة 2 المرسوم التنفيذي رقم 121/07، نوع الأوعية العقارية التي من شأنها أن تكون محل حق الامتياز يجب أن تكون:

¹ قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017/2018، ص114.

² المادة 10 من الأمر 04/08، المرجع السابق.

³ الأمر رقم 04/08 بعد تعديله بموجب المادة 15 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 20 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة في 20 جويلية 2011.

⁴ محمد لعشاش، "منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في إطار أحكام الأمر رقم 04/08 المعدل والمتمم"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد 11، سبتمبر 2018، ص 364.

⁵ مسعود نعامة، العقار الصناعي وانعكاساته على الاستثمار في الجزائر، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014/2015، ص38.

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- غير مخصصة، وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها .
- "واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير" ¹.
- واستثنى المشرع في مجال تجسيد منح الامتياز المنصوص عليه عدة أصناف من الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة والتي تخضع لنصوص خاصة بها، ذكرت المادة 2 من الأمر رقم 04/08 السابق الذكر على الأصناف المستثناة وهي:
- "الأراضي الفلاحية
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية ²
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية" ³.
- ثانيا- كفاءات منح عقد الامتياز على العقار الصناعي**
- القاعدة الأساسية في منح الامتياز يتم عن طريق المزاد العلني طبقا للأمر رقم 04/08 وأجاز المشرع استثناءات منح الامتياز عن طريق التراضي، إلا أنه بموجب قانون المالية رقم 11/11 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط، ولقد صدر في شأن التعليمات الوزارية المشتركة تحت رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 تتضمن كفاءات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز لإنجاز المشاريع الاستثمارية ⁴.

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07، المرجع السابق.

² فاطمة الزهراء عكاكة، سعد بالحاج، "عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 04، العدد 02، المركز الجامعي آفلو معهد الحقوق والعلوم السياسية، 2021، ص347.

³ المادة 2 من الأمر رقم 04/08، المرجع السابق.

⁴ لخضر زيب، عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016/2017، ص31.

1. منح الامتياز عن طريق المزاد العلني

يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني بعد الترخيص به بناء على:

- "قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات عندما تكون القطعة الأرضية المعنية التابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية
 - قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقاً لمخطط تهيئة المدينة الجديدة
 - قرار من الوالي المختص إقليمياً، وباقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها عن طريق التنظيم"¹.
- وتكون صيغة المزاد العلني وفق شكلين مختلفين الأولى تكون في شكل مزاد علني مفتوح والثانية على شكل مزاد علني محدود، والفرق الجوهرى بينهم هو أن المستثمرون في المزاد العلني المحدود يجب أن تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط².

2. منح الامتياز عن طريق التراضي

- جاءت المادة 6 من الأمر 04/08 على منح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، كما حددت المادة 7 من الأمر نفسه حالات المنح الامتياز بالتراضي على المشاريع الاستثمارية التي:
- "تحتوي على طابع الأسبقية والافضلية الوطنية،
 - تمكن المشاركة في تلبية الطلب الوطني على السكن،
 - تحديث بقوة للوظائف والوظائف ذات القيمة،
 - تعمل على تنمية المناطق المعزولة أو المحرومة "³.

¹ المادة 5 من الأمر رقم 04/08، المرجع السابق.

² لخضر ذيب، المرجع السابق، ص32.

³ المادة 6 و7 من الأمر رقم 04/08، المرجع السابق.

المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

من الواجب وككل العقارات التي تكتسب بعقود تترتب عليها آثار، ومنها ما جاء به عقد الامتياز إذ تترتب عليه عدة آثار من حقوق والتزامات خاصة بأطراف العقد وجب علينا ذكرها، وسيتم التطرق لحقوق والتزامات صاحب الامتياز في الفرع الأول، ثم نذكر الحقوق والتزامات المترتبة عن عقد الامتياز لمناح الامتياز من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: الحقوق والتزامات الواقعة على عاتق صاحب الامتياز

ينشأ عن إبرام عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي آثار بالنسبة إلى صاحب الامتياز، تتمثل في الاعتراف له بمجملته من الحقوق، وفي المقابل تحميله جملة متن الالتزامات وهو ما سنقوم ببيانه من خلال هذا الفرع، وعليه سنقوم بدراسة حقوق صاحب الامتياز ثم التطرق إلى الالتزامات.

أولاً- حقوق صاحب الامتياز

تختلف الحقوق المترتبة عن الامتياز في مجال العقار الصناعي عن تلك المقررة لصاحب الامتياز في مجال الامتياز وفق القواعد العامة، فمن أهم الحقوق المقررة لصاحب الامتياز وفق القواعد العامة هي الحق في اقتضاء رسوم من المنتفعين من المرفق العام، ونظراً لكون موضوع الامتياز في مجال العقار الصناعي ليس مرفقاً عاماً وإنما ملك عقاري من الأملاك الخاصة للدولة فإن الامتياز في هذه الحالة يترتب حقوقاً اقراها الأمر رقم 104/08 والمراسيم التطبيقية له ثلاث حقوق وهي الحق في الحصول على رخصة البناء أولاً، الحق في ترتيب رهن رسمي ثانياً، الحق في ملكية البنايات المنجزة ثالثاً.

1- الحق في الحصول على رخصة البناء

للمستفيد الحق في التمكن من رخصة بناء هذا ما خوله عقد الامتياز من خلال المادة 11 من الأمر رقم 04/08²، وألزم المشرع على ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الخوض

¹ الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

² المادة 11 من الأمر رقم 04/08، المرجع السابق.

في أي عمل من أعمال البناء سواء تعلق الأمر بتشييد بناية لأول مرة أو توسيع أو تدعيم بناية أو تسييجها¹.

1. الحق في ترتيب رهن رسمي

وأضافت المادة 11 السالفة الذكر أن للمستفيد الحق من خلال إنشاء رهن عقاري رسمي لصالح وكالات القروض،² وكذلك على الحق العيني العقاري والبنائيات المقرر إقامتها على الأراضي الممنوحة في العقد، لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تم المباشرة فيه، كذلك ما اقره المشرع في القانون المدني، فيجب أن يكون الراهن مالكا للعقار وأهلا للتصرف في العقار المرهون، ويجب أن يكون المال المرهون عقار³.

2. الحق في ملكية البنائيات المنجزة

نصت المادة 13 من نفس الأمر على انه: "عند اكتمال المشروع الاستثماري، يتم تخصيص ملكية المبنى المكتمل من قبل المستثمر على الأرض المميزة بالقوة في المبادرة الأخيرة والاتفاق الموثق"⁴، وما يفهم من هذه المادة أن ملكية المنشآت الممنوحة بموجب عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي تكرر بموجب القانون انه بعد إتمام المشاريع الاستثمارية وبناء على مبادرة من صاحب الامتياز وذلك بموجب عقد توثيقي.

ومن هذا الحافز الذي جاء به المشرع الجزائري لتشجيع المستثمرين وطمأنتهم قام بتوفير حماية قانونية لهؤلاء المستثمرين بتمكينهم من حق الاحتفاظ بمنشآتهم الصناعية المقامة على العقار الصناعي بعد نهاية المشروع الاستثماري⁵.

ثانيا - التزامات صاحب الامتياز

هناك ثلاثة أنواع من الالتزامات التي تفرض على صاحب الامتياز في مجال العقار الصناعي وتتمثل في احترام بنود دفتر الشروط ودفع المصاريف والضرائب والتزامه باحترام الارتفاقات والممتلكات الثقافية ونفصل فيها فيما يلي:

¹ عبد الحميد جلال، المرجع السابق، ص 48.

² المادة 11 من الأمر رقم 04/08، المرجع السابق.

³ أميرة بن زغبية، المرجع السابق، ص 57، 58.

⁴ المادة 13 من الأمر رقم 04/08، المرجع السابق.

⁵ نورية غامنية، المرجع السابق، ص 200.

1. الالتزام باحترام بنود دفتر الشروط

إذ يعتبر دفتر الشروط من أهم الميزات التي يمتاز بها عقد الامتياز، حيث يترتب على أي إخلال من صاحب الامتياز للالتزامات التي تضمنها دفتر الأعباء أو للتشريع المعمول به، ويتم إنهاء الامتياز من قبل السلطات القضائية المختصة بمبادرة من مدير ممتلكات الدولة المختص إقليمياً¹.

2. الالتزام بدفع المصاريف والضرائب

على المستثمر الالتزام بتحمل المصاريف الناتجة عن عقد الامتياز، ودفع الإتاوة السنوية لعقد الامتياز، ويجب أن يستوفي كل الأعباء المتعلقة بالمدينة ومصلحة الطرق والشرطة وغيرها ابتداء من يوم انتفاعه وأن مع مراعاة جميع القواعد الإدارية المقررة أو يمكن تحديدها دون أي استثناء ضد الدولة²، كما جعل المشرع رسم الشهر العقاري على عاتق صاحب الامتياز.

3. الالتزام باحترام الارتفاقات والممتلكات الثقافية

يتمتع صاحب الامتياز بحقوق الارتفاق الإيجابية ويفترض حقوق الارتفاق السلبية الظاهرة أو الخفية، دائمة أو منقطعة، والتي قد تثقل موضوع الأصول العقارية التي هي محل الامتياز، فتحفظ الدولة بالممتلكات الثقافية، مثل الكنوز والنقود والأسلحة القديمة والمناجم والمعادن التي قد تكتشف في الأصل العقاري محل الامتياز ويتم الإبلاغ بكل الممتلكات الثقافية وتوجد الأشياء الأثرية الموجودة في قطعة الأرض في مكان الامتيازات الممنوحة لمدير ممتلكات الدولة المختص إقليمياً والذي يبلغ مدير الثقافة بالدولة³.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات الإدارة مانحة الامتياز

أقر المشرع مجموعة من الحقوق والتزامات التي قد فرضها على صاحب الامتياز التي من دونها يحرم هذا الأخير من هذا الحق، وفي المقابل حرص على فرض حقوق والتزامات للإدارة المانحة للامتياز في هذا المجال، مما يستوجب علينا الخوض فيها كلا على حدا فيما يلي.

¹ قواوي بن سليمان، المرجع السابق، ص 126.

² جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، "عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار"، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثالث، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيل، العدد الثالث، ص 134.

³ لخضر ذيب، المرجع السابق، ص 49، 50.

