

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييرج-
University of Mohamed El Bachir El Ibrahim
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: قانون التهيئة والتعمير
الموسومة بـ:

امتيازات العقار الصناعي للاستثمار في الجزائر

تحت إشراف:
د. بلفرور محمد اليمين

إعداد الطالبين:
- بن جدو محمد الفاتح
- منصوري زهير

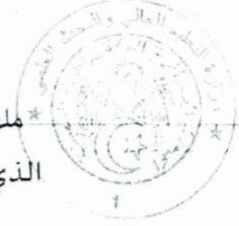
لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة	الصفة
ميهوب يزيد	أستاذ	رئيسا
بلفرور محمد اليمين	أستاذ -ب-	مشرفا
ماني عبد الحق	أستاذ -أ-	ممتحنا

السنة الجامعية 2022-2022

27 ديسمبر 2020

ملحق بالقرار رقم 1082... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله.

السيد (الم): بنا صبر محمد العنايتي الصفة: طالب باحث
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 812067752 والصادرة بتاريخ 2019-06-26
المسجل (ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم المحاضرات العام
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)
عنوانها: مسألة ريادة العقار المرصع في الاستثمار في الجزائر
أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023/10/24

توقيع المعني (ة)

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
ويتفويض منسك
رئيس مصلحة التنظيم والشؤون العامة
نقطلي محمد



ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 جوان 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): زهير مسعود... الصفة: طالب، أستاذ، باحث
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 306084 والصادرة بتاريخ 2016/12/13
المسجل (ة) بكلية / المعهد الحفوف قسم قانون عام
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: 1 امتيازات العتق والنساجات في المجتمعات الجزائرية

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023/06/27

توقيع المعني (ة)

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
وبتفويض منه
رئيس مصلحة التنظيم والشؤون العامة
نقطي محمد

27 جوان 2023

إهداء

الحمد لله رب العالمين

الحمد لله و كفى

و الصلاة و السلام على الحبيب المصطفى

إلى من حملتني وهنا على وهن

ومازلت في عينها ذاك الصبي الصغير

إلى من قيل فيه أنت و مالك لأبيك

الذي زرع في بذرة طلب العلم

فاليوم اهدي له ثمرتها

إلى أخواتي العزيزات حفظهن الله لي

إلى زملائي في الدراسة الذين تشرفت بمعرفتهم

إهداء

إلى الوالدة الكريمة التي كانت

دائماً السند المتين و الرفيق الحنون

و إلى روح والدي رحمة الله عليه

إلى الأستاذ المحترم ارزقي إبراهيم

الذي لم يدخر جهداً في دعمنا

و توجينا و تقديم النصح

منصوري زهير

شكر و عرفان

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ

المشرف محمد اليمين بلفروم

و الذي رافقنا في رحلة بحثنا المتواضع

و كذلك إلى كل من الأساتذة الأفاضل

فارس بن حامة و فؤاد نحوي

الليذان تشرفنا بطلب العلم عندهم

ولم يدخرا جهدا في توجيهنا و نصحننا

إلى كل زميل ساعدنا في انجاز هذا البحث

الشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة

الذين نتشرف بتقييمهم لعملنا

لقد سعت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال إلى بناء اقتصاد وطني قوي قادر على تامين متطلبات الشعب الجزائري من كل النواحي سواء كانت تتمثل في المنتجات أو الخدمات، وكذا توفير مناصب شغل تكفل العيش الكريم و الكرامة للمواطن الجزائري، حيث استهدفت الدولة تحقيق الاكتفاء الذاتي سواء من المنتجات الصناعية أو الزراعية، وفي سبيل ذلك تبنت السلطات الوطنية الفكر الاشتراكي القائم على الاقتصاد الموجه و التخطيط المركزي، وكذا الملكية المشتركة واستحواد الدولة على المؤسسات الاقتصادية و وسائل الإنتاج، وكذا انفرادها بامتلاك الأصول العقارية الموجهة للمشاريع الاقتصادية، و ذلك من خلال ملكية المؤسسات و الهيئات الاقتصادية العمومية للقطع الأرضية المخصصة لها.

وبما أن الصناعة من بين أهم محركات الاقتصاد سعت الدولة إلى تهيئة الظروف المواتية لإنجاح النهضة الصناعية بإنشاء المشاريع الكبرى في جميع أنحاء التراب الوطني، حيث أسست المناطق الصناعية بالاستعانة بلجان تم إنشاؤها من أجل هذا الغرض، قامت هذه الأخيرة بتأسيس تلك المناطق التي اعتبرت الوعاء الحاضن لكل الأنشطة الصناعية، بعدما كانت هذه المناطق الصناعية مقتصرة على بعض المناطق فقط، و التي ورثتها الدولة من النظام الاستعماري، حيث حاولت بذلك توزيع المشاريع الصناعية و تفادي تمركزها في مناطق معينة و محدودة.

رغم كل ذلك طغى على الاقتصاد الجزائري الصبغة الاستخراجية، و التي تعتمد أساسا و بنسبة كبيرة على الصناعة الاستخراجية للغاز و البترول، مما جعل الاقتصاد الجزائري مرهونا بسوق المحروقات.

استمر الوضع على هذا الحال إلى غاية حدوث الأزمة النفطية لسنة 1986 مما أدى إلى انهيار أسعار البترول و تدهور الوضع الاقتصادي في البلاد، إضافة إلى انهيار النظام الاشتراكي مما أدى بالجزائر إلى التوجه نحو اعتناق النظام الاقتصادي العالمي

الجديد، و القائم على الحرية الفردية في تملك وسائل الإنتاج، و الانفتاح الوطني على الاستثمارات الخارجية، حيث كرس ذلك دستور سنة 1989 وفتح المجال أمام المستثمرين الخواص، وتحقيقا لذلك أعد المشرع آليات قانونية تتماشى و الظروف الاقتصادية السائدة في تلك الفترة، حيث تمنح للمستثمر الخاص كل الحوافز و الضمانات من اجل النجاح، تجسدت تلك الآليات في استعادت الأصول العقارية الفائضة عن المؤسسات العمومية الاقتصادية و التي تم خصصتها، واستحداث هيئات تقوم بهذه المهمة، حيث قامت هذه الأخيرة باسترجاع العقارات الصناعية وتهيئتها وإعادة توزيعها على المستثمرين الخواص عن طريق إجراءات محددة سيتم التطرق إليها بالتفصيل لاحقا.

كما قامت السلطات الجزائرية بطرح طرق جديدة لاستغلال العقار الصناعي تتماشى والفكر الاستثماري الحديث، القائم على مقاربة جديدة للملكية العقارية لأن المستثمر أصبح يؤسس نشاطه على فكرتي الاستغلال وتحقيق الربح ولدعم المستثمرين الخواص وبالتالي خلق القيمة المضافة ومناصب العمل.

تم الأخذ بعقد الامتياز كأسلوب في منح العقار الصناعي المفضي إلى التنازل، إلى أن تخلت عنه الجهات المعنية بسبب ما ترتب عنه من التأثير السلبي للسلطات المحلية في منح هذه العقارات، إلا أن كل هذه الإجراءات لم تعطي النتائج المنتظرة في الميدان مما أدى بالسلطات العليا إلى إقرار حزمة من الوسائل التحفيزية والامتيازات لجلب المستثمر الوطني والأجنبي، وبالتالي جلب رؤوس الأموال ودفع عجلة التنمية من جديد لأنه لا خيار دون الإستثمار ولأن العقار الصناعي هو الوعاء الذي يحتضن ويحتوي أي نشاط إنتاجي أو خدماتي، حيث يجب أن يحتوي هذا الأخير على المرافق الضرورية وشبكات طرق و سكك حديدية مرتبطة بالموانئ و المطارات أي توفر بنية تحية مناسبة، وهذا ما يطلق عليه بالمناخ الاستثماري.

وكذلك سعى المشرع إلى تعزيز الامتيازات والتحفيزات الممنوحة للمستثمرين بغية استقطاب اكبر للاستثمارات الوطنية و الأجنبي، ومن جملة هذه التحفيزات الامتيازات الواقعة على العقار الصناعي الموجه للاستثمار.

من هنا تبرز اهمية الموضوع من حيث:

- كون العقار يعتبر اللبنة الأولى في بداية أي مشروع استثماري، و بالخصوص المشاريع الصناعية.

- اهمية السياسة المتبعة من طرف الدولة في تسيير العقار الموجه للاستثمار الصناعي، و دور السلطة التشريعية في إصدار نصوص تشريعية، و ذلك من اجل تحقيق الأهداف المسطرة من طرف السلطة السياسية في مجال الاستثمار.

- دور الإدارة في تسيير العقار الموجه للاستثمار، و ذلك من خلال إتباع إجراءات منح العقار، و مرافقة المستثمر في مراحل تجسيد مشروعه إلى غاية الدخول في مرحلة الإنتاج.

- نجاعة الامتيازات و التحفيزات التي يقدمها المشرع الجزائري من اجل استقطاب الاستثمارات.

ما دفعنا إلى اختيار الموضوع الأهمية البالغة للعقار الموجه للاستثمار الصناعي في اقتصاد الدولة، و ما ينعكس من نتائج على حياة المواطن بالدرجة الأولى، و ذلك من خلال توفر مناصب الشغل، و الذي يعتبر الشغل الشاغل للدولة و المواطن، و كذا ما يوفره من سلع و خدمات، و خلق تنافسية فيما بين المستثمرين مما ينجر عليه من انخفاض للأسعار و تحسن الجودة، كذلك اهمية الثروة العقارية التي تتمتع بها الجزائر، نظرا لشساعة البلد و ما يستلزمه من برامج لاستغلال هذه الثروة، من اجل تحقيق تنمية مستدامة عبر كل أنحاء الوطن، و تحقيق توازن بين أقاليم الوطن، أما بالنسبة لنا فقد قمنا باختيار الموضوع و ذلك بسبب ارتباطه باختصاصنا ألا وهو التهيئة و التعمير، و كذا طبيعة الموضوع التي تتميز بتنوع القوانين المنضمة لهذا الموضوع من قوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير، و كذا

التشريعات المتعلقة بالاستثمار، القوانين المتعلقة بالأموال الخاصة التابعة للدولة، كذلك القوانين الخاصة بالمالية، و غيرها من القوانين الخاصة بدراستنا، مما أضفى طابع التنوع التشريعي للموضوع، و الذي ينعكس على ثقافتنا القانونية، و كذا ارتباط الموضوع باختصاصات أخرى كعلم الاقتصاد، هذا ما ولد لدينا فضولا علميا للبحث في هذا الموضوع. من خلال دراستنا سعينا من اجل توضيح بعض المفاهيم المتعلقة بال عقار الموجه للاستثمار الصناعي، و كذلك حاولنا تسليط الضوء على النهج الذي اتبعته السلطات الجزائرية في تسيير العقار الصناعي و تصنيفاته، و كذا الآليات القانونية لاستغلاله، منذ الاستقلال إلى آخر تعديل، و ذلك من خلال أهم القوانين المتعلقة بالأموال الوطنية، و من ثم حاولنا إبراز كل المساعي التي قامت بها السلطات الجزائرية من اجل تحفيز الاستثمار من خلال أهم الامتيازات الممنوحة للعقار في إطار قوانين الاستثمار و المراسيم التنفيذية المرافقة لها.

أما فيما يتعلق بالدراسات السابقة، فخلال عملية بحثنا صادفنا العديد من البحوث حول العقار الصناعي في المجمل كانت تتحدث عن آليات منح العقار الصناعي، حيث ركزت على نظام الامتياز لأنه آخر تحديث مس هذا الموضوع، حيث لم تتطرق هذه الدراسات بإسهاب حول الامتيازات الممنوحة للعقار الصناعي، حيث أن مجمل الدراسات كانت في تخصصات أخرى غير التهيئة و التعمير، مثل تخصص قانون الأعمال و التي تناولت الامتيازات الخاصة بالاستثمار بصفة عامة، كذلك دراسات في تخصص القانون الإداري، حيث ركزت في مجملها على إجراءات منح العقار الصناعي.

من بين ابرز هذه الدراسات مذكرة ماستر للطالبة قيشو وردية بعنوان الاستثمار في العقار الصناعي، و التي تناولت في الفصل الثاني حقوق المستثمر، بحيث تطرقت إلى الامتيازات القانونية فقط.

كذلك أطروحة دكتوراه للطالبة فراح حورية من جامعة 1 تخصص قانون خاص و التي تناولت آثار عقد الامتياز بالنسبة إلى المستثمر، حيث تطرقت إلى بعض الامتيازات الإدارية و القانونية و المالية، لكن دون تفصيل فيها.

من خلال ما سبق بيانه تتبلور إشكالية دراستنا كالآتي:

هل الامتيازات الممنوحة للعقار الصناعي كفيلة بتحقيق مناخ استثماري تنافسي؟

من خلال الإشكالية المطروحة تترتب لدينا التساؤلات الفرعية التالية

1 - ماهي أشكال و آليات منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي؟

2 - ما هي الامتيازات الممنوحة للمستثمر في إطار استغلال العقار الصناعي؟

حيث اتبعنا من خلال دراستنا للمنهج الوصفي و ذلك من خلال وصف الأوضاع القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي منذ الاستقلال إلى آخر تعديل، و كذلك المنهج التحليلي حيث انه قمنا بتحليل النصوص القانونية و المتعلقة بدرستنا بداية من الدستور إلى القوانين و المراسيم الرئاسية و الأوامر و المراسيم التنفيذية.

و من اجل تسليط الضوء على كامل الجوانب المتعلقة بالعقار الموجه للاستثمار، قمنا بتحديد خطة للدراسة تتكون من فصلين، تطرقنا في الفصل الأول و المعنون بأشكال و آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري و الذي احتوى على مبحثين، الأول كان حول أشكال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، أما المبحث الثاني فكان حول آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، أما الفصل الثاني و الذي كان عنوانه الامتيازات الممنوحة للعقار الموجه للاستثمار الصناعي، حيث اشتمل هذا الفصل على مبحثين، كان الأول حول الامتيازات القانونية و الإدارية، أما المبحث الثاني فكان حول الامتيازات المالية

الفصل الأول: أشكال وآليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري

في إطار توفير مناخ ملائم للاستثمار الصناعي، والذي يكتسي أهمية كبرى لارتباطه الوثيق بمختلف القطاعات الاقتصادية الأخرى الإنتاجية والخدماتية، ومساهمته الفعالة في التنمية الوطنية وخلق الثروات، سعت السلطات الجزائرية منذ الاستقلال إلى تسيير موضوع العقار الصناعي على الوجه الأمثل لتحقيق الأهداف المسطرة، وذلك حسب كل فترة زمنية متميزة إلى غاية اليوم، وكذا حسب الظروف السياسية والاقتصادية التي مرت بها البلاد، ووفقا لمتطلبات العصر والتكنولوجيا في العالم، حيث تميز هذا التسيير بعدم الثبات والتغير حسب المعطيات، وذلك من خلال قوانين والتشريعات المتعلقة بالاستثمار المتعاقبة، والتي تضمنت أنواع وتصنيفات العقارات الموجهة للاستثمار الصناعي.

فالعقار الصناعي هو الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لانجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كان مبنيا أو غير مبني، مستغلا، أو غير مستغل، يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية، خاصة العقار الناتج عن حل هذه المؤسسات العمومية.¹

كذلك تم تعريفه بأنه مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار و من شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات، كذلك يعرف على انه جزء من الوعاء العقاري العام و الذي يشكل احتياط يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب.²

حيث سوف سنناقش الموضوع من خلال المبحث الأول تحت عنوان أشكال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، وكذا الوسائل والآليات القانونية التي تخول للمستثمر الاستفادة من العقار الصناعي في المبحث الثاني.

1. مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص 05.

2. محمد بوشوشة/عيسى بولخوخ، امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر، مجلة الاقتصاد

الصناعي، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، العدد 12، 02 جوان 2017، ص 60.

المبحث الأول: أشكال العقار الصناعي في التشريع الجزائري

قبل التطرق إلى دراسة أشكال العقار الصناعي في ظل التشريع الجزائري، يمكن التنويه إلى أن السلطات الجزائرية استمرت لفترة من الزمن بالعمل بالقوانين الفرنسية والتي لا تتعارض مع السيادة الوطنية للدولة الجزائرية وهذا طبقا للقانون رقم 166/62، حيث أن أول منطقة صناعية أنشأت في الجزائر كانت سنة 1957 في الرويبة.

المطلب الأول: أشكال العقار الصناعي قبل قانون 12/93

إن أول تشريع جزائري يعهد بتنظيم العقار الصناعي هو قانون 45/73 المتعلق بإنشاء المناطق الصناعية، والتي سوف يتم دراستها في الفرع الأول، أما فيما يتعلق بمناطق النشاطات والتي وجدت لأول مرة من خلال الأمر 26/74 والمتضمن تكوين الاحتياطات العقارية¹، سوف تتم دراستها من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: المناطق الصناعية

تعتبر المناطق الصناعية أول شكل من أشكال العقار الصناعي في ظل التشريع الجزائري، حيث كان المرسوم رقم 45/73 أول قانون نص على المناطق الصناعية، حيث تضمن هذا المرسوم إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث نصت المادة الأولى منه على: "تحدث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، تكلف بهندسة المدن ويكون مقرها لدى وزارة الإشغال العمومية والبناء"²، يتأسس هذه اللجنة وزير الأشغال العمومية والبناء، وتتكون من أعضاء دائمين يحضرون الاجتماعات الدورية، وأعضاء غير

1 - أمر رقم 26/74 المؤرخ في 3 ذي الحجة عام 1394 هـ الموافق 28 ديسمبر سنة 1974 م يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19 الصادرة بتاريخ 12 صفر عام 1394 هـ الموافق 5 مارس سنة 1974 م.

2 - المرسوم رقم 45/73 مؤرخ في 25 محرم عام 1393 هـ الموافق 28 فبراير سنة 1973 م يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة يوم 4 صفر عام 1393 هـ الموافق 9 مارس 1973 م، ص 332.

دائمين يحضرون اجتماعات التي تندرج ضمن اختصاصاتهم، حيث أدى عمل هذه اللجنة إلى إنشاء 77 منطقة صناعية عبر الوطن وتمت تهيئتها¹.

ويمكن تعريف المنطقة الصناعية بأنها منطقة معدة للاستخدام الصناعي، فهي عبارة عن أجزاء من أراضي ضمن مركز حضري أو ضاحية مقيدة ومصممة للاستخدام الصناعي بشكل إداري ورسمي وفق ضوابط محددة. كما تعرف كذلك بأنها تلك القطعة من الأرض التي تحتوي مجموعة من المصانع المزودة بالخدمات والمرافق العامة².

لقد اسند المشرع الجزائري مهمة إدارة المناطق الصناعية إلى بعض الأجهزة المختلفة وذلك وفقا لطبيعة النشاطات الممارسة في هذه المناطق الصناعية وكان ذلك من خلال المرسوم رقم 55/84 الذي حدد هذه الأجهزة كما يلي:

- مؤسسة محلية ذات طابع اقتصادي، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات مصلحة محلية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.
- مؤسسة ذات طابع اقتصادي تشأ بموجب مرسوم عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.
- وحدة متخصصة، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة³.

ونتيجة لذلك ظهرت ثلاث مؤسسات مكلفة بتسيير المناطق الصناعية وهي كالاتي:
أ/ المركز الوطني للدراسات والانجاز العمراني (CNERU): تم إنشاء هذه المؤسسة بموجب المرسوم 276/80 المؤرخ في 22 نوفمبر 1980، والمتضمن إحداث المركز الوطني

1 - محمود سردو، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية و التبذير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، جامعة جيلالي بونعامة خميس مليانة . الجزائر، المجلد 11 العدد2، سنة 2019، ص 53.

2 - جمال دقيش، عز الدين دراغو، يوسف حاجي، تنمية المناطق الصناعية كمحرك للقطاع الصناعي بالجزائر، مجلة الاقتصاد و إدارة الأعمال 2572-0090، المركز الجامعي غليزان . المركز الجامعي ميلة . جامعة ادرار، مجلد 03 العدد 1، المنشورة في 2019/11/25 ص 43 و 44.

3 - محمود سردو، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية و التبذير، مرجع سابق، ص 53 و 54.

للدراست والانجاز العمراني¹، وهي مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي خاضعة لوصاية ومراقبة وزير الإسكان والتعمير، حيث يختص هذا الأخير طبقا لأحكام المادة الثانية من المرسوم 276/80 بالعديد من المهام الموكلة إليه منها القيام بدراسات متعلقة بالمناطق السكنية الجديدة والمناطق الحضرية الجديدة ذات الوظيفة النوعية، والمناطق التي تعاد هيكلتها وكذا المناطق الصناعية ومناطق التوسع السياحي، كذلك يقوم المركز الوطني للدراست والانجاز العمراني بمراقبة ومتابعة تنفيذ المخططات التي توضع لتطوير المناطق العمرانية ومناطق التهيئة النوعية، مع إمكانية امتلاك الأراضي العقارية أو المبنية جزئيا، ويقوم هذا المركز بانجاز المشاريع الموكلة إليه سواء مباشرة أو عن طريق التعاقد من الباطن، بالإضافة إلى القيام بمهام أخرى كانجاز المناطق الصناعية وتسييرها، وانجاز الدراست المتعلقة بالتهيئة والتعمير².

ب/ مؤسسة تسيير المناطق الصناعية (E.G.Z.I): تم إنشاء هذه المؤسسة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 1984/03/03 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، حيث تم إنشاء 33 مؤسسة محلية من اجل تسيير المناطق الصناعية على مستوى الوطن، حيث تعتبر هذه المؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

ج/ شركات تسيير مساهمات المناطق الصناعية وشركات التسيير العقاري (SGP): تم استحداث هذه الشركات بموجب المنشور رقم 05 المؤرخ بتاريخ 21 جويلية 2003، وهي أربع شركات تتولى تسيير المناطق الصناعية عوضا عن مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، ما يجب ملاحظته هو أن إنشاء هذه الشركات وإحلالها محل مؤسسة تسيير

1 - كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، 2019، الجزائر، ص 16.

2 - المرسوم رقم 276/80 مؤرخ في 14 محرم 1401 هـ الموافق 22 نوفمبر سنة 1980 م يتضمن إحداث المركز الوطني للدراست و الانجاز العمراني، لجريدة الرسمية عدد 48 الصادرة بتاريخ 17 محرم عام 1401 هـ الموافق 25 نوفمبر سنة 1980 م، ص 1736 و 1737.

المناطق الصناعية التي تم إنشاءها بموجب مرسوم تنفيذي حيث نص هذا المرسوم في مادته 16 على أن حل هذه المؤسسات وتصفياتها أو أي تعديل في قانونها الأساسي لا يتم إلا بمرسوم كذلك¹، لكن إنشاء شركات تسيير مساهمات المنطق الصناعية تم إنشائها بواسطة منشور صدر عن مجلس مساهمات الدولة، هذا يعد تعد على مبدأ توازي الأشكال².

الفرع الثاني: مناطق النشاطات

ظهرت مناطق النشاطات نتيجة لتطبيق الأمر 26/74 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، وهي عبارة عن أوعية عقارية ملك للدولة والجماعات الإقليمية، مخصصة لاستثمارات الدولة والجماعات العمومية محددة مسبقاً بأدوات التهيئة والتعمير، وهي مساحات مخصصة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة، تقوم مؤسسات وهيئات إدارية بالإشراف عليها مثل البلدية والوكالات العقارية المحلية³.

عرفت مذكرة وزارة المساهمات وترقية الاستثمار رقم 533 المؤرخة في ماي 2006 مناطق النشاطات بأنها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، كما عرفت نفس الوزارة في تقرير آخر رقم 07 المؤرخ في 2008/01/12 بأنها مساحات لترقية وتنمية نشاطات اقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية⁴.

1 - المرسوم رقم 85/84 المؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1404 هـ الموافق 3 مارس سنة 1984 م يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية و عملها، الجريدة الرسمية عدد 10 الصادرة بتاريخ 3 جمادى الثانية عام 140 هـ الموافق 6 مارس 1984 هـ، ص 293.

2 - كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 18.

3 - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، بيت الأفكار، 2019، الجزائر، ص 38.

4 - حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعية و مناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 41 مجلد ب.ص، 2014، ص 412.

لقد تم إسناد مهمة تسيير مناطق النشاطات في بداية الأمر إلى البلديات وذلك تطبيقاً لأحكام الأمر 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات¹، لأن هذه الأخيرة كانت تقوم بإنشاء مناطق النشاطات بقرار إداري ثم يتم التنازل عن القطع الأرضية بموجب عقود إدارية أو مقررات استقادة، ثم بعد ذلك تم إسناد مهمة تسيير مناطق النشاطات إلى وكالات عقارية محلية والتي أنشأت بموجب المرسوم رقم 04/86 وهي مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي، تقوم بإنشائها البلديات بشكل منفرد أو مع بلديات أخرى، وذلك من أجل تنفيذ عمليات تكوين الاحتياطات العقارية وبيعها ومهام أخرى تضمنتها المادة 2 من المرسوم 04/86 كالقيام بالدراسات وإنشاء المناطق السكنية والصناعية²، استمر الوضع إلى غاية صدور القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي نص في مادته 73: "تسير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة والمستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها..."³، حيث بناء على هذه المادة تم استحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وذلك لتحل محل الوكالات العقارية المحلية وتم تنظيم ذلك من خلال المرسوم التنفيذي 405/90 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين حيث نصت المادة 2 منه على أنه يتعين على المجالس الشعبية الولائية

1 - المواد 1 و 2 من المرسوم 26/74 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 هـ الموافق 20 يناير 1974 م يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19 الصادرة بتاريخ 11 صفر عام 1394 هـ الموافق 5 مارس سنة 1974 م، ص 291.

2 - المواد 1 و 2 من المرسوم رقم 04/86 المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1406 هـ الموافق 7 يناير 1986 م المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة لرسمية عدد 1 الصادرة بتاريخ 27 ربيع الثاني عام 1406 هـ الموافق 8 يناير سنة 1986 م، ص 11.

3 - قانون رقم 25/90 مؤرخ في 1 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 م المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 1 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 م، ص 1567.

والمجالس الشعبية البلدية إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سندات العقارية الحضرية وتدعى هذه المؤسسة بالوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين¹.

استمرت الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين في تسيير مناطق النشاطات إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي 408/03 أين تم حل هذه الأخيرة، نص المادة 2 من هذا المرسوم على: "تعديل المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90..... يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية..... يمكن إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات و الدوائر..... تدعى المؤسسة المسماة "الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين"....."²، حيث اسند هذا المرسوم إلى المجالس الشعبية الولائية مهمة إنشاء الوكالات الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين مع إمكانية إنشاء فروع بهذه الوكالات على مستوى الدوائر أو على مستوى البلديات، حيث تتمتع الوكالات الولائية بنفس الصلاحيات و تمارس نفس مهام الوكالات المحلية السابقة³.

بناء على كل ما سبق من دراسة لكل من المناطق الصناعية و مناطق النشاطات يمكن القول أن هاذين النوعين من العقار الصناعي متميزين و مختلفين و يمكن الإشارة إلى أن أوجه الاختلاف بينهما تتمثل فيما يلي :

- الموقع و المساحة و النشاطات الموجودة على مستوى كل منطقة.
- من حيث النشأة و النظام القانوني.

1 - مرسوم تنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر سنة 1990 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56 الصادرة بتاريخ 9 جمادى الثانية عام 1411 هـ الموافق 26 ديسمبر سنة 1990 م، ص 1803.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 10 رمضان عام 1424 هـ الموافق 5 نوفمبر سنة 2003 يعدل و يتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90، لجريدة الرسمية عدد 681 الصادرة بتاريخ 14 رمضان عام 1424 هـ الموافق 9 نوفمبر سنة 2003 م، ص 14.

3 - كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 30.

- من حيث الإنشاء و التسيير¹.

حيث إن المناطق الصناعية و المؤسسات القائمة على تسييرها تنشأ بموجب مرسوم، أما مناطق النشاطات في ناتجة عن مبادرات محلية وقد أنشأت بقرار من الولاية أو البلدية أو وكالة عقارية للتسيير و التنظيم العقاري، ذلك تختلف المناطق الصناعية عن مناطق النشاطات كون هذه الأخيرة اقل نسبيا من سابقتها، باستثناء بعض المناطق الصناعية التي تتوفر على مساحة اقل من بعض مناطق النشاطات، كذلك من ناحية النشاطات فان المناطق الصناعية تأوي مركبات و وحدات صناعية كبيرة على عكس مناطق النشاطات تحتوي على نشاطات صغيرة و متوسطة، أما من جانب التهيئة و التسيير فان مناطق النشاطات ليست محددة بصفة دقيقة على عكس المناطق الصناعية تكون في بعض الأحيان مندمجة مع النسيج العمراني².

المطلب الثاني: أشكال العقار الصناعي بعد قانون 12/93

لقد تميزت فترة نهاية الثمانينيات و بداية التسعينيات بعدة تحولات سياسية و اقتصادية و اجتماعية في الجزائر، منها التخلي على التوجه الاشتراكي من خلال التعديل الدستوري لسنة 1989، و ما نتج عنه الكثير من التحولات خاصة في المجال الاقتصادي، نتيجة لضعف اقتصاد البلد و ما ترتب عنه من مشاكل اجتماعية كالبطالة و تدني المستوى المعيشي، ما دفع بالقائمين على تسيير دواليب السلطة إلى البحث على وسائل جديدة لدفع عجلة التنمية والاقتصاد و ذلك من خلال العديد من القوانين و التشريعات الجديدة، بدءا

¹ - جمال دقيش، عز الدين دراغو، يوسف حاجي، تنمية المناطق الصناعية كمحرك للقطاع الصناعي بالجزائر، مرجع سابق، ص 44.

² - عمار علوني، واقع المناطق الصناعية و مناطق النشاط في الجزائر و دورها في ترقية الاستثمار المحلي .دراسة ميدانية بولاية سطيف .، مجلة أبعاد اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير. جامعة فرحات عباس سطيف 1 .، المجلد 10 العدد 2، المنشورة بتاريخ 2020/12/30، ص 373 و 374.

من قانون النقد و القرض لسنة 1990 و المرسوم التشريعي رقم 12/93 بمفاهيم و تصورات و ميكانيزمات جديدة لترقية الاستثمار، حيث جاء هذا المرسوم بما يسمى بالمناطق الخاصة و التي ستتم دراستها في الفرع الأول، ثم بعد ذلك التطرق إلى المناطق الحرة في الفرع الثاني، و في الفرع الثالث سوف نتطرق إلى المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، وفي الأخير سوف ندرس الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في الفرع الرابع.

