

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة الدكتور مولاي الطاهر - سعيدة -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

آليات الإستثمار في العقار الصناعي

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون الأعمال

تحت إشراف:

د. سويلم فضيلة

إعداد الطالبين:

- بن صالح صفيان

- بريزيني محمد فتحي

لجنة المناقشة:

الأستاذة الدكتورة: عز الدين غالية.....رئيسا

الأستاذة الدكتورة: سويلم فضيلة.....مشرفا ومقررا

الأستاذة الدكتورة: بلعابد عيدة.....عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2022-2021

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿ قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا ۖ إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ ﴾

سورة البقرة، الآية 32

كلمة شكر وعرّفان

الحمد لله الذي كان بعباده خبيرا بصيرا وهو الذي جعل الليل والنهار خلفه لمن أراد أن يذكر أو أراد شكورا وأشهد أن لا إله إلا الله خلق الخلق فقدره تقديرا، وأشهد أن محمد صلى الله عليه وسلم أرسله الله هاديا ومبشرا ونذيرا وداعيا إلى الله بإذنه وسراجا منيرا.

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذة الفاضلة "سويلم فضيلة" على كل ما قدمته لنا من توجيهات ومعلومات قيمة.

كما نتقدم بجزيل الشكر والعرّفان إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة وعلى مجهوداتهم الجبارة، والشكر كذلك لكافة الأساتذة الذين درسونا طوال مشوارنا الدراسي.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى والديا الكريمين أطال الله في عمرهما
وإلى إخوتي وأصدقائي وإلى جميع الأساتذة الذين درسوني خلال
مشواري الدراسي

بريزيني محمد فتحي

إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب اللحظات
إلا بذكرك... ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة برؤيتك.

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة، إلى نبي الرحمة سيدنا محمد صلى
الله عليه وسلم.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى والدي وأعمامي وجدتي وزوجة عمي وصديقي
حومية محمد رحمهم الله وجعلهم في جنات النعيم.

وإلى والدتي الكريمة أطل الله في عمرها وأخواتي، وابن عمي حميد، وأخي البشير
شادلي، وإلى من دعمني وكان لي سنداً في مشواري الدراسي.

بن صالح صفيان

قائمة المختصرات

أولا : باللغة العربية

ج.ر.ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ص.: الصفحة.

د ط : دون طبعة.

ثانيا : باللغة الفرنسية

ANIREF : agence National d'Intermédiation et de Régulation
Foncière

CNI : Conseil National de L'Investissement

ANDI : Agence National de Développement des Investissements

GUD : Guichet Unique Décentralisé

CALPIREF : Comité d'Assistance à la localisation et à la promotion des
Investissements et de la Régulation du Foncier

مقدمة

على إثر الأزمة الاقتصادية التي مرت بها الجزائر في ثمانينيات القرن الماضي كان لزاما عليها إنتهاج نظام إقتصادي يقوم على فتح المجال للنخوص، بعدما كانت الدولة تحتكر جميع القطاعات ولأن الجزائر تعتمد على المحروقات كمصدر وحيد لتمويل إقتصادها الوطني الذي أضحي رهينة تذبذب أسعار البترول فكان السبيل لتدعيم الإقتصاد وتحقيق التنمية هو خلق مناخ إستثماري وإعطاء فرصة للمستثمرين سواء الوطنيين أم الأجانب لإستثمار أموالهم.

إن الإستثمار يمكن أن يكون في ميدان الصناعة أو في مجال الترقية العقارية وغالبا ما يتم إدماج الأنشطة الصناعية أو الإنتاجية ضمن المفهوم العام للإستثمار، ولهذا فإن الإستثمار لا ينحصر في مجال النشاطات الصناعية أو الإنتاجية بل قد يرتبط مع الوعاء العقاري الذي يُخصص لإستقبال تلك النشاطات، وعليه فإن كل مشروع صناعي أو إنتاجي يستلزم وعاء عقاري أو قطعة أرض لإنشاء الوحدة الصناعية، فقطعة الأرض المخصصة لإنشاء الوحدات الصناعية أو الإنتاجية تعتبر عقار صناعي.¹

لقد إهتمت الدولة في إطار مختلف سياستها لتطوير وترقية الإستثمار بتنظيم ومحاولة توفير الأوعية العقارية لإستقبال النشاطات الصناعية من أجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الإقتصاديين قصد تجسيد مشاريعهم الإستثمارية، فالعقار الصناعي أو كما يسميه المختصون في القطاع بالعقار الإقتصادي بمثابة الحلقة الجوهرية للإستثمار الإقتصادي الوعاء الأنسب لممارسة مختلف الإستثمارات الصناعية.

ومن هذا المنطلق تكمن أهمية الموضوع فيمايلي :

- تعود أهمية البحث في هذا الموضوع إلى كونه جديد وموضوع الساعة، لاسيما في ظل الإصلاحات الجديدة التي يسعى المشرع الجزائري لإحداثها في مجال الاقتصاد و الاستثمار خاصة.

¹ . سالت نورالدين ، العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور الجلفة ، 2014/2015 ، ص 2 .

- تحديد الإطار القانوني للعقار الصناعي في ظل كثرة النصوص القانونية المنظمة له و كذلك التعديلات التي تطرأ عليه .
 - بيان الأهمية الإستراتيجية للعقار الصناعي كعامل مساعد على جلب و إستقرار الإستثمارات.
 - تحديد أهم العقبات التي تواجه المستثمر ومنها الحصول على موقع العقار الموجه للإستثمار فتسليط الضوء على الموضوع أول خطوة لتهيئة مناخ الأعمال .
 - يعد الاستثمار في العقار الصناعي أهم آلية لتنفيذ البرنامج التي سطرته الدولة لتحقيق التنمية الإقتصادية خارج قطاع المحروقات .
وعليه، تتمثل أهداف هذا البحث في:
 - إلقاء الضوء على العقار الصناعي لإرتباطه بالتنمية الإقتصادية وواقع الإستثمار في الجزائر.
 - بناء رصيد معرفي في مجال إستثمار العقار الصناعي .
 - المساهمة اليسيرة في المادة العلمية .
 - تبيان إجراء الحصول على العقار الصناعي وتأمين جميع المعاملات الواردة عليه .
 - التعمق أكثر في موضوع مهم من مواضيع تخصص قانون الأعمال .
- لقد تم إختيار هذا الموضوع لعدة أسباب، منها ما هو شخصي ومنها ما هو موضوعي أما الأسباب الشخصية فتتمحور في :
- أنه يدخل في مجال تخصصنا و هو قانون الأعمال، و هو من المواضيع التي تعتبر مجالا خصبا للدراسة .
 - قلة الدراسات التي تناولت موضوع الإستثمار في العقار الصناعي
- أما الأسباب الموضوعية فيمكن إجمالها في :

- أهمية العقار الصناعي في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- كثرة النصوص القانونية المنظمة لهذا الموضوع مادفعنا إلى السعي والبحث فيها ومحاولة جمعها في شكل يمثل الإطار العام للعقار الصناعي .
- ومن الصعوبات التي واجهتنا أثناء دراسة موضوع آليات الإستثمار في العقار الصناعي قلة المراجع وكثرة النصوص القانونية وصعوبة حصرها.
- وبالنظر لأهمية الإستثمار في العقار الصناعي للنهوض بالإقتصاد الوطني يمكن طرح الإشكالية التالية: ما مدى فعالية آليات الإستثمار في العقار الصناعي في التشريع الجزائري؟
- للإجابة على هذه الإشكالية تم الإعتماد على المنهجين الوصفي والتحليلي من خلال إستعراض القوانين والمراسيم المنظمة للعقار الصناعي وكذا قوانين الإستثمار مع تحليلها بالإضافة إلى المنهج المقارن لضبط المقارنة بين التعديلات.
- و عليه، تم تقسيم هذا البحث إلى فصلين تم التطرق في الفصل الأول إلى الآليات القانونية المكرسة للإستثمار في العقار الصناعي وتم تقسيمه إلى مبحثين، خُصص المبحث الأول لدراسة إستفادة المستثمرين في العقار الصناعي من الامتيازات، أما المبحث الثاني فيتناول عقد الإمتياز كآلية للإستثمار في العقار الصناعي.
- أما الفصل الثاني فتطرق إلى الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الإستثمار في العقار الصناعي، وتم تقسيمه إلى مبحثين تناول المبحث الأول الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي فيما خصص المبحث الثاني للأجهزة المحلية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر.

الفصل الأول:

الآليات القانونية الموجهة لترقية

الإستثمار في العقار الصناعي

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

يعد الإستثمار المحرك الأساسي لتحقيق التنمية الاقتصادية إذ تقتضي ضروريات الدخول في اقتصاد السوق تشجيع وترقية الإستثمار من خلال منح المستثمرين جملة من التحفيز من بينها توفيراً لأوعية العقارية التي تعتبر الأساس في بناء المشاريع الاستثمارية.¹

يلعب العقار الصناعي دوراً أساسياً في بناء الاقتصاد الوطني ، لذا تسعى الدولة إلى الإستثمار فيه و محاولة القضاء على كل المعوقات التي تعترض المستثمرين في مجال العقار الصناعي ، إذ يعتبر عقد الإمتياز أحد أهم الأساليب المعتمدة لتشجيع الإستثمار في العقار الصناعي ذلك أنه وسيلة حديثة لتنفيذ السياسة الإستثمارية التي أحدثتها الدولة ووضعت في سبيل إنجاحها شروطاً وإجراءات قانونية.

بناء على ذلك أصبحت المنظومة القانونية الوطنية تشمل عدة آليات يتم من خلالها تنظيم العقار الصناعي الموجه للإستثمار في المجال الصناعي لتحقيق التنمية الصناعية.²

من هذا المنطلق سنتطرق في الفصل الأول إلى مفهوم العقار الصناعي بداية ثم إلى الآليات القانونية المكرسة للإستثمار في العقار الصناعي .

المبحث الأول : الإمتيازات الممنوحة للمستثمرين في العقار الصناعي

تكتسي مسألة العقار الصناعي أهمية بالغة بالنسبة للمستثمرين الذين يريدون رغبتهم في إنجاز المشاريع، من أجل استثمار رؤوس أموالهم وكفاءتهم³، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال منحهم جملة من الإمتيازات من طرف الإدارة العمومية بتسهيل عملية الحصول على عقارات صناعية موجهة للإستثمار، ولعل من أهم الإمتيازات الممنوحة للمستثمرين في مجال العقار الصناعي ما جاء به

¹. مقلاتي مونة، العقار الصناعي كآلية لتشجيع الإستثمار، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني الموسوم بدور العقار في تحقيق التنمية

المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قلمة ، الجزائر، 2017/12/13 ، ص 2

². كريمة شايب باشا ، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، دار بلقيس للنشر ، الجزائر، 2019، د ط، ص 49

³. زيدة نورالدين "إستثمار العقار الصناعي في الجزائر " ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، جامعة محمد

بوضياف ، المسيلة ، المجلد 2 ، العدد العاشر ، جوان 2018 ، ص 726 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار¹ والذي إعتمد أسلوبا جديدا لإستغلال العقار الصناعي ألا وهو عقد الامتياز.

وقبل التطرق إلى هذه الإمتيازات، ينبغي بداية تحديد وضعية العقار الصناعي الموجه للإستثمار.

المطلب الأول : تحديد وضعية العقار الصناعي الموجه للإستثمار

يتطلب تحديد وضعية العقار الصناعي الموجه للإستثمار تعريف العقار الصناعي تعريفا شاملا مع تبيان أهميته في مجال الإستثمار، ثم تحديد نطاق العقار الصناعي من خلال دراسة تصنيف حافظة العقار الصناعي .

الفرع الأول : تعريف العقار الصناعي وأهميته في مجال الإستثمار

لإبراز أهمية العقار الصناعي في مجال الإستثمار، لابد من تعريف العقار الصناعي محل الدراسة.

أولا: تعريف العقار الصناعي

يعرف العقار الصناعي بأنه " هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة لتعمير وكذا العقارات الموجهة للإستثمار ومن شأنها إستيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات."

كما يعرف العقار الصناعي " هو الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الإستثمارات ذات الطبيعة الإقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبني ،مستغلا أو غير مستغل يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الإقتصادية².

إن طبيعة هذا النوع من العقارات مرتبطة بالصناعة أي الإستثمار ،وبالتالي فهو موجه لإحتواء المشاريع الإستثمارية ذات الطابع الصناعي الإنتاجي ، ويتحدد العقار الصناعي بصفة واضحة

¹ . المرسوم التشريعي رقم 12/93 ، المؤرخ في 1993/10/05 ، المتعلق بترقية الإستثمار ، ج ر ج ، الصادرة بتاريخ 1993/10/10 ، العدد 64 ، الملغى.

² . جلال عبد الحميد ، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الإستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة ، 2014/2015 ، ص 2 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

بموجب الخريطة الوطنية المحددة من طرف الدولة لمجمل مناطق الصناعية المتواجد فيها العقار الإقتصادي على المستوى الوطني، حيث أن أول تحديد للعقار الصناعي كان في إطار المرسوم رقم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية¹ حيث نصت المادة 02 منه على "تكلف اللجنة بجمع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني وبتقديم كل رأي وعرض إقتراح وبصفة عامة بتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بمهندسة المدن وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه وتنمية مناطق العمران المعنية².

ثانيا : أهمية العقار الصناعي في مجال الإستثمار

يلعب العقار دورا هاما فله أهمية سياسية وإجتماعية بالرغم أن المشرع لم ينص في مضمون النصوص القانونية عليه ، فهو يكتسي أهمية بالغة بالنسبة للمستثمرين ، إذ يعتبر اللبنة الأساسية في إنجاز المشاريع الإستثمارية لاسيما في المجال الصناعي وتمثل أهميته في ما يلي :

- . يعتبر محور كل سياسة في الدولة
- . المساهمة في بناء البنية التحتية للإقتصاد الوطني
- . إمتصاص البطالة بتوفير مناصب شغل
- . التخلص من التبعية الاقتصادية
- . التحول من مجتمع مستهلك إلى مجتمع منتج³.

¹ المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 18/02/1973 ، المتضمن إحداث لجان إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، ج ر ج ، الصادرة في 09/03/1973 ، العدد 20 .

² محمد بوشوشة ، " إمتيازات العقار الصناعي الممنوحة للإستثمار في الجزائر " ، مجلة الاقتصاد الصناعي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر بباتنة ، العدد الثاني عشر ، جوان 2017 ، ص 60.

³ . مراح أمال و ملاك هجيرة ، تنظيم منح العقارات الصناعية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلفة ، 2015/2016 ، ص 13 .

الفرع الثاني : تحديد العناصر المكونة للعقار الصناعي الموجه للإستثمار

يتطلب تحديد العناصر المكونة للعقار الصناعي الموجه للإستثمار تحديد نطاق العقار الصناعي أولاً ، ثم تصنيف حافظة العقار الصناعي ثانياً.

أولاً : تحديد نطاق العقار الصناعي

يتمثل العقار الصناعي في مختلف الأراضي التي تخصصها الدولة وتوجهها للإستثمار و كل ما اتصل بها وما رصد لخدمتها ، بما في ذلك ماتبقى من المؤسسات العمومية الإقتصادية بعد حلهاستعرض إلى ذكر النصوص القانونية التي تنظم العقار الصناعي في الجزائر .¹

- القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري .²

- الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الذي ألغى أمر رقم 11/06 .³

- القانون رقم 10/11 المتضمن قانون البلدية .⁴

- القانون رقم 07/12 المتضمن قانون الولاية .⁵

- القانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار .¹

¹ . لدرع نبيلة، "إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الإستثمار"، حوليات جامعة الجزائر1، كلية الحقوق بالجزائر، الجزائر، العدد الثالث، 2020، ص 9.

² . القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر ج، الصادرة 18/11/1990، العدد 49.

³ . الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، ج ر ج ، العدد 49

⁴ . القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011، المتضمن قانون البلدية، ج ر ج، الصادرة في 03/07/2011، العدد 37.

⁵ . القانون رقم 07/12 المؤرخ في 29/02/2012، المتضمن قانون الولاية، ج ر ج، العدد 12.

- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.²

- المرسوم التنفيذي رقم 119/07 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.³

ولا يتحدد نطاق العقار الصناعي إلا بدراسة تصنيف حافظة العقار الصناعي التي تشمل المناطق المهيأة التي تنقسم بدورها إلى مناطق صناعية ومناطق النشاطات، وتشمل أيضا المناطق الخاصة ، بالإضافة إلى حافظة العقار الصناعي التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية.

ثانيا : تصنيف حافظة العقار الصناعي

اعتمدت السلطات العمومية بداية على إنشاء مناطق مهيأة تتوزع بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ، ثم أضافت الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية .

1. المناطق المهيأة :

تشمل المناطق المهيأة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات تم إنشائها بموجب المرسوم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ومن طرف الجماعات المحلية بالنسبة لمناطق النشاطات.⁴

¹ . القانون رقم 09/16 المؤرخ في 2016/08/03، المتعلق بترقية الإستثمار، ج ر ج، الصادرة في 2016/08/06 ، العدد 46.

² . المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/06، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، ج ر ج ، العدد 27 .

³ . المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 2007/04/25 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، ج ر ج، الصادرة في 2007/04/26 ، العدد 27 .

⁴ . محمودي عبد العزيز ، إستثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى ، بيت الأفكار ، 2019 ، ص 30 .

أ. المناطق الصناعية :

لم يعرف المشرع الجزائري المناطق الصناعية من خلال النصوص القانونية التي نظمها من خلالها ، حيث كان أول ظهور لها سنة 1973 وذلك بصدور المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية .

أ.1. المفهوم القانوني للمناطق الصناعية :

التشريع العقاري الحالي لم يتطرق لتعريف المناطق الصناعية على خلاف بعض التشريعات المقارنة ومع ذلك نجد أن المشرع في المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية¹ حدد المناطق الصناعية بالقطع الأرضية المضبوطة بملفات التهيئة المصادق عليها وفقا للتنظيم المعمول به ، وتبعاً لذلك تم ضبط هذه المناطق بموجب القانون 03/87 المؤرخ في 1987/12/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية² والقانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة³ .

أ.2. المفهوم الاقتصادي للمناطق الصناعية :

حسب تقرير لوزارة الصناعة وإعادة الهيكلة سابقاً أن المناطق الصناعية عامل من عوامل الترسانة المحفزة للإستثمار ، أما المرسوم التنفيذي رقم 16/11 المؤرخ في 2011 /01/25

¹ المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 1984 /03/03 ، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، ج ر ج ، الصادرة في 1984/03/06 العدد 10.

² . القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية ، ج ر ج ، الصادرة في 1991/09/25 ، العدد 44 .

³ . القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 ، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، ج ر ج ؛ الصادرة في 2001/12/15 ، العدد 77 .

المحدد لصالحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار أن المناطق الصناعية أداة لتنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية وجلب الإستثمار.¹

أ.3. معايير التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط:

تبقى مناطق النشاط ذات أبعاد اقتصادية محلية تختلف عن المناطق الصناعية من حيث المعايير التالية:

- من الجانب القانوني والتنظيمي : تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة بتسييرها بمرسوم، أما مناطق النشاط ناتجة عن مبادرات محلية نشأت بقرار من الوالي بمبادرة المجلس الشعبي البلدي أو وكالات عقارية محلية.
- من جانب حجم المناطق: حجم مناطق النشاط أقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية ومن النادر أن تزيد مساحتها عن 100 هكتار في حين كثير من المناطق الصناعية تتجاوز هذه المساحة .
- من جانب طبيعة النشاطات: إذا كانت مناطق الصناعية تأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة ، فمناطق النشاط تستقبل وحدات صغيرة ومتوسطة إضافة لوحدات قطاع الخدمات.
- من جانب تهيئة وتسيير المناطق: مناطق النشاط ليست محددة بصفة دقيقة وقد تكون مندمجة في النسيج العمراني ، كما أنه لا يوجد مؤسسة مكلفة بتسييرها فهذه المهمة موكلة مباشرة للجماعات المحلية أو عن طريق الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين .²

أ.4. تصنيف لمناطق الصناعية ودورها :

تصنف المناطق الصناعية على أساس معايير قانونية واقتصادية وذلك على النحو التالي:

¹ . محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 31 .