أولاً- حقوق الإدارة المانحة للامتياز

تتمتع الإدارة على مجموعة من الحقوق تتمثل في بحق الرقابة والحق في الإتاوة السنوية كما لها الحق في إسقاط الامتياز ونفصل فيها فيما يلي:

1. حق الإدارة في الرقابة والإشراف

يحق للإدارة بصفتها مالكة للعقار، الحق في اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للحفاظ على ملكيتها دون المساس بحقوق المنتفع لضمان سلامة العقار المنتفع به، وهذا بواسطة سلطة الرقابة والإشراف التي تتمتع بها، والتي بمقتضاها تتحقق من مباشرة وتنفيذ شروط العقد وفقاً لما جاء به هذا الحق، باعتبار أن الدولة لها حق الرقبة وبصفتها طرفاً يسمح لها بممارسة حقها في الرقابة على استغلال القطعة الأرضية وعدم تحويل الوجهة التي حددت لها ومدا جدية المستفيد من حيث استغلاله¹.

مع سماح السلطة الرقابية في هذا العقد للإدارة بالتدخل بدرجة تزيد بمجرد التأكد من سلامة التنفيذ إلى التدخل وتغيير في بعض الأوضاع والتنفيذ فيها، حيث للإدارة الحق في المراقبة في تنفيذ العقد والتحقق من التطابق المتفق عليه في تنفيذ الشروط سواء من الناحية المالية أو الإدارية أو الفنية².

2. حق الإدارة في الإتاوة الإيجارية السنوية

حدد المرسوم التنفيذي رقم 152/09 أن حق الإدارة هو دفع الإتاوة والحقوق السنوية الملقة على صاحب الامتياز وفي المقابل الانتفاع بالعين على الامتياز³، وحددت فيما يلي:

- "إذا تم منح الامتياز عن طريق المزاد، فإن مبلغ الإتاوة السنوي يمثل نتاج عملية المزاد،
- إذا تم منح الامتياز بالتراضي، فيجب أن يمثل مبلغ الإتاوات السنوية التي تحددها إدارة أملاك الدولة 20/1 (5%) من القيمة الفعلية، والتي يجب أن تمثل أيضاً سعر الافتتاح عندما يتم منح الامتياز بالمزاد العلني

ويتم تجديد الإيجار السنوي المحدد في الفقرة السابقة عند انتهاء كل فترة 11 سنة، بناء على التقييم الذي أعدته حقوق ملكية الدولة على أساس سوق العقارات"¹.

¹ يمينة منقلتي ، ديهية طاشور ، المرجع السابق، ص70.

² نورية غانمية، المرجع السابق، ص214.

³ قواوي بن سليمان، المرجع السابق، ص128.

3. الحق في إسقاط عقد الامتياز

يحق لإدارة أملاك الدولة إسقاط عقد الامتياز من صاحب الامتياز في حالت إخلاله بالنصوص القانونية، أو الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، وإذا كذلك بمخالفة البرنامج المحدد أو رخصة البناء، رغم إتمامه للبناءات في الأجل المحدد، ويكون هذا الإسقاط بدون تعويض وذلك نتيجة الغش والاحتيال الذي قام به صاحب الامتياز، ويمكن لها تعويضه إذا كانت إدارة صاحب الامتياز في مقابل فائض القيمة المحتملة أحضر إلى قطعة أرض هي من قام بإسقاط عقد الامتياز².

ثانياً - التزامات مانح الامتياز

بما أن الإدارة المانحة للامتياز طرفاً في العقد وكما يترتب على المستثمر التزامات مجبر باحترامها، كذلك تفرض جملة من الالتزامات التي تقع على الإدارة مانحة الامتياز، نذكر من بين هذه الالتزامات البعض منها على الرغم من تعددها فيما يلي:

- الالتزام بتنفيذ العقد

إن أول التزام يقع على عاتق السلطة المانحة للامتياز هو الوفاء بالتزاماتها المنصوص عليها في شروط العقد، ولا يقتصر هذا الواجب على أداء الالتزامات الأساسية، بل يشمل أيضاً الالتزامات الإضافية المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بالعقد، يجب أن يتم تسليم السلطة التي تمنح الامتياز في العقار إلى صاحب الامتياز في التاريخ المتفق عليه، لذلك عندما تتأخر الإدارة في تسليم العقار، يتأخر استكمال المشروع الاستثماري وفقاً لذلك، لاسيما حيث أن إجراء التسليم له أهمية كبيرة لتنفيذ عقد امتياز الاستثمار الصناعي، لأن العقد يحسب المهلة من تاريخ تسليم قطعة الأرض الخاضعة للامتياز³.

وبما أن باقي الالتزامات تدخل ضمن دائرة دفتر الشروط، كذلك التزامات هذا الطرف غير محددة بشكل دقيق نذكر باختصار الالتزامات الأخرى فيما يلي:

- الالتزام بعدم التعرض للمستثمر خلال تأديته لنشاطه الاستثماري.

- الالتزام بتجديد العقد في الحدود التي سمح بها القانون إذا لم يخل المستثمر بالتزاماته.

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المرجع السابق.

² جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، المرجع السابق، ص 135.

³ نورية غانمية، المرجع السابق، ص 225.

- الالتزام بالمساهمة في انجاز المشروع وتسهيل الإجراءات بقدر الإمكان.¹
- الالتزام بمنح التراخيص اللازمة للمشروع.
- التزام الإدارة بتوفير القطعة الأرضية محل الامتياز.²

¹ احمد عميري، "النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لانجاز مشاريع استثمارية على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 06، ص 308.

² جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، المرجع السابق، ص 135.

الفصل الثاني:
الإطار التنظيمي للعقار الصناعي
ودوره في تشجيع الاستثمار

تمهيد:

تعتبر العقارات موردا أساسيا لأي مشروع استثماري، لكن مشكلة استخدام العقارات الصناعية تكمن في قلة المساحة والأراضي اللازمة للاستثمار في القطاع الصناعي ومع ذلك في الكيانات التي توفر هذا المورد الضروري وتسمح للمستثمرين باستخدام مشاريعهم بأفضل طريقة ممكنة، لا تستطيع الإدارة الوصول إلى ممتلكات مالك الاستثمار.

ذلك من ناحية، ومن ناحية أخرى، اتضح أن المستثمرين الذين يرغبون في إنشاء مشروع استثماري يحتاجون إلى معرفة طبيعة المنطقة التي سيتم الانتهاء من المشروع فيها.

ونتيجة لذلك كانت هناك حاجة إلى إيجاد هيئات وهياكل تنظم استغلال العقارات الصناعية، بحيث يتم إنشاء وسطاء عقاريين وهيئات إدارية على المستوى الوطني ويمكن استئناف وظائفهم، هذا على المستوى المحلي، بالإضافة إلى تدخل المؤسسات الأخرى، التي لا تقل أهمية عن سابقتها، اعتمادا على دور كل منها، فإنها تعمل على تجسيد هذه العملية وضمان الأداء الأمثل¹، على سبيل المثال مديرية أملاك الدولة، وعليه ستكون دراستنا في هذا الفصل في توضيح الدور الأساسي للمؤسسات المسيرة للعقار الصناعي، والبعد الذي ترمي له في سبيل تشجيع الاستثمار في العقار الصناعي بالتحديد، وهذا ما سنتعرض له في المبحث الأول، وسنتعرض للحوافز والضمانات التي تمنحها الدولة للمستثمرين في العقار الصناعي في المبحث الثاني.

¹ يمينة منقلتي، ديهية طاشور، المرجع السابق، ص26.

المبحث الأول: دور الهيئات المختصة بتسيير العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار

تظهر أهمية الهيئات المختصة، سواء كانت مركزية أو محلية في تسييرها لحافطة العقار الصناعي والموجه للاستثمار، ومنه أنشأ المشرع الجزائري نظام يشمل مجموعة من المؤسسات التي تتولى عملية تسيير وتهيئة عمليات استغلاله ليكون على أتم الاستعداد لاستقبال مشاريع استثمارية صناعية¹، وتشجيع المستثمر ومرافقته.

إلا أن تحقيق الانسجام والتكامل بين المنظومة القانونية للعقار الصناعي، والجهات المركزية واللامركزية المعنية بتأطير الاستثمار، يستوجب في الحقيقة وجود إستراتيجية وطنية على المدى المتوسط أو البعيد، من أجل تنظيم العمليات الاستثمارية المجسدة على العقار الصناعي، إذ أنه بالرجوع إلى المنظومة القانونية الخاصة بالعقار الصناعي، نجدها تنص على الضرائب والرسوم العقارية وإجراءاتها التنظيمية، في حين أنها لم تنص على كيفية استغلال الأوعية العقارية الصناعية بالقدر الكافي²، مما استوجب على المشرع الجزائري إصدار قانون جديد للاستثمار ينظم القواعد الأساسية للاستثمار ويشجع المستثمر على الاستثمار وهو ما جاء به قانون 18/22 الجديد المتعلق بالاستثمار³، الذي حدد أجهزة الإستثمار التي تتمثل في الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بدل تسمية الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وتوضع لديها شبابيك وحيدة محلية لامركزية وشباك وطني خاص بالاستثمارات الأجنبية والمشاريع الكبرى، ومنصة رقمية خاصة بالمستثمر، ويتمثل الجهاز الآخر في المجلس الوطني للاستثمار لديه مهام وصلاحيات محددة باختصار⁴، وهو ما يتطلب منا تقسيم المبحث لمطالبيين الأول يتمثل في الأجهزة المركزية المسيرة للعقار الصناعي والمطلب الثاني في الأجهزة اللامركزية ودورهما في تشجيع الاستثمار.

¹ سهيلة بيازة، المرجع السابق، ص56

² اسماعيل بوقرة، المرجع السابق، ص526.

³ القانون رقم 18/22، المؤرخ في 24 جويلية 2022 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة في 28 جويلية 2022.

⁴ محمد لعشاش، "الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد رقم 18/22"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد

الثامن، العدد الاول، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، مارس 2023، ص303.

المطلب الأول: الهيئات المركزية

من خلال الخوض في القوانين التي صدرت عن المشرع الجزائري في مجال تهيئة وتسيير العقار الصناعي، نجد العديد من الهيئات والمؤسسات التي تضمن على تسيير العقار الصناعي لتشجيع الاستثمار على المستوى المركزي¹، وعلى رأسها ما جاء به قانون 18/22 الجديد السابق الذكر والمراسيم التنفيذية التابعة له بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 119/07 وغيرها من القوانين التي سيتم الخوض فيها فيما يلي.

الفرع الأول: المجلس الوطني الخاص بالاستثمار

تم إنشاء المجلس الوطني الخاص بالاستثمارات بموجب المادة 18 من الأمر 03/01 المعدل بموجب الأمر 08/06 المتعلق بتطوير الاستثمار²، في حين استحدث المشرع الجزائري في القانون المتعلق بالاستثمار 18/22 في المادة 16 التي جاء فيها: "الهيئات المخصصة بالاستثمار هي:

- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمجلس الوطني للاستثمار"³.