الفرع الأول: المناطق الخاصة

لقد جاء المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 08 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار بنوع جديد من العقار الصناعي، وهي المناطق الخاصة حيث قسم هذه المناطق إلى مناطق مطلوب ترقيتها أولا و مناطق التوسع الاقتصادي ثانيا و هذا حسب المادة 20 من المرسوم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار¹.

أولا - المناطق المطلوب ترقيتها: لم يتضمن المرسوم التشريعي تعريف للمناطق المطلوب ترقيتها حيث ترك هذه المسألة إلى قانون الهيئة العمرانية و المراسيم التطبيقية له، حيث عرفت المادة 51 من القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، المناطق المطلوب ترقيتها أنها: "وحدات ترابية تحتاج إلى تنمية، و تقتضي منح تدبير تشجيعية، و تحفيزية ذات طابع اقتصادي، اجتماعي، و ضريبي في إطار قوانين المالية و المخططات الوطنية للتنمية" حيث سمية هذه المناطق في القوانين باسم المناطق المحرومة، و التي تتميز بوجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية منها و الاجتماعية بالمقارنة مع مناطق أخرى، و كذلك تنعدم فيها المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي².

¹ - مرسوم تشريع رقم 12/93 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 هـ الموافق 5 أكتوبر سنة 1993 م يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 الصادرة بتاريخ 24 ربيع الثاني عام 1414 هـ الموافق 10 أكتوبر سنة 1993 م.

² - كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 35.

أما المرسوم 321/94 فقد ادخل معايير جديدة لتعريف المناطق المطلوب ترقيتها بالبلديات التي تعرف تأخرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني، أو المستوى الولائي في إشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز و في مستوى المداخل و هي مناطق تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية و السلطة المكلفة بالجماعات المحلية و المالية، لكن تمت إعادة تنظيم المناطق الواجب ترقيتها من خلال القانون 02/01 المتضمن تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في المادة 18¹، حيث نصت على ما يلي: "..... تشمل المناطق الواجب ترقيتها:

- الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية و بعدم كفاية نسيجها الصناعي و الخدماتي

- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية و تواجه صعوبات خاصة

- المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى و أحياء سنية متدهورة و باختلال توازن حاد بين السكن و الشغل

- و كل إقليم آخر يتطلب أعمالا ترقية خاصة من طرف الدولة
تحدد المناطق الواجب ترقيتها و تصنيفها و الإجراءات النوعية الخاصة بها عن طريق التنظيم"²

ثانيا - مناطق التوسع الاقتصادي: يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي، الفضاءات أو الأراضي الجيو اقتصادية، التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي متكاملة، و تزخر بطاقات من الموارد الطبيعية و البشرية، أو الهياكل القاعدية،

1 - كريمة شايب باشا، دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، جامعة البليدة، ص132.

2 - قانون رقم 20/01 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 هـ الموافق 13 ديسمبر سنة 2001 م يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 الصادرة بتاريخ 30 رمضان عام 1422 هـ الموافق 15 ديسمبر سنة 2001م.

و التي يجب تجميعها و الرفع من قدراتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات و تطويرها¹.

لقد تم تنظيم مناطق التوسع الاقتصادي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط شروطها، حيث تم تحديد أهداف خلق مناطق التوسع الاقتصادي في بعض مناطق الوطن، وذلك من خلال إعانات مكيفة ذات طابع اقتصادي و ضريبي على المدى القريب و المتوسط²، حيث تم تحديد كيفية خلق مناطق التوسع الصناعي بناء على بعض المعطيات المذكورة في المادة 5 من المرسوم 321/94 و ذلك انطلاقا من التحاليل بحيث يجب مراعاة المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية و المنشآت الأساسية اللازمة لإقامة الاستثمارات، الموارد المائية، التطهير، وسائل الاتصال، التزويد بالطاقة، أو أية مؤشرات توجه اختيار موقع الاستثمارات و تسهيل الإسراع في إنجازها، كما نصت المادة 6 من نفس المرسوم على المناطق التي لا يمكن إدراجها في مناطق التوسع كالمناطق المطلوب ترقيتها، والأقطاب الصناعية في الحواضر و التجمعات السكانية الكبرى، مساحات الارتفاق أو الخدمة كالموانئ و المطارات، و كذلك مواقع المركبات السياحية و الاستحمامية³.

الفرع الثاني: المناطق الحرة

إن هذا النوع من المناطق منتشر بكثرة في العالم، لكن لا يوجد تعريف موحد للمناطق الحرة حيث تكفي التشريعات بوضع حدود لهذه المنطقة، و كذا التنظيمات و الإجراءات

¹ - سامية حساين، انتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائق إلى الحافز، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية تيزي وزو، العدد 1، سنة 2019، ص 107.

² - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 46 .

³ - مرسوم تنفيذي رقم 321/94 مؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 هـ الموافق 17 أكتوبر سنة 1994 م يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 و المتعلق بترقية الاستثمار و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد 67 الصادرة بتاريخ 14 جمادى الأولى عام 1415 هـ الموافق 19 أكتوبر سنة 1994 م.

الجمركية التي يخضع لها نظام العمل بداخلها، من بين أهم التعريفات للمناطق الحرة، تعريف لجنة الإحصاء التابعة لمنظمة الأمم المتحدة بأنها مجال جغرافي حدوده ثابتة و مدخله مراقب من طرف مصلحة الجمارك، حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبر الحدود الجمركية دون الخضوع للحقوق أو المراقبة، ما عدا تلك التي يمنع دخولها من طرف القانون، ثم تستطيع لاحقا الخروج دون أن تخضع لحقوق أو مراقبة الصادرات، و هناك الكثير من التعاريف لكن يمكن القول بان المناطق الحرة هي مساحة جغرافية محدودة غير خاضعة لأي حقوق جمركية أو ضريبية إلا للمعاملات أو المبادلات الغير قانونية حيث يسمح فيها باستيراد البضائع الأجنبية و تخزينها و إعادة تصديرها دون قيود¹.

لقد ظهرت فكرة المناطق الحرة في الجزائر بموجب القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، و الذي خصص لها فصلا كاملا من الباب الثالث، و كذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتعلق بالمناطق الحرة لضبط الشروط العامة لإقامة و تسيير المناطق الحرة²، حيث تم السماح بإنشاء المناطق الحرة على التراب الوطني حيث تتم مختلف عمليات الاستيراد و التصدير و التخزين و التحويل و إعادة التصدير، أي الأنشطة التجارية و الخدماتية و الصناعية و فق إجراءات مبسطة و العملات الأجنبية القوية، بشرط أن تكون أنشطة الشركات موجهة للتصدير مع السماح بتسويق جزء من السلع و الخدمات داخل الوطن و فق القوانين التي تحكم التجارة الدولية³.

1 - مريزق عاشور، دور المناطق الحرة شكل من أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر في تحقيق التنمية الاقتصادية الإقليمية، الملتقى الوطني الأول آفاق التنمية الإقليمية و المكانية في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير . جامعة أدرار، سنة 2013 . 2014، ص 3.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 هـ الموافق 17 أكتوبر سنة 1994 م يتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 67 الصادرة بتاريخ 14 جمادى الأولى عام 1415 هـ الموافق 19 أكتوبر سنة 1994 م.

3 - بلقاسم بن علال، مريم شعنبي، شهرزاد بورداش، دور المناطق الحرة في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر (حالة الجزائر)، مجلة نور للدراسات الاقتصادية، المركز الجامعي البيض . الجزائر، العدد 2، المجلد 5، سنة 2019، ص92.

تجدر الإشارة إلى انه من الناحية العملية لم تظهر أي تهيئة للمنطقة الحرة، رغم صدور الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، و الذي ادخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار، حيث انه لم يتم تطبيق هذا النظام إلا في حالة واحدة الخاصة بالمنطقة الحرة بولاية جيجل لكن لم يجسد المشروع، إلى غاية صدور الأمر 01/05 الذي ألغى مشروع المنطقة الحرة لبلارة (جيجل)، و من ثم إلغاء الإطار القانوني المنظم للمناطق الحرة و ذلك بموجب القانون 10/06¹.

الفرع الثالث: المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

لقد ظهر هذا النوع الجديد من المناطق بموجب الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 09/16، حيث ادخل هذا النوع من المناطق في النظام الاستثنائي، غير أن تحديد و تنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية، و طبيعة العقارات الواقعة عليها، تم إسنادها إلى هيئة عمومية تسمى المجلس الوطني للاستثمار².

نصت المادة 10 من القانون 03/01 على: "تستفيد من مزايا خاصة:

- الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة...."³.

1 - سامية حساين، انتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائق إلى الحافز، مرجع سابق، ص 112.

2 - مونة مقلاتي، النظام القانوني للعقار الاستثماري، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية - جامعة 8 ماي 1945 قالم، السنة الجامعية 2018-2019، ص 72.

3 - الأمر رقم 03-01 لمؤرخ في 1 جمادى الثانية عام 1422 هـ الموافق 20 غشت سنة 2001 م يتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

وضعت الجزائر النظام الاستثنائي بغية إقناع المستثمرين الأجانب للاستثمار في هذه المناطق، من أجل تحقيق التوازن الجهوي، حيث إن الاستثمار في هذه المناطق النائية من شأنه أن يفك العزلة عنها، و تخفيف الضغط عن المدن الكبرى¹.

إن اعتماد السلطات العمومية للمناطق التي تتطلب مساهمة خاصة من الدولة في بعض مناطق الهضاب العليا، ومناطق الجنوب من خلال التحفيز بأدوات تشجيعية ذات طابع مالي وضريبي جبائي، من شأنه ترقية الاستثمارات و خلق الثروة ومناصب العمل².

الفرع الرابع: الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

نتيجة للتحويلات السياسية و الاقتصادية التي شهدتها البلاد في أواخر الثمانينات، و ما ترتب عن ذلك من آثار خاصة فيما يتعلق بالمؤسسات العمومية، و توجه السلطة آنذاك إلى عملية خصخصة أو حل المؤسسات العمومية (خصخصة أو تصفية) و تحويلها إلى القطاع الخاص، لكن ما ميز هذه العملية عدت مشاكل، منها تعدد القوانين المتعلقة بهذه المسألة، و كذا مشاكل إخضاع هذه المؤسسات للقانون الواجب التطبيق عليها*.

و كذا أصل ملكية الأراضي لهذه المؤسسات، مما خلف غموض بشأنها و فوضى قانونية فيما يتعلق بهذه المسألة، حيث يجب التمييز هنا في النوع من العقارات، النوع الأول الأصول العقارية المستغلة من المؤسسات العمومية الاقتصادية، و التي تم التصرف فيها إما بالتنازل أو البيع أو التحويل، و النوع الثاني وهو الأصول العقارية الفائضة و المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، فالأصول العقارية المتبقية هي التي لم يتم التنازل عنها

1 - نادية والي، النظام القانوني الجزائري للاستثمار و مدى فاعليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، مرجع سابق، ص 58.

2 - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 48.

* خضوع هذه المؤسسات العمومية الاقتصادية إلى القرار الإداري من السلطة الإدارية، و تخضع كذلك للقانون التجاري كونها مؤسسات تأخذ شكل شركات مساهمة أو شركات ذات مسؤولية محدودة، و ذلك نتيجة صدور قانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية، ثم بعد ذلك صدور القانون رقم 25/95 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة حيث أصبحت هذه المؤسسات تخضع للقانون التجاري فقط، للمزيد انظر بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، مرجع سابق، ص 29.

في إطار التصفية و حل المؤسسات العمومية أما الأصول الفائضة فهي الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة¹.

المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري

بما أن العقار هو حجر الأساس في كل استثمار، و الصناعي بالخصوص، و نظرا لهذه الأهمية الكبيرة لهذا العنصر، استوجب تنظيم طرق ووسائل تمكن المستثمرين من الحصول على هذا العقار، و لذلك لمباشرة مشاريعهم الاستثمارية، حيث أن تنظيم هذه الوسائل يكون من طرف المسؤولين على القطاع الاقتصادي، و ذلك من خلال سن قوانين و تشريعات تنظم منح هذه العقارات، حيث تكون هذه القوانين وفق تصورات و استراتيجيات محددة، و ذلك بغية تحقيق أهداف معينة ذات بعد اقتصادي تنموي، و في خلال إطار زمني محدد، لذلك قامت الدولة الجزائرية بتنظيم ما يسمى عقود استغلال العقار الصناعي، حيث و منذ الاستقلال تعددت هذه العقود، و اختلفت في كثير من جوانبها الأساسية، وهذا ما سوف نقوم بدراسته من خلال هذا المبحث، حيث سوف نخصص المطلب الأول لدراسة عقد التنازل كآلية من آليات استغلال العقار الصناعي و التي اعتمدها المشرع لفترة ما، ثم بعد ذلك نقوم بدراسة عقد الامتياز كوسيلة أخرى حلت محل عقد التنازل في مطلب ثان.

المطلب الأول: عقد التنازل لاستغلال العقار الصناعي

يعد عقد التنازل أول نظام قانوني تم اعتماده من طرف الدولة في مجال استغلال العقار الصناعي، و له عدة مصطلحات مرادفة كالبيع و إعادة التنازل، فكلها مصطلحات لنفس النظام، و يقصد بالتنازل نقل الملكية إلى المشتري بصفة كلية و شاملة بمفهومها

¹ - عبد العزيز محمودي، مرجع سابق، ص 54.

التقليدي المعروف في القانون العام¹، لكن يتميز عقد التنازل لاستغلال العقار الصناعي بوجود شروط غير مألوفة كالشروط الفاسخ و دفتر الشروط، ينصب هذا العقد أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة أو الجماعات المحلية و التي تكون غير مخصصة، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات تهيئة المناطق الصناعية و ذلك بواسطة عقود تنازل إدارية مشهورة، و ذلك بعدما قامت إدارة أملاك الدولة التحقق من إلغاء تخصيص العقار المراد التنازل عنه، أو عدم تخصيصه أصلا لفائدة الهيئات العمومية، ثم تقوم بعدة إجراءات منها التحقيق في أصل ملكية العقار إذا كان تابعا لها، و من ثم يتم تقييم العقار من خلال دراسة تقييمية للوصول إلى القيمة التجارية للعقار، و لدراسة عقد التنازل دراسة وافية ارتأينا تقسيم الموضوع إلى ثلاثة فروع، حيث سوف نتطرق في الفرع الأول إلى عقد التنازل في المناطق الصناعية، و في فرع ثان إلى عقد التنازل في مناطق النشاطات، و في الفرع الثالث نتطرق إلى عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها.

الفرع الأول: عقد التنازل في المناطق الصناعية

بعد قيام إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات في المناطق الصناعية لأجهزة تهيئة المناطق الصناعية، تقوم هذه الأخيرة في بادئ الأمر بعمليات تهيئة هذه العقارات و تجزئتها، و ذلك من أجل استقطاب الاستثمارات، و بعد ذلك تقوم هذه الأجهزة بإعادة التنازل لفائدة المستثمرين، و ذلك بواسطة عقود توثيقية رسمية و مشهورة لدى المحافظة العقارية، و ذلك تطبيقا للأحكام العامة في مجال نقل ملكية العقارات، كل هذا في حالة إن كانت هذه العقارات تابعة للأملاك الدولة، أما إذا كانت هذه العقارات ملكا للخواص و وقعت ضمن مخطط المنطقة الصناعية، فإن المؤسسات المختصة تقوم بشراء هذه الأراضي من مالكيها

¹ - مواز شربالي، عقود استغلال العقار الصناعي و المنازعات الناجمة عنه، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي بالاعواط. ملحقه افلو، العدد 2، سنة 2016، ص25.