² . خوادجية سميحة حنان ، "محاضرات في مقياس العقار الصناعي " ، بحث غير منشور ، مقياس العقار الصناعي ، جامعة قسنطينة ، الجزائر ، كلية الحقوق ، قسم الحقوق ، السنة الجامعية 2015/2016 ، ص 19 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

. تصنيف المناطق الصناعية على أساس الموقع بين مناطق واقعة في وسط حضري أو تقع ضمن منطقة ريفية أو شبه ريفية .

. تصنيف المناطق الصناعية على أساس النشاط الممارس بحيث تكون متعددة القطاعات أو ضمن مناطق صناعية مساعدة .

. تصنيف المناطق الصناعية على أساس الهدف بحيث تكون ذات هدف نموذجي أو في شكل مشتتة أو ترقوية ترمي إلى ترقية مناطق معينة .¹

أ.5. إدارة وتسيير المناطق الصناعية :

يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 55/84 الصادر في 1984/03/03 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية بمثابة المصدر الأساسي الذي تستمد منه الأحكام المتعلقة بإدارة المناطق الصناعية وإن عملية إدارة المناطق الصناعية تتم من خلال جملة من الأجهزة و المؤسسات تختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها.

أ.6. الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية :

تحدد طبيعة الهيئة المخول لها أمر إدارة المناطق الصناعية حسب طبيعة النشاطات الممارسة فيها وذلك حسب الترتيب الوارد في المادة الأولى من المرسوم رقم 55/84 السالف الذكر إذ تتولى إدارة المناطق الصناعية حسب الحالات التالية:

. إن المناطق الصناعية المقام فيها أعمال ذات مصلحة محلية أو أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة فإنها تدار عن طريق مؤسسة عمومية ذات طابع

¹ . محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 36 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

اقتصادي تنشأ بواسطة قرار من الوالي تطبيقاً لأحكام المرسوم رقم 200/83 المؤرخ في 1983/03/19 المتضمن شروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية وتنظيمها.¹

أما إذا أُقيم في المنطقة صناعية معينة أعمال ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة، فإنها تدار من طرف مؤسسة ذات طابع اقتصادي تنشأ حسب كفاءات محددة بمرسوم.

و في الحالة الثالثة إذا أُقيم في منطقة صناعية معينة أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية كقطاع المحروقات وتكون تابعة للمؤسسة واحدة، فإن إدارتها تتم بواسطة وحدة متخصصة تنشأ بموجب قوانين وتنظيمات معمول بها.

يخضع تسيير المناطق الصناعية إلى المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها² ، فقد أسند المشرع مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسات إقتصادية تنشأ وفق كفاءات محددة بمرسوم والمتمثلة في :

. المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني .

. مؤسسة تسيير المناطق الصناعية

. شركات تسيير مساهمات المناطق الصناعية وشركات التسيير العقاري.³

ب. مناطق النشاطات :

عرف النظام العقاري الجزائري إنشاء مناطق النشاطات بمناسبة تطبيق الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات .

¹. كريمة شايب باشا ، المرجع السابق ، ص 15.14 .

². المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 1984/03/03 ، المتضمن تنظيم و تسيير المناطق الصناعية وعملها ، ج ر ج ، العدد 10 .

³. كريمة شايب باشا ، المرجع السابق ، ص 16.15 .

ب. 1. مفهوم مناطق النشاطات :

حسب مذكرة وزارة المساهمات وترقية الإستثمارات المؤرخة في ماي 2006 رقم 533 مناطق النشاط هي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لإستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية و الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين ، والملاك الشاغرين.¹

ب. 2. مفهوم مناطق النشاطات في ظل الإقتصاد الموجه:

يتحدد مفهوم هذه المناطق " مناطق النشاطات " كأوعية عقارية ملك للدولة والجماعات الإقليمية لها مخصصة لإستثمارات الدولة والجماعات العمومية محددة مسبقا بأدوات التهيئة والتعمير وهي مساحات مخصصة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة في الغالب ذات بعد محلي تخضع لإشراف ورقابة هيئات إدارية أو مؤسسات إدارية محلية مثل : البلدية أو الوكالات العقارية المحلية.²

ب. 3. إنشاء مناطق النشاطات :

قبل إنشاء الإصلاحات الإقتصادية سنة 1990 كانت مناطق النشاط تنشئ بمبادرات من السلطات المحلية (الوالي ومداولة المجلس الشعبي دون أن يوجد إطار تشريعي وتنظيمي لها) وفي ظل قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990³ أسندت مهمة تسيير مناطق النشاط لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تدعى الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري.

¹ خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 17 .

² . محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 68 .

³ . القانون رقم 25 /90 ، السالف الذكر .

من صلاحيات هذه الوكالات حيازة العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم وكذا نقل ملكية هذه العقارات و إمكانية القيام بتهيئة الأراضي المخصصة للنشاطات.¹

2. المناطق الخاصة :

ميز تطور المناطق الخاصة مرحلتين أساسيتين الأولى قبل صدور المرسوم التشريعي 12/93 السالف الذكر ، والثانية بعد صدوره .

أ. تنظيم المناطق الخاصة قبل صدور المرسوم التشريعي 12/93 :

حاولت السلطات العمومية بصفة بطيئة جدا تحفيز الإستثمار في المناطق التي عرفت تأخرا في التنمية لذلك سمحت بالتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عبر عقود إدارية تعدها مديرية أملاك الدولة وذلك ثابت بالنصوص والقوانين التالية :

- القانون 21/84 المؤرخ في 1984/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 .²
- المرسوم 01/86 المؤرخ في 1986/01/07 المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تمتلكها الدولة وتعد ضرورة لإنجاز برامج الإستثمارات الخاصة المعدة قانونا كما يحدد كيفيات هذا البيع .³
- القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتضمن التهيئة العمرانية .⁴

¹ .خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 18 .

² .محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 45.44 .

³ . القانون رقم 21/84 المؤرخ في 1984/12/24 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ، ج ر ج ، الصادرة في 1984/12/31 ، العدد 72 .

⁴ . المرسوم التنفيذي 05/86 المؤرخ في 1986/01/07 ، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورة لإنجاز برامج الإستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا ، ج ر ج ، الصادرة في 1986/01/08 ، العدد 01

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

- القانون 25/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتعلق بتوجيه الإستثمارات الاقتصادية.¹
- المرسوم 09/89 المؤرخ في 07/03/1989 المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية .
- المرسوم 321/91 المؤرخ في 14/09/1991 يعدل المرسوم التنفيذي 09/89 المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية.²

ب. تنظيم المناطق الخاصة بعد صدور المرسوم التشريعي 12/93 :

ميز قانون الإستثمار 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 بين تنظيمه للمناطق الخاصة بين مناطق التوسع الإقتصادي و المناطق المطلوب ترقيتها ، وهي مناطق سيتم بيان مفهومها وتنظيمها كما يلي :

ب. 1 مناطق التوسع الإقتصادي :

نظم المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها³ ، وحدد هدف وجودها في إبراز بعض المناطق في الوطن من خلال إعانات ذات طابع اقتصادي وضريبي لخلق منطقة توسع إقتصادي على المدى القريب و المتوسط وذلك من خلال اعتماد المعايير التالية :

¹ . القانون رقم 25/88 المؤرخ في 12/07/1988 ، المتضمن توجيه الإستثمارات الوطنية الخاصة ، ج ر ج ، الصادرة في 13/07/1988 ، العدد 28 .

² . المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14/09/1991 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ في 07/02/1989 المتضمن كفايات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتضمن التهيئة العمرانية ، ج ر ج ، الصادرة في 25/09/1991 ، العدد 44 .

³ . المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17/10/1994 ، المتضمن شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها ، ج ر ج ، الصادرة في 19/10/1994 ، العدد 67 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

- اعتماد معيار تحليل مؤشرات التخطيط الاقتصادي كالموارد المالية و البشرية وتطهير وسائل الإتصال والتزويد بالطاقة .

- اعتماد معيار دراسة الأشغال التحضيرية و المخططات المحلية والجهوية والوطنية في مجال التهيئة العمرانية وشغل الأراضي .

إن وزارة التهيئة العمرانية إقترحت إنشاء مناطق التوسع الإقتصادي في المدن الكبرى ومناطق التوسع السياحي بهدف جلب الإستثمار في المناطق التي تعاني تخلف في التنمية .

ب. 2 المناطق المطلوب ترقيتها :

تخص هذه المناطق كل البلديات التي تعاني إنعدام في المشاريع الإقتصادية والإجتماعية و الخدماتية، وهي مناطق أو بلديات معزولة تقتضي تدخل الدولة لإستغلال هذه الفضاءات وذلك بمنح المستثمرين تحفييزات تشجيعية ذات طابع مالي وضريبي من أجل تحقيق توازن جهوي .

إن الدولة يمكن لها في هذه الحالة تقديم إعانات مباشرة لإقتناء الأراضي وتوطين المشاريع الإستثمارية والتكفل بتحسين الطرقات و التطهير العقاري وحتى منح المستثمرين تعويضات لتحفيز الإستثمار من الشمال إلى الجنوب .¹

ج. إلغاء المناطق الخاصة بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 :

لم تستفيد البلديات أو المناطق التي عرفت تأخر في التنمية الإقتصادية من هذه المناطق الخاصة للمرحلة الممتدة (2001/1990) مما أدى إلى إلغاء العمل بهذه المناطق بموجب الأمر 03/01 السالف الذكر ، رغم إحياء النظري لها بموجب الأمر 20/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتضمن

¹ . محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 46 .47 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة ، وجهود المجلس الوطني للاستثمار في ترقية استثمار هذه المناطق على ضوء المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم .¹

إن إلغاء المناطق الخاصة أدى بالسلطات العمومية إلى اعتماد المناطق التي تتطلب مساهمة خاصة من الدولة في بعض المناطق بالمضاب العليا ومناطق الجنوب من خلال التحفيز بأدوات تشجيعية ذات طابع مالي وضريبي جبائي لترقية الاستثمارات وخلق الثروة ومناصب عمل وذلك لما ورد بالمادة 10 من الأمر 03/01 الملغى والقانون 09/16 بعنوان إنجاز الاستثمارات يهدف إلى :

- تخفيض حقوق التسجيل للشركات المنشأة في هذه المناطق .
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة في حالات معينة .
- الإعفاء من الحقوق الجمركية للسلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز المشروع .
- التكفل الكلي والجزئي بالأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار.²

3. حافظة العقار الصناعي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية :

إن مفهوم العقار الصناعي لا يقتصر على الأراضي الموجهة لإقامة وحدات إنتاج وإنما يشمل أيضا الحافظة العقارية للمؤسسات العمومية الاقتصادية سواء كانت مستغلة بصفة كلية أو جزئية أو غير مستغلة بتاتا.³

ويمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية إلى أصول عقارية مستغلة من المؤسسات العمومية وأصول عقارية فائضة ومتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية .

¹ . الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 ، المتعلق بتطوير الاستثمار ، ج ر ج ، الصادرة في 22/08/2001 ، العدد 52 .

² . محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 4847 .

³ . خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 19 .

أ. الأصول العقارية المستغلة من المؤسسات العمومية الاقتصادية :

بعد صدور القانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية¹ وما تبعه من تطور تشريعي على هذه المؤسسات العمومية بصدور الأمر 22/95 المؤرخ في 26/08/1995 المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية² ، إذ أصبحت الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية تمثل الوعاء الأفضل لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، خصوصا المشاريع المخصصة للأنشطة الصناعية مما يجعل إستغلال هذه الأراضي سهلا على المستثمر كون أن هذه الأراضي مجهزة مسبقا لإنجاز المنشآت الصناعية ثم جاء الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية وخصصتها³ ، الذي وسع من دائرة التنازل عن الأصول العقارية التابعة لهذه المؤسسات العمومية ، أما بعد إلغاء الأمر 22/95 تم إدماج هذه الأصول العقارية في نطاق الأملاك العقارية الخاصة للدولة.⁴

ب. الأصول العقارية الفائضة والمتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية :

تشمل الأصول الفائضة حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 153/09⁵ ، الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وتتمثل في :

¹ . القانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 ، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، ج ر ج ، 13/01/1988 ، العدد 2 .

² . الأمر رقم 22/95 المؤرخ في 26/08/1995 ، المتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية ، ج ر ج ، الصادرة في 27/09/1995 ، العدد 48 .

³ . الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 ، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية ، ج ر ج ، الصادرة في 22/08/2001 ، العدد 47 .

⁴ . محمودي عبد العزيز / المرجع السابق ، ص 50 .

⁵ . القانون رقم 153/09 المؤرخ في 02/05/2009 ، يحدد شروط وكميات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، ج ر ج ، الصادرة في 06/05/2009 ، العدد 27 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر المرسوم .
 - الأملاك العقارية التي لا يتطابق إستعمالها مع الغرض الإجتماعي للمؤسسة .
 - الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من المجمعات العقارية أو الغير لازمة لنشاطاتها.
 - الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .
 - الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .
- كما تعتبر زيادة على ذلك أصولا فائضة للأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية و التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لأحكام هذا المرسوم ¹.
- أما الأصول المتبقية حسب مفهوم المادة 2 من المرسوم التنفيذي 153/09 ² المؤرخ في 2009/05/02 كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسة العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة المفورة فهي كل الأملاك العقارية التي لم يتم التنازل عنها في إطار أشغال التصفية ³.

المطلب الثاني : أنواع الإمتيازات الممنوحة للمستثمرين في العقار الصناعي

لتحفيز الإستثمار بصفة عامة وضع المشرع جملة من الإمتيازات تُمنح للمستثمرين بداية في مرحلة الإنجاز التي يصعب على المستثمر التعامل معها ، وتتمثل في إعفاءات جمركية وضريبة ثم المرحلة الثانية و هي في مرحلة الاستغلال وهذا ما سنتطرق إليه من خلال المطلب الثاني .

¹ . لكحل مخلوف ، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، قسم

الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 ، الجزائر ، 2018/2017 ، ص 80 .

² . القانون رقم 153/09 ، السالف الذكر .

³ . خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ، ص 19 .

الفرع الأول: الإمتيازات الممنوحة للمستثمرين في العقار الصناعي في مرحلة الإنجاز

تختلف الإمتيازات الممنوحة للمستثمرين في العقار الصناعي في مرحلة الإنجاز لمزايا مشتركة لكل الإستثمارات وأخرى إستثنائية .

أولا : المزايا المشتركة لكل الإستثمارات القابلة للإستفادة من الإستثمار بعنوان مرحلة

الإنجاز

حسب ما جاءت به المادة 20 من القانون رقم 09/16 السالف الذكر عدة مزايا منها:

أ . الإعفاء من الحقوق الجمركية ، فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار .

ب . الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة ، فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في إنجاز الإستثمار .

ج . الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض و الرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الإستثمار المعني .

د . الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الإمتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، وتطبق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الإمتياز الممنوح .

هـ . تخفيض بنسبة 90 بالمائة من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة إنجاز الإستثمار .

و . الإعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الإستثمار ،إبتداءا من تاريخ الاقتناء .

ز. الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال.¹

زيادة على المزايا المذكورة في الفقرة الأولى ، البنود أ ، ب، ج، د ، و ، ز من المادة أعلاه :

- تتكفل الدولة كلياً أو جزئياً بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الإستثمار ، وذلك بعد تقييمها .

- التخفيض من مبلغ الأتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة بعنوان منح الأراضي عن طريق الإمتياز من أجل إنجاز مشاريع إستثمارية:

بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات ، وترتفع بعد هذه الفترة إلى 50 بالمائة من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الإستثمارية المقامة في المناطق التابعة للهضاب العليا ، وكذا المناطق الأخرى التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة .

بالدينار الرمزي للمتر المربع لفترة خمسة عشر سنة وترتفع بعد هذه الفترة إلى 50 بالمائة من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الإستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير .²

ثانياً: المزايا الإستثنائية

و تشمل هذه المزايا الإستثمارات التالية:

1. الإستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة :

مرحلة الإنجاز :

تستفيد الإستثمارات في هذه المرحلة من المزايا التالية :

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 167. 168.

² محمودي عبد العزيز ، المرجع نفسه ، ص 168 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

. الإعفاء من دفع حقوق نقل الملكية بعوض فيما يخص كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الإستثمار .

. تطبيق حق التسجيل بنسبة منخفضة قدرها 2 بالألف فيما يخص العقود التأسيسية للشركات و الزيادات في رأس المال ، بالإضافة إلى باقي الإعفاءات الموجودة في النظام العام .
وما نلاحظه أن المشرع قد أعاد ذكر المزايا الموجودة في النظام العام رغم أنها ليست مزايا خاصة و إنما تطبق على كل الإستثمارات على اختلافها فكان من الأفضل الإقتصار على ذكر المزايا الإستثنائية فقط التي تخص هذه الفئة من الإستثمارات .¹

2. بالنسبة للإستثمارات ذات الأهمية الخاصة للإقتصاد الوطني :

نص المشرع الجزائري على الإمتيازات الخاصة بهذه الإستثمارات في المادة 12 من الأمر 03/01 التي تم بموجب الأمر 08/06 السالف الذكر وتم إضافة المادتين 12 مكرر 1 وتمثل المزايا التي يمكن منحها في هذا المجال طبقا للمادة 12 مكرر 1 في ما يلي :

في مرحلة الإنجاز :

تمنح المزايا التالية بدون تحديد مدة قصوى للإستفادة منها :

. الإعفاء من الحقوق ، الرسم ، الضرائب وغيرها من الإقتطاعات ذات الطابع الجبائي المطبقة على الإقتناءات سواء كانت مستوردة أو مقتنات من السوق المحلية الخاصة بالسلع والخدمات الضرورية لإنجاز الإستثمار .

. الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص نقل الملكية العقارية الموجهة للإنتاج وكذا بالنسبة للإستثمار القانوني الذي كانت موضوعه .

¹ . سليمان فاطنة ، الإمتيازات الممنوحة للمحليين في العقار الصناعي في الجزائر ، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة ، جامعة زيان عاشور الجلفة ، الجزائر ، العدد الثامن ، سبتمبر 2020 ، ص 168 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

. الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص عقود تأسيس الشركات والزيادات في رأس مالها والإعفاء من الرسم العقاري على الممتلكات العقارية الموجهة للإنتاج.¹

الفرع الثاني: الإمتيازات الممنوحة للمستثمرين في العقار الصناعي في مرحلة الإستغلال

تنقسم الإمتيازات الممنوحة للمستثمرين إلى امتيازات مشتركة لكل الإستثمارات القابلة للإستفادة و أخرى خاصة بالإستثمارات في مجال العقار الصناعي .