كما حدد أيضا المرسوم التنفيذي رقم 297/22 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره⁴، ومنه ما يستدعي الخوض في تشكيلة المجلس ودوره في تشجيع الاستثمار الوطني.

أولا- تشكيلة المجلس الوطني الخاص بالاستثمار

يتشكل المجلس الوطني الخاص بالاستثمارات وفقا لنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 297/22 من الأعضاء الآتية:

- "الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.

- الوزير المكلف بالمالية،

- الوزير المكلف بالطاقة والمناجم،

¹ نورية غانمية، المرجع السابق، ص86.

² الأمر رقم 08/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 يعدل ويتم الأمر رقم 03/01، المؤرخ في 20 أوت 2003 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة في 19 جويلية 2006.

³ المادة 16 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، المرجع السابق.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 297/22 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.

- المكلف بالصناعة،
 - الوزير المكلف بالاستثمار،
 - الوزير المكلف بالتجارة،
 - الوزير المكلف بالفلاحة،
 - الوزير المكلف بالسياحة،
 - الوزير المكلف بالعمل والتشغيل،
 - الوزير المكلف بالبيئة،
 - بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة¹.
- ويكون المجلس تحت سلطة الوزير الأول أو رئيس الحكومة، وما يلاحظ في التشكيلة الجديدة للمجلس هو توسع عدد الوزارات والأعضاء، فقد شملت القطاعات الحيوية التي لها دور فعال في مجال الاستثمار.

ثانيا- دور المجلس في تشجيع الاستثمار

أبرزت المادة 17 من القانون الجديد 18/22 الدور الأساسي للمجلس الوطني للاستثمار بتكليفه بموجب المادة 18 التي بقية قيد التنفيذ ضمن الأمر رقم 03/01 المتعلق بالاستثمار باقتراح إستراتيجية الدولة في مجالات الاستثمار والحرص على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها، كما يعد المجلس تقريرا سنويا تقييما يرفع إلى رئيس الجمهورية².

وما يلاحظ أن الأدوار التي أوكلت للمجلس لم تعد بالكم التي كانت مسندة له في ظل الأمر رقم 03/01 في حين تم تحويل حافظة المشاريع التي كانت مسندة لاختصاصه سابقا إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ليتفرغ المجلس الوطني للاستثمار للاختصاصات المتعلقة بتخطيط سياسة عامة للاستثمار وتنفيذها وتنسيقها³.

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 297/22، يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، المرجع السابق.

² المادة 17 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، المرجع السابق.

³ محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 312.

الفرع الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

وأول ما يمكن الخوض في هذا الجهاز هو التغيير الذي جاء به القانون 18/22 في التسمية، فقد كانت في السابق تسمى بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وهذا من خلال نص المادة 18 من نفس القانون التي جاء فيها ما يلي: "تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، المنشأة بموجب المادة 6 التي بقية سارية المفعول ضمن الأمر رقم 03/01 المؤرخ في جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، من الآن فصاعداً "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتدعى في صلب هذا النص "الوكالة"¹.

استحدث المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 298/22 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها²، ليتم التعريف بالوكالة وضبط مهامها وكيفية سيرها وهذا ما سيتم ذكره فيما يلي.

أولاً- التعريف بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

عرفت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 على أنها: "المؤسسات العامة ذات الطابع الإداري تتم تحت طابع أخلاقي واستقلال اقتصادي أن يوضع تحت وصي الوزير الأول"³.

فالوكالة إذن تعد شخص من أشخاص القانون العام وذات طابع إداري تقوم بتسهيل الإجراءات الإدارية، لغاية حصول المستثمر على المشروع الاستثماري ومرافقته إلى مرحلة الانتهاء منه⁴.

ثانياً- دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تشجيع الاستثمار

تعددت مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي من شأنها تشجيع الاستثمار حيث تضمنت المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 الذي يحدد تنظيم الوكالة السابق ذكره عدة مجالات تتمثل في مجال الإعلام والتسهيل وترقية الاستثمارات ومجال تسيير

¹ المادة 18 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.

³ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، المرجع السابق.

⁴ أمينة كوسام، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 18/22"، مجلة طلبة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، جامعة سطيف 2، 2022، ص 102.

الامتيازات كذلك المتابعة ومرافقة المستثمر، ومن بين هذه المجالات نذكر بعض المهام التي من شأنها تشجيع الاستثمار في العقار الصناعي:

- وضع أنظمة إعلامية تتيح للمستثمر الحصول على المعطيات الهامة لتحضير مشروعه،
- تقديم كل المعلومات اللازمة فيما يخص الفرص الاستثمارية في الجزائر والعروض العقارية، والمزايا والحوافز المتعلقة بالاستثمار،
- التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا الممنوحة فيما يخص الاستثمارات المسجلة،
- تقييم مناخ الاستثمار مع اقتراح تدابير لتحسينه،
- تطوير خدمة الرصد والمتابعة والإصغاء لفائدة الاستثمارات المدونة¹.

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لضبط العلاقة بين المستثمر والعقار الصناعي عمل المشرع على خلق كيان تنظيمي استثماري، وهذا عن طريق الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لتسير الوعاء العقاري العمومي الموجه للاستثمارات الصناعية².

أولاً- التعريف بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

من بين الآليات التي تتعلق بتشجيع الاستثمار وتطويره استحدثت الدولة آلية إدارية يطلق عليه وكالة الدولة للوساطة العقارية والإدارة، وهي وكيل لوزارة ترويج الاستثمار الصناعي، ونتيجة لوجود كمية ضخمة من العقارات الخاصة المخصصة لمشاريع الاستثمار الصناعي واستجابة لانشغالات المستثمر الصناعي من جهة أخرى، كشف عن وجود هذه الآلية، التي تعمل على الوساطة بين المستثمر والدول الممثلة في الوزارة، وضبطها للعقار من ناحية الأسعار والإعلام³.

¹ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، المرجع السابق.

² نور الدين زبدة، المرجع السابق، ص 734.

³ مراد بلكعبيات، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بيسكرة، العدد 23، نوفمبر 2011، ص 47.

وتعرف على أنها الهيئات العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري وضعت تحت سلطة وزارة التنمية الصناعية وتشجيع الاستثمار، ومهمتها الأساسية إدارة وتعزيز الوساطة وتشجيع الاستثمار وضبط العقار¹.

كما جاءت المادة الأولى من المرسوم رقم 119/07 التنفيذي الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأيضاً يحدد قانونها الأساسي أنها: "تتأش مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتدعى في صلب النص الوكالة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"².

ثانياً - دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تشجيع الاستثمار

نظم المشرع الجزائري مهام هاته الوكالة في المرسوم التنفيذي السالف الذكر رقم 07/119 حيث نصت المادة 3 بعد تعديلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12/126 على أنه: "يمكن للوكالة أن تتولى مهام إدارة وتعزيز والسمسة وإدارة العقارات للممتلكات الخاصة للدولة، الموجودة في المناطق الصناعية والمناطق النشطة، أو في جميع الأماكن المخصصة للنشاط الاقتصادي"³، وما يفهم من نص هذه المادة أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتولى العديد من المهام التي تهدف إلى تسيير وترقية والوساطة والضبط العقاري للأماكن الخاصة للدولة، وعلى أساس ما جاء به المرسوم نذكر المهام الخاصة منها في إطار تشجيع الاستثمار وهي:

¹ فضيلة خالص، أمال مطاهري، الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 24/09/2017، ص 7.

² المرسوم التنفيذي رقم 07/119، المؤرخ في 23 أفريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12/126، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخ في 19 مارس 2012.

³ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12/126 المؤرخ في 19 مارس 2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 07/119 المؤرخ في 23 أفريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادرة في 25 مارس 2012.

- تسير الحافطة العقارية لفائدة الدولة التي هي المالكة للحافطة العقارية، وتتمثل مهمة التسيير في العمل الذي من شأنه الحفاظ على المال المسير، ولا دخل لها في عملية استغلال العقار¹.
- إعداد المساحات العقارية لاستكمال المناطق الصناعية ومناطق النشاط وجميع المساحات الأخرى المخصصة للنشاط الاقتصادي.
- انجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب².
- الوساطة مع أصحاب العقارات الاقتصادية العامة والمشغلين الاقتصاديين، بما في ذلك الوساطة، سوف تتلقى المرشحين للحصول على امتيازات، لحساب أصحاب العقارات المجسدة من خل التنفيذ على اتفاق، مع قيام الهيئة بالإشراف عن المزاد، وتحريرها لمحضر رسو المزاد³.
- تتوسط بين الملاك للأصول المبنية وغير المبنية الموجهة للاستثمار والباحثين عن الوعاء العقاري الذي يناسب مشروعهم الاستثماري والمتعاملين الاقتصاديين.
- ضبط توجهات السوق العقارية وآفاقه، وتساهم بشكل كبير في إبراز هذه السوق، مع مراقبة وتسيير التصرفات الواردة عن السوق العقارية لمنع احتكار العقار الصناعي، وتتكفل بإحصاء العقارات الموجودة ومنه حقق المشرع الغاية التي أنشئت من أجلها الوكالة حيث لها وكالات جهوية تساعد في تأدية مهامها⁴.

الفرع الرابع: مجلس الوزراء

يعتبر مجلس الوزراء الهيئة السياسية الأعلى للدولة والهيئة المسيرة للعقار الصناعي الخاص منه والموجه للاستثمار مما يستوجب علينا تحديد التشكيلة الخاصة بالمجلس والصلاحيات المخولة له.

¹ احمد جبوري، "الهيئات المتدخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، دون عدد، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص 149.

² المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12/126، المرجع السابق.

³ سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص 179.

⁴ نورية غانمية، المرجع السابق، ص 91.

أولاً- تشكيلة مجلس الوزراء

يتكون مجلس الوزراء من جميع الوزارات المشكلة للحكومة التي تشكل بصفتها الطاقم التنفيذي للحكومة المعينة بموجب مرسوم رئاسي بما في ذلك أعضاء الحكومة، ويتأسس رئيس الجمهورية مجلس الوزراء طبقاً للصلاحيات المحددة في الدستور، ويبحث المجلس في جميع القضايا والملفات المتعلقة بتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية والحكومة، ومن بين هذه الملفات ملف العقار الصناعي حيث أوكلت لمجلس الوزراء بناء على أمر من رئيس الجمهورية باعتباره رئيس السلطة التنفيذية، مجموعة من الصلاحيات¹.