بطرق رضائية و بواسطة عقود توثيقية رسمية و مشهرة، ثم بعد ذلك تقوم بإعادة التنازل عنها إلى المستثمرين¹.

حيث انه في بداية الأمر كانت إجراءات التنازل بسيطة، حيث يتم التنازل بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي و موافقة الوالي، وبناء على رأي استشاري مسبق و اخذ رأي اللجنة المكلفة باختيار الأراضي، و هذا تنفيذا للمرسوم التنفيذي رقم 109/75 المؤرخ في 27/05/1975²، و يتم الشروع في إعداد عقود البيع ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 103/75³، المتعلق بتطبيق تدابير الأمر 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية⁴.

لكن بصور القانون 30/90 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁵، وكذا صدور المرسوم التنفيذي 454/91 الذي يحدد شروط الأملاك الخاصة و العامة لدولة و يحدد تسييرها⁶، أصبح التنازل عن أملاك الدولة كشرط أساسي يتم عن طريق المزاد العلني و هذا ما تضمنته المادة 10 من المرسوم التنفيذي 454/91 في قولها: " يكون بيع الممتلكات

1 - كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 71.

2 - مرسوم رقم 109/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 م يتضمن كيفيات تطبيق الأمر رقم 96/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 م و المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ 12 شوال عام 1395 هـ الموافق 17 أكتوبر سنة 1975 م.

3 - مرسوم رقم 103/75 المؤرخ في 19 شعبان عام 1395 هـ الموافق 27 غشت سنة 1975 م يتضمن تطبيق الأمر 26/74 المؤرخ في 27 محرم عام 1395 هـ الموافق 20 فبراير سنة 1974 م و المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 70 الصادرة بتاريخ 25 شعبان عام 1395 هـ الموافق 2 سبتمبر سنة 1975 م.

4 - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 96.

5 - قانون رقم 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 1 ديسمبر سنة 1990 م يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية 52 الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى 1411 م الموافق 2 ديسمبر 1990 م.

6 - مرسوم تنفيذي رقم 454/91 مؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 هـ الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 م يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 17 جمادى الأولى عام 1412 م الموافق 24 نوفمبر سنة 1991 م.

العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تم الغي تخصيصها و فيما لم تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني " حيث يتم ذلك بناء على دفتر شروط تعده مصلحة الأملاك الوطنية ومطابق للنموذج الذي يعده الوزير المكلف بالمالية، لكن المادة 11 من نفس المرسوم أجازت البيع بالتراضي وذلك بالاستناد إلى رخصة من الوزير المكلف بالمالية¹.

الفرع الثاني: عقد التنازل في مناطق النشاطات

لقد تم تنظيم عقد التنازل في مناطق النشاطات بموجب القانون 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني²، حيث نصت المادة 24 منه على: " يستفيد المستثمر الخاص، مقابل التزاماته، وطبقا للتشريع و الاجراءات السارية، من تسهيلات للحصول على

- قطع أرضية في حدود المكن حيث توجد المناطق المهيأة....."، حيث أن المستثمر الخاص يمكنه أن يستفيد من عقد تنازل على عقار صناعي في حدود مناطق النشاط المنشأة و المهيأة خصيصا لذلك و خارج حدود المناطق الصناعية³، حيث يتم تحضير ملف عقد التنازل من طرف المدير الفرعي الولائي للأملاك الدولة، و ذلك بعد قبوله ملف الاعتماد المقدم من طرف المتعامل، ثم يقوم بتحديد سعر التنازل حسب القيمة الحقيقية

1 - مواز شربالي، عقود استغلال العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون . تيارت، السنة الجامعية 2020 . 2021، ص 132.

2 - قانون رقم 11/82 المؤرخ في 2 ذي القعدة عام 1402 هـ الموافق 21 غشت سنة 1982 م يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، الجريدة الرسمية عدد 34 الصادرة بتاريخ 3 ذي القعدة عام 1402 هـ الموافق 24 غشت سنة 1982 م.

3 - مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، مرجع سابق، ص 63 .

للعقار، و بعدها يحول الملف إلى الوالي المختص للفصل في التنازل بواسطة قرار إداري، و ذلك بعد اخذ رأي الوزير المختص حسب النشاط، ثم يتم إعداد عقد التنازل وفقا لأحكام التسجيل و الشهر، حيث يكون التنازل مصحوبا بشرط فاسخ متعلق بمدى انجاز المشروع¹، تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد ألغى الشرط الفاسخ و ذلك بموجب التعليم الوزارية رقم 04382 المؤرخة في 2000/08/15 و المتضمنة إلغاء الشرط الفاسخ بالنسبة لعقود التنازل عن القطع الأرضية الكائنة خارج المحيط العمراني².

الفرع الثالث: عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها

كما سبق بيانه سابقا فان المناطق المطلوب ترقيتها ظهرت بموجب القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية، حيث إن المشرع الجزائري اقر نظام التنازل عن هذه المناطق بموجب القانون 30/90 المتعلق بأملك الدولة، و كان ذلك من خلال المادة 89 منه، حيث بناء على ذلك صدر المرسوم التنفيذي 454/91 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة، حيث اعتمد المشرع الجزائري على المزاد العلني لتنازل عن هذه المناطق كطريق أصلي و عام، و ذلك طبقا لأحكام المادة 10 من المرسوم 454/91، أما المادة 11 فقد نصت على طريق استثنائي و هو التنازل بالتراضي، و هذا ما تم تأكيده بصدور قانون المالية لسنة 1992³، حيث نصت المادة 161 من هذا الأخير على: " مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة و التعمير، يمكن التنازل عن

1 - مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، مرجع سابق، ص 64 .

2 - كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، مرجع سابق، ص 74.

3 - قانون 25/91 المؤرخ في 9 جمادى الثانية عام 1412 هـ الموافق 16 ديسمبر سنة 1991 يتضمن قانون المالية

لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد 65 الصادرة بتاريخ 11 جمادى الثانية عام 1412 هـ الموافق 18 ديسمبر سنة

1991 م.

الأراضي العارية المتوفرة، التابعة لأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لانجاز مشاريع استثمارية يقوم بها المقيمون أو غير المقيمين بالتراضي و بمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين و ذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط انجاز التنازل و كفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته .

يطبق تخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها لفائدة الاستثمارات في النشاطات المعترف بأولويتها في المخططات الوطنية السنوية و/ أو نشاطات التصدير و ذلك حسب النسب التالية:

- 80% عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب تنميتها....."

يلاحظ من خلال نص المادة على أن المشرع الجزائري، قد أعطى تحفيذا بخصوص المناطق المطلوب ترقيتها، و انه كذلك نص على الشرط الفاسخ، و الذي تم التخلي عنه لاحقا من خلال التعليمية الوزارية رقم 04382 المؤرخة في 15/08/2000 و المتضمنة إلغاء الشرط الفاسخ¹.

المطلب الثاني: عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي

قبل التطرق إلى دراسة موضوع عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي للاستثمار، وجب التنويه إلى اختلافه عن عقد امتياز المرفق العام، حيث أن الأول محله هو قطعة ارض تابعة للأملاك الوطنية من اجل انجاز مشروع استثماري و لمدة زمنية محددة، وهو يرتب حقا عينيا عقاريا، و هو محدد بالمناطق المذكورة في قوانين الاستثمار²، أما عقد امتياز تسيير مرفق عام فهو عقد إداري يتولى الملتزم سواء كان شخص طبيعي أو معنوي بمقتضاه و بمسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله لمدة معينة، مقابل استلامه الثمن الذي يتقاضاه من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق

1 - مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، مرجع سابق، ص 67 و 68.

2 - ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المجدد للنشر و التوزيع - سطيف، ص 206 و 207.

العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقود الامتياز¹. و لدراسة عقد الامتياز ارتأينا تقسيمه إلى فرعين، الأول ندرس فيه عقد الامتياز المفضي إلى تنازل، أما في الفرع الثاني سندرس عقد الامتياز غير القابل للتنازل.

الفرع الأول: عقد الامتياز القابل للتنازل

اعتمد المشرع الجزائري عقد الامتياز القابل للتنازل، كآلية مستحدثة لاستغلال العقار الصناعي، و ذلك من خلال المرسوم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث نص في المادة 23 منه على أن الدولة تمنح بشروط امتيافية، قد تصل إلى الدينار الرمزي، تنازلات عن أراض تابعة لأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة²، ثم تلت هذا المرسوم التشريعي عدت قوانين منها قانون المالية لسنة 1992 و 1994 و 1996 و 1998 و التي كرست نظام الامتياز على كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مع تضمين هذا الامتياز حق صاحب لامتياز على استصدار رخصة البناء، و كذا إمكانية توقيع رهن على هذا الحق العيني العقاري إمكانية تحويل هذا الامتياز إلى تنازل³. حيث تم النص في القانون رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 على استبدال إجراءات التنازل المباشر بإجراءات الامتياز مع إمكانية تحويله إلى تنازل، حيث أن نص هذه المادة أكد على حق المستفيد من الامتياز من منح رخصة البناء⁴.

أما قانون المالية لسنة 1996 فقد أضاف إلى ما سبق ذكره، أن صاحب الامتياز يحق له تأسيس رهن لصالح هيئات القرض على القطعة الممنوحة يشمل الحق العيني العقاري الممنوح و كذا البنايات المشيدة عليها، كل ذلك ضمنا للقرض الممنوح خصيصا

1 - محمود سردو، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية و التبذير، مرجع سابق، ص 57 .

2 - المادة 23 من القانون 12/93 يتعلق بترقية الاستثمار، مرجع سابق.

3 - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 90.

4 - المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 15 رجب عام 1414 هـ الموافق 29 ديسمبر سنة

1993 م يتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 88 الصادرة بتاريخ 16 رجب عام 1414 هـ

الموافق 30 ديسمبر سنة 1993م.

لتمويل المشروع¹، تجدر الإشارة إلى أن القوانين السابقة لم تحدد إجراءات المنح كما سماه المشرع الجزائري و الذي يقصد به الامتياز، حيث استمر ذلك إلى غاية صدور القانون رقم 02/97 و المتضمن قانون المالية لسنة 1998 و الذي نص على إجراءات منح الامتياز، حيث نصت المادة 51 منه على أن منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني، ثم أُرِدِف ذلك باستثناء عن طريق التراضي، مع الإبقاء على جميع المزايا السابقة الخاصة برخصة البناء و إنشاء الرهن، و كذا مكانية تحويل الامتياز إلى تنازل و ذلك بناء على طلب من صاحب الامتياز في اجل أقصاه سنتين بعد الآجال المنصوص عليها في عقد الامتياز لانتهاء من انجاز المشروع². لكن تم العمل فقط بموجب الامتياز عن طريق المزاد العلني، و ذلك لغياب الإطار التشريعي المنظم للامتياز عن طريق التراضي³، و استمر ذلك إلى غاية صدور الأمر رقم 11/06⁴، حيث كرس المشرع الجزائري إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل في اجل سنتين من انجاز المشروع الاستثماري، و كذلك حدد كفاءات منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي، و ذلك بناء على قرار من الوالي و باقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07، حيث أن الأمر 11/06 حدد نظام الامتياز على النحو الآتي :

1 - المادة 148 من الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 8 شعبان عام 1416 هـ الموافق 30 ديسمبر سنة 1995 م المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد 82 الصادرة بتاريخ 9 شعبان عام 1416 هـ الموافق 31 ديسمبر سنة 1995 م.

2 - المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 2 رمضان عام 1418 هـ الموافق 31 ديسمبر سنة 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 89 الصادرة بتاريخ 2 رمضان عام 1418 هـ الموافق 31 ديسمبر سنة 1997 م.

3 - كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 84.

4 - الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 هـ المؤرخ في 30 غشت سنة 2006 المتضمن شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53 الصادرة بتاريخ 6 شعبان عام 1427 هـ الموافق 30 غشت سنة 2006 م.

- تحديد مدة الامتياز ب 20 سنة كأدنى مدة قابلة للتجديد.
- الترخيص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو التراضي.
- تنفيذ حق المستثمر المتنازل له صفة الاستغلال الشخصي للعقار الصناعي تحت طائلة الفسخ الإداري.

- تحديد سعر التنازل و يكون ناتج من حالة التنازل بالمزاد العلني، قابل للتخفيض¹.
و تنفيذها لما جاء في الأمر 11/06 صدر كل من المرسوم التنفيذي 121/07²، و المرسوم التنفيذي رقم 122/07³، حيث يمكن لصاحب الامتياز طلب التنازل بشرط الانجاز الفعلي للمشروع ووضعه في الخدمة وفقا لدفتر الشروط، و ذلك بعد تأكد الإدارات و الهيئات المؤهلة لذلك، حيث يتم حساب الآجال من تاريخ تسليم رخصة البناء، حيث يمكن أن تمتد الآجال لسبب قاهر، وذلك بمدة تساوي مدة الحادث الطارئ، لا يعتد بصعوبات التمويل كسبب قاهر⁴. لكن الأمر لم يدم طويلا حيث و بصدر الأمر 04/08 تم الغاء الامر 11/06، حيث سوف نتطرق إلى ما جاء به هذا الأمر في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: عقد الامتياز غير القابل للتنازل

1 - عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، مرجع سابق، ص 104.
2 - المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق 23 ابريل سنة 2007 م يتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 هـ الموافق 30 غشت سنة 2006 م الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 7 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق 25 ابريل سنة 2007 م.
3 - المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق 23 ابريل سنة 2007 م يحدد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 7 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق 25 ابريل سنة 2007 م.
4 - سميحة حنان خوادجية، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، الطبعة الأولى، ألفا للوثائق نشر. استيراد و توزيع الكتب - قسنطينة، سنة 2020، ص 46 .

في إطار مسعى السلطات الجزائرية من اجل إصلاح الوضع الاقتصادي، و كذا تنظيم السوق العقارية الخاصة بالاستثمار، و التي شهدت استنزاف للعقارات التابعة للأمولاك الوطنية، دون تحقيق النتائج المرجوة و المسطرة في جلب الاستثمارات الصناعية، قام المشرع الجزائري بإلغاء الأمر 11/06 و الذي حل حله الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 و المتضمن شروط كفاءات منح الامتياز على الأراضي لتابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية¹، و من بين أهم القواعد التي جاء بها هذا الأمر وهي أن منح العقار يكون على أساس الامتياز دون إمكانية التحول إلى تنازل، و أن هذه هي الوسيلة الوحيدة لاستغلال العقار الصناعي، حيث نص كذلك على إلغاء المادة 82 من القانون 12/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، و بذلك يكون المشرع الجزائري قد فصل نهائيا في عدم إمكانية التنازل عن العقارات التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة².

كذلك جاء في هذا الأمر تحديد مدة الامتياز ب 33 سنة كأدنى حد قابلة للتجديد 99 سنة كحد أقصى حسب المادة 4 منه، حيث كانت من قبل 20 سنة، و يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، و كذلك بالتراضي، و المقصود بالمزاد العلني المفتوح هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية و ذلك لانجاز مشروع استثماري وفق لقواعد التهيئة و التعمير، أما المزاد العلني المحدود فهو عرض الامتياز عن طريق المنافسة على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا وفق الحاجيات الاجتماعية و الاقتصادية و إمكانية الاستفادة من نقل التكنولوجيا و الذي يشارك فيه المستثمرون الذين

1 - الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 1 رمضان عام 1429 هـ الموافق 1 سبتمبر سنة 2008 م المتضمن شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 3 رمضان عام 1429 هـ الموافق 3 سبتمبر سنة 2008 م .