أولا: الإمتيازات المشتركة لكل الإستثمارات في مرحلة الإستغلال

بعد معاينة الشروع في مرحلة الإستغلال بناء على محضر تعدده المصالح الجبائية بطلب من المستثمر ، لمدة ثلاث سنوات من المزايا الآتية :

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات
- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني
- تخفيض بنسبة 50 بالمائة من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة.²

ثانيا: الإمتيازات الممنوحة للمستثمر في العقار الصناعي موضوع الإمتياز في مرحلة

الإستغلال

1. حق إنشاء رهن رسمي على العقار :

أجاز المشرع الجزائري لأصحاب الإمتياز إمكانية إنشاء رهن رسمي أمام المصارف البنكية على الحق العيني العقاري من اجل تمويل مشاريعهم الاستثمارية، إذ نصت المادة 11 من الأمر رقم 04/08 السالف الذكر على أنه " ... كما يسمح له زيادة على ذلك، بإنشاء رهن رسمي لصالح

¹ . سليمان فاطنة ، المرجع السابق ، ص 69 .

² . سليمان فاطنة ، المرجع نفسه ، ص 53 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز وكذا البنائات المقررة إقامتها على الأراضي الممنوح لها إمتياز وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط".

يعتبر هذا النص القانوني بمثابة الضمان القانوني الممنوح للمستثمرين المستفيدين من حق الإنتفاع على العقار الصناعي، لأن المشرع الجزائري خرج عن القاعدة العامة المنصوص عليها في القانون المدني وهو عدم إمكانية إنشاء رهن رسمي إلا إذا كان العقار المرهون ملكا للراهن، إذ تعتبر هذه الإجازة في الواقع جزءا رئيسيا من التسهيلات المالية الممنوحة لأصحاب الإمتياز.¹

2. الإستفادة من تخفيضات إضافية على مبالغ الإتاوة الإيجارية للعقار :

يمكن لصاحب الإمتياز الإستفادة من تخفيضات إضافية على مبالغ الإتاوة الإيجارية السنوية وفقا لموقع المشروع وتعتبر هذه التخفيضات من بين المزايا الممنوحة لمستغل العقار وتحفيزه على إقامة مشروعه الإستثماري في هذه المناطق، وهذا ما أكده المشرع الجزائري في نص المادة 15 من القانون رقم 11/11 السالف الذكر على أنه " تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض ويطبق كالاتي :

90 . بالمائة خلال فترة إنجاز الإستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة إلى ثلاث سنوات

50 . بالمائة خلال فترة إستغلال الإستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات

. الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشرة سنوات وترتفع بعد هذه المدة إلى 50 بالمائة من

مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الإستثمارية المقامة في الولايات التي إستعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.²

¹ . معطى الله مصطفى ، " نظام الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر " ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد ، الجزائر ، لعدد السادس ، جانفي 2016 ، ص 13 .

² . معطى الله مصطفى ، المرجع السابق ، ص 14

. الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة خمس عشرة سنة وترتفع بعد هذه المدة إلى 50 بالمائة من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في الولايات الجنوب الكبرى " .

3. التزام الدولة بتوفير المنشآت الأساسية الضرورية للإستثمار التي تربط بالعقار :

تعد المنشآت الأساسية الضرورية للإستثمار المتمثلة في شبكات الطرق والكهرباء و المياه و الغاز وقنوات الصرف الصحي وخطوط الهاتف وغيرها مما يرتبط بالعقار ، ومن بين العوامل المحفزة إلى استقطاب المستثمرين حيث يتيح لهم مباشرة نشاطهم الصناعي فوق عقار مهياً من جميع النواحي.¹ وهذا ما أكده الأمر 03/01 السالف الذكر ، حيث نصت المادة 28 منه على أنه " ينشأ صندوق لدعم الإستثمار في شكل حساب تخصيص خاص ، يوجه هذا الصندوق لتمويل التكلفة بمساهمة الدولة في كلفة المزايا الممنوحة للإستثمارات ، ولاسيما منها النفقات بعنوان أشغال المنشآت الأساسية الضرورية لانجاز الاستثمار "

4. الإعفاء من حقوق التسجيل ومصاريف الإشهار العقاري :

حرص المشرع الجزائري على تمكين صاحب الإمتياز أثناء استفادته من العقار الصناعي من الإعفاء من حقوق التسجيل ومصاريف الإشهار العقاري خلال مرحلة إنجازه للمشروع الإستثماري وذلك بموجب المادة 9 من الأمر 03/01 السالف الذكر.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يرقم بتحديد مدة الإعفاءات حيث يتم إحتساب هذه المدة من تاريخ الإستفادة من قرار منح المزايا المقدمة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار إلى غاية الإنجاز الفعلي للمشروع الإستثماري أي إقامة المنشآت الصناعية على العقار.²

¹ . معطى الله مصطفى ، المرجع السابق ، ص 14

² . معطى الله مصطفى ، المرجع نفسه، ص 15 .

المبحث الثاني: عقد الإمتياز كآلية للإستثمار في العقار الصناعي

لتحفيز الإستثمار سواء كان وطنيا أو أجنبيا و توسيع مختلف مجالاته فإنه يتطلب توفير الأطر القانونية، المالية والعقارية هذه الأخيرة التي تعد حجر الأساس لإنجاز مشروع إستثماري، وعلى الخصوص الإستثمارات المباشرة عن طريق إستغلال العقار.¹

فمن معيقات المستثمرين في مجال العقار الصناعي صعوبة الحصول على الأوعية العقارية هذا ما جعل المشرع الجزائري يتبنى نظام الإمتياز كآلية للإستثمار في العقار الصناعي، كان أول ظهور له من خلال المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الإستثمار، ولبين مضمون هذا النظام سيتم التطرق بداية لمفهوم عقود الإمتياز كآلية للإستثمار في العقار الصناعي ثم بيان شروط و إجراءات منح هذا الإمتياز.

المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز كآلية للإستثمار في العقار الصناعي

يتطلب تحديد مفهوم عقد الإمتياز كآلية للإستثمار في العقار الصناعي تعريف هذا العقد ثم التطرق لأساليب منح هذا الإمتياز على العقار الصناعي الموجه للإستثمار.

الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز

لقد تنوعت عقود إستغلال العقار الصناعي وتعاقبت قوانين الإستثمار وقوانين الإستثمار وقوانين المالية، وتطبيقا للمرسوم التشريعي 12/93 المتضمن ترقية الإستثمار تبنى شكل جديد لإستغلال العقار الصناعي حيث ظهر لأول مرة ما يسمى بعقد الإمتياز ومن خلال هذا الفرع سنتعرض لتعريف عقد الإمتياز قانونا وفقها.

¹. معطى الله مصطفى، المرجع السابق، ص 1.

أولاً: التعريف القانوني لعقد الإمتياز

إهتمت عدة نصوص قانونية من أوامر ونصوص تنظيمية الخاصة بتحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي وإقامة مشاريع إستثمارية بتعريف عقد الإمتياز الصناعي وتحديد مضمونه وذلك على النحو التالي:

1. تعريف عقد الإمتياز حسب المرسوم التنفيذي 322/94:

عرفته الفقرة الأولى من المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 322/94¹ بأنه "الإمتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع إستثمار في منطقة خاصة"

2. تعريف عقد الإمتياز حسب المرسوم التنفيذي رقم 121/07

حسب ما جاء في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 عرف عقد الإمتياز الصناعي كما يلي "حق الإمتياز هو عقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص قصد إستخدامه في مشروع إستثماري .

3. تعريف عقد الإمتياز حسب الأمر رقم 04/08

عرف هذا الأمر عقد الإمتياز بأنه " عقد تخول الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة حق إنتفاع بقطعة أرضية غير مخصصة أو محتملة التخصيص أي متوفرة وتابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص

¹ المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 ، المتضمن منح الإمتياز على أراضي الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار ، ج ر ج ، الصادرة بتاريخ 19/10/1994 ، العدد 67 .

طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو العام ، وهذا ليستفيد من تلك الأرض في إقامة مشروع استثماري".¹

4. تعريف عقد الإمتياز حسب المرسوم التنفيذي رقم 152/09

عرف عقد الإمتياز بموجب نموذج دفتر الشروط كما يلي "منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري".²

بناء على التعاريف المستمدة من الأوامر و المراسيم التنفيذية الخاصة بكيفيات و شروط منح الإمتياز لإقامة مشاريع استثمارية ، فإنه يمكننا الإستنتاج أن المشرع الجزائري أورد تعريف واسع لعقد الإمتياز الصناعي الموجه للإستثمار الوطني و الأجنبي و المتمثل في ما يلي:

- أن الإمتياز يمنح لشخص الطبيعي أو المعنوي سواء كان خاضع للقانون العام أم الخاص
- يمنح الإمتياز لمدة زمنية محددة
- يرتب منح الإمتياز حق الإنتفاع ، أي يخول للشخص المعين الإنتفاع بالعقار محل الإستثمار
- عقد الإمتياز يرتب حقا عينيا
- يمنح على أساس دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات السلطة المانحة لحق الإمتياز وصاحب الإمتياز يرتب على منح الإمتياز دفع أتاوي إيجاريه سنوية .

ثانيا : التعريف الفقهي لعقد الإمتياز

عرفه الأستاذ سليمان الطماوي بأنه "عقد الإمتياز هو عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه و على مسؤوليته إدارة مرفق عام إقتصاديواستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع

¹ . الأمر رقم 04/08 ، السالف الذكر .

² . المرسوم التنفيذي رقم 152/09 ، السالف الذكر .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تتضمنها الإدارة عقد الإمتياز" ، كما عرفه الأستاذ أحمد محيو " الإمتياز هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام ، رغم أنه عبارة عن صك تعاقدية فإن دراسته ترتبط أيضا بالنظرية العامة للمرفق العام لأن هدفه هو تسيير مرفق عام " .

أما الأستاذ عمار وعابدي عرف عقد الإمتياز بأنه " عقد إداري يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكاليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية ، وطبقا للشروط التي توضع له ، وذلك مقابل التصريح له بإستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و إستلائه على الأرباح " ¹ .

يستخلص مما سبق أن التعريف الفقهي لعقد الإمتياز حسب رأي الفقهاء هو عقد إداري يمنح للشخص الطبيعي أو الاعتباري حيث يقوم على مسؤوليته بإدارة المرفق العام الإقتصادي وفق شروط تخضع للقواعد الأساسية لتسيير المرفق العام.

ثالثا: تمييز عقد الإمتياز عن بعض المصطلحات المشابهة له

سيتم لبيان خصوصية عقد الإمتياز سيتم تمييزه عن المصطلحات التالية:

1. التمييز بين عقد الإمتياز وعقد الإيجار:

عقد الإيجار هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين لمدة معينة لقاء بدل معلوم هذا ما نصت عليه المادة 467 من القانون المدني الجزائري فكلا العقدان من عقود المعاوضة أي لقاء دفع أجره ، رغم أن الإتاوة التي يدفعها صاحب حق الإمتياز لا تقابل بمقدار الإنتفاع ، كما أنهما من العقود المحددة إلا أن مدة عقد الإمتياز أطول ، كذلك الإيجار حق شخصي يتحول إلى حق عيني في الإيجارات الطويلة المدة وبالتالي إشتراط القانون ضرورة إشهاره إذا تجاوز 12

¹ . عكاكة فاطمة الزهراء . بلحاج سعد ، " عقد الإمتياز كآلية للإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار " ، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية 'كلية الحقوق والعلوم السياسية ، الأغواط الجزائر ، العدد الثاني ، 2021/05/29 ، ص 341

سنة ، أما عقد الإمتياز هو حق عيني عقاري وإنه يعتبر إيجار طويل المدة ويرتب حق عيني عقاري يجب إشهاره .¹

2. تمييز عقد الإمتياز العقار الصناعي عن حق الإنتفاع:

يعرف حق الإنتفاع بأنه حق عيني في الإنتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الإحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الإنتفاع ، ويتشابه عقد الإمتياز مع حق الإنتفاع في كونهما يردان على حق عيني كما أن يستفيد منهما شخص معنوي و كلاهما يخولان للمستفيد حق إستعمال وإستغلال العين المنتفع بها.

يختلفان في أن حق الإنتفاع ينتهي حتما بموت المنتفع فلا يبقى حق الإنتفاع بعد الوفاة بل يرجع إلى مالك الرقبة هذا ما قرره المادة 852 من القانون المدني ، على خلاف عقد الإمتياز فلا ينتهي بموت المستفيد بل ينتقل إلى ورثته .²

3. تمييز عقد الإمتياز عن عقد الحكر:

يعرف عقد الحكر تعريف شاملا بأنه " عقد إجازة يقصد به إستبقاء الأراضي المقررة للبناء و الغرس أو لأحدهما" ، و عرفه المشرع الجزائري³ بأنه العقد الذي يخصص بموجبه جزء من الأراضي العاطلة للبناء أو الغرس لمدة معينة مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد مع التزام المستثمر بدفع إيجار سنوي يُحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء و ، أو الغرس وثوريته خلال مدة العقد .

¹ . لحياني إشراق ، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2019/2018 ، ص 62 .

² . لكحل مخلوف ، المرجع السابق ، ص 100 .

³ المادة 26 مكرر2 المتممة بموجب القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 ج.ر.ج. الصادرة بتاريخ 23 ماي 2001 ، العدد 29 ، المعدل و المتمم للقانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف ، ج.ر.ج. الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991 ، العدد 21.

يتشابه عقد الحكر مع عقد الإمتياز في أن كلاهما يرتبان حقا عينيا يخول الحكر صاحبه حقا عينيا على الأرض و هو حق المنتفع الذي لا يسقط بوفاة المنتفع منه بل يورث طول مدة الحكر يختلفان من حيث طبيعة الأراضي محل الإستثمار فعقد الحكر محله أرض وقفية عاطلة أما الامتياز فمحله أملاك الدولة الخاصة تُحدد الأجرة في عقد الحكر بأجرة المثل وقت إبرام العقد ، في حين الأتاوى في عقد الإمتياز تكون محددة بنص القانون .¹

الفرع الثاني : أساليب منح الإمتياز على العقار الصناعي الموجه للإستثمار

بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 السالف الذكر المتضمن ترقية الإستثمار والذي جاء بتنظيم خاص بالإستثمار في ميدان العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية وإستمر الوضع على هذا الحال في الإستثمار الصناعي إلى غاية صدور القانون 16/01 المتعلق بتطوير الإستثمار والأمر 04/01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الإقتصادية وسيرها والذي نظم حدود إستغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد وكذا الأمر 04/08 المتضمن كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وصدور المرسوم التنفيذي 152/09 السالف الذكر حيث ألغى المشرع الجزائري بعد سنة 2008 التنازل و إقتصر فقط على منح الإمتياز بالمزاد العلني أو منح الإمتياز بالتراضي ، لتقوم الحكومة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011² بإلغاء الإمتياز بالمزاد العلني و الإكتفاء بالإمتياز بالتراضي.³

وعليه سيتم التعرض بداية لمنح الإمتياز بالمزاد العلني ثم منح الإمتياز بالتراضي.

¹ . لكحل مخلوف ، المرجع السابق ، ص 108 .

² . الأمر رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 ، المتضمن قانون المالية التكميلي ، ج ر ج ، الصادرة في 2011/07/20 ، العدد 40 .

³ . لدرع نبيلة ، المرجع السابق ، ص 14 .

أولاً : منح الإمتياز بالمزاد العلني

بيان مضمون أسلوب المزاد العلني كوسيلة للإمتياز ستعرض إلى مفهوم الإمتياز بالمزاد العلني و طريقة منحه.

1. تعريف أسلوب المزاد العلني :

حسب المرسوم التنفيذي رقم 152/09 في المواد 2 و3 فإنه عرف المزاد بنوعيه المفتوح والمحدود على التوالي:

يقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الإمتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الإستفادة من الإمتياز على الأرضية المعنية و ذلك لإنجاز مشروع إستثماري وفقاً لقواعد التهيئة و التعمير المطبقة.

أما المزاد العلني المحدود فيقصد به عرض الإمتياز عن طريق المنافسة علناً موجهة لمشروع إستثماري ذي طبيعة محددة مسبقاً و الذي يشارك فيه المستثمرين الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط

2. القواعد التي تحكم سير المزاد العلني :

تقوم الصفقات العمومية على مبدأين أساسيين هما المنافسة الحرة والمساواة بين المترشحين اللذان نص عليهما قانون الصفقات العمومية صراحة في نص المادة 3 من المرسوم الرئاسي رقم 236/10.¹ خلافاً لكيفية التراضي حيث لا تظهر فيه بوضوح المبادئ الأساسية التي تخضع لها عملية إبرام الصفقات العمومية، والتي تجعلها تختلف عن المزاد العلني كونه يخضع بصفة إلزامية لمبدأ المنافسة و المساواة و مبدأ الإشهار الناجم عن مبدأ الدعوة للمنافسة العمومية.¹

¹ المرسوم الرئاسي رقم 236/10 المؤرخ في 2010/10/07 ، المتضمن الصفقات العمومية ، ج ر ج ، الصادرة في 2010/10/07 ، العدد 58

أ. المنافسة الحرة:

المقصود بالمنافسة الحرة إعطاء الحق لكل المقاولين أو الموردين المنتمين إلى المهنة التي تختص بنوع النشاط الذي ترغب فيه المصلحة المتعاقدة أن يتقدموا بطلباتهم وفقا للشروط التي تضعها ويمكن تعريفه أيضا على أنه إعطاء الفرصة لكل من تتوفر لديه شروط المناقصة ليتقدم بعرضه للإدارة المتعاقدة.²

ب. المساواة بين المترشحين :

هذا المبدأ مكرس دستوريا وذلك في المادة 37 و التي نصت على " كل المواطنين سواسية أمام القانون " فحوى هذا المبدأ أن يعامل جميع المشتركين في المناقصة معاملة متساوية قانونا.³

ج. الإعلان عن الدعوة للمنافسة :

الإعلان يعتبر إجراء شكلي جوهري تلزم الإدارة بمراعاته في كل أشكال المناقصة مفتوحة كانت أو محدودة.

3. دور أسلوب المزاد العلني لمنح الإمتياز :

يكمن دور المزاد العلني كأسلوب لمنح الإمتياز في إبراز سوق شفافة ومطمئنة للمستثمر ذلك أن العملية تتم تحت الرقابة المباشرة للجمهور المشكل على الخصوص من المستثمرين، كما يضمن معاملة متساوية للمستثمرين من ناحية خضوعهم لنفس الشروط المتعلقة بتقديم العروض.

¹ . بوشنة ليلة ، النظام القانوني لعقد الإمتياز في ظل الأمر 04/08 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، قسم الحقوق

كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2013/05/29 ، ص 49.48 .

² . بوشنة ليلة ، المرجع السابق ، ص 50 .

³ . أنظر دستور 1996 المعدل والمتمم في 2020 بموجب المرسوم رقم 20 442 المؤرخ في 30 /12/ 2020 ، ج ر ج ،

العدد 82 ، الصادر في 2020/12/30 .

إضافة إلى هذا كله فالمزاد العلني وسيلة لتطهير السوق العقارية بتخليصها من المضارين والمستثمرين المزيفين الذين يتسبون في إختلالها وعدم توازنها.¹

رغم كل هذه الإيجابيات لأسلوب المزاد العلني إلا أن المشرع الجزائري إستغنى عنه وإعتمد على منح الإمتياز عن طريق التراضي .