ثانياً- دور مجلس الوزراء في تشجيع الاستثمار

من بين الطرق التي يتبناها مجلس الوزراء للدفع بعجلة الاستثمار صلاحية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية للدولة، وهذا ما تنص عليه المادة 6 من خلال الأمر رقم 04/08 بمنح الامتياز عن طريق التراضي بناء على قرار مجلس الوزراء وهو شرط ضروري، والمشاريع محل منح الامتياز عن طريق التراضي والتي لها صفة الأولوية وتلبي الطلب الوطني على السكن وتوفير مناصب الشغل، و التي تساهم في تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني بصفة عامة والمناطق المحرومة بصفة خاصة².

كما جاء في بيان اجتماع مجلس الوزراء ليوم الثلاثاء 24 جانفي 2023 الذي ترأسه رئيس الجمهورية بخصوص مشروع قانون يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية حيث أسدى بالأوامر والتعليمات التالية:

- أن يكون روح القانون قائم على حرية المواطن في الاستثمار في مجال اختصاصه، وتجنب الانحرافات التي سادت البلاد في مجال العقار الصناعي.
- كما شدد على منح العقار لإغراض اقتصادية، يجب أن ترافقه مرونة قانونية حقيقية لتشجيع الاستثمار واستقطابه، مع مراعاة المصالح العليا للدولة.
- الاعتماد الكلي على النظام الرقمي في مثل هذه العمليات، لتجنب البيروقراطية، كون نظام الشباك الوحيد هدفه انجاز مشاريع استثمارية بأسرع الطرق وإنجاحها.

¹ سميحة حنان خواجهية، المرجع السابق، ص ص 132-133.

² خيرة صافقة، علي سنوني، المرجع السابق، ص 421.

- كما يأخذ مشروع القانون بعين الاعتبار توزيعا متكافئ لمشاريع الاستثمار عبر كامل الوطن، ونوعية وأهداف المشاريع الاستثمارية على حسب خصوصية المنطقة ونجاحاتها¹. ونلاحظ ان الهيئات المركزية تقوم بدور الوسيط بين المستثمر والإدارة، مع وجود بعض العراقيل على ارض الواقع تعطل سير عملية الحصول على العقار الصناعي.

المطلب الثاني: الهيئات اللامركزية

بالإضافة إلى الوكالات المركزية، تضمن المؤسسات على مستوى الدولة التي جعلت في مصلحة الاستثمار لحسن سير عملية الاستثمار وتشجيع المستثمرين المقبلين على الاستثمار في مجال العقار الصناعي وتتمثل هذه الهيئات في الوالي الفرع الأول، ودرسنا اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في الفرع الثاني، ومديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري في الفرع الثالث.

الفرع الأول: دور الوالي في تسيير العقار الصناعي

يتم تعيين الولاية بواسطة المرسوم الرئاسي الصادر عن رئيس الجمهورية وفقا للمادة 09/78 من الدستور المعدل والمتمم لسنة 1996، فهو الرابط بين السلطة المركزية والولاية، ويعمل كممثل للدولة على المستوى الإقليمي وممثلا للسلطة المركزية لمختلف الوزراء على مستوى إقليم الولاية، وفي جميع الأوقات يكون ممثلا للولاية كشخصية معنوية إقليمية، والهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي².

للوالي دور أساسي في عملية توزيع العقار الصناعي حيث سمح الأمر رقم 04/08 المعدل بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بإصدار قرارات منح الامتياز بالتراضي للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة لانجاز مشاريع استثمارية.

¹ وزارة الشباب والرياضة، بيان اجتماع مجلس الوزراء ليوم الثلاثاء 24 جانفي، 2023 بخصوص مشروع قانون يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية: مشروع قانون يحدد منح وكيفيات منح، تاريخ الاطلاع: 2023/04/16، الساعة 3:20، الموقع: <https://mjs.gov.dz/index.php/ar/actualites-ar/ministere-ar/9123-24-2023>.

² سميحة حنان خوادجية، المرجع السابق، ص147.

ويكمن الدور الأساسي للوالي في تسيير العقار الصناعي في الترخيص بمنح عقود الامتياز بالتراضي أو بالمزاد العلني، باقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار¹، بدوره رئيسا لها.

كما للوالي مهمة دراسة ملفات المستثمرين الراغبين في الاستثمار وهذا بعد إيداع طلب من المستثمر للحصول على الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار يودع طلبه لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا، وبعد مرور الطلب على كل من المدير الولائي المكلف بالاستثمار والمديريات الولائية المعنية بالمشروع محل الطلب يرسل الطلب للوالي مرفوقا بتقرير تقييمي مبرر، يبت الوالي في قرار منح الامتياز إلى المستثمر ويرسل الملف إلى إدارة أملاك الدولة التي تتم إجراءات الإمضاء مع المستثمر على دفتر الشروط المحدد لبرنامج الاستثمار وكذلك شروط و بنود منح حق الامتياز المعدلة².

الفرع الثاني: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

أوكل المشرع الجزائري تنظيم هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20/10 الذي يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها في المادة الأولى منه وتدعى في صلب النص "اللجنة"³، وتتشكل من 25 عضو برئاسة الوالي أو ممثله، ومبدأ اللجنة هو تقديم الخدمات للمستثمرين لتسهيل الاستحواذ على العقارات الصناعية، وتطوير المؤسسات الصناعية والصغيرة والمتوسطة الحجم وأدلة ترويج الاستثمار على مستوى الدولة، ولها طابع استشاري ويمكن استخدامها للاستثمارات من خلال تنسيق المساحات العقارية وتصنيفها وفق الجودة المشاريع التي تستضيفها⁴.

وحددتها المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 20/10 أول المهام التي أسندت إلى اللجنة ومن شأنها الرفع من وتيرة انجاز المشاريع الاستثمارية تتمثل في إنشاء بنك المعلومات

¹ سهيلة بيازة، المرجع السابق، ص 59.

² عبد الحميد بن علي، "سلطات الوالي في دعم وترقية الاستثمار المحلي"، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 8، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة، الجزائر، ماي 2021، ص 70.

³ المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 04، الصادرة في 2010/01/17.

⁴ يمينة منقلتي، ديهية طاشور، المرجع السابق، ص 37، 38.

حول العروض العقارية على المستوى الولائي وهو يتألف من مجمل المعلومات المقدمة من مصالح المؤسسة الموكلة إلى ممتلكات الدولة والصناعية والعقارات¹.

وكذلك "بكل وسائل الاتصال وضع معلومات عن توفير العقارات الموجهة نحو الاستثمار في التلخص من المستثمرين".

كما تضمن اللجنة متابعة إقامة وانجاز المشاريع الاستثمارية الجارية وتقييمها، كما لها دور الاقتراح على إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاط جديدة على الحكومة لتوسيع نطاق الاستثمار تشجيعا للمستثمر الذي تتوفر لديه وعاء عقاري مناسب للاستثمار فيه².

وفيما يخص مهمة المساعدة التي تتولى اللجنة القيام بها وهي مساعدة المستثمرين في تحديد الأرض المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية، وتشجيع مختلف المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العامة أو الخاصة لإنشاء أراض مهينة ومجهزة لاستقبال الاستثمار فيها، إضافة إلى مساهمتها في ضبط استعمال العقار الموجه للاستثمار واستعماله بشكل عقلاني³.

إلا أن المشرع تخلى عن اللجنة بموجب المادة 48 من الأمر 01/15 الذي يتضمن قانون المالي المكمل لسنة 2015⁴، والذي صدر لتعديل المادة 5 التي في الأمر رقم 04/08.

الفرع الثالث: الشباك الوحيد اللامركزي

يعد الشباك الوحيد اللامركزي جزء من الوكالة الحكومية لتنمية الاستثمار على المستوى المحلي، يتم تأسيسها على مستوى الدولة، الذي يشمل في تشكيلته البشرية بالإضافة إلى إطار الوكالة، يتدخل ممثلو الإدارة أحيانا في إطار الاستثمار، إضافة للإجراءات المتعلقة بتأسيس وتسجيل الشركات، والتراخيص والموافقات التي تشمل تراخيص البناء، زيادة على المزايا الأخرى المتعلقة بالاستثمار⁵.

¹ فضيلة خالص، امال مطاهري، المرجع السابق، ص 45.

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20/10 الذي يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، المرجع السابق.

³ احمد جبوري، المرجع السابق، ص 146.

⁴ الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23 اوت 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة في 23 اوت 2015.

⁵ جمال قرناش، محمد زدون، "إيضاحات في جديد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، جامعة الشلف، جامعة تلمسان، جانفي 2019، ص 212، 213.

شمل الشباك الوحيد اللامركزي أربعة مراكز لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وهو ما جاءت به المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 والمعدلة بالمادة السابعة من المرسوم التنفيذي المرقم بـ 100/17 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 356/06 الذي يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية التي تعمل على تطوير الاستثمار ويعمل على تنظيمها وحسن سيرها¹، حيث تضم هذه المراكز مجموع المصالح المؤهلة لإعطاء الخدمات الضرورية لإنشاء وتطوير ودعم المؤسسات وانجاز المشاريع مما استحدثت هذه المادة مراكز التالية:

- المركز الخاص بتسيير المزايا:

يضمن إدارة الأرباح والحوافز المخصصة لصالح الاستثمار بموجب القانون المعمول به، باستثناء تلك الموكلة إلى الوكالة.

- المركز الخاص باستيفاء الإجراءات:

يعهد إليها بتقديم مجموعة متنوعة من الخدمات المتعلقة بإجراءات إنشاء المؤسسات والمشاريع.

- مركز الدعم لإنشاء المؤسسات:

ويكلف هذا المركز بمساعدة ودعم وتطوير المؤسسات وإنشاءها².

- مركز الخاص بالترقية الإقليمية:

يكلف هذا المركز بخلق مناخ للاستثمار وتقييم الأعمال مع اقتراح تدابير على المستوى المحلي للمستثمرين، كما يساهم في ضبط الوعاء العقاري لاستعماله بصفة عقلانية³.
ويمكن الدور الجوهرى للشباك الوحيد اللامركزي في تسهيل وتبسيط تنفيذ المشاريع الاستثمارية، ولهذا الغرض تم تدعيم الشباك الموحد بممثلين عن مختلف الإدارات والهيئات المعنيين بعملية الاستثمار بهدف تخفيف كل الصعاب والعقبات التي قد يواجهها المستثمر في

¹ المرسوم التنفيذي رقم 100/17 المؤرخ في 5 مارس 2017، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة 8 مارس 2017.

² نورية غانمية، معمر حيتالة، "الإطار المؤسسي لتهيئة وتسيير العقار الصناعي"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، العدد 02، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2021، ص 9.