2 - كريمة شايب باشا، عقد الامتياز و دوره كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر، دراسات قانونية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب . البليلة، ص80.

تتوفر فيهم شروط التأهيل¹، كما يلاحظ أن المشرع الجزائري قد حافظ على كل الامتيازات الواردة في القانون السابق و التي تتعلق برخصة البناء،

و الحق في إنشاء رهن رسمي على الحق العيني بموجب الامتياز، من اجل الحصول على قرض وفقا لنص المادة 11 من الأمر 04/08، كذلك كرس هذا الأمر إجبارية ملكية البناءات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوحة وجوبا و بمبادرة صاحب الحق و بعقد موثق و هذا ما نصت عليه المادة 13، أما المادة 14 فقد نصت على إمكانية تنازل صاحب الامتياز عن ملكية البناءات و على الحق العيني الناتج عن الامتياز، وذلك بشرط الانجاز الفعلي للمشروع و البدء في النشاط، كل ذلك بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة.

من اجل تنفيذ هذا الأمر اصدر المشرع الجزائري مرسومين تنفيذيين في سنة 2009، حيث يتضمن كل منهما الشروط و الاجراءات القانونية المتبعة من اجل منح الامتياز على العقارات الموجهة للاستثمار سواء كانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية، فالأول هو المرسوم التنفيذي رقم 152/09، والذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و موجهة لانجاز مشاريع استثمارية².

1 - حورية فراخ، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017، ص 285.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 هـ الموافق 2 مايو سنة 2009 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 11 جمادى الأولى عام 1430 هـ الموافق 6 مايو سنة 2009 م.

أما الثاني فهو المرسوم التنفيذي رقم 153/09 والذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها¹.

حيث من خلال المرسومين التنفيذيين، قام المشرع الجزائري بتحديد كفيات منح الامتياز عن طريق وسيلتين، وهما الأولى المزاد العلني المفتوح أو المحدود و عن طريق التراضي وهذا طبقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 152/09 .

أولا/ المزاد العلني إجراء لمنح الامتياز:

يتم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني أما عن طريق المزايدات الشفوية أما بالتعهدات المختومة، و يعلن قبل ثلاثين يوما على الأقل عن طريق ملصقات و إعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل، و عند الاقتضاء بأية وسيلة اشهارية أخرى تتضمن على الخصوص:

- التعيين الدقيق و المفصل للقطعة الأرضية و مساحتها، و نظام التعمير المطبق و للثمن الأدنى المعروف، وكذا مدة الامتياز .
- تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر لإيداع التعهدات المختومة و كذا تاريخ فرز هذه التعهدات².

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 هـ الموافق 2 مايو سنة 2009 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 11 جمادى الأولى عام 1430 هـ الموافق 6 مايو سنة 2009 م.

² - أسماء منصور، تميم العقار الموجه للاستثمار الصناعي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2020 . 2021، ص 235.

يتم منح الامتياز بهذه الطريقة باقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، عندما تكون الأرض تابعة للدولة تم إسنادها لهذه الوكالة، بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمار، و هذا طبقا للمادة 9 من المرسوم التنفيذي 152/09.

ثانيا/ منح الامتياز عن طريق التراضي:

وهي الطريقة الثانية التي اعتمدها المشرع من اجل منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، و هذا ما نصت عليه المادة 3 من الأمر 04/08، وكذلك المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 152/09، حيث يمنح الامتياز عن طريق التراضي بعد ترخيص من مجلس الوزراء و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، حيث يعرض الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا، المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار، و هذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي 152/09.

أما المادة 14 من نفس المرسوم فقد حددت المشاريع الاستثمارية التي يمكن أن تستفيد من الامتياز بالتراضي وهي:

- المشاريع التي لها طابع الأولوية و الأهمية الوطنية، مثل الاستثمارات التي تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية.

- المشاريع التي تحدث مناصب للشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي، و تساهم في التحول التكنولوجي.

- المشاريع التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة، و التي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.

غير أن الأمر 04/08 طرأت عليه عدة تعديلات لاحقا، و ذلك بموجب قوانين المالية، حيث اصدر المشرع الجزائري القانون رقم 11/11 و المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حيث عدل هذا القانون كل من المواد 3 و 5 و 8 و 9 من الأمر 04/08، و ذلك في المادة 15 منه .

من بين أهم التعديلات التي جاء بها القانون المالية التكميلي لسنة 2011 اعتبار نمط التراضي الوسيلة الوحيدة لمنح الامتياز، حيث نصت المادة 15 على: "تعدل أحكام المواد 3 و 5 و 8 و 9 و تحرر كما يأتي:

المادة 3: يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط، عن طريق التراضي....."¹.

كما أعطت نفس المادة في تعديلها للمادة 5 من الأمر 08/04 الاختصاص للوالي لإعطاء قرار بترخيص الامتياز بالتراضي، و ذلك باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار، أو من هيئة مكلفة بتسيير المدينة الجديدة، إذا كان المشروع الاستثماري داخل محيط المدينة الجديدة².

كذلك صدر تعديل آخر للمادة 5 من الأمر رقم 04/08 بمناسبة قانون المالية التكميلي لسنة 2015، حيث نص في المادة 48 منه على: "تعدل أحكام المادة 5 من الأمر رقم 04/08 المادة 5: يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة علاا الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة....."³.

و في الأخير يمكن القول بان هذه التعديلات جاءت في إطار التسيير اللامركزي

الذي يتعلق بموضوع منح الامتياز على الأملاك الخاصة التابعة للدولة⁴، حيث يلاحظ

1 - المادة 15 من القانون رقم 11/11 المؤرخ في 16 شعبان عام 1432 هـ الموافق 18 يوليو سنة 2011 م المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40 الصادرة بتاريخ 18 شعبان عام 1432 هـ الموافق 20 يوليو سنة 2011 م.

2 - أسماء منصور، تثمين العقار الموجه للاستثمار الصناعي، مرجع سابق، ص 241.

3 - الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 7 شوال عام 1436 هـ الموافق 23 يوليو 2015 م المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 40 الصادرة بتاريخ 7 شوال عام 1436 هـ الموافق 23 يوليو 2015 م.

4 - سميحة حنان خوادجية، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، مرجع سابق، ص 80.

أن الوالي أصبح المخول في هذه المجالات، و ذلك بمرافقة كل من المديرين الولائيين للقطاعات المعنية.

ملخص الفصل الأول

من خلال دراسة الفصل الأول يظهر جليا لكل باحث في موضوع العقار الصناعي، إن المشرع الجزائري لم يستقر على نظام واحد لتسيير العقار الصناعي، حيث كان في كل مرة يقوم بتعديلات بسبب ظروف سواء كانت سياسية أو اقتصادية، و كذلك كان يتم التعديل كلما تبين للمشرع فشل السياسة المنتهجة، مما أنتج كما هائل من النصوص التشريعية الخاصة بالعقار الموجه للاستثمار، و زيادة على كثرة التعديلات في قوانين الاستثمار و التي لها صلة وثيقة بالموضوع، ذلك تدخل المشرع من خلال قوانين المالية في كل مرة لتعديل بعض المواد في هذه النصوص التشريعية، مما أنتج عدم استقرار تشريعي فيما يخص العقار الصناعي.

لقد سعت السلطات الجزائرية في إطار خلق مناخ استثماري مستقطب لرؤوس الأموال، و كذا المشاريع الاقتصادية الأجنبية منها و الوطنية منذ بداية التسعينات، وذلك من خلال القوانين المتعلقة بالاستثمار، و المراسيم التنفيذية و قوانين المالية، و التي تعاقبت الواحد تلو الآخر دون تحقيق النتائج المرجوة، حيث حاول المشرع الجزائري من خلال هذه القوانين إعطاء المستثمرين بعض الامتيازات التي من شأنها أن تحفزهم على الاستثمار في الجزائر، و تعطي لهم ضمانات كفيلة بان تطمئنهم على مشاريعهم، و من خلال دراستنا هذه حاولنا تسليط الضوء على الامتيازات التي خصها المشرع الجزائري بالعقار المخصص للمشاريع الاستثمارية الصناعية، كون العقار هو حجر الأساس لكل مشروع استثماري، و ذلك من استقراء أحكام القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار و الذي يعد آخر قانون صدر في هذا المجال، و كذا بعض القوانين المرافقة له في تنظيم موضوع الاستثمار، مع الإشارة في بعض الأحيان إلى القوانين السابقة التي قد ألغيت بموجب هذا القانون.

قبل التطرق إلى الامتيازات الممنوحة للعقار الموجه للاستثمار، و جب الوقوف على مفهوم الامتيازات حيث يقصد بها كل ميزة اقتصادية قابلة للتقدير نقدا تقدمها الدولة المطبقة للاستثمار، حيث هذا ما ذهبت إليه منظمة الأمم المتحدة للتجارة و التنمية، حيث أن هذه الحوافز تمنحها الدولة للمستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب، و هي عوامل جذب الاستثمار¹.

بناء لكل ما سبق سنقوم بتقسيم الفصل الثاني إلى مبحثين، نتطرق في الأول منهما إلى الامتيازات القانونية و الإدارية، أما المبحث الثاني فنخصصه للامتيازات المالية و الجبائية.

1 - الطيب ولد عمر، الحبيب بلقنشي، مدى فعالية الحوافز المتعلقة بالاستثمار في ظل تطور التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، معهد العلوم القانونية و الإدارية . المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت . الجزائر، المجلد الثالث العدد 5، سنة 2018، ص 167 و 168.

المبحث الأول: الامتيازات القانونية و الإدارية

بما أن القوانين هي الإطار التنظيمي لموضوع الاستثمار، فإن المشرع الجزائري كرس بعض المبادئ القانونية، نظرا لأهميتها البالغة في استقطاب المستثمرين، و التي تعتبر بمثابة ضمانات تشريعية للمستثمر، تساهم في ترقية البيئة الاستثمارية وهذا ما سوف نقوم بدراسته من خلال المطلب الأول، أما في المطلب الثاني سوف نتطرق إلى أهم الهيئات الإدارية، و كذا الإطار المؤسسي الذي يقوم بعملية تسهيل إجراءات الاستثمار خاصة فيما يتعلق العقار، حيث أن أداء هذه الهيئات يعتبر عامل فعال في جلب الاستثمارات.

المطلب الأول: الامتيازات القانونية

تعتبر التحفيزات التشريعية، أو الضمانات القانونية الإطار الأول و الأهم في منظومة الامتيازات التي يقدمها المشرع للمستثمر، فهي تنطوي على مبادئ و أسس عامة تحدد المنظور العام الذي ينتهجه البلد من اجل جلب الاستثمار، حيث أن المستثمر ليس هدفه فقط تحقيق الربح، بل كذلك مدى شعوره بالأمن إزاء مشروعه في هذا البلد، وهذا ما يسعى إليه المشرع الجزائري من تعزيز الثقة لدى المستثمرين و تشجيعهم على استثمار رؤوس أموالهم، من اجل ذلك تضمنت القوانين المتعلقة بالاستثمار عدة ضمانات قانونية سوف ندرسها من خلال هذا المطلب، حيث سوف نتطرق إلى مبدأ المساواة في التعامل مع الاستثمارات من خلال الفرع الأول، أما في الفرع الثاني سوف ندرس الاستقرار القانوني في مجال قوانين الاستثمار، أما الفرع الثالث سوف نخصه للضمانات المقدمة في مجال نزع الملكية، و أخيرا في الفرع الرابع سوف يكون حول حق المستثمر في تملك المنشآت المنجزة على العقار الصناعي و ما ينتج عن هذا الحق من حقوق عينية أخرى.

الفرع الأول: مبدأ المساواة في التعامل مع الاستثمارات

يعتبر مبدأ المعاملة العادلة و المنصفة بين المستثمرين من أهم الحوافز والضمانات المكرسة في مجال الاستثمار، و ذلك من خلال التشريعات الوطنية، و التي تقوم باستقطاب الاستثمارات خاصة الأجنبية منها، فهي تلعب دور حمائي ضد كل الاجراءات القانونية

التمييزية التي يمكن أن تتعسف الدولة المضيفة في اتخاذها ضد الأجانب، ومن جهة أخرى تعمل على ضمان الاستفادة من الامتيازات المقررة لصالح المستثمرين الوطنيين¹.

لقد نص المشرع الجزائري على مبدأ المساواة و الشفافية في التعامل مع الاستثمارات، وذلك من خلال المادة 3 الفقرة 2 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار،

حيث يلاحظ أن المشرع الجزائري جاء بمفهوم أوسع و أشمل للمبدأ، حيث ركز المشرع الجزائري من خلال عبارات المادة على الاستثمارات و ليس المستثمرين، مما يدل على عدم التمييز بين المستثمرين، بغض النظر سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين،

و سواء كان وطنيين أو أجانب، تجدر الإشارة أن هذا المبدأ لم يكرس حديثا بموجب القانون 18/22، و إنما كرسه القوانين السابقة والمتعلقة بالاستثمار، حيث نصت المادة 14 من

الأمر 03/01 على أن الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الأجانب يعاملون بمثل ما يعمل به الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الجزائريين في مجال الحقوق و الواجبات ذات الصلة

بالاستثمار²، كذلك تم تكريس هذا المبدأ في القانون 09/16 و المتعلق بترقية الاستثمار في المادة 21 منه، حيث نصت على أن الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الأجانب يتلقون

معاملة منصفة و عادلة فيما يخص الحقوق و الواجبات المرتبطة باستثماراتهم³.

بما أن هذه الضمانة المكرسة تشريعيا في قانون الاستثمار، و المتعلقة بالاستثمار

ككل، فإنه يمكن تطبيقها على العقار الموجه للاستثمار، حيث انه المعاملة العادلة والشفافة تشمل منح العقارات الموجهة للمشاريع الاستثمارية، حيث أن كل الاستثمارات

تخضع لنفس الاجراءات القانونية من اجل الاستفادة من العقار الصناعي على قدم المساواة

1 - حسايني لامية، واقع مبدأ المعاملة العادلة و المنصفة بين الاستثمارات في ضوء قانون ترقية الاستثمار رقم 09/19، مجلة القانون و التنمية، جامعة طاهري محمد بشار. الجزائر، العدد 3، سنة 2020، ص4.

2 - الأمر رقم 03-01 لمؤرخ في 1 جمادى الثانية عام 1422هـ الموافق 20 غشت سنة 2001 م يتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق.

3 - قانون رقم 09/16 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، مرجع سابق.

و دون تمييز، و ما يرسخ كذلك هذه الضمانة، ما ذهب إليه المشرع الجزائري إلى انتهاج منح الامتياز عن طريق التراضي كوسيلة وحيدة، و التخلي عن طريقة المزاد العلني.

الفرع الثاني: الاستقرار التشريعي

إن الاستقرار التشريعي يعد من أهم الضمانات الجاذبة للاستثمار، و يقصد به التزام الدولة بعدم تعديل المحيط القانوني لعقد الاستثمار، ما يعني أن الدولة تلتزم بضمان استقرار تشريعاتها الوطنية، وذلك خلال مدة سريان العقد، أو الإبقاء على العقد خاضعا لأحكام القانون الذي أبرم خلاله¹.