ثانيا : منح الإمتياز بالتراضي

لقد اهتمت مختلف النصوص القانونية و التنظيمية في الجزائر بطرق منح الإمتياز على العقار الصناعي الموجه للإستثمار في ظل الوصول إلى آليات تكفل إستقطابا لإستثمار في المجال الصناعي في إطار السياسة المنتهجة من قبل السلطات العمومية ، وهي الآليات التي وردت في أحكام الأمر رقم 04/08 السالف الذكر بهدف إنجاح و تحسين مناخ الإستثمار ، إلى أن إستقر التشريع في أحكام الأمر رقم 11/11 المؤرخ في 20/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 على أسلوب التراضي كآلية وحيدة لمنح الإمتياز على العقار الصناعي الموجه للإستثمار .²

1. مفهوم التراضي :

حسب أحكام الأمر رقم 11/11 السالف الذكر، أن منح الإمتياز على العقار الصناعي يكون على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة. والملاحظ في أحكام هذه المادة أن التشريع الجزائري قد تراجع عن أسلوب المزاد العلني كآلية لمنح الإمتياز على العقار الصناعي الموجه للإستثمار وأبقى على أسلوب التراضي فقط بعدما كان هذا الأخير أسلوب إستثنائي في منح الإمتياز على العقار الصناعي.³

¹ . بوشنة ليلة ، المرجع السابق ، ص 51 .

² . عبد الحميد لمين ، " التراضي أسلوب وحيد لمنح الإمتياز على العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر " ، المجلة الشاملة للحقوق ، بومرداس ، الجزائر ، 2021/09/01 ، ص 49 .

³ . عبد الحميد لمين ، المرجع نفسه ، ص 50 .

ولأجل تحديد مفهوم التراضي كآلية لمنح الإمتياز في العقار الصناعي الموجه للإستثمار سوف نتطرق إلى تعريفه ثم إلى أنواعه.

أ. تعريف التراضي:

لم يعرف الأمر رقم 04/08 التراضي كما فعل بالمزاد العلني إلا أنه و إستنادا إلى قانون الصفقات العمومية الذي لم يتهاون في ذلك فإنه عرف التراضي وفقا لنص المادة 3 من المرسوم الرئاسي رقم 98/11 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية المعدلة لنص المادة 27 من المرسوم الرئاسي رقم 236/10 والتي عرفته كالاتي " هو إجراء تخصيص صفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة " ¹.

ب. أنواع التراضي:

التراضي نوعان تراضي بسيط و تراضي بعد الإستشارة ، وقد أشارت إلى كلا النوعين المراسيم الرئاسية المتعلقة بالصفقات العمومية ، فالتراضي البسيط يكون من خلال الإتفاق بين المتعاقد و المصلحة المتعاقدة دون المرور عن أي شكل من أشكال المنافسة وهو من الآليات المستحسنة في حالات الإستعجال و السرعة في إبرام الصفقات ، ويسمح بالإقتصاد و الإنقاص من التكاليف .

أما التراضي بعد الإستشارة فيكون بعد إستشارة محدودة تدعو إليها المصلحة المتعاقدة بالوسائل المنصوص عليها قانونا ، وتستشار في هذه الحالة المؤسسات المؤهلة و المعتمدة و التي تستجيب لتحقيق شروط تلك الصفقة ، كما أنها تتميز بجرية المفاوضات من جهة و غياب الشفافية من جهة أخرى ، وهو ما يفتح باب التعسف في منح الإمتياز دون أن تكون هناك رقابة صارمة و فعالة في ذلك . ²

¹ . بوشنة ليلة ، المرجع السابق ، ص 53 .

² . عبد الحميد لمين ، المرجع السابق ، ص 50 .

2. دور الدولة في منح الإمتياز للإستثمار الصناعي بالتراضي

يعتبر عقد الإمتياز تشجيعا للمستثمرين في القطاع الصناعي ، وقد يتجلى ذلك في الأوعية العقارية العديدة الممنوحة بمختلف أنواعها .

و قد تبنى المشرع الجزائري من خلال الأمر 04/08 السالف الذكر أسلوبين في منح الإمتياز و هما المزداد العلني و التراضي و ذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فأصبح منح الإمتياز يتم بقرار من الوالي المختص إقليميا بإقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات .¹

ثم عدلت المادة 5 من الأمر 04/08 بموجب قانون المالية 2015² حيث أصبحت تنص على أنه يرخص الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على إقتراح من المدير الولائي المكلف بالإستثمار كما سيتم بيانه لاحقا .

المطلب الثاني : شروط و إجراءات منح الإمتياز على العقار الصناعي

عقد الإمتياز كغيره من العقود ينبغي أن يتوفر على جملة من الشروط، ومن أجل تجسيده وتحقيق غرضه يجب إتباع مجموعة من الإجراءات.³

الفرع الأول: شروط منح الإمتياز على العقار الصناعي

سنتناول في هذا الفرع الشروط العامة للإمتياز أولا، ثم الشروط الخاصة للإمتياز ثانيا.

¹ . شتوان حنان ، " العقار الصناعي كآلية لإنعاش الإستثمار المحلي ودعم الإقتصاد " ، دفاثر السياسة والقانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، مستغانم ، الجزائر ، العدد الخامس عشر ، جوان 2016 ، ص 687 .

² . القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر ج الصادرة في 31 ديسمبر 2014، العدد 78.

³ . عيدة قليش ، منازعات إستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2018/2019 ، ص 49 .

أولا : الشروط العامة للإمتياز

يتطلب عقد الإمتياز كغيره من العقود شروط عامة لإنعقاده لاسيما تلك المتعلقة بأطراف العقد الذي تحتل فيه الإدارة مانحة الإمتياز مركزا متميزا بإعتبارها صاحبة العقار ، أما الطرف الثاني أي المستثمر صاحب الإمتياز فرض عليه المشرع شروطا معروفة تطبيقا للقواعد العامة لكن مع بعض الخصوصية¹.

أ. شروط متعلقة بالإدارة مانحة الإمتياز

لم يشترط المشرع أي شرط مما يرجعنا إلى القواعد العامة ، وقد جاء في القانون 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية السابق الذكر ، أن إدارة أملاك الدولة هي التي تعد عقد الإمتياز و هذا العقد يكون بين صاحب الإمتياز و الإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الإمتياز حسب الحالة:

- الوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك التابعة للدولة
- الوالي في حالة الأملاك الوطنية التابعة للولاية
- رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك التابعة للبلدية
- الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للحافظة العقارية الموكل إليها تسييرها².

بالإضافة لهذا العقد يشترط أن برفق بدفتر شروط، وأن يتضمن العقد في حد ذاته شروط منع التنازل والإيجار من الباطن.

¹. زادي سيد علي ، "الإمتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، الجزائر، العدد الأول ، 2017/2018 ، ص 528 .

². جلاجل عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 40 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

و قد أكدت المادة 15 من القانون رقم 11/11 السالف الذكر على صيغة الترخيص بمنح الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

بناء على إقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك العامة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

بناء على إقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.

بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة التابعة لمنطقة التوسع السياحي .

ب. الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز

الأشخاص المعنيين بهذه الصيغة المتمثلة في حق الإمتياز للعقار الصناعي هم المؤسسات و الهيئات العمومية الخاضعة للقانون الخاص ، وكذا الأشخاص الطبيعيين الذين يرغبون في إقامة مشروع إستثماري و الذين يتمتعون بالحقوق المدنية و الأهلية القانونية للقيام بالإستثمار في المجال الصناعي أي قد يكون المستثمر شخصا طبيعيا أو معنويا حسب ما جاء في نص المادة 15 من قانون المالية التكميلي 2011 أنه " يمنح على الإمتياز أساسا دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، وذلك لإحتياجات مشاريع إستثمارية .¹

وحسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 2015/08/06 على كل شخص طبيعي أو معنوي الخاضع للقانون العام أو الخاص، يرغب في الحصول على إمتياز بالتراضي على عقار موجه للإستثمار ، يجب أن يودع لدى مديرية الصناعة و المناجم المؤهلة إقليميا.

¹ . عكاكة فاطمة الزهراء بلحاج سعد ، المرجع السابق ، ص 845 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

نلاحظ من خلال ذلك أن الإمتياز يمنح لشخص الطبيعي أو المعنوي قصد إنجاز مشروع إستثماري ، أي أن المشرع الجزائري لم يميز بين الأشخاص الطبيعيين و المعنويين في منح الإمتياز على العقار الصناعي ، بمعنى أن المشرع لم يحدد شروط خاصة وبالتالي يتم الرجوع إلى الشروط العامة في التعاقد كالرضا و الأهلية ، إلا أننا نستشف وجوب ركن الرضا قبل التعاقد من خلال تحليل المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد منح الإمتياز بالتراضي " يُعلن المستفيد من الإمتياز في العقد المبرم بأنه أطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا و أنه يتخذه مرجعا له .

ومنه نستنتج أنه يجب توفر ركن الرضا في المستثمر طالب الإمتياز قبل التوقيع على بنود العقد المبرم بينه وبين إدارة أملاك الدولة ، وهذا بعد إطلاع على دفتر الشروط المرفق بالعقد ، لأن عدم التوقيع معناه عدم الرضا المستثمر على بنود العقد ، وبالتالي لا يمكن إبرام عقد الإمتياز لتخلف أحد أركانه الأساسية وهو الرضا .¹

ثانيا: الشروط الخاصة للإمتياز

يتميز نظام الإمتياز المكرس بالعقد الإداري المعد من طرف إدارة أملاك الدولة، ببعض الشروط الخاصة تميزه عن باقي العقود يمكن تحديدها في الشروط المتعلقة بالعقار محل الإستثمار، والشروط المالي للإمتياز.²

أ. شروط خاصة بالقطعة الأرضية محل الإمتياز

باستقراء المادة 2 من الأمر رقم 04/08 و المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 نجد الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق الإمتياز يشترط فيها مجموعة من الشروط تتمثل فيما يلي:

- أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة

¹ . عكاكة فاطمة الزهراء . بلحاج سعد ، المرجع السابق ، ص 346 .

² . زادي سيد علي ، المرجع السابق ، ص 530 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

- أن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

- أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات الهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الإستثمارية التي يستلزم تركزها خارج القطاعات بسبب طبيعتها.¹

ب. شروط خاصة بمقابل الإمتياز

حسب أحكام المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي المحدد للبنود و الشروط المطبقة على منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني فإن الإمتياز كان يُمنح مقابل أتاوة سنوية تمثل المبلغ الناجم عن عملية المزاد ، تُحدد حسب الأسلوب المتبع في منحه وعلى أساس السعر الإفتتاحي المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة بالنظر إلى القيمة التجارية للعقار تماشياً مع السوق العقارية الحرة ، تدفع هياها الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا ، يتم تحيينها كل 11 سنة إستنادا إلى السوق العقارية .

عندما يتم منح الإمتياز بالمزاد العلني فإن مبلغ الإتاوة السنوية يمثل ناتج عملية المزاد العلني أما عندما يتم منح الإمتياز بالتراضي فإن مبلغ الإتاوة السنوية يجب أن يمثل 5 بالمئة من القيمة التجارية المستخرجة ، مع الأخذ بعين الإعتبار عوامل التقييم ونوعية الأراضي المعنية (مناطق النشاط أو مناطق صناعية).

غير أنه بعد صدور قانون المالية لسنة 2015 الذي عدل أحكام المادة 09 من الأمر رقم 04/08 السالف الذكر نص على تحديد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بالإتاوة السنوية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز الممنوح بصيغة وحيدة و هي التراضي .

¹. عيدة قليلش ، المرجع السابق ، ص 50 .

تجدر الإشارة أن المستثمر غير ملزم لدفع مصاريف تهيئة القطع الأرضية المنجز فوقها المشروع الإستثماري محل الامتياز ، مهما كان مصدر الأموال المستعملة لإنجاز أشغال التهيئة ، فتعويض الهيئة العقارية التي قامت بعملية التهيئة يتم من خلال الإقتطاع من سعر إتاوة الإمتياز التي يدفعها المستثمر والتي تحصل من طرف مصالح أملاك الدولة كما ذكرنا أعلاه.¹

الفرع الثاني : إجراءات منح الإمتياز على العقار الصناعي

يسبق منح العقار الصناعي للمستثمرين ضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق في شكل قرار إداري ، إختلفت الجهة الإدارية المخولة بإصداره بإختلاف القوانين الصادرة في كل مرحلة بحيث عرف تذبذب الإختصاص بين الوزير المكلف بترقية الإستثمار في حالات معينة ، أو مجلس الوزراء أو الوالي كحالة منح الإمتياز بالتراضي على أن يتولى المدير الولائي لأملاك الدولة إعداد عقد الإمتياز بناء على ملف قاعدي إداري ، يرفق هذا العقد بدفتر الشروط يمثل مدونة أو قانون محدد لحقوق المستثمر و إلتزاماته وهي حالات عرفت كل مرحلة لذلك سنتولى بيان مراحل إعداده قبل صدور الأمر 04/08 وبعده كما يلي :

أولاً: إجراءات منح الإمتياز قبل صدور الأمر 04/08

سبق وأن عرف التشريع و التنظيم الخاص بالعقار الصناعي إمكانية التنازل عن الأراضي الموجهة للإستثمار لصالح المستثمرين وذلك بتحويل عقد الإمتياز إلى عقد تنازل سواء في المرسوم التشريعي 12/93 السالف الذكر أو في قانون المالية لسنة 1994 وقانون المالية لسنة 1998 الذي يسمح بإبرام عقد الإمتياز إما بالمزاد العلني أو بالتراضي .

إن الأمر رقم 11/06 السالف الذكر و المرسوم التطبيقي له 121/07 سمح هو الآخر بمنح عقد الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المحتمومة أو بإجراء التراضي و يمكن تحويل هذا العقد "عقد الإمتياز" إلى تنازل بإستكمال إنجاز المشروع الإستثماري وفقاً للبنود المعبر عنها

¹ . زادي سيد علي ، المرجع السابق ، ص 531 . 532 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

بدفتر الشروط الملحق بهذا العقد وذلك بطلب من صاحب الإمتياز إما بمعاينة الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار أو شهادة المطابقة المسلمة من مصالح التعمير المختصة و بعد موافقة اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار.¹

ثانيا : إجراءات منح الإمتياز بعد صدور الأمر 04/08

لم يسمح الأمر 04/08 السالف الذكر من تمليك العقار الصناعي للمستثمرين بما في ذلك الأصول المتبقية و الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة أو التي في حالة نشاط و الأراضي المتوفرة داخل المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات ، وإنما سمح للمستثمرين بالإمتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين إما في شكل ترخيص بالإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود من قبل الوزير المكلف بترقية الإستثمارات، بعد إقتراح من قبل الهيئة العمومية المكلفة بالضبط و الوساطة العقارية ، أو عن طريق التراضي بقرار يصدره مجلس الوزراء بإقتراح من المجلس الوطني للإستثمار ثم تم تعديل ذلك إلى إجراء التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وذلك بإقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات و ضبط العقار و ذلك كمايلي:

1. إعتداد المزاد العلني وسيلة لمنح العقار الصناعي:

ويكون ذلك إما المزاد العلني المفتوح أو المقيد بإقتراح من الهيئة و بناء على قرار يصدره الوزير المكلف بالإستثمار مرفق بدفتر الشروط الملحق بالمرسوم 152/09 السالف الذكر حددت إجراءات المزايدة و المزايدة الشفوية أو الأظرفة المختومة و كذا كيفيات فتح الأظرفة ورسو المزاد وتسوية الإحتياجات و التوقيع على العقود و الإنطلاق في الإستغلال ، ويتم بعد ذلك إعداد عقد الإمتياز الإداري من طرف مديرية أملاك الدولة مع محضر تسليم بذلك.²

¹ محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 121.120 .

² محمودي عبد العزيز ، المرجع نفسه ، ص 122 .

2. إعتداد التراضي وسيلة لمنح العقار الصناعي :

أقر الأمر 04/08 السالف الذكر ، إمكانية منح الإمتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة ، لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص وذلك لإحتياجات المشاريع الإستثمارية بحيث تنص المادة 09 من الأمر 04/08 قبل تعديلها بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011¹ على مايلي " يمنح الإمتياز بالمزاد العلني مقابل تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية الناتجة عن المزداد العلني ، يمنح الإمتياز بالتراضي مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية كما هي محددة من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا و التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية لقطعة الأرض محل منح الإمتياز .

تُحين الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرتين أعلاه بعد إنقضاء كل فترة 11 سنة"

ثالثا : منح الإمتياز بالتراضي بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 في مجال

الإستثمار

رغم تبني السلطات العمومية خيار الإمتياز غير القابل للتنازل بموجب الأمر 04/08 حماية العقار الصناعي من المضاربة و تقليص الأراضي التابعة للدولة فإنه بعد مرور عامين تدخل المشرع بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وبعض قوانين المالية المتعاقبة للمرحلة قبل 2016 بترخيص الإمتياز على هذه الأراضي بالتراضي وهي مسألة عرفت سيطرة الولاية على توزيع أراضي الأملاك الخاصة ذات الإستعمال الإستثماري مع تطور العملية بصدور قانون المالية لسنة 2013/2015 وذلك كما يلي:

1. ضوابط منح العقار الصناعي بالتراضي في قانون المالية التكميلي لسنة 2011:

إن هذا القانون ولو أنه صدر بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فقد عدل المواد 03،06،08،09 من الأمر 04/08 وأصبح منح الإمتياز يتم بصيغة التراضي بموجب قرار يصدره

¹ . قانون المالية التكميلي لسنة 2011 سالف الذكر

الوالي، بإقتراح شكلي فقط من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار ، وهو الأمر الذي خلق هيمنة حقيقية للولاية على هذا الملف ، وإشكالات عملية في تطبيق هذا القانون زيادة على توسيع إتجاه التعديل بموجب قانون المالية لسنة 2015/2013.¹

أ. محتوى تعديل قانون المالية لسنة 2011 في مجال الاستثمار:

بعد معاينة تقل إجراءات منح الإمتياز بالتراضي بموجب الأمر 04/08 الذي اشترط ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من مجلس الوزراء، فإنه طبقا للمادة 05 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فإن والي الولاية يرخص بالإمتياز بالتراضي ، وبناءا على إقتراح اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمار وضبط العقار على كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي الواقعة ضمن المناطق الصناعية و مناطق النشاطات عن أن تتولى إدارة أملاك الدولة إعداد عقد الإمتياز خاضع لإجراءات التسجيل و الشهر يسمح للمستثمر بالحصول على رخصة بناء وتوقيع رهون عقارية .

تم تعديل المادة 09 من الأمر 04/08 السالف الذكر ، لصالح السادة الولاية ومنحهم الترخيص بالتراضي في منح العقار الصناعي على مستوى إقليم الولاية بدراسة وإقتراح مسبق من قبل اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات و ضبط العقار ، على حساب دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، هذا ويخضع ترخيص الوالي لموافقة وزير القطاع .²

ب. إشكالات تخص تطبيق قانون المالية التكميلي لسنة 2011 في مجال الاستثمار

خلفت هذه العملية إشكالات قانونية تخص وضعية المستثمرين الذين استفادوا من هذه الأراضي قبل سريان قانون المالية لسنة 2011 بسبب عدم إستكمال إجراءات تسليم عقود الإمتياز لهذه الفئة ، مما أدى بالمديرية العامة للأملاك الوطنية إلى التدخل بموجب المذكرة رقم 07902

¹ . محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 124 .

² . محمودي عبد العزيز ، المرجع نفسه ، ص 125 .

الفصل الأول: الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

المؤرخة في 2011/08/08 التي تقيدت بالسريان العادي لأحكام الأمر 04/08 لسالف الذكر و المرسوم التنفيذي رقم 152/09 و المرسوم التنفيذي رقم 153/09 السالف الذكر .

إن قانون المالية لسنة 2011 فرق بين حالتين في منح العقار الصناعي بالتراضي وذلك كما يلي:

الحالة الأولى : مشاريع تخضع لموافقة المجلس الوطني للإستثمار خاصة في تلك المشاريع التي تكتسي أهمية للإقتصاد الوطني و كل المشاريع التي يشارك فيها المستثمر الأجنبي وحالات أخرى .