³ ربيعة صباحي، "إستراتيجية الاستثمار المحلي في ظل التشكيلة المستحدثة للشباك الوحيد اللامركزي"، المجلة النقدية، كلية الحقوق، دون عدد، جامعة أمجد بوكرة، بومرداس، الجزائر، 8 ماي 2017، ص 22، 23.

مختلف مراحل إنجاز مشروعه، وكذلك تقريب الإدارة قدر الإمكان من المستثمر في سبيل إنجاز مشروعه الاستثماري¹.

الفرع الرابع: مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري

تتواجد على مستوى كل ولاية مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري، التي تشكل المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية الخاضعة للسلطة السلمية للوزير المكلف بالمالية، فقد أوكلت مهمة رئاسة مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري للوالي بصفته ممثلاً للدولة وبصفته ممثل الحكومة على مستوى الولاية بناء على القانون المتعلق بالولاية².

والأصل أن المتصرف باسم الدولة في جميع عقود التسيير هو الوزير المكلف بالمالية وكذلك التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ومنه يفوض مدير أملاك الدولة في الولاية لإعداد عقود بدل عن الوزير المكلف بالمالية وهذا ما جاءت به المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 حيث تمثل مديرية أملاك الدولة وزارة المالية على الصعيد المحلي³.

ويتمثل الدور الجوهري لمديرية أملاك الدولة في تشجيع الاستثمار في منحها للقطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة محل الامتياز، كما ترافق المستثمر من بداية ممارسته لنشاطه حتى يتم تجسيد مشروعه الاستثماري، كما تسعى لتطوير الاستثمار من خلال تشجيع المستثمر وخلق الظروف الضرورية، مع تقديم امتيازات وضمانات كتخفيض من نسبة الإتاوة. كما تتولى تمثيل الدولة أمام الجهات القضائية، وذلك عند إخلال المستفيد من الامتياز المقرر لاستغلال العقار الصناعي، للتشريع المعمول به أو الالتزامات التي تضمنها دفتر الأعباء يتم اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة يقوم بها مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بعد إرسال إغذارين موصى عليهما بالوصول، وفي حالت لم يرد عليهما يتم فسخ عقد الامتياز بقوة القانون وفق أحكام المادة 120

¹ جمال قرناش، محمد زدون، المرجع السابق، ص213.

² خيرة صافقة، علي سنوني، المرجع السابق، ص427.

³ نصيرة بن عيسى، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، 2022/2021، ص188.

من القانون المدني، ومنه فان مدير أملاك الدولة هو القائم بعملية فسخ عقد الامتياز من خلال رفع دعوى الفسخ أمام الجهة القضائية المختصة¹.

كما تتولى إدارة أملاك الدولة مهمة تقييم العقارات الموجهة للاستغلال الصناعي بصفقتها كخبير للدولة، وذلك من خلال تكليف مصالح إدارة أملاك الدولة لمكاتب تكلف بعملية تقييم وإجراء الخبرة تختلف باختلاف العقار محل التقييم².

وما من خلال ما تم تقديمه من مجموعة المؤسسات المسيرة للعقار الصناعي وتبسيط الضوء على الدور الذي تقدمه لتشجيع الاستثمار المتعلق بالعقار الصناعي، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد سن مجموعة قوانين ينظم من خلالها الهيئات المسيرة للعقار الصناعي سواء على المستوى الوطني أو المحلي، وتقديم ضمانات قانونية وتسهيلات إدارية، فعلى صعيد الهيئات المركزية تم إدراج تعديلات على مستوى كل من المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في قانون الاستثمار الجديد 18/22، على غرار الهيئات السابقة التي تهدف للتقليل من حدة الإجراءات الإدارية المعقدة، وتشجيع المبادرات المتعلقة بالاستثمار وتبسيط إجراءات الحصول عليها من قبل المستثمر ومساعدته في تحديد الأرض محل الاستثمار، كما تساهم في ضبط العقار الصناعي وتسييره تسيير عقلاني، مع متابعة مستجدات السوق العقارية ومدى تأثيرها على الاستثمارات الجديدة وفي الأخير دور المؤسسات في تقييم ومتابعة المشاريع الاستثمارية³.

ومن خلال دراستنا السابقة حول الهيئات اللامركزية لاحظنا انها مازالت لم تقدم النتائج الكافية التي وضعت لأجلها من اجل تحسين تسيير عملية الاستثمار.

¹ عيدة قليش، المرجع السابق، ص 32.

² يمينة منقلاي، ديهية طاشور، المرجع السابق، ص 43.

³ خيرة صافة، علي سنوني، المرجع السابق، ص 429.

المبحث الثاني: دور الأنظمة التحفيزية والضمانات لتشجيع الاستثمار في العقار الصناعي

منذ ان صدر المرسوم الحامل للرقم 12/93 الذي يتعلق بترقية الاستثمار، تم تشجيع الاستثمار من خلال تقديم مجموعة من الحوافز والامتيازات والضمانات لتشجيع المستثمرين في مشاريعهم.

وقد تعززت هذه السياسة بإصدار الامر رقم 03/01 المتعلقة بتنمية الاستثمار، والذي توسع في الضمانات والمزايا الضريبية والجمركية، والتي تعززت أكثر من خلال إصدار القانون 09/16 المتعلق بتنمية الاستثمار¹، وبعده القانون 18/22 المتعلق بتشجيع الاستثمار.

المطلب الأول: الأنظمة التحفيزية للاستثمار

قام المشرع بتغيير مصطلح "المزايا" في القانون 09/16 الملغى المتعلق بتشجيع الاستثمار، واستبدله بالمصطلح التالي: "الأنظمة التحفيزية" وقسمها القانون الحالي 218/22 المتعلق بالاستثمارات إلى ثلاثة أنظمة:

نظام القطاعات في الفرع الأول، نظام المناطق في الفرع الثاني، نظام الاستثمارات المهيكلية في الفرع الثالث.

الفرع الأول: نظام القطاعات.

يتمتع المستثمرون الذين يسجلون مشاريعهم الاستثمارية لدى الهيئة الجزائرية للاستثمار بالمزايا التالية:

قمنا بتقسيم هذا القسم إلى مزايا مرحلة الإنجاز أولا ومزايا مرحلة الاستغلال ثانيا بسبب الفوائد التي توفرها الوكالة عند الانتهاء من المشروع.

أولا- مزايا مرحلة الانجاز

نصت المادة 27 من القانون رقم 18/22 الخاص بالاستثمار على مزايا نظام القطاعات في مرحلة استكمالها وهي :

- الإعفاء من الرسوم الجمركية على السلع المستوردة المتعلقة بتحقيق الاستثمارات المباشر.

¹ القانون رقم 09/ 16، المتعلق بتطوير الاستثمار، المرجع السابق.

² القانون 18/22، المرجع السابق.

- الإعفاء من ضريبة القيمة الزائدة على السلع والخدمات المستوردة أو المكتسبة محليا المشاركة مباشرة في تحقيق الاستثمارات.
- الإعفاء من مستحقات الخاصة بتحويل الملكية بمقابل الرسم العقاري الموضح في الإعلان العقاري، لجميع عمليات الاستحواذ العقارية التي تتم في إطار استثمار معين.
- الإعفاء من مبالغ أملاك الدولة، بما في ذلك حقوق التسجيل ورسوم الإعلان العقاري وحقوق الامتياز على العقارات المبنية وغير المبنية لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- الإعفاء من ضريبة الأملاك لمدة عشر سنوات من تاريخ الاستحواذ على العقارات المدرجة في إطار الاستثمار¹.

ثانياً - مرحلة الاستغلال

يتراوح من ثلاث إلى خمس سنوات من تاريخ بداية الاستغلال.

- الإعفاء الضريبي على أرباح الشركة.
 - الإعفاء من رسوم النشاط المهني².
- بعد بدء مرحلة الاستخدام بناءً على التقارير التي أعدها أشخاص مؤهلون، سيتمكن الشركات التابعة لمركز إدارة الأرباح من الاستفادة من نقطة الاتصال الوحيدة للامركزية التي ينتمي إليها الاستثمار³، وبناء عليه يستفيد المستثمر وفقا للمادة 12 من القانون 09/16 المتعلق بتطوير الاستثمار لمدة ثلاث سنوات، مما يلي :
- الإعفاء من الضرائب على ربح الشركات والإعفاء من الرسوم على الأنشطة المهنية، والتخفيض بنسبة 50 % من مبلغ اتاوة الإيجار السنوي الذي حددته مصالح أملاك الدولة .
- تمنح هذه المزايا للاستثمارات التي يكون موقعها في الشمال والمحددة من طرف المجلس الوطني للاستثمار، هذا ما يستشف من القرار رقم 01 الدورة 59 للمجلس الوطني للاستثمار بتاريخ 2011/12/22، والمتضمن منح المزايا الخاصة بالاستثمارات في ولايات الجنوب

¹ محمد بلقاسم بوفاتح، "الآليات الجديدة للاستثمار في ظل القانون رقم 18/22"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 8،

العدد 1، كلية الحقوق، جامعة الجلفة، الجزائر، 2023/03/01، ص 295.

² محمد بلقاسم بوفاتح، المرجع السابق.

³ المادة 03، من المرسوم التنفيذي 149/19، المتعلق بمعاينة الشروع في مرحلة الاستغلال للاستثمارات، المؤرخ في 29 افريل 2019، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة في 12 ماي 2019.

والهضاب العليا، حيث حدد هذا القرار المناطق التي تستفيد من مزايا خاصة، حيث استثنى ولايات الشمال، مما يعني أنها تستفيد من المزايا المشتركة فقط.

الفرع الثاني: الأنظمة التحفيزية في نظام المناطق

ونظام المناطق هي المواقع التي تنتمي إلى الهضبة والجنوب والجنوب الكبير والمواقع التي يجب أن تصاحب التنمية. من البلدان والمواقع ذات الموارد الطبيعية القيمة بشكل خاص، قمنا بتقسيم هذا القسم إلى عدة مراحل. مرحلة الانجاز أولا ومرحلة الاستغلال ثانيا.

أولا- مرحلة الانجاز

وهذه هي نفس المزايا في جميع الأنظمة التي أدخلها المشرع على القانون الجديد رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار.

يتم تحديد هذه المناطق على أساس عدة معايير، بما في ذلك المتعلقة بالوضع الاجتماعي والاقتصادي¹. يقوم المشرع بشكل غير مباشر بتوجيه المستثمرين، وخاصة الأجانب، للاستثمار في المجالات التي تعطي فيها الدولة أهمية خاصة وألوية لتطوير القوى العاملة أو توظيفها².