حيث نص المشرع الجزائري على هذا المبدأ في المادة 13 من القانون 18/22، و التي نصها كالآتي: " لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد تطرأ مستقبلا، على الاستثمار المنجز في إطار هذا القانون، إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة"، أي أن العقد يبقى يسري عليه أحكام هذا القانون حتى و لو تم تعديله أو إلغاءه، أي يحتفظ بكل الامتيازات الواردة في هذا القانون، و يبقى كذلك ملزما بنفس الالتزامات، إلا إذا رأى المستثمر خلاف ذلك، و قدر أن مصلحته في القانون الجديد، وعليه فإنه يجب عليه طلب ذلك صراحة.

كذلك نصت المادة 38 من نفس القانون على تأكيد هذا المبدأ من خلال قولها، بأن المستثمر يحتفظ بالحقوق و المزايا المكتسبة بطريقة قانونية بموجب التشريعات السابقة لهذا القانون، و أورد المشرع في الفقرة الثانية من نفس المادة على أن، تبقى الاستثمارات المستفيدة من المزايا المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بالاستثمار السابقة لهذا القانون، حيث تبقى خاضعة للقانون التي سجل أو صرح بالاستثمار خلاله، وذلك إلى غاية انقضاء مدة المزايا.

1 - سمية بلرباط، محمد الأمين ضامن، الضمانات القانونية لترقية الاستثمار الأجنبي في الجزائر في ضل القانون رقم 09/16، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس . المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت . الجزائر، المجلد 5 العدد 1، سنة 2020، ص 250 و 251.

و نتيجة لكل ذلك فان كل الامتيازات المتعلقة بالعقار الصناعي، و الممنوحة في ظل القوانين السابقة تبقى سارية إلا إذا أراد المستثمر خلاف ذلك، أو الامتيازات الممنوحة في ظل القانون 18/22 فإنها تبقى سارية في حالة تعديله أو إلغائه مستقبلاً، و هذا ما يعزز ثقة المستثمر في الإقبال على الاستثمار في الجزائر دون تردد، و ذلك لمعرفة بوجود امن قانوني يضمن له كل الامتيازات التي تحصل عليها أو سوف يحصل عليها.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع كرس هذا المبدأ في القوانين السابقة و المتعلقة بالاستثمار، مثل القانون رقم 09/16 الملغى بالقانون رقم 18/22¹، أما الأمر 03/01 فقد نص على هذا المبدأ في المادة 15²، و كذلك المرسوم التشريعي رقم 12/93 في المادة 39 منه³.

الفرع الثالث: ضمانات ضد نزع الملكية

نصت المادة 10 من القانون رقم 18/22 على: " لا يمكن أن يكون الاستثمار المنجز محل تسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون، و يترتب على التسخير تعويض عادل ومنصف، طبقاً للتشريع المعمول به" يتضح من مضمون هذه المادة أن المشرع قد ضمن عدم نزع ملكية المستثمر من طرف الإدارة إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً، حيث نعلم أن الإدارة بمناسبة أداء مهامها يمكنها نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حيث يعتبر هذا المبدأ مظهر من مظاهر السيادة للدولة، فهو مكرس قانوناً وذلك من خلال القانون رقم 11/91 و المتعلق بنزع الملكية من أجل

1 - المادة 22 من القانون رقم 09/16، مرجع سابق، ص 22.

2 - انظر المادة 15 من الأمر 03/01، مرجع سابق، ص 7.

3 - انظر المادة 39 من المرسوم التشريعي رقم 12/93، مرجع سابق، ص 9.

المنفعة العمومية¹، وكذلك من خلال القانون المدني في المادة 677 منه²، حيث دائما ما يقترن مبدأ نزع الملكية مع التعويض المنصف و العادل، فهذا الحق مكفول دستوريا، حيث أن المادة 60 من الدستور تنص على انه: " أن الملكية الخاصة مضمونة، لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون و بتعويض عادل ومنصف".

دائما ما كان المشرع الجزائري يؤكد على ضمان عدم نزع الملكية في قوانين الاستثمار، و ذلك من اجل بث الطمأنينة في نفوس المستثمرين بأن استثماراتهم في مأمن من أعمال الإدارة، حيث نص المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار في المادة 40 منه: " لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع تسخير عن طريق الإدارة، ما عدا الحالات التي ينص عليها التشريع المعمول به"، كذلك نصت المادة 16 من الأمر 03/01 على: " لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع مصادرة إدارية، إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به"، أما القانون 09/16 فقد نص في مادته 23 على: " زيادة على القواعد التي تحكم نزع الملكية، لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به"، حيث لكل ما سبق يتجلى انه منذ تحول الجزائر إلى اقتصاد السوق، فان المشرع الجزائري يؤكد على مبدأ ضمان عدم نزع الملكية إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون، و ما يلاحظ أن المشرع الجزائري قد استعمل مصطلحات متقاربة في المعنى

1 - القانون رقم 11/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق 27 ابريل سنة 1991 م المتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 23 شوال عام 1411 هـ الموافق 8 مايو سنة 1991 م.

2 - انظر المادة 677 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 م يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 24 رمضان عام 1395 هـ الموافق 30 سبتمبر سنة 1975 م.

مثل الاستيلاء و المصادرة و التسخير، لكن من حيث اللغة القانونية فان كل مصطلح يختلف عن الآخر¹.

بما أن موضوعنا هو العقار الصناعي، فان هذا المبدأ ينطبق على المستثمرين الذي تملكوا أراض بموجب عقود تنازل، أو امتيازات مفضية إلى تنازل كما سبق وبيناه في الفصل الأول، فان هذه الملكيات محمية طبقا لهذا المبدأ، أما فيما يخص المستثمرين الذين لديهم حق امتياز فقط على العقار دون تملكه، فان هذا المبدأ يطبق على العقارات و المنشآت الصناعية التي قام المستثمرون بإنشائها، حيث كما سبق بيانه فأن للمستثمر الحق في تملك المنشأة المنجزة فوق العقار الصناعي بمناسبة الاستثمار بموجب عقد رسمي و مشهر، وهو الامتياز الذي سوف ندرسه في الفرع التالي.

الفرع الرابع: الحق في تملك المنشآت المنجزة على العقار الصناعي

بالرجوع إلى أحكام الأمر 04/08 و المتضمن شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، نجد أن المشرع الجزائري قام بإعطاء المستثمر الحق في تملك البنايات المنجزة من طرفه فوق الأرض محل عقد الامتياز، و هذا ما نصت عليه المادة 13 في قولها: " عند إتمام مشروع الاستثمار، تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير و بعقد موثق". و عليه فان هذا الامتياز يتمتع به المستثمر وجوبا و إجباريا، و ذلك بمجرد الانتهاء من انجاز البنايات، حيث يجب على المستثمر المعني المبادرة إلى تملك هذه البنايات بموجب عقد رسمي موثق.

حيث فصل المشرع هذا الحق من خلال المادة 18 من المرسوم التنفيذي 152/09 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، حيث أوردت هذه المادة شروط تملك المستثمر للبنايات المنجزة،

1 - راضية أمقران، ضمانات الاستثمار في إطار القانون 18/22، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، جامعة الجزائر 1، المجلد 7 العدد 1، سنة 2023، ص 3416.

و هي وجوب إتمام البناءات على العقار محل الامتياز، حيث يتم ذلك عن طريق المعاينة القانونية التي تقوم بها الهيئات المخولة لذلك، و بناء على شهادة المطابقة و ذلك طبقا لأحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير، ثم بعد ذلك قيام المستثمر باستصدار عقد ملكية موثق و ذلك بمبادرة منه.

و بهذا يكون المشرع الجزائري قد ضمن للمستثمر حق ملكية البناءات المنجزة على العقار الصناعي، و نتيجة لذلك ينشا للمستثمر حق عيني على هذه البناءات مما يخوله القيام بعدة تصرفات قانونية، فله الحق في التنازل عن الحق العيني و المتمثل في الامتياز، و كذا التنازل عن ملكية البناءات المنجزة، و هذا طبقا لأحكام المادة 14 من الأمر رقم 04/08، هذا بشرط أن يتم الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري، و البدء في النشاط بعد المعاينة من طرف الهيئات المؤهلة¹.

المطلب الثاني: الامتيازات الإدارية

نظرا للدور الهام و الجوهرى الذي تقوم به الإدارة فيما يخص الاستثمار، فان سهولة الاجراءات الإدارية و مرونتها، وكذا السرعة في معالجة الوثائق و الملفات، يعد من أهم الضمانات التي تستقطب المستثمر، حيث أن النظام الإداري المكلف بتسيير الاستثمار إذا كان أداءه سيئا، وكانت البيروقراطية متفشية في أروقة هذه الإدارات، فان ذلك ينعكس سلبا على استقطاب الاستثمارات سواء كانت محلية أو أجنبية، فالمستثمر دوما ما يتطلع إلى

1 - انظر المادة 14 من الأمر رقم 04/08، مرجع سابق، ص 5.

الاستثمار في بيئة ذات نظام إداري ذو كفاءة و شفافية، و يتميز بالسرعة حيث أن للوقت أهمية كبرى في مجال الاستثمارات، و كذا تميز هذا النظام بالتقليص من حجم الاجراءات الإدارية، و كذا الوثائق المطلوبة، خاصة وان معظم الدول قد تخلت عن النظم التقليدية الورقية، و التي تتميز بالبطء و عدم الشفافية، و عليه فان القائمين على موضوع الاستثمار في الجزائر و سعيا منهم التي تحسين أداء الجهاز الإداري المكلف بمعالجة ملفات و طلبات الاستثمار، أجرى عدة تعديلات على مستوى الهيكل التنظيمي الإداري، و كذا استحداث هيئات و ميكانيزمات من شأنها تسهيل إجراءات البدء في الاستثمار، و ما يهمننا من كل هذا دور الإدارة في منح الوعاء العقاري لتجسيد هذه الاستثمارات، و كذا دورها في ضمان استفادة المستثمر من الامتيازات التي يقررها القانون لصالح هذا المستثمر.

ولمعرفة أهم الإصلاحات التي جاء بها المشرع الجزائري من اجل تحسين الأداء الإداري، سوف نعرض على حق المستثمر في استصدار الرخص الإدارية المتعلقة بالتعمير في فرع أول، أما في الفرع الثاني سوف نتناول الشباك الوحيد كهيئة إدارية مرافقة للمستثمر، أما الفرع الثالث سوف يخصص للمنصة الرقمية للمستثمر، وفي الأخير سوف نتطرق إلى اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار.

الفرع الأول: الحق في استصدار الرخص الإدارية المتعلقة بالتعمير

إن المستثمر بمناسبة الشروع في انجاز مشروعه الاستثماري، و ذلك عن طريق تشييد و بناء بنايات و هياكل على الأرض محل الامتياز، فانه ملزم قانونا أن يستصدر رخصة البناء، و ذلك طبقا لأحكام القانون 29/90 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، خاصة المادة 52 منه التي تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنائات الجديدة مهما كان

استعمالها، أو أية تغييرات تطرأ على البناءات¹، فرخصة البناء هي ذلك القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا، تمنح بموجبها للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا، الحق في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء جديد أو تغيير بناء قائم، بحيث يجب أن تحترم قواعد العمران²، لكن المادة 50 من نفس القانون اشترطت ملكية الأرض، حيث أن المستثمر الحاصل على عقد امتياز لا يمتلك الأرض، بل له حق عيني وهو استغلالها، وهو ما يشكل عائقا من أجل استصدار هذه الرخصة، لكن الأمر 04/08 في مادته 11 منح للمستثمر الحق في استصدار رخصة البناء، و ذلك بقولها يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء، و عليه فان المستثمر صاحب الامتياز له الحق في استصدار رخصة البناء بموجب عقد الامتياز.

وعند الانتهاء من أشغال البناء فان القانون 29/90 ألزم صاحب رخصة البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، وذلك من خلال شهادة المطابقة تسلمها الهيئة المخولة قانونا، هذا طبقا لنص المادة 75 من قانون التهيئة و التعمير.

حيث أن المشرع الجزائري و تسهيلا لهذه الاجراءات الإدارية، قام بإنشاء هيئات إدارية ترافق المستثمر من أجل القيام بهذه الاجراءات الإدارية، و كذا استخراج الوثائق الإدارية المطلوبة قانونا قبل و خلال و بعد انتهاء مرحلة انجاز المشروع، حيث سوف نتطرق إلى هذه الهيئات في الفرع التالي.

الفرع الثاني: الشباك الوحيد هيئة إدارية مرافقة للمستثمر

تم إنشاء الشباك الوحيد التابع للوكالة الجزائرية للاستثمار بموجب المادة 18 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار و الذي أعاد تنظيم الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار،

1 - قانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 1 ديسمبر سنة 1990 م يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 2 ديسمبر سنة 1990 م، ص 1658.

2 - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة. الجزائر، العدد 8، سنة 2005، ص 4.

حيث أعاد تسميتها بالوكالة الجزائرية للاستثمار، و التي تم إنشائها بموجب المرسوم التشريعي رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار في المادة 7 منه، حيث أن المادة 18 من القانون رقم 18/22 نصت على إنشاء نوعين من الشبائيك، الأول الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية، أما الثاني فهي الشبائيك الوحيدة اللامركزية.

أولا/ الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية

نصت المادة 19 من القانون 18/22 على أن الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية هو المحاور الوحيد صاحب الاختصاص الوطني، حيث تم تكليفه بالقيام بكل الاجراءات اللازمة لتجسيد و مرافقة المشاريع الاستثمارية الكبرى و الأجنبية، و عليه فان اختصاص هذا الشباك وطني، و منصب فقط على المشاريع الاستثمارية الكبرى و كذا المشاريع الاستثمارية الأجنبية¹.

ثانيا/ الشبائيك الوحيدة اللامركزية

نصت المادة 20 من القانون 18/22 على أن الشبائيك الوحيدة اللامركزية هي المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، و مهمتها مساعدة و مرافقة المستثمرين في إتمام الاجراءات المتعلقة بالاستثمار، و عليه فان اختصاص هذه الشبائيك محلي فقط²، عكس الشباك الوحيد للمشاريع الاستثمارية الكبرى و الأجنبية، و كذلك فهي تختص بالتعامل مع المستثمرين الوطنيين فقط³.

1 - انظر المادة 19 من القانون رقم 18/22 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق 24 يوليو سنة 2022م المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50 الصادرة بتاريخ 29 ذو الحجة عام 1443 هـ الموافق 28 يوليو سنة 2022 م، ص 8.

2 - انظر المادة 20 من القانون رقم 18/22، مرجع سابق، ص 8.

3 - انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 هـ الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 م يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 21 صفر عام 1444 هـ الموافق 18 سبتمبر سنة 2022 م، ص 9.

حيث بالرجوع إلى نص المادة 21 من القانون 18/22 فان من بين المهام الموكلة إلى الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية و الشبابيك الوحيدة اللامركزية تجسيد المشاريع الاستثمارية، و كذا الحصول على العقار الموجه للاستثمار و هذا ما يتعلق بموضوع دراستنا، حيث نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 على احتواء الشباك الوحيد بالإضافة إلى أعوان الوكالة، ممثلين عن مختلف الهيئات الإدارية، و من بين هذه الهيئات مصالح التعمير، و كذلك الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، حيث تم تكليف ممثل هيئة مصالح التعمير بمهمة مساعدة المستثمر في استكمال الاجراءات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء، و الرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء، و كذلك يتولى استلام الملفات التي لها علاقة بصلاحياته، و يتولى متابعتها حتى انتهائها، أما ممثلو الهيئات المكلفة بمنح العقار الموجه للاستثمار فقد أسندت لهم مهمة إعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية، وكذا مرافقة المستثمرين لدى الإدارات من اجل استكمال الاجراءات المرتبطة بالحصول على العقار.