الحالة الثانية : مشاريع محلية تسمح للوالي بمنح العقارات ذات الإستعمال الإستثماري مباشرة للمستثمرين بقرارات منح وإقتراح شكلي من اللجان الولائية الملحقة بالإدارة الولائية والتي تخضع لسلطة الوالي الأدبية والقانونية

رابعا : محتوى تعديلات قوانين المالية لسنة 2015/2013 :

بهدف رفع العبء على السلطات المركزية في توزيع العقار الصناعي وتخفيف شروط الإستفادة لدى المستثمرين وتدخل المشرع بتعديلات قانون المالية لسنة 2015/2013 في إتجاه كرس اللامركزية في توزيع العقار الصناعي وذلك برفع إشتراط موافقة وزير القطاع على قرار الوالي المانح أو المرخص بالوعاء العقاري الموجه للإستثمار، بحيث نصت المادة 48 في قانون المالية لسنة 2015¹ على ما يلي " يرخص الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على إقتراح من المدير الولائي المكلف بالإستثمار الذي يتصرف كما يتطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات "وهو تعديل جاء تحت غطاء تبسيط الإجراءات وتسهيل عملية الحصول على العقار الصناعي للمستثمرين .

¹ . المادة 48 من قانون المالية لسنة 2015 سالف الذكر .

خامسا: الجمع بين منح الإمتياز وتسيير وإنشاء المناطق الصناعية من الخواص في قانون

المالية لسنة 2016/2017

تضمن قانون المالية لسنة 2016 إمكانية إنشاء وتهيئة وتسيير المناطق الصناعية من الخواص وفقا لدتر شروط تعدده الوزارة المكلفة بالإستثمار، ثم إستقر المشرع في قانون المالية لسنة 2017¹ ليخرج الأشخاص الصيغة من العملية في إشارة إلى ضرورة تولي أشخاص معنوية خاضعة للقانون الخاص ذلك في شكل شركات أو تجمع شركات إستفادت من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لإقامة مشاريع إستثمارية.²

¹. القانون رقم 14-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج ر ج، الصادرة في 29 ديسمبر 2016، العدد 77.

². محمودي عبد العزيز ، المرجع السابق ، ص 129.128 .

الفصل الثاني:

الآليات المؤسسية المكلفة

بالإشراف على الإستثمار في العقار

الصناعي

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

تسعى الجزائر جاهدة إلى جلب الإستثمارات الوطنية والأجنبية لدفع عجلة التنمية الإقتصادية قدماً، لأجل ذلك باشرت سلسلة من الإصلاحات لتهيئة المناخ الإقتصادي للمستثمر، صاحبت هذه الإصلاحات جملة من النصوص القانونية التي تهدف إلى تنظيم الإستثمارات في الجزائر والتي تطرقنا لها في الفصل الأول.

بالإضافة إلى إنشاء هيئات وأجهزة أسندت إليها مهمة تنظيم العقار الموجه للإستثمار التي تجسدت أساساً في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري كجهاز مركزي بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-119 وكذلك المجلس الوطني للإستثمار والوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار. أمّا على المستوى المحلي فتتمثل هذه الأجهزة في الشباك الوحيد اللامركزي ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار ، وكذلك الوالي ومديرية أملاك الدولة والمدير الولائي للإستثمار.¹

المبحث الأول: الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي

وضعت الدولة في السوق ملكية عقارية معتبرة ومهمة موجهة للإستثمار الصناعي، كما بادرت الدولة في مختلف سياساتها في تطوير وترقية الإستثمار بتنظيم ومحاولة توفير الأوعية العقارية المناسبة والمهيئة لإستقبال النشاطات الصناعية، ولإنجاح هذه العملية وضعت السلطات العمومية أجهزة محددة تكلف بعملية التسيير في إطار سوق حرة وشفافة.²

من خلال دراسة هذا المبحث سنتطرق إلى الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي والتي تتمثل في الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري و المجلس الوطني للإستثمار و الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 2007/04/23 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ج.ر ج، العدد 27.

² مريم بوشري، "الآليات المؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية جامعة عباس لغرور، خنشلة-الجزائر، العدد الثالث، 2016، ص50

المطلب الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)

لقد اندرج خلق هذه الوكالة ضمن النشاطات المنجزة في إطار آلية ترقية الإستثمار وتطويره لإزالة معوقات الحصول على العقار وتطوير سوق العقار الإقتصادي، وهي إحدى توصيات تشخيص إستراتيجية العقار الصناعي التي تمت مناقشتها في فيفري 2007.

والذي تمخض عنها إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 السالف الذكر.¹

الفرع الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

من خلال المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 119/07 السالف الذكر فإنَّ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تعتبر مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، وتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير أي أنها تخضع للقانون الخاص في معاملتها مع الغير.²

أولاً: الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

تم حصر الهيكل المركزي للوكالة في مجلس الإدارة والمدير العام وهذا ما سنتطرق إليه.

1- مجلس الإدارة:

يضم الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مجلساً لإدارة، إذ يعد أول جهاز نص عليه المشرع في الهيكل المركزي ويقوم برئاسة هذا المجلس الوزير المكلف بترقية الإستثمارات أو ممثله عنه.

¹ مریم بوشري، المرجع السابق، ص50.

² مریم بوشري، المرجع نفسه، ص51.

أ-تشكيلة مجلس الإدارة:

حسب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي الذي عدل وتم بالمرسوم التنفيذي رقم 126/12¹، فإنه يرأس مجلس الوزير المكلف بترقية الإستثمارات أو ممثلة ويتشكل المجلس من الأعضاء الآتيين:

-ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

-ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة أملاك الدولة).

-ممثل عن الوزير المكلف بالعمران.

-ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية.

-ممثل عن الوزير المكلف بالنقل.

-ممثل عن الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.

-ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة.

-ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.

-ممثل عن الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة.

ب-صلاحيات مجلس الإدارة:

يمارس مجلس الإدارة وظائف عديدة منها ما يتعلق بتسيير أعمال الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وأخرى متعلقة بتنظيمها مهمة مجلس الإدارة في تسيير أعمال الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتمثل هذه المهمة أساسًا في اجتماعات ومداولات مجلس الإدارة بغية

¹ المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 2012/03/19 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج ر ج، العدد17.

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

التسيير الحسن للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فإنَّ مجلس الإدارة يُسير هذه الوكالة عن طريق عقد إجتماعات سواء عادية أو إستثنائية فمجلس الإدارة يجتمع في دورته العادية بناء على طلب من رئيس المجلس الممثل في الوزير المكلف بترقية الإستثمارات أو ممثلة ويقوم بالإجتماع ثلاثة مرات في السنة.

أمَّا بالنسبة للدورة الإستثنائية فتتمثل في عقد إجتماعات إستثنائية تكون بناءً على طلب من الوزير المكلف بترقية الإستثمارات أو ممثلة أو بطلب من المدير العام للوكالة، وإن لم يطلب ذلك لا الرئيس ولا المدير العام الخاص بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فإنه يمكن أن يكون عقد الإجتماع الإستثنائي بناءً على طلب ثلثي أعضاء مجلس الإدارة.

بالإضافة لمهمة مجلس الإدارة بتسيير أعمال الوكالة منحت له صلاحيات عقد مداولات من أجل تسيير أعمال الوكالة فمداولات مجلس الإدارة لا تصح إلا بحضور ثلثي أعضاء المجلس.¹

2-المدير العام:

يعتبر المدير العام الجهاز الثاني في تركيبة الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، سنتطرق إلى طريقة تعيينه وكذا المهام المخولة له.

أ-تعيين المدير العام:

يعين المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب مرسوم رئاسي فسلطة التعيين منحت إلى رئيس الجمهورية وذلك في إطار التنظيم المعمول به.

¹ بن كرو يمينة و بن ماس جميلة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري آلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية 2015-2016، ص20.

ب-صلاحيات المدير العام:

كذلك يظهر المدير العام كجهاز منفذ وخاضع للقوانين لذلك يلتزم المدير العام للوكالة بخضوعه للتنظيم والنظام الداخلي الخاص بالوكالة الذي يعده مجلس الإدارة.¹

ثانياً: الهيكل اللامركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

اقتصرت تشكيلة الهيكل اللامركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على ضم هياكل محلية، حيث يتجلى الهدف الأساسي من انشاء الهياكل المحلية والتي من شأنها تدعيم الوكالة في جذب المستثمرين والإستجابة لإنشغالهم وتربح هذه الهياكل المحلية تقريباً لكافة التراب الوطني مما يسمح بالتنظيم الوظيفي لمهام الوكالة على المستوى اللامركزي.

الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

لقد حدد الفصل الثاني في المواد من 3 إلى 10 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 السالف الذكر المهام المخولة للوكالة بحيث نصت المادة 3 على أنه يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري في مجال مكونات العقار الإقتصادي العمومي المذكورة في المادتين 5 و6 من نفس المرسوم.

نلاحظ أنّ المادة تكملت على عدة مهام وهي مهمة التسيير، ومهمة الترقية مهمة الوساطة، ومهمة الضبط العقاري وهذه المهام كلها جمعها المشرع في إطار مهمة الوكالة في استغلال العقار الصناعي.²

¹ بن كرو يمينة و بن ماس جميلة، المرجع السابق، ص24.

² سالت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2014/2015، ص68.

أولاً: مهمة التسيير

كلفّت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بمهمة تسيير الأملاك الخاصة للدولة ومن بينها العقار الصناعي الموجه للاستثمار، إلاّ أنّه وفقاً لأحكام القانون المدني فإنّ تسيير الملكية يكون بعدة طرق تتشابه نوعاً ما مع أحكام التسيير التي تتولاها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

فتسيير الأملاك وفقاً للقانون المدني يكون إمّا عن طريق الشخص المالك حيث يتمتع بكافة الصلاحيات والحقوق المترتبة عن حق الملكية شرط أن لا يتعسف أثناء إستعماله.

أو عن طريق الإنابة ويقصد به عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصاً آخر للقيام بعمل ما لحساب الموكل وبإسمه، ويكون الشخص الموكل بذلك مسؤول عن جميع الأعمال بالإضافة إلى التسيير بموجب عقد بحيث يلتزم المسير إزاء الوكالة بتسيير أملاكها أو بعضها مقابل أجر.¹

ثانياً: مهمة الترقية العقارية

نظم المشرع الجزائري مهام الترقية العقارية في إطار النشاط العقاري الذي يشمل على مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية.

فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تكتسب صفة المرقّي العقاري لأنّ من أهم الإختصاصات المخولة لها ترقية العقار، وتعمل الوكالة على إكتساب الأصول العقارية لإعادة بيعها بعد تهيئتها وتجزئتها لوضعها في خدمة المشاريع الإنتاجية، هذا ما يساهم في تحسين العرض العقاري لإستقبال المشاريع الإستثمارية.

إضافة إلى ذلك فالوكالة تعمل إقتناء الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية أو منحها بالإمتياز بعد تميمها وتجزئتها وتهيئتها لصالح أصحاب المشاريع الإستثمارية خاصة ذات الطابع الصناعي.²

¹ بن كرو يمينة و بن ماس جميلة، المرجع السابق، ص48.

² بن كرو يمينة و بن ماس جميلة، المرجع نفسه، ص54.

ثالثاً: مهمة الوساطة

تتمثل مهمة الوساطة التي تقوم بها الوكالة فهي عملية الوساطة التي تقوم بها الوكالة بين مالكي العقارات والمستثمرين ويكون ذلك أساساً في إستقبال المزايدين على الترشح لنيل حق الإمتياز وقيام الوكالة بالإشراف على عملية المزاد وتحرير محضر برسو المزاد.

كما حددت المادة 5 من الأمر 119/07 السالف الذكر الأداة القانونية التي تقوم عليها الوساطة التي تكون بموجب إتفاقية تبرمها الوكالة مع مالكي العقارات مهما كانت طبيعة الملك وبالرجوع إلى المادة لا نجد أنها تقيد العقارات بملك معين إذ أن الوكالة تتولى مهمة الوساطة العقارية وبذلك فهي تسيير الوعاء العقاري المخصص لإنجاز المنشآت الصناعية.¹

رابعاً: مهمة الضبط العقاري

حسب نص المادة 6 من نفس المرسوم المذكور أعلاه فإن مهمة الضبط العقاري التي تتولها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تكمن في مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الإقتصادي العمومي وتقدم في هذا الإطار المعلومات للهيئة المختصة محلياً حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية، إذن فنشاط الضبط بالنسبة للوكالة يتمثل في المساهمة من أجل إبراز السوق العقارية الموجهة للإستثمار.²

المطلب الثاني: المجلس الوطني للإستثمار (CNI)

تأسس المجلس الوطني للإستثمار بموجب المادة 18 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم، حيث نصت على أن "ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الإستثمارات مجلس وطني للإستثمار يدعى في صلب النص "المجلس"، يوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة (الوزير

¹ عقبوي سي تواتي، العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2020/2019، ص81.

² عقبوي سي تواتي، المرجع السابق، ص81.

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

الأول حاليًا)، ويكلف المجلس بالمسائل المتصلة باستراتيجية الإستثمارات وبسياسة دعم الإستثمارات، وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر".¹

الفرع الأول: تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار وسير أعماله

سنتناول في هذا الفرع تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار أولاً ثم إلى سير أعماله المتمثلة في إجتماعات المجلس، وكذا أمانة المجلس الوطني للإستثمار.

أولاً: تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار

نظمت تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار في المرسوم التنفيذي رقم 355/06 الساري المفعول،² تضمنتها المادة 04 منه، والتي تحدد مجموعة من الوزراء ذات صلة بمجال الإستثمار حيث تنص: "يتشكل المجلس من الأعضاء الآتي ذكرهم:

-الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

-الوزير المكلف بالمالية.

-الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

-الوزير المكلف بالتجارة.

-الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.

-الوزير المكلف بالصناعة.

-الوزير المكلف بالسياحة.

-الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

¹ الأمر رقم 03/01، السالف الذكر.

² المرسوم التنفيذي رقم 355/06 السابق ذكره الذي ألغى المرسوم التنفيذي 281/01 المؤرخ في 24/09/2001، المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للإستثمار وتنظيمه وسيره، ج.ر.ج، العدد 55، الصادرة في 26/09/2001.

-الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة..."

يضم المجلس تسع قطاعات كحد أدنى ممثلة بالوزراء المكلفين بها مع إمكانية مشاركة قطاعات أخرى.

ثانياً: سير أعمال المجلس الوطني للاستثمار

تختلف المهام المسندة إلى المجلس الوطني للاستثمار، بحيث تكون في شكل إجتماعات يتم في إطارها دراسة جداول أعماله، بهدف الوصول إلى نتائج إيجاباً في شكل قرارات أو توصيات أو آراء.

أ- إجتماعات المجلس الوطني للاستثمار

يمارس المجلس الوطني للاستثمار مهامه في شكل إجتماعات، يتم برمجتها من قبل أمانة المجلس، تكون إجتماعات المجلس على النحو التالي:

أ-1- الاجتماعات العادية:

تحدد صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 355/06 السالف الذكر، وبالتالي تكون إجتماعاته مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل ويتم تحديد تاريخ كل إجتماع من طرف أمانة المجلس.

أ-2- الاجتماعات الاستثنائية:

يعقد المجلس الوطني للاستثمار إجتماعات إستثنائية ويتم عقد الإجتماع بناءً على طلب من رئيس المجلس أو بطلب من أحد أعضائه، والغاية من الإجتماعات الإستثنائية عادة هو إتخاذ تدابير إضافية تتعلق بأحد القطاعات الممثلة في الوطن للاستثمار.¹

¹ بقعة وردة و بونيف ملغر، المجلس الوطني للاستثمار كآلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2013، ص23.

ب-أمانة المجلس الوطني للإستثمار

يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 281/01 المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للإستثمار وتنظيمه¹ وسيره أول مرسوم أسندت له مهمة تحديد تشكيلة وصلاحيات المجلس وما ميزه أن أمانة المجلس أسندها للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار أمّا بصدور المرسوم التنفيذي رقم 355/06، أسند أمانة المجلس للوزير المكلف بترقية الإستثمار بنص المادة 07 التي تنص: "يتولى الوزير المكلف بترقية الإستثمارات أمانة المجلس...."

الفرع الثاني: مهام المجلس الوطني للإستثمار

يتولى المجلس الوطني للإستثمار القيام بالمهام التالية:

أولاً: مهام ذات طابع استراتيجي

يكلف المجلس بإقتراح المسائل المتعلقة بإستراتيجية الإستثمارات وكذا سياسة دعمها حسب نص المادة 18 من الأمر 03/01 الملغى وقد جاء في المرسوم التنفيذي 355/06 السالف الذكر بتفصيل أكثر لهذه المهام إذ نصت المادة الثالثة على أن يدرس المجلس الوطني للإستثمار البرنامج الوطني لترقية الإستثمار الذي يستند إليه، ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال تطوير الإستثمار. كما يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الإستثمار وتشجيعه.²

¹ المرسوم التنفيذي رقم 281/01، المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للإستثمار وتنظيمه وسيره، الملغى.

² مريم بوشربي، المرجع السابق، ص 55.

ثانياً: مهام ذات طابع تنفيذي

في هذا الإطار يدرس المجلس الإتفاقيات المذكورة في المادة 12 من الأمر 03/01 الملغى هذه الإتفاقيات تبرمها الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار التي تتصرف باسم الدولة بعد موافقة المجلس الوطني للإستثمار، والتي أصبحت المادة 26 من القانون 09/16 السابق ذكره.

فالمجلس يقوم بالنظر في المشاريع الإستثمارية التي تتجاوز 5 ملايين دينار جزائري نص المادة 17 من القانون 09/16 وكذلك المشاريع ذات الأهمية للإقتصاد الوطني المادة 14 من نفس الأمر.

كما يتولى المجلس دراسة قائمة نشاطات السلع المستثناة من المزايا ويوافق عليها، ويدرس أيضاً إقتراح لتأسيس مزايا جديدة.

أمّا فيما يخص الجانب المالي فإنّ المجلس يقوم بضبط قائمة النفقات التي يمكن إقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الإستثمار وتشجيعه وقيم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الإستثمار.¹

ثالثاً: مهام ذات طابع استشاري

يقوم المجلس الوطني للإستثمار بإقتراح التدابير التحفيزية للإستثمار لتنفيذ وترتيب ودعم الإستثمار المسيرة للتطورات الملحوظة كما يقوم المجلس بعملية المنح بالتراضي مهما كان موقع المشروع، ويمكنه زيادة على ذلك أن يمنح تخفيضات على سعر التنازل أو مبلغ الإتاوة والإيجازات السنوية.

بالإضافة إلى أنّ المجلس مدعو للمساهمة في رسم إستراتيجية إقتصادية كفيلة بتحقيق الأهداف المرسومة انطلاقاً من الإمكانيات والوسائل المادية والبشرية المتاحة.²

¹ مريم بوشري، المرجع السابق، ص55.

² مريم بوشري، المرجع نفسه، ص55.

المطلب الثالث: الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI)

أحدث المشرع الوكالة الوطنية للإستثمار إلى جانب المجلس الوطني للإستثمار الذي يسهر على رسم السياسة العامة للإستثمار لما لها من الأهمية في تدعيم الإستثمار. وعليه سنتناول في هذا المطلب التنظيم القانوني للوكالة وكذلك المهام الموكلة لها.

الفرع الأول: الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار

أنشأت الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بموجب المرسوم التشريعي 12/93 إلى جانب ذلك صدر في شأنها المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار،¹ بحيث يعتبر الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي.