وذلك تنفيذ القرارات المجلس القومي للاستثمار في المناطق التي تتمتع بامتيازات تفضيلية، وفقا للقرار رقم 11/01 الصادر عن الدورة التاسعة والخمسين للمجلس القومي للاستثمار بتاريخ 22 ديسمبر 2011. بعد تقدير المادة 13 من القانون رقم 09/16 المتعلق بالاستثمارات في الولايات الجنوبية والمرتفعات وتشجيع الاستثمار، تستحق الاستثمارات في المناطق الجنوبية والمرتفعات.

ثانياً- مرحلة الاستغلال

وفقاً لصياغة المادة 29 من القانون رقم 18/22 بشأن الاستثمار، فإن الفترة من 5 إلى 10 سنوات.

من تاريخ بدء الاستغلال:

- الإعفاء الضريبي على أرباح الشركة.

¹ Abdulrazak Zouiten·La prise en compte du développement local dans le code des investissement en Algérie·Revue science humaines·N44·Décembre 2015·Vol A·pp 99-110·p103.

² عبد الله عبد الكريم، ضمانات الاستثمارات الأجنبية ضد المخاطر التجارية، المؤتمرات العلمية لجامعة بيروت، الجديد في مجال التأمين والضمان في العالم العربي، منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، 2007.

- الإعفاء من رسوم النشاط المهني.

والغرض منه هو توعية المشرع الجزائري بضرورة التنمية بكافة جوانبها، ولا سيما التنمية الاقتصادية للهضبة والجنوب، وكافة المناطق التي تتطلب مساهمة الدولة في زيادة معدل التنمية. وقد تم اتخاذ العديد من الإجراءات لدعم النشاط الاقتصادي في هذه المجالات¹.

الفرع الثالث: أنظمة الحوافز في أنظمة الاستثمارات المهيكلية

وفق نص المادة 15 من المرسوم الرئاسي 2302/22، "من المتوقع أن تزيد الاستثمارات التي لديها القدرة على خلق الثروة وخلق فرص العمل من جاذبية المنطقة وتصبح قوة دافعة للنشاط الاقتصادي من أجل التنمية المستدامة". لذلك سنناقشها بشكل منفصل في مرحلة الإنجاز أولاً، ومرحلة الاستغلال ثانياً.

أولاً- مرحلة الانجاز في نظام الاستثمارات المهيكلية

هذه هي نفس الفوائد في كل نظام يأتي به المشرع في قوانين جديدة رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار في السابق، وفقاً لما نص عليه المشرع في المادة 16 من قانون تشجيع الاستثمار، يجب رفع مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمارات التي تتم خارج المنطقة من ثلاث سنوات إلى خمس سنوات عندما يتم إنشاء وظائف دائمة تزيد عن مائة في الفترة من تاريخ تسجيل الاستثمار حتى نهاية السنة الأولى من مرحلة الاستغلال³.

وبالرجوع إلى المادة 044، من المرسوم 105/17 نجد أن المشرع الجزائري قد وضع شروطاً للاستفادة من هذه الفوائد، وذلك بالقول الأشخاص المشاركون في الضمان الاجتماعي يجب أن يتم توظيف الموظفين من خلال وكالة التوظيف الوطنية أو المؤسسات الخاصة المعتمدة كما هو منصوص عليه في القانون رقم 19/04.

¹ عبد الحميد شنتوفي، "المعاملة الإدارية والضريبية للاستثمارات في الجزائر"، المرجع السابق، ص 321.

² المرسوم التنفيذي رقم 302/22 الذي يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلية وكيفية الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.

³ المادة 16، من القانون رقم 09/16، المرجع السابق.

⁴ المادة 04، المرسوم التنفيذي رقم 105/17 المؤرخ في 05/03/2017، الذي يحدد كيفية تطبيق المزايا الإضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة في 08/03/2017.

والغرض من هذه الإجراءات واضح بالنظر إلى أن الجزائر من أهم الدول التي تعاني من ارتفاع معدلات البطالة والتي تعد من أهم اهتمامات برامج التنمية الاقتصادية¹، وتشجيع المستثمرين على توظيف أكبر قدر ممكن من القوى العاملة²، إنه يحسن الظروف المعيشية، لا سيما في المناطق المعزولة والمهمشة، ويوفر وسيلة للاستثمار والاستفادة من الثروة المتاحة³.

ثانيا- مرحلة الاستغلال في نظام الاستثمارات المهيكلة

حسب نص المادة 31 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار فترة الاستخدام من خمس إلى عشر سنوات من تاريخ بدء الاستخدام
- الإعفاء من الضرائب على مجموع أرباح الشركة.
- الإعفاء من رسوم الأنشطة المهنية.

النظام هذا يتطلب موافقة الحكومة على العقد المبرم بين المستثمر والهيئة الجزائرية للاستثمار في هذه المرحلة.

وقد كان في السابق ما نصت عليه المادة 17 ضمن القانون رقم 09/16 الذي يتعلق بتشجيع الاستثمار على أن "الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني، والتي يتم إعدادها على أساس اتفاق تفاوض بين المستثمر والوكالة التي تعمل نيابة عن الدولة، تتمتع بمزايا استثنائية". مع العلم أن عبارة "أهمية خاصة للاقتصاد الوطني" الواردة في محتوى المادة السابقة هي فكرة عامة ومطلقة، والمجلس القومي للاستثمار هو من يحددها⁴.

كما يتضح من محتوى المقال، فقد تمت إضافة عبارة "تفاوض" لتشجيع المستثمرين وحثهم على الاستثمار دون تردد، وإعطاء الأطراف الاستثمارية الفرصة لفرض شروط، ولأطراف الاستثمار الحرية في توقيع عقد الاستثمار يمكن التفاوض⁵.

¹ وليد لعماري، المرجع سابق، ص 60.

² عبد الغاني بركان، المرجع سابق، ص 325.

³ عبد الحميد شنتوفي، المرجع سابق، ص 223.

⁴ معزوز زروال، الضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016، ص 525.

⁵ عبد الحميد شنتوفي، المرجع السابق، ص 325.

المطلب الثاني: الضمانات الجديدة للاستثمار

في القانون الجديد رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، منح المشرع الحد الأقصى من الضمان، ولكن بما أن هذا حافز للاستثمار الأجنبي من المشرع، فيجب تقسيم هذا المطلب إلى قسمين.

الضمانات الموضوعية الفرع الأول والضمانات الإجرائية الفرع الثاني.

الفرع الأول: الضمانات الموضوعية

تشمل الضمانات الموضوعية الضمانات القانونية والضمانات المالية، لذلك نقوم بتفصيل هذا القسم. إلى ضمانات قانونية أولاً وضمانة مالية ثانياً.

أولاً- الضمانات القانونية

رافق القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار ضمانات قانونية، وهي مبادئ الاستقرار التشريعي وضمانات حقوق الملكية الفكرية.

1. ضمان مبدأ الثبات التشريعي

حسب نص المادة 13 من القانون رقم 18/22 الخاص بالاستثمار نرى أن المشرع نص على مبدأ الاستقرار التشريعي. "التجميد الزمني لقانون الاستثمار ابتداء من مرحلة الانجاز بعد التوقيع على العقد أو اتفاقية الاستثمار إلى غاية إنهاء المشروع الاستثماري" وهذا استناداً لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين".

نظراً لأن إرادة الأطراف المتعاقدة هي مصدر القوة الملزمة للعقد، فإنها تتجنب التغييرات التشريعية المفاجئة في قوانين الاستثمار التي تخيف المستثمرين وتقتوهم فرص الربح¹ لن يتم تعديل القانون إلا بعد أكثر من 10 سنوات، لتجنب التغييرات القانونية التي زادت مخاوف المستثمرين الأجانب من الاستثمار في الجزائر.

¹ خديجة عماني، وآخرون، "مبدأ الثبات التشريعي وأثره في استقطاب الاستثمارات الأجنبية"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 06، العدد 01، الجزائر، ص 507.

2. ضمان حق الملكية الفكرية

نص المشرع على ضمانات جديدة بموجب أحكام المادة 09 من القانون رقم 18/22 الخاصة بالاستثمارات. لم يكن هذا موجوداً من قبل بسبب الإرادة السياسية الحقيقية لتجسيد المشاريع الاستثمارية وجذب أكبر قدر من الاستثمار الأجنبي خصوصاً.

ثانياً - الضمانات المالية

تشمل الضمانات المالية الممنوحة للمستثمرين الأجانب تعويضات نزع الملكية وحرية تحويل رأس المال إلى الخارج، وتعويض المصادرة مضمون وفقاً لأحكام المادة 10 من القانون رقم 18/22 وفي حالة نزع الملكية مضمون تعويض عادل ومنصف. ووفقاً للنص الدستوري للمادة 60 من القانون رقم 01/2020، فإنه "لا يجوز مصادرة الممتلكات إلا في إطار القانون وتعويض عادل ومنصف".

على غرار لغة المادة 677 من القانون المدني¹، عندما تصدر الدولة ممتلكات الأفراد من أجل المصلحة العامة، يجب عليها تعويض هؤلاء الأفراد بشكل عادل ومنصف كعقوبة لنزع الملكية ولصالح المصلحة العامة لمواطنيها.

1. ضمان تحويل رؤوس الأموال

رأس المال يعني "قيمة الأموال التي يملكها صاحب المشروع"، وينص المشرع في المادة 08 من القانون رقم 18/22 الخاص بالاستثمار على أنه يؤمن الحركة ويوسع نطاقها. من أجل تسهيل ضخ رأس المال الأجنبي في السوق المحلي، يجب تعزيز التحويل والدخل المتولد منه بسهولة ووضوح². أمواله من الجزائر وإليها من خلال رقم تسوية، وهي من وسيط مرخص في التجارة العملية، وربما يكون الاستثمار أهمها³، مجاني. يشترط أن يتم تسعير العملة في بنك الجزائر.

¹ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² خير الدين سعدي، كمال مجناح، ضمانات الاستثمار في القانون الجزائري، مذكرة ماستر لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، ص 33.

³ خير الدين سعدي، المرجع نفسه، ص 37.

الفرع الثاني: الضمانات الإجرائية

لأن الضمانات الإجرائية جاءت لتسهيل عملية الاستثمار ومكافحة البيروقراطية من خلال تطوير النظام القانوني الذي يشكل قانون الاستثمار¹، قمنا بتقسيم هذا القسم إلى الضمانات الإدارية أولاً والضمانات القضائية ثانياً.

أولاً- الضمانات الإدارية

نظراً لأن النظام الإداري يساهم بشكل كبير في جذب الاستثمار الأجنبي، فسوف نناقش النوافذ الفردية الخاصة بالبلد والنوافذ الوحيدة اللامركزية لمشاريع القاربة والاستثمار الأجنبي.