يظهر جليا من كل ما سبق نية السلطات الجزائرية، في تذليل الصعوبات التي تتسم بها الاجراءات الإدارية، و التي لطالما تنفر المستثمرين من كثرتها و طول الوقت الذي تستنزفه، وكذا البيروقراطية التي تتخر جسد الإدارة الوطنية، لذا فان كل هذه التسهيلات التي كرسها المشرع تصب في صالح المستثمر مما يحفزه على استثمار أمواله في الجزائر دون خوف.

الفرع الثالث: المنصة الرقمية للمستثمر

في إطار عصرنه و تحديث الإدارة الجزائرية، و كذا الخدمات المقدمة من طرفها، و ذلك من خلال دمج التكنولوجيا في جميع المجالات، تم استحداث المنصة الرقمية للمستثمر، و التي أنشأت بموجب القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، حيث نصت المادة 23 منه على أن تقوم الوكالة الجزائرية للاستثمار بتسيير المنصة الرقمية، حيث تعمل هذه الأخيرة على توفير كل المعلومات المتعلقة بفرص الاستثمار في الجزائر، الأجهزة المكلفة

بالاستثمار، العرض العقاري المتوفر و كذلك التحفيزات و المزايا المرتبطة بالاستثمار¹، حيث تتسم مهمة هذه الوكالة بإزالة الطابع المادي عن جميع الاجراءات ، و القيام بواسطة الانترنت بجميع الاجراءات المتصلة بالاستثمار .

بالإضافة إلى ذلك خصص المشرع الجزائري الباب الثالث بعنوان المنصة الرقمية للمستثمر من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، حيث نص في المادة 27 منه على تعريف للمنصة بأنها أداة الكترونية لتوجيه الاستثمارات و مرافقتها و متابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها، أما المادة 28 فقد خصصت للأهداف التي تعمل هذه المنصة على تحقيقها، وعليه فان هذه المنصة تساهم بشكل كبير في تقديم المعلومات للمستثمرين فيما يخص العقار الصناعي، و كذا الامتيازات الممنوحة للاستثمار و العقار الصناعي.

الفرع الرابع: اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار

تدعيما للإصلاحات المنتهجة من السلطات الوطنية في مجال الاستثمار، قام المشرع الجزائري باستحداث لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار، تكون تابعة لرئاسة الجمهورية و ذلك نظرا لأهميتها و الدور المنوط بها، حيث نصت على ذلك المادة 11 من القانون رقم 18/22، حيث تضطلع هذه اللجنة بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرون، حيث نصت نفس المادة في فقرتها الثانية، على أن الطعون ترسل إلى اللجنة في اجل شهرين من تبليغ القرار المعترض عليه، و يجب على اللجنة البت في الطعن في اجل شهر واحد من تاريخ تبليغها بالطعن، كما تضمنت الفقرة الثالثة من نفس المادة زيادة على ذلك حق المستثمر في رفع طعن قضائي أمام الجهات القضائية المختصة.

نظرا لأهمية هذه الهيئة و الدور الذي تقوم به، قام المشرع الجزائري بإصدار المرسوم الرئاسي رقم 296/22 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار

¹ - راضية أمقران، ضمانات الاستثمار في إطار القانون 18/22، مرجع سابق، ص 3424.

وسيرها¹، حيث نصت المادة 2 من هذا المرسوم على أن هذه اللجنة تبت في الطعون المقدمة من طرف المستثمرين الذين يرون أنهم غبنوا، في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 18/22 و المتعلق بالاستثمار، أما المادة الثالثة فقد نصت على تشكيلة اللجنة المكونة من ممثل رئاسة الجمهورية رئيسا للجنة، وقاض من المحكمة العليا وقاض من مجلس الدولة، قاض من مجلس المحاسبة، ثلاثة خبراء اقتصاديين و ماليين مستقلين يعينهم رئيس الجمهورية، بالإضافة إلى إمكانية الاستعانة بأي شخص بحكم كفاءته الخاصة، من شأنه مساعدة أعضاء اللجنة.

تختص هذه اللجنة بالنظر في الطعون المقدمة من طرف المستثمر في حالة سحب أو رفض منح المزايا، و كذلك في رفض إعداد المقررات و الوثائق و التراخيص من طرف الإدارات و الهيئات المعنية، حيث يجب أن يرفع المستثمر طعنه أمام اللجنة في اجل 15 يوما من تاريخ تبليغه بقرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار²، ولقبول الطعن المرفوع أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار تحت طائلة عدم القبول، يشترط في المستثمر أن يقدم تظلم مسبقا أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، و ذلك في اجل شهر واحد من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه، حيث انه يجب على مدير الوكالة الفصل في التظلم المسبق في اجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ تسلمه التظلم³.

بهذا يكون المشرع الجزائري قد سهل للمستثمر الطعن في القرارات الإدارية، التي يرى أنها مجحفة في حقه، و ذلك أمام هيئات إدارية متخصصة، و في آجال زمنية قصيرة، و هذا ما يضيف طابع الشفافية و المصادقية، خاصة في حالة حرمان المستثمر من أي امتياز أو مزية منحها له المشرع، بالخصوص فيما يتعلق بالعقار الصناعي.

1 - المرسوم الرئاسي رقم 296/22 المتعلق بتحديد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار و سيرها المؤرخ في 7 صفر عام 1444 هـ الموافق 4 سبتمبر سنة 2022 م، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 21 صفر عام 1444 هـ الموافق 18 سبتمبر سنة 2022 م .

2 - انظر المادة 6 من المرسوم الرئاسي رقم 296/22، مرجع سابق، ص 4.

3 - المادة 7 من المرسوم الرئاسي رقم 296/22، مرجع سابق، ص 4.

المبحث الثاني: الامتيازات المالية و الجبائية

دأب المشرع الجزائري في كل مرة يعدل فيها قوانين الاستثمار على التكتيف من الحوافز و الامتيازات المالية و الجبائية، حيث لا تقل هذه الأخيرة اهمية عن الامتيازات القانونية و الإدارية، لذا كلما رفعت السلطات الجزائرية سقف الأهداف المنشودة و المسطرة، كلما زادت في قيمة هذه الامتيازات الممنوحة، و عليه يمكن القول بان الامتيازات المالية و الضريبية هي مجموعة من الاجراءات و الترتيبات ذات قيمة اقتصادية قابلة للتقويم، تمنحها الدولة تمنحها الدولة لمستثمرين الوطنيين و الأجانب، لتحقيق أهداف محددة كإغراء الأفراد أو الشركات بالقيام بعملية الاستثمار نحو قطاعات غير مستمر فيها، أو كذلك تحقيق التوازن الجهوي للاستثمار، من خلال منح حوافز استثمارية نحو المناطق غير المرغوب فيها¹.

نتيجة لما سبق سوف نقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، الأول ندرس من خلاله الامتيازات المالية، أما المطلب الثاني سوف نخصه للامتيازات الجبائية.

المطلب الأول: الامتيازات المالية

نص القانون 04/08 و المتعلق بتحديد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، على جملة من الامتيازات المالية، المقررة لصاحب الامتياز على العقار محل الامتياز، حيث نص على حق المستثمر على إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض من اجل تمويل مشروعه الاستثمار، وهذا ما سنحاول دراسته في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فسوف نخصه لحق المستثمر في التنازل عن ملكية البنايات و الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، أما في الفرع الثالث سوف نتطرق إلى حق المستثمر في التعويض العادل و المنصف في حالة

1 - نبيل ونوغي، نظام المزايا و التسهيلات الممنوحة للاستثمار في القانون الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي سي الحواس . بركة، المجلد 12 العدد 3، سنة 2019، ص 107.

نزع الملكية، أما في الفرع الرابع سوف نتطرق إلى الإتاوة السنوية مقابل حق الامتياز على العقار.

الفرع الأول: الحق في إنشاء رهن رسمي على الحق العيني

قبل الشروع في دراسة هذا الحق، سوف بإيجاز لمفهوم الرهن الرسمي، حيث عرفته المادة من القانون المدني: "انه حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي ضمانا للوفاء بالالتزام وهو يمنح صاحبه حق تتبع العقار في أي يد كان و استيفاء حقه من ثمنه بالتقدم على الدائنين العاديين والمرتهنين التاليين له في المرتبة"¹ فهو إذن ضمانا خاصة للدائن منصوص عليها في القانون المدني، فالرهن الرسمي هو عقد من اجل ضمان استقاء دين قبل كل الدائنين، فهو وسيلة ائتمان مقررة قانونا لحماية حق الدائن من مزاحمة باقي الدائنين العاديين².

قد يضطر المستثمر إلى الاستدانة من اجل تمويل مشروعه، حيث أن المشرع الجزائري اخذ هذا الأمر بعين الاعتبار، و ذلك حينما قرر للمستثمر الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، و كذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها، و ذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط، هذا ما نصت عليه المادة 11 من الأمر 04/08. وبهذا يكون المستثمر قد حصل على مصدر تمويلي لمشروعه الاقتصادي، و ذلك من خلال اخذ قرض من البنوك المعتمدة، في مقابل الالتزام بإبرام عقد رهن رسمي على الحق العيني العقاري محل الامتياز، و كذلك على البنائيات التي سوف يقوم بإنشائها في إطار تجسيد مشروعه الاستثماري، حيث أن هذا الرهن الرسمي يعد ضمان للقرض الممنوح.

الفرع الثاني: الحق في التنازل عن الحق العيني و ملكية البنائيات

1 - المادة 882 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، ص1046.

2 - أمينة عبدلي، الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية. مخبر المؤسسات لدستورية والنظم السياسية، جامعة خميس مليانة، العدد 4، سنة 2018، ص 195.

كما أسلفنا بيانه سابقا، فإن للمستثمر الحق في تملك البنايات المشيدة فوق الأرض محل الامتياز، ونتيجة لذلك أعطى المشرع الجزائري الحق للمستثمر صاحب الامتياز التنازل عن حق الانتفاع و كذا البنايات المملوكة له للغير، سواء بمقابل أو دون مقابل، وله أن يتنازل عليها لدائه كمقابل للوفاء بديونه، حيث يكون التنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار وهذا للمدة المتبقية¹، وذلك بشرط الحصول على شهادة المطابقة، و التي تسلمها إياه المصالح المختصة المكلفة بالتعمير، أما الشرط الثاني فهو البدء في النشاط، حيث يتم معاينة هذا الشرط من قبل لجنة مختصة مكلفة بذلك، و هذا تطبيقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09².

كذلك اشترطت نفس المادة في فقرتها الثانية على شرط آخر، وهو أن يقوم المستثمر صاحب الامتياز تحت طائلة بطلان أي إجراء للتنازل بإبلاغ إدارة أملاك الدولة، بأي معاملة يحتمل إجرائها على حق الامتياز، وعليه فان أي تصرف قانوني يقوم به المستثمر يقع على حق الامتياز يجب أن تعلم به إدارة أملاك الدولة، و إلا كان باطلا وغير نافذ.

الفرع الثالث: الحق في تعويض عادل و منصف عند نزع الملكية

لقد سبق وان تعرضنا إلى ضمانات الدولة للمستثمر فيما يخص نزع الملكية، لكن قد يحدث أن يتم نزع الملكية لأي سبب من الأسباب القانونية، هنا ضمن المشرع الجزائري الحق في التعويض للمستثمر، حيث يجب أن يكون هذا التعويض عادلا و منصفا، و هذا تطبيق لأحكام المادة 10 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار³، حيث أن الامتياز كرس في القوانين المتعلقة بالاستثمار السابقة، حيث تم النص عليه بموجب المادة 23 من القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار⁴، أما في الأمر 03/01 و المتعلق بتطور الاستثمار فقد

1 - جمال بوشنافة، مها بن تريعة، استغلال العقار الموجه للاستثمار في ظل الأمر 04/08، مجلة الدراسات القانونية .

مخبر السيادة و العولمة، جامعة يحي فارس المدينة . الجزائر، المجلد 09 العدد 01، سنة 2023، ص 104.

2 - انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09، مرجع سابق، ص 6.

3 - انظر المادة 10 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، مرجع سابق، ص 6.

4 - انظر المادة 23 من القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، مرجع سابق، ص 22.

تم النص على هذا الامتياز في المادة 16¹، كذلك نجد أن هذه الضمانة مكرسة دستورياً و ذلك من خلال المادة 60 التي نصت على: "الملكية الخاصة مضمونة

لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون، و بتعويض عادل و منصف"²

حيث يعتبر الالتزام بالتعويض ضمان مهم من ضمانات الاستثمار الأجنبي الذي تقدمه الدولة المضيفة، فبالرغم من أن للدولة سيادة على أراضيها و إقليمها، و أن نزع الملكية يعتبر من مظاهر السيادة، بحيث يحق لها الاستيلاء على المشاريع الاستثمارية المقامة على أراضيها، و ذلك باستخدام الوسائل المنصوص عليها في القانون، فهي ملزمة بجبر الضرر الذي يلحق بصاحب الملكية المنزوعة، و ذلك طبقاً للقانون الداخلي للدولة أو القوانين الدولية بطريقة عادلة و منصفة، وهذا ما يعزز ثقة المستثمر في أن أمواله لن يتم الاستيلاء عليها دون مقابل³.

الفرع الرابع: الإتاوة السنوية مقابل حق الامتياز على العقار

إن المشرع الجزائري و في إطار تخفيف الأعباء المالية و التي تترتب على الشروع في أجاز المشروع الاستثماري، قام بعدة تسهيلات مالية لصالح المستثمر، من بين أهم هذه التسهيلات سوف ندرس أولاً التخفيضات على الإتاوة السنوية و ثانياً إعفاءات من مصاريف التسجيل و الشهر العقاري و أتعاب أملاك الدولة.

أولاً/ تخفيض في الإتاوة السنوية مقابل حق الامتياز

نص الأمر 04/08 و المتعلق بشروط و كفاءات منح الامتياز في مادته 9 على أن الامتياز يمنح بالتراضي مقابل دفع إتاوة سنوية تحدد من طرف مصالح أملاك الدولة

1 - انظر المادة 16 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، مرجع سابق، ص 7.

2 - المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 هـ الموافق 30 ديسمبر سنة 2020 م يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 82 الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى عام 1442 هـ الموافق 30 ديسمبر سنة 2020 م، ص 16.

3 - يوسف زروق، عبد القادر رقاب، ضمانات و حوافز الاستثمار الأجنبي في الجزائر وفق قانون 09/16، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة . الجزائر، العدد 8، ص 104.

المختصة إقليمياً، و التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية، تحين هذه الإتاوة كل 11 سنة¹، حيث تم تعديل هذه المادة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حيث نصت المادة 15: "تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز.

تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض كما يأتي:

- 90% خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة إلى ثلاث سنوات
- 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة إلى ثلاث سنوات
- الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50%
- من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب و الهضاب العليا.
- الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 15 سنة و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير.
- يتم تحيين الإتاوة السنوية كما هي محددة في الفقرة الأولى أعلاه، بعد انقضاء كل فترة 11 سنة².