أولاً: هيكل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار

تتكون الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار من هيكلين هيكليين مركزي وآخر محلي

1- الهيكل المركزي للوكالة:

أنشأت النصوص المنظمة لهيكل الوكالة جهازين على المستوى المركزي الواقع مقره بالجزائر حيث يتمثل هذان الجهازين في مجلس الإدارة والمدير العام.

أ- مجلس الإدارة:

يعتبر مجلس الإدارة أعلى سلطة في الوكالة، حيث يتولى إدارة الوكالة وتوجيه القرارات المناسبة لها، وكذا إقتراح السياسة العامة التي تسيير عليها، ويدخل ذلك في إطار تحقيق الهدف الذي أنشأت من أجله الوكالة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 2006/10/09، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها، ج.ر.ج، العدد 64، الصادرة في 2006/10/11.

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

وقد نص المشرع على تشكيلة مجلس الإدارة بموجب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المعدلة بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 17-100 والتي يلاحظ من خلال إستقراءها أن مجلس الإدارة يتشكل من 09 أعضاء هم:

- ممثل السلطة الوصية.
 - ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
 - ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية.
 - ممثلان عن الوزير المكلف بالمالية.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالصناعة.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة.
 - ممثل الغرفة الجزائرية للتجارة والصناعة.
- وبالنسبة للأسلوب المتبع في إختيار أعضاء مجلس الإدارة فإنه يتمثل في أسلوب التعيين ذلك أنّ السلطة الوصية على الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (وزارة الصناعة والمناجم) هي من تقوم بتعيينهم بموجب قرار من بين الأشخاص الذين يتمتعون برتبة مدير مركزي على الأقل.¹

ب-المدير العام:

إلى جانب مجلس الإدارة الذي يتولى تحديد وتنظيم التوجيهات الأساسية للوكالة يوجد جهاز آخر يعتبر بمثابة الجهاز التنفيذي يتمثل في المدير العام، حيث يضمن هذا الأخير التسيير العادي

¹ عزيزي توفيق، مجاهد بلقاسم، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجليلي بونعامة خميس مليانة، 2018/2019، ص 19.

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

للكوالة وفق الصلاحيات والمهام المسندة له بموجب القانون، كما يتولى أمانة مجلس الإدارة حسب ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06-356 المعدل والمتمم.

كما تنص المادة 14 من نفس المرسوم على "تعيين المدير العام بموجب مرسوم رئاسي بناءً على إقتراح من الوزير الوصي، وتنتهي مهامه حسب الأشكال نفسها.¹

ثانياً: الهيكل المحلي للكوالة الوطنية لتطوير الإستثمار

إضافة إلى الهيكل المركزي للكوالة، فإنّ المشرع الجزائري قد أحدث هياكل أخرى محلية تتمثل في الشباك الوحيد اللامركزي ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وكذلك الهيئات الولائية الإدارية.

الفرع الثاني: مهام الكوالة الوطنية لتطوير الإستثمار

طبقاً لنص المادة 26 من القانون 09/16 تقوم الكوالة الوطنية لتطوير الإستثمار بنوعين من المهام أو لهما ذو طابع إداري أمّا الثاني فيتميز بطابع تقني .

أولاً: المهام الإدارية للكوالة الوطنية لتطوير الإستثمار

تبرز المهام الإدارية للكوالة الوطنية لتطوير الإستثمار من خلال ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي 356/06 المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم 17-100 التي حددت من خلالها كافة المهام المخولة لها، ولعل أبرز المهام الإدارية التي تعنى بها الكوالة مهمة تسجيل الإستثمارات وكذلك مهمة تسيير المزايا.

¹ عزيزي توفيق و مجاهد بلقاسم، المرجع نفسه، ص22.

1- تسجيل الإستثمارات :

إجراء تسجيل الإستثمار بموجب المادة 04 من القانون المتعلق بترقية الإستثمار التي تنص "تخضع الإستثمارات قبل إنجازها من أجل الإستفادة من المزايا المقررة في أحكام هذا القانون للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.¹

2- تسيير المزايا:

قصد خلق مناخ ملائم لجذب الإستثمارات الوطنية والأجنبية كرس المشرع الجزائري مبدأ المساواة بين جميع المستثمرين كما أشار إلى الشروط التي يجب توفرها للحصول على المزايا في القانون 09/16 السالف الذكر.

تتمثل المزايا الممنوحة في إطار تشجيع الإستثمار في تلك التسهيلات والتحفيزات ذات الطابع الجبائي أو الجمركي، حيث تعمل الوكالة على منح المزايا التي تساهم في التخفيض من تكاليف المشروع وتمكين المستثمر من تحقيق عائد معتبر من الربح.

ثانياً: المهام التقنية للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار

بالإضافة إلى المهام الإدارية التي تقوم بها الوكالة هناك مهام أخرى ذات طابع تقني يمكن حصرها في مهمتين أساسيتين وهما: متابعة المشاريع وإعلام المستثمر وتسيير العقار الاقتصادي

1- متابعة المشاريع:

القانون 09/16 السالف الذكر إلى أهم الخدمات التي تهدف إلى مساعدة المستثمر ولعل من أهمها خدمة الإستقبال والتوجيه، وكذلك خدمة الوساطة وتقديم التوصيات الملائمة ومراقبة المشروع من خلال سلطة الرقابة التي تمارسها الوكالة.²

¹ . المرسوم التشريعي رقم 12/93 ، السالف الذكر .

² عزيزي توفيق و مجاهد بلقاسم، المرجع السابق، ص41.

وكذا تسهيل ممارسة الأعمال ومتابعة تأسيس الشركات وإنجاز المشاريع.

2- إعلام المستثمر وتسيير العقار الإقتصادي:

تقوم الوكالة عبر الإمكانيات المتاحة لها بالقيام بمجموعة من المهام تصب في مجملها حول إعلام المستثمر بكافة الجوانب المتعلقة بإستثماره حيث أشارت لهاته المهمة المادة 26 من القانون 09/16 السالف الذكر على "...الإعلام والتحسيس في مواقع الأعمال..."، فالوكالة هنا تقوم بالترويج الأنسب لمناخ الإستثمار بمقتضى هاته المهمة، كما توضع الوكالة تحت تصرف المستثمرين كافة البيانات والمعلومات الإقتصادية والقانونية.¹

أمّا فيما يخص تسيير العقار الإقتصادي فتسعى الوكالة لتخفيف من الأعباء لتسهيل الحصول على الأوعية العقارية كما تعمل الوكالة على ضمان تسيير الحافظة العقارية وهذا حسب ما جاءت به المادة 42 من المرسوم التنفيذي 06-356 المعدلة بموجب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 17-100،² والتي تنص "تستمر الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار في تسيير حافظة المشاريع المصرح بها من قبل تاريخ صدور القانون 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 هـ

¹ عزيزي توفيق و مجاهد بلقاسم، المرجع نفسه، ص62.

² المرسوم التنفيذي رقم 100/17 المؤرخ في 2017/03/5 يتضمن صلاحيات وطريقة تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ج.ر.ج، العدد16.

المبحث الثاني: الأجهزة المحلية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر

إلى جانب الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي قامت الدولة بتزويدها بأجهزة محلية لتخفيف العبء على المستثمرين، وتسهيل الإجراءات الإدارية، فتم إنشاء كل من الشباك الموحد وكذا لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار، بالإضافة الوالي ومديرية أملاك الدولة والمدير الولائي للإستثمار.

وهذا ما سنتطرق إليه من خلال دراستنا لهذا المبحث.

المطلب الأول: الشباك الوحيد اللامركزي (GUD)

لقد تبني المشرع الجزائري الشباك الوحيد في إطار المرسوم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار بموجب الفقرة الثانية من المادة 08 منه، وتم تنظيمه في المادة 22 من المرسوم 319/94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها.¹

ويقصد بالشباك الوحيد هو تجميع كل الخدمات الإدارية والمالية التي يحتاجها المستثمر لتسهيل عملية الإستثمار وريح الوقت، بالإضافة إلى التقليل من حدة العراقيل.

وقد كان يتوقع أن يلعب الشباك دوره كاملا من خلال توفير الخدمات الإدارية اللازمة إلا أنه لم يرقم بالدور المنوط به لأن الإدارات التي كانت ممثلة لم تكتسب التفويض وذلك حتى تقوم إدارتها الأصلية وتنشط باسمها.

أبقى المشرع كل الشباك الوحيد حتى بعد إلغاء المرسوم التشريعي رقم 12/93 ليحل محله الأمر 03/01 المتضمن تطوير الإستثمار، وتطبيقاً لهذا الأخير تم وضع مرسوم رقم 282/01 المتضمن

¹ المرسوم التنفيذي رقم 319/94 المؤرخ في 12 جمادى الأولى 1415 الموافق لـ 17 أكتوبر 1994، المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها، ج ر ج، العدد 67 (الملغى)

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار،¹ والذي تم الغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 355/06،² غير أن هذا الشباك ينشأ على مستوى كل ولاية عكس سابقه الذي كان متركزاً فقط في الجزائر العاصمة.

فبالتالي يستمد الشباك اللامركزي أساسه القانوني من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها،³ حيث نصت المادة 22 منه كل أنه: "ينشأ الشباك الوحيد كل مستوى الولاية ويجمع ضمنه الممثلين المحليين للوكالة نفسها وكل الخصوص ممثلي المركز الوطني للسجل التجاري والضرائب وأملاك الدولة والجمارك والتعمير وتهيئة الإقليم والعمل ومأمور المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مكان إقامة الشباك الوحيد".

يتم تعيين ممثلي الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشباك الوحيد بقرار من السلطة الوصية للوكالة بناء كل إقتراح من إدارتها أو الهيئة التي يمثلونها.

تتمثل مهام الشباك الوحيد اللامركزي فيما يلي:

- توفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الإستثمارات المصرح بها.

- يتول الشباك إدارة محفظة المؤسسات العمومية المنحلة قصد بث نشاطها.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 282/01 المؤرخ في 2001/09/24 والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 55 (الملغى).

² المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 2006/10/09 المحدد لتشكيلة وصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار، ج ر ج ، العدد 64.

³ المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 المحدد لصلاحيات وتنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ج ر ج ، العدد 64.

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

-يتأكد الشباك من تخفيف وتبسيط إجراءات وشكليات تأسيس المؤسسات وإنجاز المشاريع ويسهر على تنفيذها، كما يساهم في حل مشكلة العقار الموجه للإستثمار.¹

المطلب الثاني: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط

العقار (CALPIRF)

أنشأت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار في سنة 2007 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المتضمن تنظيمها وتشكيلها وسيرها،² وذلك تطبيقاً للمادة 5 من الأمر رقم 06-11.

وضعت اللجنة في خدمة المستثمر من أجل تسهيل حصوله على العقار الصناعي، تديرها مصالح مديريةية الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الإستثمار على مستوى كل ولاية تحمل طابعاً إستشارياً ولها دور فعال في تحديد المواقع التي يمكن تخصيصها للإستثمارات وذلك بضبط الوكالات العقارية وتصنيفها بحسب نوعية المشاريع التي ستحتضنها.

تقتضي المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20³ الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 07-120 بأنّ اللجنة تضم 25 عضواً من بينهم الوالي أو ممثله رئيساً، وتجمع معظم أعضاء المجلس التنفيذي بالولاية (17 مدير ولائي)، إضافة إلى المدير المكلف بتسيير المنطقة الصناعية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع و5 ممثلين آخرين من بينهم ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، تصنيف المادة نفسها أنّه يمكن للجنة الاستعانة بأي شخص يمكن مساعدتها في أداء مهامها.

¹ مريم بوشري، المرجع السابق، ص58-59.

² المرسوم التنفيذي رقم 07-120، السالف الذكر.

³ المرسوم التنافي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر ج، العدد 04.

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

يلاحظ في تشكيلة هذه اللجنة أنَّها لا تضم ممثلين عن المتعاملين، مما يؤدي إلى إستمرار مشكل البيروقراطية في تسيير ملف العقار الصناعي وعدم الإستجابة لما يتمناه المستثمر.

للجنة أمانة عامة يتولى تسييرها: حسب المادة 5 من المرسوم رقم 10-20، المدير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات تحت سلطة الوالي بعدما كانت ملحقة بالأمين العام بموجب المادة 6 من المرسوم السابق، تجتمع في إطار أعمالها مرة واحدة في الشهر وكلما دعت الضرورة إلى ذلك وتفصل في الطلبات المقدمة لها في أجل أقصاه 30 يومًا.

يتضح من تسمية اللجنة، أنَّ وظيفتها الأساسية تتمثل في المساعدة على تحديد موقع ترقية الإستثمارات وضبط العقار، وهذه الوظيفة تنفرع عنها عدة مهام أوردتها المادة 2 من المرسوم السالف الذكر، وما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد، أنَّه عند تأسيس اللجنة بموجب المرسوم رقم 07-120، تم تكليفها بإنشاء بنك معلومات يتكون من مجموع المعلومات التي يقدمها إياها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار حول العرض العقاري على مستوى الولاية وعلى أساسه تمارس المهام الموكلة إليها بموجب المادة 2 السالفة الذكر.¹

تكلف اللجنة في إطار مهمتها في المساعدة على تحديد الموقع، بمساعدة المستثمر في تحديد موقع الأراضي التي سيقوم عليها مشروع، وتزويده بكل المعلومات المتعلقة بتوفير العقارات الموجهة للاستثمار وذلك بمختلف وسائل الإتصال مما يساعده على إختيار الموقع المناسب.

أمَّا في مجال ترقية الإستثمارات، فتعمل اللجنة على تحديد إستراتيجية الإستثمار على مستوى الولاية، ومرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهيئة ومجهزة لإستقبال الإستثمارات، وكذا إقتراح إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات طبقًا للتشريع المعمول بهما، هذا فضلًا عن متابعة إقامة وإنجاز المشاريع وتقييمها ومعاينة بدء نشاطها

¹ منقلي يمينة، طاشور ديهية، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 02 جويلية 2014، ص38.

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

وهذه المهمة يمكن اسنادها إلى لجنة فرعية تقنية تقوم بإرسال تقريرها حول متابعة هذه المشاريع كل 6 أشهر إلى اللجنة الأم، وهذا ما جاءت به الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة 3 سالف الذكر.

تساهم اللجنة أيضاً في إطار ضبط العقار، في الضبط والإستعمال الرشيد للعقار الموجه للإستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها الولاية، إضافة إلى تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية، هذا فضلاً على أنّ تحديد القيمة التجارية للعقار الذي تتولاه مديرية أملاك الدولة يكون وفقاً لدراسة تقنية من اللجنة للعقار الصناعي.¹

تجدر الإشارة إلى أنّ اللجنة تلزم كل 6 أشهر بإعداد تقرير عن نشاطها يبين العرض العقاري المتوفر وإمكانيات الولاية وترسله إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية مع نسخة إلى الوزيرين المكلفين بالأملاك الوطنية وترقية الإستثمارات.

يظهر بالرجوع إلى المادة 5 من الأمر رقم 04-08 الذي ألغى الأمر رقم 06-11،² الدور الجوهري للجنة في مجال الإستغلال العقار الصناعي، ذلك أن ترخيص منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات يكون بناء على اقتراح منها، لعل ذلك راجع إلى أن إيداع طلب الحصول على قطعة أرض للإستثمار يتم على مستواها حسب المادة 118 من المرسوم رقم 10-20 السالف الذكر.³

تجدر الإشارة أنّه قبل صدور الأمر رقم 06-11 والمرسوم التنفيذي رقم 07-120 كانت طلبات منح الإمتياز أو التنازل تودع لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار المستحدثة بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار والسالف ذكره،⁴ والمثلة في الشباك الوحيد اللامركزي وبعد

¹ منقلي يمينة، طاشور ديهية، المرجع السابق، ص 39.

² الأمر 06-11، السالف الذكر.

³ المرسوم التنفيذي رقم 10-20، السالف الذكر.

⁴ الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ج، العدد 47.

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

موافقة الوالي يمنح الإمتياز كل القطعة الأرضية الموجهة للإستثمار، ليقوم بعد ذلك مدير أملاك الدولة بتحرير العقد، وكانت سابقا عبارة عن لجنة محلية ولائية مساعدة فقط تسمى لجنة المساعدة على التعيين وترقية الإستثمار المنشأة طبقاً لتعليمة بين الوزارات رقم 28 بتاريخ 15 ماي 1994 والتي كان دورها يركز فقط على الإعلام بما هو متوفر من الأراضي من أجل الإستثمار، بصدور المرسوم رقم 07-120 المذكور أنفاً، أوجب في مادته السابعة إيداع الطلب الموجه إلى الوالي للإستفادة من الإمتياز على مستوى اللجنة المحلية الولائية وليس على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي وأصبح الترخيص يمنح الإمتياز بقرار من الوالي لا الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.

يمكن القول أخيراً، أنّ هذه اللجنة تعد البوابة الأولى أمام المستثمر للحصول على الوعاء العقاري للإستثمار في المجال الصناعي، وبذلك فإنّ مهامها مكتملة لمهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

من هنا تتجلى لنا أهمية العملية لهذه اللجنة في مجال إستغلال العقار الصناعي بالنظر إلى دورها الفعال في تيسير الحصول على الوعاء العقاري المناسب.¹

المطلب الثالث: الهيئات الإدارية الولائية

سنتناول في هذا المطلب الوالي في الفرع الأول، ثم مديرية أملاك الدولة في الفرع الثاني ثم المدير الولائي للإستثمار في الفرع الثالث.

الفرع الأول: الوالي

يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقاً للمادة 9/92 من الدستور الجزائري² وفي إطار الصلاحيات المخولة له فهو يعمل كممثل للدولة على المستوى الإقليمي إذ هو

¹ منقلا من مينة و طاشور ديهية، المرجع السابق، ص40.

² دستور الجمهورية الجزائرية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 7. ديسمبر 1996 المتعلق بإصدار الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر. الصادرة بتاريخ 8. ديسمبر 1996، العدد 76، المعدل والمتمم

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

القائد الإداري وحلقة الإتصال بين الولاية والسلطة المركزية فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء وفي نفس الوقت يعتبر كمثل للولاية كشخصية معنوية اقليمية وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي ويمثل الولاية أمام القضاء.¹

أمّا فيما يخص دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي أو العقار الموجه للإستثمار فإنّ الوالي بالنسبة للأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة بها فيها الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية والأراضي القائمة المسترجعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية، هو المتصرف يرخص بمنح الإمتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي بموجب قرار صادر منه وهذا ما كانت عليه المادة 5 من الأمر 06-11،² وكذلك الأمر 08-04 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³ الذي ألغى الأمر 06-11 بموجب المادة 4/5 التي أشارت إلى أن الترخيص بمنح الإمتياز يكون بقرار من الوالي المختص إقليمياً باقتراح اللجنة المحددة بموجب التنظيم وهي اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وهذا قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

وتجدر الملاحظة أنه مع صدور الأمر 08-04 سالف الذكر فإنّ قرار الوالي المرخص بمنح الإمتياز لا يشمل الأراضي التي تدخل ضمن حافظة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وأراضي العقار السياحي والأراضي التابعة لمحيط مدينة جديدة لأنّ كل تلك الأراضي المخصصة من

بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-422 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، ج.ر. الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020، العدد 82.

¹ جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص 27.

² الأمر 06-11، السالف الذكر

³ الأمر 08-04 المؤرخ في 01/09/2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج، الصادرة في 03/09/2008، العدد 49، المعدل والمتمم بالقانون 14-10 المتعلق بقانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في 31 ديسمبر 2015، الجريدة الرسمية الصادرة في 30 ديسمبر 2015، العدد 78.