1. الشباك الوحيد ذو الاختصاص للوطنين للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية

أنشأ المشرع، وفقاً لصياغة المادة 19 منه، هيكلًا جديدًا في الوكالة الجزائرية لتشجيع الاستثمار، وهي نقطة الاتصال الوحيدة مع الولاية الوطنية لمشاريع القاربة والاستثمارات الأجنبية.

- صدر المرسوم الرئاسي رقم 22/299² بتأييد ومواكبة المشاريع الاستثمارية العائلية والاستثمارات الأجنبية. وبحسب المادة 04 من المرسوم الرئاسي، تبلغ قيمة مشاريع القاربة أكثر من 2 مليار دينار جزائري.

- الاستثمارات : هي استثمارات يتم تمويلها كلياً أو جزئياً من قبل شخص طبيعي أو اعتباري أجنبي، وتستفيد من تحويل رأس مال المستثمر وضمان الدخل الناتج عنه، وتستقطب مستثمرين بشريين.

2. الشباك الوحيد ذو الاختصاص المحلي

وفق النص المادة 20 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، على مستوى 58 ولاية، "لمساعدة المستثمرين ومرافقتهم في استكمال الإجراءات المتعلقة بالاستثمار". يدفع بفكرة المركزية في قرارات الاستثمار وعجلة التنمية المحلية التي هي أساس ظهور المشاريع الصغيرة والمتوسطة.

¹ أكد الأستاذ صغير بيرم عبد الحميد أنه منذ تاريخ التعديل الدستوري عام 1989، لم تتوقف السلطات العامة الجزائرية عن إحياء النظام القانوني لتأطير الاستثمارات في الجزائر، الآليات الجديدة للاستثمار في ظل القانون 18/22، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي 299/22 يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عنها أو تحويلها وكذا مبلغ الإتاوة المتعلقة بملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.

ثانيا - الضمانات القضائية

بما أن الضمانات القضائية من المطالب الملحة للمستثمرين الأجانب، يجب على المشرعين تشكيل الرئيس الجمهوري واللجنة العليا للطعن عن طريق التحكيم كآلية لحل منازعات الاستثمار بطريقة ودية.

1. اللجنة العليا للطعون :

وهي آلية رفيعة المستوى، تضم قضاة واقتصاديين وخبراء ماليين، ومقرها مكتب رئيس الجمهورية وتتولى وفقاً لأحكام المادة 11 من القانون رقم 22، معالجة الشكاوى والطعون المقدمة من قبل المستثمرين للتحكيم تهدف المادة 18 المتعلقة بالاستثمار والقرار الرئاسي رقم 1296/22 إلى القضاء على الاحتيال من المستثمرين.

2. التحكيم كآلية حل المنازعات الاستثمارية

كقاعدة عامة، يتم الفصل في نزاعات الاستثمار من قبل الهيئة القضائية الوطنية، وهو تطبيق لسيادة الدولة على أراضيها، ولكن في حالات استثنائية وفي حالة الاتفاقات الثنائية أو المتعددة الأطراف التي صادقت عليها الدولة الجزائرية. التحكيم لحل هذه النزاعات ودياً وفقاً لبنود المواد 18 إلى 12 من القانون رقم 18/22 بشأن الاستثمار

ومن خلال دراستنا السابقة في المبحث الثاني نرى ان الأنظمة التحفيزية والضمانات التي أصدرها المشرع الجزائري في قانون الاستثمار الجديد في مضمونها تبدو كحلول منطقية وفعالة في جذب وتطوير عملية الاستثمار والإنتاج الصناعي، الا ان المشكل يكمن في تطبيقها على ارض الواقع .

¹ المرسوم التنفيذي 299/22 يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عنها أو تحويلها وكذا مبلغ الإتاوة المتعلقة بملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.

الخاتمة

الخاتمة:

وفي ختام هذه المذكرة وبعد أن تعرضنا لدور التنظيم القانوني والمؤسسي الذي يخضع له العقار الصناعي في سبيل تشجيع الاستثمار، والذي رأينا من خلالها أن المشرع الجزائري قد أحاط العقار الصناعي الموجه للاستثمار بمنظومة قانونية معتبرة، وهذا باعتبار العقار الصناعي من أهم أدوات تحفيز الاستثمار، فقد رأينا أن المشرع حدد توزيعه الجغرافي كما عهد بتسييره وإدارته وإلى أجهزة وهيئات متخصصة من أجل محاربة ندرته وكذا تسهيل عملية الحصول عليه. وعلى ضوء النصوص التنظيمية المختلفة عالجنا مختلف عمليات الاستغلال الواردة على العقار الصناعي الموجه للاستثمار سواء تعلق الأمر بالتنازل أو الامتياز غير القابل للتنازل والذي أصبح الإطار القانوني الوحيد لمنح العقار الصناعي.

من خلال دراستنا تم التوصل إلى النتائج التالية:

1. أن السبب الرئيسي لكثير من المشاكل التي يتخبط فيها العقار الصناعي في الجزائر هو عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار، أو أن دراسات السياسة الاستثمارية كانت في الغالب منفصلة عن الوضعية الحقيقية للعقار، الأمر الذي نتج عنه صعوبة تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي -رغم كثرتها-، والتي أثرت سلبا على رقي هذا القطاع وعدم تحقيقه للنتائج المرجوة منه.

2. نظام الامتياز وضع حدا للاستنزاف الذي مس الأراضي الخاصة للدولة بسبب اعتمادها لأسلوب التنازل.

3. رغم جدية إرادة الدولة منذ سنة 1993 إلى إصلاحات جوهرية على العقارات الصناعية، من خلال اعتماد العديد من القوانين واللوائح ذات التسلسلات الإدارية المختلفة، والتي تهدف إلى تحقيق الاستخدام الأمثل للمواقع العقارية في عملية الاستثمار، ومحاولات إصلاح الوضع الحالي الناشئ عن السياسات التنظيمية السابقة، إلا أن العقار الصناعي مازال يعاني من عدة عقبات، سواء من حيث تحديده وكيفية استخدامه، أو الإشكالات التي يثيرها، وقد تم الإشارة إلى بعضها في هذه الدراسة.

4. منح المشرع للمستثمر ضمانات هامة تمثل دافعا مهما للمستثمر وهي الاستقرار في استغلاله لهذه القطعة وبذلك التخلص من الأعباء المالية في حالة فرض قوانين جديد أو ضرائب جديدة.

5. تم معالجة ملف استغلال العقار الصناعي عبر قوانين مختلفة ومتفرقة وما زاد الإشكال أكثر هو تنظيمه في قوانين مالية .

6. ضعف الهيئات المسؤولة عن إدارة العقارات الصناعية.

يمكن تقديم الاقتراحات التالية:

- تطوير وتجهيز وتهيئة المناطق الموجهة للاستثمار تماشيا مع التطورات والمعايير الدولية بهدف جلب الاستثمار .
- جمع القوانين المتعلقة بالعقار الصناعي في تشريع موحد والتطبيق الفعال في أرض الواقع .
- التركيز على الهياكل الإدارية المعنية بتسيير الاستثمار في العقار الصناعي بتوفير العنصر البشري.
- محاولة دراسة المشاريع مسبقا وتقييمها تقييما دقيقا بواسطة خبراء .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

اية من القرآن الكريم برواية ورش.

قائمة المصادر:

❖ النصوص القانونية:

- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق حيازة الملكية العقارية الفلاحية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 34، الصادرة في 16 أوت 1983.
- القانون رقم 07/86، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادر في 05 مارس 1986.
- القانون رقم 03/87، المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتضمن التنمية العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 05، صادر في 28 جانفي 1987 (ملغى).
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، في الجريدة الرسمية، العدد 49، بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
- القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52، صادر في 1990.
- القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.
- القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.
- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46، الصادرة في 10 أوت 2010.

- القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 06 مارس 2011.
- القانون رقم 09/16، المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 03 أوت 2016، الجريدة الرسمية، عدد 46، الصادرة في 03 أوت 2001.
- القانون رقم 18/22، المؤرخ في 24 جويلية 2022 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 28 جويلية 2022.

❖ الأوامر:

- الأمر رقم 26/74 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، عدد 19، الصادر في 05/03/1974، (ملغى).
- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.
- الأمر رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 19 فيفري 2003.
- الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23 أوت 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة في 23 أوت 2015.
- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة في 22 أوت 2001.
- الأمر رقم 08/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 يعدل ويتمم الأمر رقم 03/01، المؤرخ في 20 أوت 2003 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47،
- الأمر رقم 11/06، المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 53، الصادرة في 30/08/2006 (ملغى).

المراسيم:

- المرسوم التنفيذي 299/22 يحدد كفايات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عنها أو تحويلها وكذا مبلغ الإتاوة المتعلقة بملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.
- المرسوم التنفيذي رقم 121/07، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكفايات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة في 25/04/2007.
- المرسوم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة رسمية، العدد 20، الصادرة في 09 مارس 1973.
- المرسوم التنفيذي 299/22 يحدد كفايات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عنها أو تحويلها وكذا مبلغ الإتاوة المتعلقة بملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.
- المرسوم تنفيذي رقم 119 / 07، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12 / 126، المؤرخ في 19 مارس 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 302/22 الذي يحدد معايير أتهيّل الاستثمارات المهيكلة وكفايات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022
- المرسوم رقم 200/83، المؤرخ في 19 مارس 1983، يتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادر في 22 مارس 1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادر في 06 مارس 1984.

- المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة في 06 مارس 1984.
- المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد أحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 68، المؤرخة في 23 ديسمبر 1990.
- المرسوم التنفيذي رقم 321/ 91 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 09/89 المؤرخ في 7 فيفري 1989، المتضمن كفاءات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 89 / 03 المؤرخ في 27 جانفي 1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة في 25 سبتمبر 1991.
- المرسوم رقم 03/ 93، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993.
- المرسوم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتضمن ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة في 06 أكتوبر 1993، (ملغى).
- المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية، العدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية، العدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 322/94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 67، الصادرة في 14 أكتوبر 1994 (ملغى).

- المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة في 06 مايو 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 126 /12 المؤرخ في 19 مارس 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 119 /07 المؤرخ في 23 افريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي.
- المرسوم التنفيذي رقم 100/17 المؤرخ في 5 مارس 2017، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 9 اكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة في 8 مارس 2017.
- المرسوم التنفيذي رقم 105/17 المؤرخ في 2017/03/05، الذي يحدد كيفيات تطبيق المزايا الإضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة في 2017/03/08.
- المرسوم التنفيذي رقم 297/22 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.
- المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة في 18 سبتمبر 2022.
- المرسوم رقم 56/84، المؤرخ في 3 مارس سنة 1984، يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة في 6 مارس 1984.
- المرسوم التنفيذي رقم 10 / 20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 04، الصادرة في 2010/01/17.