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة، فالترخيص يمنح الإمتياز عليها هو من إختصاص الوزراء المحددين في المادة 05.

ولكن التساؤل الذي يثار من خلال الأمر 08-04 وما دام أنّ الأراضي المحددة في المادة 5 يرخص بمنح الإمتياز عليها بموجب قرارات صادرة من الوزراء، وخصوصاً المحافظة العقارية التي تسيورها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي يرخص بمنح الإمتياز عليها بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات، والوكالة تربطها اتفاقية مع المديرية العامة لأملاك الدولة لكي تسيّر أراضي أملاك الدولة فماذا بقي من إختصاص الوالي من تلك الأراضي إلاّ في مجال الأملاك الخاصة للولاية والبلدية التي تسيورها الوكالة الولائية للتسيير التنظيم العقاريين الحضريين ولحصر مهام الوالي في إطار تسيير إستغلال العقار الصناعي فإنّ مهامه تقتصر على ترأس اللجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار حين يكرس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للإستثمار بقرار من الوالي.

لكن تجدر الإشارة أنّه بموجب القانون 15-11 "المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 السالف الذكر،¹ تم الإستغناء عن اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وإلغاء دورها في متابعة وموافقة وإقتراح منح الإمتياز للمشاريع الإستعمارية، حيث أصبح الوالي هو المختص في الترخيص بمنح الإمتياز بالتراضي بصفته ممتلك للدولة في الأراضي المملوكة للدولة وبصفته ممثلاً للهيئة المحلية بالنسبة للأراضي المملوكة للبلدية والولاية وذلك بناءً على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالإستثمار.²

¹ الأمر 15-11 السالف الذكر

² جلال عبد الحميد، المرجع السابق، ص28.

الفرع الثاني: مديرية أملاك الدولة

تعتبر مديرية أملاك الدولة ذات أهمية في مجال تسيير العقار والأملاك الوطنية باعتبارها الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على الأملاك الوطنية العامة والخاصة، إذ تقوم بدور الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية، تجدر الإشارة إلى أنه توجد على مستوى كل ولاية مديرية ولائية، حددت إختصاصاتها أحكام القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية¹ والمرسوم التنفيذي رقم 91-554 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك،² وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المتعلق بجدد الأملاك الوطنية.³

تتمتع المديرية بأهمية جد بالغة في مجال إستغلال العقار الصناعي، لأنّ حافظة هذا الأخير هي أساسًا من الأملاك الوطنية الخاصة، الأصل أن تسيير الحافظة العقارية بصفة عامة يعهد إليها، لكن لتعدد مهامها أسند تسيير العقار الصناعي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم والسالف ذكره.⁴

تتدخل إدارة أملاك الدولة في هذا المجال على مستويين هما تقييم العقارات الموجهة للإستغلال الصناعي كخبير للدولة، وتحرير عقد الإمتياز المكرس لهذه العملية كموثق للدولة.

في إطار المهمة الأولى، نجد أن تنازل الدولة عن عقاراتها لإنجاز مختلف المشاريع يقوم على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه العقارات، ولتحقيق ذلك تتوافر مصالح إدارة أملاك الدولة على مكاتب تكلف بالتقييم وإجراء الخبرة معتمدة في ذلك على عدة معايير منتهجة وعلى عدة طرق تختلف باختلاف العقارات المراد تقييمها، بل وأكثر من ذلك ففي كثير من الحالات تلجأ المؤسسات

¹ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/09/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 08/14 المؤرخ في 20/06/2008، ج ر ج، العدد44.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك، ج ر ج، العدد60.

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23/11/1991 يتعلق بجدد الأملاك الوطنية، ج ر ج ، العدد60.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 07-119، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

العمومية المستقلة وغير المستقلة إليها من أجل تقييم دمتها المالية، ولعل أكبر عملية في هذا الشأن هي قيام هذه الإدارة بتقييم ذمة هذه المؤسسات في إطار عمليتي الحل والتصفية، فحسب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المذكورة سابقاً،¹ فإنه تتولى مصالح أملاك الدولة تسجيل الأملاك العقارية المتبقية المنبثقة عن التصفية في سجل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة بعد إرسال جرد هذه الأصول إلى مدير أملاك الدولة المختص، كما تسهر على تنظيم عملية إسترجاع الدولة للأصول الفائضة وتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة، وبهذا تمارس هذه الإدارة مهمتها في المراقبة الدائمة للأملاك الدولة والتسيير الإداري لها.

أمّا في إطار المهمة الثانية أي بإعتبارها موثق الدولة، فحسب الفقرة الثانية والثالثة من المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية، يعد وزير المالية المتصرف باسم الدولة في جميع العقود التي تم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ويضفي عليها الطابع الرسمي ويتولى حفظها للتسيير الحسن لهذه الأملاك وفي إطار عدم التركيز سمحت المادة 175 من المرسوم رقم 91454 السالف الذكر لوزير المالية بمنح تفويض بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية، تطبيقاً لهذه المادة صدر قرار من وزير الإقتصاد، يتضمن منح تفويض لمدير أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تم الأملاك الخاصة للدولة، وبذلك أصبحت لها صلاحية إبرام عقود الدولة.²

على هذا الأساس وبالعودة إلى المادة 10 من الأمر رقم 08-04 السالف الذكر، فإنّ مديرية أملاك الدولة هي التي تعد عقد الإمتياز، والذي سيتم دراسته في الفصل الثاني، بإعتباره عقداً إدارياً يرد على أملاك خاصة للدولة، وترفقه بدفتر أعباء يحدد برنامج الإستثمار وبنود وشروط منح الإمتياز نصت على ذلك أيضاً المادة 17 من المرسوم رقم 09-152 والمادة 21 من المرسوم رقم 09-153 السالف ذكره، تتصل الإدارة نظيراً تحريرها للعقود على مقابل مالي يسمى مصاريف العقد كما

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-153 السالف الذكر.

² منقلتي يمينة و طاشور ديهية، المرجع السابق، ص 43.

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

يتولى أيضاً مدير أملاك الدولة المختص في إطار استرجاع الأراضي الفائضة بإعداد العقود المتعلقة بإدماج هذه الأراضي ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وهو ما يتضح من المواد 9 و12 من المرسوم رقم 153-09 المذكورة سابقاً،¹ وبهذا يمكن القول أنّ هذه المديرية وبالتحديد مدير أملاك الدولة يعتبر الموثق الذي اختارت الإدارة اللجوء إليه لإبرام عقودها.²

إضافة إلى كل هذا، فإنّه بإستقراء النصوص سالفة الذكر، نجد أن دور مديرية أملاك الدولة يمتد أيضاً إلى متابعة إستغلال الأراضي الموجهة للإستثمار بعد منح الإمتياز بمعية الأجهزة الأخرى، الأمر الذي يتجلى من نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المذكورة أعلاه،³ والتي تلزم المستفيد من الإمتياز بإعلام إدارة أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على هذا الحق، وذلك تحت طائلة البطلان وما جاءت به أيضاً المادة 23 من المرسوم نفسه والمادة 25 من المرسوم رقم 153-09 من ضرورة إبلاغ مدير أملاك الدولة عن كل الممتلكات الثقافية المكتشفة في قطعة الأرض محل الإمتياز لإتخاذ الإجراءات اللازمة، يتولى أيضاً مدير أملاك الدولة المختص، في حالة اخلال المستفيد من الإمتياز بالتزاماته وبالتشريع المعمول به، المبادرة بإسقاط حق الإمتياز أمام الجهة القضائية المختصة باعتباره ممثل الدولة أمام القضاء عند تعلق الأمر بالأملاك الوطنية، وهذا حسب المادة 12 من الأمر رقم 04-08 المادة 20 من المرسوم رقم 152-09 والمادة 22 من المرسوم رقم 153-09 في هذا الصدد، تحدد مصالح أملاك الدولة أيضاً فائض القيمة المحتملة التي تدفعها الدولة تعويضاً فن الأشغال التي إنجازها المستثمر على القطعة الأرضية، هذا فضلا عن أنّها المختصة بتحديد مبلغ الإثارة الإيجارية السنوية حسب نص المادة 09 من الأمر رقم 04-08 المعدلة بموجب قانون المالية التكميلي رقم 11-11 المذكور سالفاً، في المادة 15 منه.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 153-09، السالف الذكر.

² منقلتي يمينة و طاشور ديهية، المرجع السابق، ص44.

³ المرسوم التنفيذي رقم 152-09، السالف الذكر.

تجدر الإشارة إلى أنه وقبل تعديل الأمر رقم 08-04 في 2011 وإلغاء الإمتياز بالمزاد العلني كان مدير أملاك الدولة هو رئيس لجنة مكتب المزاد العلني ورئيس لجنة فتح الأظرفة.
من هنا نخلص إلى أنه لمديرية أملاك الدولة أيضًا دور لا غنى عنه في مجال إستغلال العقار الصناعي.¹

الفرع الثالث: المدير الولائي للإستثمار

بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 كما سبق الإشارة له، أصبحت إجراءات منح الإمتياز غير واضحة، وذلك بعد إلغاء الإجراءات التي كانت تتم أمام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار، لذا فإنَّ هذه النقطة حاليًا تعاني من سفور قانوني رغم صدور التعلية المشتركة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية ووزارة الصناعة والمناجم (التعلية المشتركة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية ووزارة الصناعة والمناجم، رقم 1 المؤرخة في 06 أوت 2015)،² ومن خلال هذه النقطة سيتم الإعتماد على هذه التعلية، والتي تشير إلى أن ملفات الإمتياز تمر على مرحلتين الأولى تتمثل في تقديم الطلب ودراسته، والثاني يتمثل في البث في الطلب.³

أولاً: تقديم الطلب ودراسته

لقد قررت التعلية المذكورة أنَّ طلبات الحصول على الإمتياز تقدم أمام مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة قانونًا، والتي تبث في قبول الطلب من عدمه في مهلة 8 أيام من تاريخ تقديم الطلب وذلك بعد إستشارة المديرية المعنية، وفي حالة عدم الرد يعتبر الرأي إيجابيًا، لكن السؤال المطروح هل مدة 8 أيام كافية لدراسة ملف متعلق بمنح قطعة أرض إستثمارية.

¹ منقلي يمينة و طاشور ديهية ، المرجع السابق، ص45.

² التعلية المشتركة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية والصناعة والمناجم، رقم 1 المؤرخة في 06 أوت 2015.

³ جبوري أحمد، الهيئات المتداخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية بالمركز الجامعي بتيبازة، الجزائر، ص154.

ثانياً: البث في الطلب

لقد قررت التعليمات السالفة الذكر أنه بعد مرور أجل 8 أيام لإبداء رأي مديرية الإستثمار كما سبق بيانه يحول الملف للوالي الذي بين في الطلب بالقبول، وفي هذه الحالة يرسل الملف إلى مديرية أملاك الدولة التي تحضر كل الدفاتر الضرورية في مدة 8 أيام، وتحرير العقد في أجل 15 يوماً، وفي حالة الرفض ضرورة تبليغ المعني بالرفض في أجل 15 يوماً، وفي حالة الرفض ضرورة تبليغ المعني بالرفض في أجل 15 يوماً بموجب تبليغ مبرر من طرف مديرية الإستثمار.

كما نشير هنا أنّ المشرع بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ألزم الوالي كما سبق بيانه في إطار منح الإمتياز بإقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير مدينة جديدة قبل منح الإمتياز، إذا تعلق الأمر بمدينة جديدة، وبموافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة إذا تعلق الأمر بمنطقة سياحية، وعليه فإنّ السؤال المطروح هل مدة 8 أيام كافية لمنح قرار الإمتياز، وإستشارة المصالح المعنية المطلوبة بموجب القانون.¹

كما أنه قد يتسأل سائل ما دخل الوكالة الوطنية لتطوير السياحة طالما أنّ العقار إستثماري وليس سياحي، لذا في هذه النقطة نشير إلى أنّ أملاك الوطنية الخاصة الواقعة بمناطق التوسع والمواقع السياحية كان الإستثمار فيها يخضع قبل صدور الأمر 04/08 للقانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية،² ومرسومه التنفيذي 23/07 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها،³ ولم يكن يخضع للنصوص القانونية المتعلقة بالإستثمار ومن بينها الأمر 11/06 وعليه فإنّ التنازل على العقار السياحي أو منح الإمتياز عليه خاضعاً للقانون 03/03، لكن بمحيء الأمر 04/08 أصبحت الأملاك الوطنية

¹ جبوري أحمد، المرجع السابق، ص 155.

² القانون رقم 03-03 المؤرخ في 03/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج ، العدد 11.

³ المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28/11/2007 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 27 للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج ر ج، العدد 27.

الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

الخاصة الواقعة داخل التوسع السياحي تخضع لهذا الأمر طبقاً للمادة 15 منه والتي نصت على إلغاء القواعد المخالفة لهذا الأمر بما فيها القانون 03/03، ويستنتج من ذلك أنه أصبح لا يمكن التنازل على العقارات السياحية بموجب الأمر 03/03 منذ سنة 2008 وأصبحت تخضع للأمر 04/08 والمراسيم التنفيذية التابعة له.

ويتعين الإشارة أنه على المشرع التدخل بموجب مرسوم تنفيذي يوضح بدقة كفاءات سيرورة ملف طلب الحصول على عقار استثماري ذلك أن التعلية المذكورة لا ترقى إلى نص قانوني يعول عليه في مجال تسوية المشكل العقاري، كما أن الآجال القصيرة والتسهيلات المذكورة في التعلية قد تسبب في منح إمتيازات غير مدروسة بطريقة جيدة خاصة أن مسألة الإستثمار الضخم لا يستهان به.¹

¹ جبوري أحمد، المرجع السابق، ص156.

خاتمة

وفي ختام هذه الدراسة نخلص إلى القول بأن العقار الصناعي يعد الوسيلة المثلى في خدمة التنمية الإقتصادية، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يسن العديد من القوانين سعيا منه لتحقيق وتلبية حاجيات المستثمرين من خلال تثمين المناطق الصناعية الموجودة ومناطق النشاطات، إضافة إلى خلق مناطق جديدة وتخفيف العراقيل التي تعيق الإستثمار وخاصة منها تلك الإشكالات المرتبطة بالعقار الموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية.

و عليه، يستخلص مما سبق ذكره النتائج التالية:

- لم يعرف المشرع الجزائري العقار الصناعي و إنما إهتم أكثر بتسييره وتنظيمه، لذا فقد خلصنا في دراستنا إلى تعريفه على أنه: " الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الإستثمارات ذات الطبيعة الإقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبني ، مستغلا أو غير مستغل يُضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الإقتصادية " .
- لقد بادر المشرع الجزائري بوضع حد لأزمة العقار الموجه للإستثمار الصناعي من خلال استحداث إطار قانوني جديد يتمثل في صدور الأمر 04/08 الذي عدل الأمر 11/06 حيث ألغى تماما التنازل وإقتصر على منح الإمتياز بالمزاد العلني أو منحه بالتراضي، ليتم فيما بعد الإبقاء على أسلوب التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتقريب المستثمر من الإدارة العامة مع إعطاء المزيد من التسهيلات والتحفيزات سواء من طرف الإدارة أو تلك التي كُرسَتْ بموجب قوانين المالية المتتالية.
- إن إعتقاد المشرع على منح الإمتياز على الحافظة العقارية بصفة عامة والعقار الموجه للإستثمار بصفة خاصة، يعتبر وسيلة توفق بين مصلحة الدولة في حماية أراضيها من التلاعب والحافظة عليها بإستغلالها إستغلالا يتوافق والغرض المخصص له .
- عقد الإمتياز هو عقد تمنح بموجبه الدولة لأصحاب الإمتياز الحق في الإنتفاع بقطع أرضية من أجل إنجاز مشاريعهم الإستثمارية مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية .

- إن إستغناء المشرع الجزائري عن صيغة التنازل وكذلك صيغة حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه في القوانين السابقة والإهتمام فقط على صيغة الإمتياز يعتبر أمر إيجابي لحماية الثروة العقارية الوطنية .
 - لا يمنح الإمتياز إلا بعد إجراء دراسة مسبقة، وبالتالي التخلص من المستثمرين المزيفين الذين لا يملكون القدرات اللازمة لإنجاز مشاريعهم الإستثمارية .
 - منح مهمة تسيير وضبط العقار وترقيتها إلى الأجهزة المكلفة بالإشراف على العقار الصناعي بالإضافة إلى مهمة الوساطة والهدف الأساسي لهذه الأجهزة هو التنظيم الحسن لتسيير العقار الإقتصادي .
 - إن أجهزة الإستثمار سابقة الذكر جاءت كإطار مؤسسي لحماية الإستثمار، فمهمتها تكمن في دعم وترقية الإستثمار بإعتبار أنها تُخصصت لمرافقة وتشجيع المستثمرين على الإستثمار في جميع القطاعات.
- بناء على هذه النتائج يمكن تقديم الإقتراحات التالية:
- العمل على وضع نظام قانوني شامل للعقار الصناعي بهدف إستقرار النص القانوني الذي يجسد دون شك ضمانات قوية للمستثمر، ويحافظ على إستقرار المراكز القانونية، كما يؤدي إلى مساعدة كل من الأكاديمي الدارس في القراءة المتأنية والفهم السليم للقانون من جهة، وفعاليته في الواقع الميداني من جهة أخرى.
 - منح إستقلالية أكثر للأجهزة المكلفة بالإشراف على الإستثمار في العقار الصناعي مع تزويدها بالإمكانات المادية والتقنية اللازمة لأداء مهامهم بفاعلية.
 - تعميم المديرية الجهوية على مستوى جميع التراب الوطني حتى يسهل ويخفف عبء تنقل المستثمرين.

- إيجاد حلول للعراقيل التي تعترض المستثمرين لاسيما منها البيروقراطية والفساد الإداري.
- ينبغي التنسيق بين مختلف الأجهزة القانونية والإدارية، وكذلك الأجهزة المكلفة بالإشراف على الإستثمارات في العقار الصناعي بهدف جلب المستثمر وتشجيعه للمشاركة في عملية التنمية الإقتصادية، كما يتطلب الأمر إجراء إصلاحات على مستوى التشريعات و القوانين وبالخصوص الإدارة القائمة بتطبيقها بالإضافة إلى حماية المستثمر من تعسفات الإدارة .

قائمة المصادر

والمراجع

أولا : الدستور

- دستور الجمهورية الجزائرية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 7. ديسمبر 1996 المتعلق بإصدار الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج.ر. الصادرة بتاريخ 8. ديسمبر 1996، العدد 76، المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-422 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، ج.ر. الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020، العدد 82.

ثانيا : النصوص القانونية

أ / القوانين:

- القانون رقم 21/84 المؤرخ في 1984/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ، ج ر ج، الصادرة في 1984/12/31 ، العدد 72 .
- القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1987/01/27، المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر ج ، الصادرة في 1991/09/25 ، العدد 44 .
- القانون رقم 25/88 المؤرخ في 1988/ 07/12، المتضمن توجيه الإستثمارات الوطنية الخاصة ، ج ر ج، الصادرة في 1988/07/13 ، العدد 28 .
- القانون 01/88 المؤرخ في 1988/01/12، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية الإقتصادية ، ج ر ج، 1988/01/13 ، العدد 2 .
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر ج، الصادرة 1990/11/18، العدد 49
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/09/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/06/20، ج ر ج، العدد 44.

- القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 ج.ر. الصادرة بتاريخ 23 ماي 2001، العدد 29، المعدل و المتمم للقانون 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف ج.ر.ج . الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991، العدد 21.
- القانون رقم 01/20 المؤرخ في 12/12/2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، ج ر ج ، الصادرة في 15/12/2001، العدد 77 .
- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج ، العدد 11.
- القانون رقم 09/153 المؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر ج ، الصادرة في 06/05/2009 ، العدد 27 .
- القانون رقم 11/10 المؤرخ في 22/06/2011 ، المتضمن قانون البلدية ، ج ر ج ، الصادرة في 03 /07/ 2011 ، العدد 37
- القانون رقم 12/07 المؤرخ في 29/02/2012 ، المتضمن قانون الولاية ، ج ر ج ، العدد 12.
- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر ج الصادرة في 31 ديسمبر 2014، العدد 78.
- القانون رقم 16/09 المؤرخ في 03/08/2016 ، المتعلق بترقية الإستثمار ، ج ر ج ، الصادرة في 06/08/2016 ، العدد 46 .
- القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج ر ج ، الصادرة في 29 ديسمبر 2016، العدد 77.

ب/ الأوامر:

- الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، ج ر ج الصادرة في 2008/09/03، العدد 49.
- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 ، المتعلق بتطوير الإستثمار ، ج ر، الصادرة في 2001/08/22 ، العدد 52 .(الملغى)
- الأمر رقم 22/95 المؤرخ في 1995/08/26 ، المتعلق بخصوصة المؤسسات العمومية ، ج ر ج ، الصادرة في 1995/09/27 ، العدد 48
- الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 2001/08/20، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية، ج ر ج، الصادرة في 2001/08/22 ، العدد 47 .
- الأمر رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 ، المتضمن قانون المالية التكميلي ، ج ر ج، الصادرة في 2011/07/20 ، العدد 40 .

ج/ المراسيم:

- المرسوم التشريعي رقم 45/73 المؤرخ في 1973 /02/18 ، المتضمن إحداث لجان إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، ج ر ج، الصادرة في 1973/03/09 ، العدد 20 .
- المرسوم التنفيذي 55/84 المؤرخ في 1984 /03/03، المتعلق بإدارة المناطق الصناعية ، ج ر ج، الصادرة في 1984/03/06 العدد 10.
- المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 1984/03/03 ، المتضمن تنظيم و تسيير المناطق الصناعية وعملها ، ج ر ج، العدد 10 .
- المرسوم التنفيذي 05/86 المؤرخ في 1986/01/07 ، المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الإستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا ، ج ر ج، الصادرة في 1986/01/08 ، العدد 01

- المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ في 14/09/1991 المتضمن تعديل المرسوم التنفيذي 09/89 المؤرخ في 07/02/1989 المتضمن كفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتضمن التهيئة العمرانية، ج ر ج ، الصادرة في 25/09/1991 ، العدد 44 .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفيات ذلك، ج ر ج ، العدد 60.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23/11/1991 يتعلق بجدد الأملاك الوطنية، ج ر ج ، العدد 60.
- المرسوم التنفيذي رقم 319/94 المؤرخ في 12 جمادى الأول 1415 الموافق لـ 17 أكتوبر 1994، المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، ج ر ج ، العدد 67 (الملغى)
- المرسوم التشريعي رقم 12/93 ، المؤرخ في 05/10/1993 ، المتعلق بترقية الإستثمار ، ج ر ج ، الصادرة بتاريخ 10/10/1993 ، العدد 64.(الملغى)
- المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17/10/1994 ، المتضمن شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها ، ج ر ج ، الصادرة في 19/10/1994 ، العدد 67 .
- المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/10/1994 ، المتضمن منح الإمتياز على أراضي الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار، ج ر ، الصادرة بتاريخ 19/10/1994 ، العدد 67 .
- المرسوم التنفيذي رقم 281/01، المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، الملغى
- المرسوم التنفيذي رقم 282/01 المؤرخ في 24/09/2001 والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ، العدد 55 (الملغى).

- المرسوم التنفيذي رقم 355/06 السابق ذكره الذي ألغى المرسوم التنفيذي 281/01 المؤرخ في 2001/09/24، المتعلق بتشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، ج. ر ج، العدد 55، الصادرة في 2001/09/26.
- المرسوم التنفيذي رقم 355/06 المؤرخ في 2006/10/09 المحدد لتشكيلة وصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار، ج ر ج، العدد 64
- المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 المحدد لصلاحيات وتنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، ج ر ج ، العدد 64
- المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 2007/11/28 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج ر ج، العدد 27.
- المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 2007/04/25، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، ج ر ج ، الصادرة في 2007/04/26 ، العدد 27 .
- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/06 ، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، ج ر ج، العدد 27 .
- المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر ج، العدد 04.
- المرسوم الرئاسي رقم 236/10 المؤرخ في 2010/10/07 ، المتضمن الصفقات العمومية ، ج ر ج، الصادرة في 2010/10/07 ، العدد 58
- المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 2012/03/19 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج ر ج، العدد 17.
- المرسوم التنفيذي رقم 100/17 المؤرخ في 2017/03/5 يتضمن صلاحيات وطريقة تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ج. ر ج، العدد 16.

د/ التعليمات:

- التعليمات المشتركة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية الصناعة والمناجم، رقم 1 المؤرخة في 06 أوت 2015.

ثالثا: الكتب

- كريمة شايب باشا ، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، دار بلقيس للنشر ، الجزائر، د ط، 2019.
- محمدي عبد العزيز ، إستثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري ، الطبعة الأولى ، بيت الأفكار ، 2019 .

رابعا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ / أطروحات الدكتوراه :

- لكحل مخلوف ، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص ، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 ، الجزائر ، 2018/2017 .

ب / مذكرات الماجستير:

- بوشنة ليلة، النظام القانوني لعقد الإمتياز في ظل الأمر 04/08، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/05/29.

ج / مذكرات الماستر :

- بقة وردة وبونيفلمغر، المجلس الوطني للاستثمار كآلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2013.

- بن كرو يمينة و بن مماس جميلة، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري آلية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية 2015-2016.
- جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الإستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة، 2014/2015
- سالت نور الدين، العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور باللفة، 2014/2015.
- عزيزي توفيق، مجاهد بلقاسم، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة، 2018/2019.
- عقبوبي سي تواتي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2019/2020.
- عيدة قليلش ، منازعات إستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2018/2019 .
- لحياني إشراق، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018/2019.
- مراح أمال و ملاكهجيرة، تنظيم منح العقارات الصناعية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور باللفة، 2015/2016.

- منقلاي يمينة وطاش ورديهية، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 02 جويلية 2014.

خامسا: المقالات العلمية

- جبوري أحمد، الهيئات المتداخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 الجزائر ، المجلد 03، العدد 01، 2016.

- زادي سيد علي، "الإمتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر،المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة تيزي وزو الجزائر،المجلد 08، العدد الأول، 2017.

- زيدة نورالدين "إستثمار العقار الصناعي في الجزائر " ،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة الجزائر ، المجلد 2 ، العدد العاشر ، جوان 2018.

- سليمان فاطمة، الإمتيازات الممنوحة للمحليين في العقار الصناعي في الجزائر ، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة ، جامعة زيان عاشور الجلفة الجزائر ، العدد الثامن ، سبتمبر 2020 .

- شتوان حنان، "العقار الصناعي كآلية لإنعاش الإستثمار المحلي ودعم الإقتصاد"، دفاثر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مستغانم، العدد الخامس عشر، جوان 2016 .

- عبد الحميد لمين، "التراضي أسلوب وحيد لمنح الإمتياز على العقار الصناعي الموجه للإستثمار في الجزائر"، المجلة الشاملة للحقوق،بومرداس الجزائر، 2021/09/01 .

- عكاكة فاطمة الزهراء و بلحاج سعد، " عقد الإمتياز كآلية للإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار"، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الأغواط الجزائر، العدد الثاني، 2021/05/29 .
- لدرع نبيلة، "إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الإستثمار"، حوليات جامعة الجزائر1، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة الجزائر، العدد الثالث، 2020 .
- محمد بوشوشة، " إمتيازات العقار الصناعي الممنوحة للإستثمار في الجزائر"، مجلة الاقتصاد الصناعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر بباتنة الجزائر، العدد الثاني عشر، جوان 2017 .
- مريم بوشري، "الآليات المؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، العدد الثالث، 2016 .
- معطى الله مصطفى، "نظام الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر"، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد الجزائر، العدد السادس، جانفي 2016 .

سادسا: المداخلات

- مقالاتي مونة، العقار الصناعي كآلية لتشجيع الإستثمار، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني الموسوم بدور العقار في تحقيق التنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قلمة الجزائر، 2017/12/13 .

سابعا: المطبوعات الجامعية

- خوادجية سميحة حنان، "محاضرات في مقياس العقار الصناعي"، مقياس العقار الصناعي، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2016/2015 .

الفهرس

2.....	مقدمة
5.....	الفصل الأول : الآليات القانونية الموجهة لترقية الاستثمار في العقار الصناعي
6.....	المبحث الأول : استفادة المستثمرين للعقار الصناعي من الإمتيازات
7.....	المطلب الأول : تحديد وضعية العقار الصناعي الموجه للإستثمار
7.....	الفرع الأول : تعريف العقار الصناعي وأهميته في مجال الإستثمار
7.....	أولاً: تعريف العقار الصناعي
8.....	ثانياً : أهمية العقار الصناعي في مجال الإستثمار
9.....	الفرع الثاني : تحديد العناصر المكونة للعقار الصناعي الموجه للإستثمار
9.....	أولاً : تحديد نطاق العقار الصناعي
10.....	ثانياً : تصنيف حافظة العقار الصناعي
10.....	1. المناطق المهيأة :
11.....	أ. المناطق الصناعية :
11.....	1.أ. المفهوم القانوني للمناطق الصناعية :
11.....	2.أ. المفهوم الاقتصادي للمناطق الصناعية :
12.....	3.أ. معايير التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط:
12.....	4.أ. تصنيف لمناطق الصناعية ودورها :
13.....	5.أ. إدارة وتسيير المناطق الصناعية :
13.....	6.أ. الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية :
14.....	ب. مناطق النشاطات :
15.....	ب.1. مفهوم مناطق النشاطات :

- ب 2. مفهوم مناطق النشاطات في ظل الإقتصاد الموجه: 15
- ب 3. إنشاء مناطق النشاطات : 15
2. المناطق الخاصة : 16
- أ. تنظيم المناطق الخاصة قبل صدور المرسوم التشريعي 12/93 : 16
- ب 1. مناطق التوسع الإقتصادي : 17
- ب. 2 المناطق المطلوب ترقيتها : 18
- ج. إلغاء المناطق الخاصة بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 : 18
3. حافظة العقار الصناعي التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية : 19
- أ. الأصول العقارية المستغلة من المؤسسات العمومية الإقتصادية : 20
- ب. الأصول العقارية الفائضة والمتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية : 20
- المطلب الثاني : أنواع الإمتيازات الممنوحة للمستثمرين في العقار الصناعي 21
- الفرع الأول : الإمتيازات الممنوحة للمستثمرين في العقار الصناعي في مرحلة الإنجاز 22
- أولا : المزايا المشتركة لكل الإستثمارات القابلة للإستفادة من الإستثمار بعنوان مرحلة الإنجاز 22
1. الإستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة : 23
- الفرع الثاني : الإمتيازات الممنوحة للمستثمرين في العقار الصناعي في مرحلة الإستغلال 25
- أولا : الإمتيازات المشتركة لكل الإستثمارات في مرحلة الإستغلال 25
- ثانيا : الإمتيازات الممنوحة للمستثمر في العقار الصناعي موضوع الإمتياز في مرحلة الإستغلال 25
1. حق إنشاء رهن رسمي على العقار : 25
2. الإستفادة من تخفيضات إضافية على مبالغ الإتاوة الإيجارية للعقار : 26
3. التزام الدولة بتوفير المنشآت الأساسية الضرورية للإستثمار التي تربط بالعقار : 27
4. الإعفاء من حقوق التسجيل ومصاريف الإشهار العقاري : 27

المبحث الثاني: عقد الإمتياز كآلية للإستثمار في العقار الصناعي	28
المطلب الأول: مفهوم عقد الإمتياز كآلية للإستثمار في العقار الصناعي	28
الفرع الأول:تعريف عقد الإمتياز	28
أولا :التعريف القانوني لعقد الإمتياز	29
1. تعريف عقد الإمتياز حسب المرسوم التنفيذي 322/94:	29
2 تعريف عقد الإمتياز حسب المرسوم التنفيذي رقم 121/07	29
3 تعريف عقد الإمتياز حسب الأمر رقم 04/08	29
4. تعريف عقد الإمتياز حسب المرسوم التنفيذي رقم 152/09	30
ثانيا : التعريف الفقهي لعقد الإمتياز	30
ثالثا: تمييز عقد الإمتياز عن بعض المصطلحات المشابهة له	31
سيتم لبيان خصوصية عقد الإمتياز سيتم تمييزه عن المصطلحات التالية:	31
1. التمييز بين عقد الإمتياز و عقد الإيجار:	31
2 تمييز عقد الإمتياز العقار الصناعي عن حق الإنتفاع:	32
3 . تمييز عقد الإمتياز عن عقد الحكر:	32
الفرع الثاني : أساليب منح الإمتياز على العقار الصناعي الموجه للإستثمار	33
أولا :منح الإمتياز بالمزاد العلني	34
1. تعريف أسلوب المزاد العلني :	34
2 القواعد التي تحكم سير المزاد العلني :	34
أ. المنافسة الحرة:	35
ب . المساواة بين المترشحين :	35
ج . الإعلان عن الدعوة للمنافسة :	35

- 35 3. دور أسلوب المزاد العلني لمنح الإمتياز : 35
- 36 ثانيا : منح الإمتياز بالتراضي 36
- 36 1. مفهوم التراضي : 36
- 37 أ. تعريف التراضي: 37
- 37 ب. أنواع التراضي : 37
- 38 2. دور الدولة في منح الإمتياز للإستثمار الصناعي بالتراضي 38
- 38 المطلب الثاني : شروط و إجراءات منح الإمتياز على العقار الصناعي 38
- 38 الفرع الأول: شروط منح الإمتياز على العقار الصناعي 38
- 39 أولا : الشروط العامة للإمتياز 39
- 39 أ. شروط متعلقة بالإدارة مأنحة الإمتياز 39
- 40 ب. الشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب الإمتياز 40
- 41 ثانيا: الشروط الخاصة للإمتياز 41
- 41 أ. شروط خاصة بالقطعة الأرضية محل الإمتياز 41
- 42 ب. شروط خاصة بمقابل الإمتياز 42
- 43 الفرع الثاني : إجراءات منح الإمتياز على العقار الصناعي 43
- 43 أولا: إجراءات منح الإمتياز قبل صدور الأمر 04/08 43
- 44 ثانيا : إجراءات منح الإمتياز بعد صدور الأمر 04/08 44
- 44 1. إعتماذ المزاد العلني وسيلة لمنح العقار الصناعي : 44
- 45 2. إعتماذ التراضي وسيلة لمنح العقار الصناعي : 45
- 45 ثالثا : منح الإمتياز بالتراضي بعد صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 في مجال الاستثمار 45
- 45 1. ضوابط منح العقار الصناعي بالتراضي في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 في مجال الاستثمار 45

46	أ. محتوى تعديل قانون المالية لسنة 2011 في مجال الاستثمار
46	ب. إشكالات تخص تطبيق قانون المالية التكميلي لسنة 2011 في مجال الاستثمار
47	رابعا : محتوى تعديلات قوانين المالية لسنة 2015/2013
49	الفصل الثاني: الآليات المؤسسية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي
50	المبحث الأول: الأجهزة المركزية لتنظيم العقار الصناعي
51	المطلب الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
51	الفرع الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
51	أولاً: الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
51	1- مجلس الإدارة:
52	أ- تشكيلة مجلس الإدارة:
52	ب- صلاحيات مجلس الإدارة:
53	2- المدير العام:
53	أ- تعيين المدير العام:
54	ب- صلاحيات المدير العام:
54	الفرع الثاني: مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
55	أولاً: مهمة التسيير
55	ثانياً: مهمة الترقية العقارية
56	ثالثاً: مهمة الوساطة
56	رابعاً: مهمة الضبط العقاري
56	المطلب الثاني: المجلس الوطني للإستثمار
57	الفرع الأول: تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار وسير أعماله

57	أولاً:تشكيلة المجلس الوطني للإستثمار
58	ثانياً:سير أعمال المجلس الوطني للإستثمار
58	أ-اجتماعات المجلس الوطني للإستثمار
58	أ-1-الاجتماعات العادية:
58	أ-2-الاجتماعات الاستثنائية:
59	ب-أمانة المجلس الوطني للإستثمار
59	الفرع الثاني:مهام المجلس الوطني للإستثمار
59	أولاً:مهام ذات طابع استراتيجي
60	ثانياً:مهام ذات طابع تنفيذي
60	ثالثاً:مهام ذات طابع استشاري
61	المطلب الثالث:الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار
61	الفرع الأول:الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار
61	أولاً:هيكل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار
61	1-الهيكل المركزي للوكالة:
61	أ-مجلس الإدارة:
62	ب-المدير العام:
63	ثانياً:الهيكل المحلي للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار
63	الفرع الثاني:مهام الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار
63	أولاً:المهام الإدارية للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار
64	1-تسجيل الإستثمارات
64	2-تسييرالمزايا:

64	ثانيًا: المهام التقنية للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار
64	1- متابعة المشاريع:
65	2- إعلام المستثمر وتسيير العقار الإقتصادي:
66	المبحث الثاني: الأجهزة المحلية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر
66	المطلب الأول: الشباك الوحيد اللامركزي
68	المطلب الثاني: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار
71	المطلب الثالث: الهيئات الإدارية الولائية
71	الفرع الأول: الوالي
74	الفرع الثاني: مديرية أملاك الدولة
77	الفرع الثالث: المدير الولائي للإستثمار
77	أولاً: تقديم الطلب ودراسته
78	ثانيًا: البث في الطلب
81	خاتمة
95	قائمة المصادر والمراجع :

ملخص

يكتسي تطوير الإستثمار أهمية بالغة في إستقطاب المستثمرين وتدعيم فكرة الإستثمار، من الناحية القانونية يتطلب التطرق لمسألة سوق العقار وبصفة خاصة العقار الصناعي وهذا الأمر طرح إشكالية إستغلاله كمفهوم جديد للإستثمار الذي دفع بالمشروع الجزائري إلى البحث عن ضوابط قانونية تحدد كيفية إستغلال هذا النوع من العقار.

لذلك بادرت السلطات العمومية لوضع حد لأزمة العقار الموجه للإستثمار لإنجاز مشاريع إستثمارية بإلغاء أحكام الأمر رقم 11/06 الذي ألغى تماما التنازل وإقتصر فقط على منح الإمتياز بالمزاد العلني أو منح الإمتياز بالتراضي ثم بعد صدور الأمر 11/11 إعتمد على منح الإمتياز بالتراضي كأسلوب وحيد لإستغلال العقار الصناعي .

الكلمات المفتاحية: الإستثمار . العقار الصناعي . منح الإمتياز إستغلال العقار الصناعي

Abstract

The development of investment is of great importance in attracting investors and strengthening the idea of investment, from a legal point of view

It requires addressing the issue of the real estate market, in particular industrial real estate, and this issue raises the problem of its exploitation as a new concept of investment, which prompted the Algerian legislator to search for legal controls that determine how to exploit this type of real estate.

Therefore, the public authorities took the initiative to put an end to the crisis of real estate destined for investment to implement investment projects by repealing the provisions of Ordinance No. 11/06, which completely abolished the waiver and was limited only to granting the concession by public auction or granting the concession by mutual consent. Industrial real estate.

Keywords: investment - industrial real estate - granting concessions, exploitation of industrial real estate