❖ القرارات:

- قرار رقم 11950 الصادر من مجلس الدولة بتاريخ 09 مارس 2004، رقم 11952، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004.
- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 5 مارس 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، في الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة في 6 مارس 1984.

قائمة المراجع:

المراجع باللغة العربية:

❖ الكتب:

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، لبنان، دون طبعة، دون تاريخ.
- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، دون طبعة، بيت الأفكار، الجزائر، 2019.
- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات لباد، الجزائر، 2006.

❖ المجالات:

- احمد جبوري، "الهيئات المتدخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر.
- احمد عميري، "النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 06.
- اسماعيل بوقرة، "العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر"، المجلد 10، العدد 01، الجزائر، أفريل 2019.
- أمينة كوسام، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 18/22"، مجلة طلبة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 05، العدد 02، 2022.

- بلقاسم بن علال، مريم شعنبي، شهرزاد بورداش، "دور المناطق الحرة في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر (حالة الجزائر)"، مجلة نور للدراسات الاقتصادية، المركز الجامعي، البيض، المجلد 05، العدد 02، ديسمبر 2019.
- محمد بلقاسم بوفاتح، "الآليات الجديدة للاستثمار في ظل القانون رقم 18/22"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، كلية الحقوق، جامعة الجلفة، الجزائر، 2023/03/01.
- جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، "عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار"، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيل، العدد 3.
- جمال قرناش، محمد زدون، "إيضاحات في جديد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية- مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية"، العدد 6، جانفي 2019.
- ربعة صباحي، "إستراتيجية الاستثمار المحلي في ظل التشكيلة المستحدثة للشباك الوحيد اللامركزي"، المجلة النقدية.
- عائدة هدوري، "الامتياز العقاري كآلية لتحفيز الاستثمار في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر القانون الخاص المقارن، المجلد 2، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2016.
- عبد الحميد بن علي، "سلطات الوالي في دعم وترقية الاستثمار المحلي"، مجلة الدراسات الحقوقية"، المجلد 8، العدد 1، ماي 2021.
- عبد الله عبد الكريم، "ضمانات الاستثمارات الأجنبية ضد المخاطر التجارية"، المؤتمرات العلمية لجامعة بيروت، الجديد في مجال التأمين والضمان في العالم العربي، منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، 2007.
- عماني خديجة، علاق عبد القادر، بن شنوف فيروز، "مبدأ الثبات التشريعي وأثره في استقطاب الاستثمارات الأجنبية"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 06، العدد 01.

- نورية غانمية ، معمر حيتالة، "الإطار المؤسساتي لتهيئة وتسيير العقار الصناعي"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 09، العدد 02، 2021.
- فاطمة الزهراء عكاكة، سعد بالحاج، "عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 04، العدد 02، 2021.
- كريمة شايب باشا، "دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة البليدة.
- محمد لعشاش، "الاجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد رقم 18/22"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 8، العدد 1، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، مارس 2023.
- محمد لعشاش، "منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في إطار أحكام الأمر رقم 04/08 المعدل والمتمم"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد الحادي عشر، سبتمبر 2018، ص 364.
- مراد بلكعيبات، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 23، نوفمبر 2011.
- مفيدة لمزودي، "العقار الصناعي لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية"، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 7، العدد 02، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوصوف، ميلة، 2020/01/28.
- نور الدين زبدة، "استثمار العقار الصناعي في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الثاني، العدد العاشر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2018/06/19.

❖ الأطروحات والمذكرات العلمية:

- اميرة بن زغبة، دور العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار، مذكرة مقدمة متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييج، 2022/2021.
- بلقاسم ثلب، العقار الصناعي آلية لتحفيز الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015/2014.
- تازولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية بن عكنون، جامعة الجزائر، 2015/2014.
- خالفي اميرة، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العام، جامعة العقيد اكلي محند اولحاج، البويرة، 2019.
- خير الدين سعدي، كمال مجنح، ضمانات الاستثمار في القانون الجزائري، مذكرة ماستر لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة.
- راضية بن مبارك، تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة الجزائر 1، 2016/2015.
- معزوز زروال، الضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقاوي، تلمسان، 2016.
- سليم ساسي، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشرة، 2009/2006.
- فاطنة سليمان، دور العقار الصناعي في استقطاب الاستثمار، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، 2017/2016.

- سميحة حنان خواديه، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة 1، 2014/2015.
- سهيلة بختيار، آليات تفعيل الاستثمار العقاري في الجزائر، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2020/2021.
- صفية بن صالح، نسيم بن سراي، دور العقار الصناعي في ترقى الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017/2018.
- عبد الحميد جلال، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة د. الطاهر مولاي، سعيدة، 2014/2015.
- عيدة قليش، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 30 جوان 2019.
- نورية غانمية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2021/2022.
- فضيلة خالص، آمال مطاهري، الأجهزة المكلفة بتسيير العقار الصناعي، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزوو، 2017/09/24.
- قواويق بن سليمان، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2017/2018.

- لخضر ذيب، عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017/2016.
- مسعود نعامة، العقار الصناعي وانعكاساته على الاستثمار في الجزائر، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015/2014.
- يمينة منقلتي، ديهية طاشور، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014/07/02.
- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الاستثمار، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بود واو، جامعة بومرداس، 2008 / 2009.
- نصيرة بن عيسى، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، 2022/2021.
- نور الدين سالت، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015/2014.

❖ مواقع الإنترنت:

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة الشباب والرياضة، بيان اجتماع مجلس الوزراء ليوم الثلاثاء 24 جانفي 2023، 24 كانون 2 / يناير 2023، تاريخ الاطلاع: 2023/04/16، الساعة 3:20، الموقع:
<https://mjs.gov.dz/index.php/ar/actualites-ar/ministere-ar/9123-24->
2023.

المراجع الأجنبية:

- voir République Algérienne Démocratique et Populaire, Ministère de la promotion de l'investissement, Rapport N°78 sur les Zones industrielles et les Zones d'activités.
- République Algérienne Démocratique et Populaire, Note N°533.
- Abdul Razak Soutien, La prise en compte du développement local dans le code des investissements en Algérie, Revue science humaines, N44, Décembre 2015, Vol A.
- MEDJOUBI (K), « Le foncier économique industriel, une question complexe », journal de droit des affaires, supplément bimestriel de la lettre juridique, N°03, édité par Juris.com en collaboration avec le comité national de la Chambre de Commerce Internationale, s. d.

الفهرس

المحتوى	الصفحة
الإهداء	/
شكر وعرفان	/
مقدمة	ج
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي	
تمهيد	06
المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي	07
المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي	07
الفرع الأول: المعنى العام للعقار الصناعي	08
الفرع الثاني: تمييز العقار عما يشابهه	09
المطلب الثاني: حافطة العقار الصناعي	12
الفرع الأول: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات	13
الفرع الثاني: المناطق الخاصة والحرّة	18
المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي	22
المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز	22
الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز	23
الفرع الثاني: شروط وكيفيات منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي	26
المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز	29
الفرع الأول: الحقوق والالتزامات الواقعة على عاتق صاحب الامتياز	30
الفرع الثاني: حقوق والتزامات الإدارة مانحة الامتياز	32

الفصل الثاني: الإطار التنظيمي لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار	
36	تمهيد
37	المبحث الأول: الهيئات المختصة في تسيير استغلال العقار الصناعي
38	المطلب الأول: الهيئات المركزية
39	الفرع الأول: المجلس الوطني الخاص بالاستثمار
41	الفرع الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
42	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
44	الفرع الرابع: مجلس الوزراء
45	المطلب الثاني: الهيئات اللامركزية
46	الفرع الأول: دور الوالي في تسيير العقار الصناعي
47	الفرع الثاني: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات
48	الفرع الثالث: الشباك الوحيد لللامركزي
50	الفرع الرابع: مديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري
51	المبحث الثاني: دور الأنظمة التحفيزية والضمانات في تشجيع الاستثمار
51	المطلب الأول: الأنظمة التحفيزية للاستثمار
52	الفرع الأول: نظام القطاعات
54	الفرع الثاني: نظام المناطق
55	الفرع الثالث: أنظمة الاستثمارات المهيكلية
56	المطلب الثاني: الضمانات الجديدة للاستثمار
57	الفرع الأول: الضمانات الموضوعية
59	الفرع الثاني: الضمانات الاجرائية
60	الفرع الثالث: الضمانات القضائية

63	الخاتمة
66	قائمة المصادر والمراجع
80	الفهرس
81	ملخص الدراسة

ملخص الدراسة:

إن دور القوانين المتعلقة بتنظيم العقار الصناعي هو تشجيع الاستثمار، ورغبة الجزائر في الانفتاح على الاستثمارات وإعطائها حركية أكبر من خلال مجموعة من الأنظمة التحفيزية والضمانات القانونية والقضائية قدم المشرعون الجزائريون العديد من الضمانات للمستثمرين الأجانب بما يتماشى مع الاتفاقيات والمعاهدات الدولية، مثل ضمان المساواة بين المستثمرين وضمان استقرار أحكام هذا القانون، كما يهدفون إلى تسريع النمو الاقتصادي وتتنوع الدخل و الاستخدام الأمثل للثروة المتاحة، حيث يظهرون أنهم يضمنون عدم مصادرة ممتلكات المستثمرين أو الاستيلاء عليها إلا في حالات خاصة. التعويض العادل والمنصف الحق في اللجوء إلى التحكيم الدولي أو الوساطة، أو التحكيم الخاص لحل النزاعات التي قد تنشأ، تم منحه أيضا حرية تحويل رأس المال والأرباح للمستثمرين، وجميع هذه الضمانات من شأنها أن تعطي دافعا قويا للاستثمار في الجزائر.

Abstract:

The role of the laws related to the regulation of industrial real estate is to encourage investment, and Algeria's desire to open up to investments and give them greater mobility through a set of incentive systems, legal and judicial guarantees, and tax and administrative incentives that the law brought, which were not known in previous investment laws, and Algeria aims to achieve this. Moving the wheel of economic growth, diversifying incomes, and making the best use of available wealth to get out of dependence on the fuel market, provided many guarantees to foreign investors in line with the agreements and international treaties such as guaranteeing equality between investors and guaranteeing the stability of the provisions of this law, as well as ensuring that there will be no continuous expropriation or appropriation of it except in special cases. Disputes that may arise, as well as granting the investor the freedom to transfer capital and returns, and all these guarantees would give a strong impetus to the investments.