كذلك نص قانون المالية لسنة 2015 على تخفيض قيمة الإتاوة السنوية إلى 33/1 أي بعدما كانت قيمة الإتاوة 5% (20/1) من القيمة التجارية للقطعة، أصبحت الإتاوة

1 - انظر المادة 9 من الأمر 04/08، مرجع سابق، ص5.

2 - قانون رقم 11/11 المؤرخ في 16 شعبان عام 1432 هـ الموافق 18 يوليو سنة 2011 م يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40 الصادرة بتاريخ 18 شعبان عام 1432 هـ الموافق 20 يوليو سنة 2011 م، ص 8.

تمثل تقريبا 3%، و هذا بموجب المادة 62¹، بالرجوع إلى هذه التعديلات يلاحظ أن المشرع الجزائري قدم تخفيضات معتبرة على الإتاوة السنوية لفائدة المستثمرين، وكذلك تمديد هذه التدابير حتى إلى حقوق الامتياز الممنوحة لصالح مشاريع الاستثمار في إطار الأمر 04/08، و ذلك قبل صدور هذا القانون، و ذلك دون إمكانية استرداد مبالغ الإتاوة السنوية التي حصلتها مصالح أملاك الدولة².

ثانيا/ إعفاءات من مصاريف التسجيل و الشهر العقاري و أتعاب أملاك الدولة

نصت المادة 60 القانون 10/14 و المتعلق قانون المالية لسنة 2015 على: "تعفى العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة و المتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية في إطار الأمر رقم 04/08 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المعدل و المتمم، من حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية مع مراعاة التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار" و بهذا يكون المشرع الجزائري قد أعفى المستثمر من الكثير الأعباء المالية و المتمثلة في حقوق التسجيل، و رسم الشهر العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية، و هي تعتبر امتيازات معتبرة قدمت لفائدة المستثمر بمناسبة منحه الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار.

1 - قانون رقم 10/14 المؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1436 هـ الموافق 30 ديسمبر سنة 2014 م يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية 78 الصادرة بتاريخ 9 ربيع الأول عام 1436 هـ الموافق 31 ديسمبر سنة 2014 م، ص 23.

2 - محمد لعاش، منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في إطار أحكام الأمر 04/08 المعدل و المتمم، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة . الجزائر، العدد 11، سنة 2018، ص371.

المطلب الثاني: الامتيازات الجبائية

قبل الخوض في أهم الامتيازات الجبائية الممنوحة للمستثمر في إطار الامتياز، يجب أولاً معرفة مفهوم الامتيازات الجبائية فهي التسهيلات و الرخص و الضمانات المقدم في شكل إجراءات ذات الطابع التحفيزي و الذي تتخذه الدولة لصالح فئة من الأعوان الاقتصاديين لغرض توجيه نشاطهم نحو القطاعات و المناطق المراد تشجيعها وفق السياسة العامة التي تنتهجها الدولة¹.

حيث نصت المادة 25 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار على وجوب تسجيل الاستثمار قبل انجازها لدى الشبايبك الوحيدة المختصة من اجل الاستفادة من المزايا المذكورة في هذا القانون، حيث يتجسد التسجيل بتسليم شهادة مرفقة بقائمة السلع و الخدمات القابلة للاستفادة من المزايا التي ترخص للمستثمر الاستفادة من الامتيازات التي له الحق المطالبة بها لدى الهيئات الإدارية المعنية²

جاء القانون 18/22 بجملة من الامتيازات الجبائية ترمي كلها إلى تشجيع الاستثمار، حيث كان ذلك من خلال المواد من 24 إلى 33 منه، وقد قسم المشرع الجزائري هذه الامتيازات إلى ثلاث أنظمة³ وهي نظام القطاعات و الذي سوف ندرسه من خلال الفرع الأول، نظام المناطق و الذي نتناوله في فرع ثان، أما الفرع الثالث فسوف نخصه لنظام الاستثمارات المهيكلة.

قبل البدء في دراسة هذه الامتيازات سوف نركز على الامتيازات الممنوحة للمستثمر في إطار استغلاله للعقار، وذلك أن هذا القانون يشمل كل الامتيازات المتعلقة بالاستثمار، و عليه سوف نسلط الضوء سوى على الامتيازات موضوع بحثنا.

1 - زهية لموشى، الامتيازات الجبائية كمدخل لتحقيق التنوع الإنتاجي بالجزائر، المجلة العلمية لجامعة الجزائر 3، المجلد 6 العدد 11، سنة 2018، ص 4.

2 - انظر المادة 25 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، مرجع سابق، ص 8.

3 - أمينة كسام، آليات تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر في إطار قانون الاستثمار رقم 22-18، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة . الجزائر، المجلد 8 العدد 2، سنة 2023، ص 139.

الفرع الأول: الامتيازات الممنوحة في إطار نظام القطاعات

يقصد المشرع الجزائري بنظام القطاعات المجالات التي تحظى بالأولوية من طرف الدولة، و التي يجب التركيز عليها للقيام بالمشاريع الاستثمارية دون غيرها من المجالات، و ذلك بسبب اهمية هذه القطاعات بالنسبة للاقتصاد الوطن، و باعتبارها قطاعات بديلة للمحروقات¹، من بين هذه القطاعات الصناعة، الصناعة الغذائية، الصناعة الصيدلانية، الصناعة البتروكيمياوية، الطاقات الجديدة و الطاقات المتجددة، المناجم و المحاجر و هذا طبقا لنص المادة 26 من القانون 18/22.

حيث قسم المشرع الجزائري هذه الامتيازات حسب الجدول لمراحل انجاز المشروع إلى غاية البدء في الاستغلال، حيث سوف نتطرق إلى الامتيازات الممنوحة في مرحلة الانجاز فقط كون هذه الأخيرة متعلقة بالعقار الصناعي، حيث اشتملت على المواد و السلع و الخدمات اللازمة لبناء و انجاز المشروع الاستثماري، حيث اشتملت على بعض الإعفاءات الضريبية و الجمركية عليها، و إعفاءات على بعض الرسوم التي سوف نفضلها كالأتي:

نصت المادة 27 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار على الامتيازات الممنوحة في نظام القطاعات بعنوان مرحلة الانجاز و هي:

- 1- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.
- 2- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع و الخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في انجاز المشروع.
- 3- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض و الرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.

1 - أمينة كسام، مرجع سابق، ص 140.

4- الإعفاء من حقوق التسجيل و الرسم على الإشهار العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

5- الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ الاقتناء¹.

الفرع الثاني: الامتيازات الممنوحة في إطار نضام المناطق

خص المشرع الجزائري بعض مناطق الوطن ببعض المزايا و الأنظمة التحفيزية، كون هذه المناطق بحاجة إلي التنمية بالمقارنة مع المناطق الأخرى، و لقد اصطلح الفكر السياسي الحالي على تسميتها بمناطق الظل، و هي المناطق البعيدة و المعزولة، و التي تعاني التهميش و هشاشة البنى التحتية أو انعدامها، و كذا الظروف المعيشية الصعبة التي يعيشها مواطنو هذه المناطق، و من ابرز هذه المشاكل انعدام فرص العمل².

حيث تم تحديد هذه المناطق من خلال المرسوم التنفيذي رقم 301/22 الذي يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة اهمية خاصة في مجال الاستثمار³، و هذا تطبيقا للمادة 28 من القانون 18/22 و التي نصت على: "تعد قابلة للاستفادة من "نظام المناطق" الاستثمارات المنجزة في:

- المناطق التابعة للهضاب العليا و الجنوب و الجنوب الكبير
- المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة
- المواقع التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للثمين

1 - انظر المادة 27 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، مرجع سابق، ص 8 و9.

2 - أمينة كسام، مرجع سابق، ص 140.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 301/22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 هـ الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 م يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة اهمية خاصة في مجال الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 21 صفر عام 1444 هـ الموافق 18 سبتمبر سنة 2022 م.

تحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة، عن طريق التنظيم". نصت المادة 29 من القانون 18/22 على أن المشاريع الاستثمارية التي تستفيد من الامتيازات في إطار نظام المناطق، لا توجد فيها استثناءات على عكس نظام القطاعات، حيث أن هناك بعض الاستثمارات التي لا تستفيد من هذه الامتيازات، حيث اصدر المشرع الجزائري مرسوم تنفيذي رقم 300/22 و المتضمن قوائم النشاطات و السلع و الخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا و كذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل¹، إن المشاريع المنجزة في المواقع المذكورة في المادة 28 فهي قابلة للاستفادة من الامتيازات مهما كان نوع الاستثمار المنجز فيها، و هذا راجع لقلة المشاريع الاستثمارية في هذه المناطق.

حيث نصت المادة 29 من القانون 18/22 على الامتيازات الممنوحة في إطار المناطق بتقسيم الامتيازات حسب المراحل كالآتي:

أولا/ مرحلة الانجاز

نفس الامتيازات المذكورة في المادة 27 و الخاصة بمرحلة الانجاز في إطار الامتيازات الممنوحة في نظام القاعات وهي:

1- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.

2- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع و الخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في انجاز المشروع.

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

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 300/22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 هـ الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 م و المتضمن تحديد قوائم النشاطات و السلع و الخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا و كذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 21 صفر عام 1444 هـ الموافق 18 سبتمبر سنة 2022 م.

4- الإعفاء من حقوق التسجيل و الرسم على الإشهار العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

5- الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ الاقتناء¹.

ثانيا/ مرحلة الاستغلال

تستفيد المشاريع المقامة في هذه المواقع و لمدة 10 سنوات من

1- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات

2- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني

لقد قمنا بذكر الامتيازات في مرحلة الاستغلال في نظام المناطق ولم نذكر نفس الامتيازات في مرحلة الاستغلال من نظام القطاعات، كون أن الامتيازات في نظام المناطق متعلق بموقع العقار، أي العقارات التي تنشأ فيها هذه الاستثمارات قابلة للاستفادة هذه الامتيازات بحكم موقعها و هذا هو الهدف من دراستنا، تحديد الامتيازات الممنوحة للعقار الموجه للاستثمار الصناعي، أما الامتيازات الممنوحة في مرحلة الاستغلال في نظام القطاعات فهي متعلقة بالنشاط الاقتصادي وهو ليس موضوع دراستنا.

الفرع الثالث: الامتيازات الممنوحة في إطار نظام الاستثمارات المهيكلية

وهي الاستثمارات ذات القدرة العالية لخلق الثروة و استحداث مناصب الشغل، و التي من شأنها رفع من جاذبية الإقليم و تكون قوة دافعة للنشاط الاقتصادي من اجل تنمية مستدامة، اقتصاديا و اجتماعيا و إقليميا، و تساهم خصوصا في إحلال الواردات، تنويع الصادرات، الاندماج ضمن سلسلة القيم العالمية و الجهوية، اقتناء التكنولوجيا وحسن

1 - انظر المادة 27 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، مرجع سابق، ص 8 و 9.

الأداء¹، و هذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 303/22 المتعلق بتحديد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلية و كفاءات الاستفادة من مزايا الاستغلال و شبكات التدعيم.

نصت المادة 31 من القانون 18/22 على الامتيازات الممنوحة للاستثمارات المنطوية تحت نظام الاستثمارات المهيكلية حيث قامت كسابقاتها بتقسيم هذه الامتيازات إلى مرحلتين، لكن ما يهمنا هنا هو مرحلة الانجاز فقط، لقد أحالت المادة 31 على المادة 27 من نفس القانون و بالتالي فان هذه الامتيازات هي:

1- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.

2- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع و الخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في انجاز المشروع.

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

4- الإعفاء من حقوق التسجيل و الرسم على الإشهار العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

5- الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ الاقتناء.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 303/22 المؤرخ في صفر عام 1444 هـ الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 م المتعلق بتحديد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلية و كفاءات الاستفادة من مزايا الاستغلال و شبكات التدعيم، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 21 صفر عام 1444 هـ الموافق 18 سبتمبر سنة 2022 م.

كما نصت نفس المادة على أن الأطراف المتعاقدة مع المستثمر المستفيد، و المكلفة بانجاز الاستثمار، يمكن أن تستفيد من هذه الامتيازات¹

ملخص الفصل الثاني

من خلال تحليل النصوص التشريعية و المتعلقة بالاستثمار، و كذا النصوص الأخرى التي لها علاقة بموضوع الاستثمار من قوانين مالية و نصوص متعلقة بالأموال الخاصة للدولة، يظهر جليا، إن المشرع الجزائري قدم تحفيزات مست جميع الأصعدة، حيث كرس بعض المبادئ القانونية الهامة، و التي تعتبر مبادئ شائعة في القوانين المقارنة أو الدولية، كذلك قدم تسهيلات إدارية معتبرة من خلال هيئات مرافقة للمستثمر في مساره، و اشتملت هذه التحفيزات على إعفاءات ضريبية و تخفيضات مالية مست اغلب الالتزامات المالية الملقاة على عاتق المستثمر من مرحلة الحصول على حق الامتياز إلى غاية البدء في انجاز المشروع الاستثمار، و من ثم مرحلة البدء في النشاط.

¹ - انظر الفقرة 2 من المادة 31 من القانون 18/22 و المتعلق بالاستثمار، مرجع سابق، ص 9.

تشهد الساحة الدولية تنافسية كبيرة على استقطاب الاستثمارات، والتي من شأنها تقوية الاقتصاديات الداخلية للدول، و ما يترتب عليه من تطور تكنولوجي في شتى الأصعدة، و تنمية اجتماعية و بشرية، و تحسين لظروف المواطن الاجتماعية، مما ينتج الرفاه للمواطن و الوفرة في المنتج، و انخفاض للأسعار و الجودة في السلع و الخدمات نتيجة للمنافسة، حيث أن كل هذا لا يتأتى إلا من خلال خلق مناخ استثماري تنافسي بقوة لما هو معروض في الساحة الدولية، لكن الجزائر و بالرغم من سعيها في إطار استقطاب الاستثمار الوطني أو الأجنبي إلا أن المؤشرات لا تؤكد وجود نمو و زيادة في المشاريع الاستثمارية و ذلك راجع إلى عدة أسباب:

- عدم الاستقرار التشريعي الذي عرفه مجال الاستثمار، و كثرة التعديلات على القوانين مما أسفر على إحجام المستثمرين عن الاستثمار في الجزائر.
- التشريع بواسطة قوانين المالية في موضوع الاستثمار ومنح العقار الصناعي، أسفر اتخاذ قرارات متسارعة و غير مدروسة بدقة و ذلك من اجل تحقيق أهداف معينة، و تفادي كل مسببات فشل السياسة المتبعة.
- عدم التهيئة المناسبة للأوعية العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي، و ذلك من خلال البنى التحتية، شبكات الطرق و السكك الحديدية، و غيرها من مستلزمات إقامة مشاريع استثمارية صناعية.
- عدم التوازن بين أقاليم البلد فيما يخص التنمية، على الرغم من أن بعض الأقاليم في الوطن، تتمتع بميزة جاذبة للاستثمار قوية جدا ألا وهي احتواءها على ثروات طبيعية قابلة للتنمين، إلا أن هذه الأقاليم تعاني التهميش و عدم التهيئة لهذه المناطق لتكون مناطق صناعية ذات استقطاب عالي للاستثمار.

- المشاكل البيروقراطية التي مازالت و إلى هذه الساعة ، التي يعاني منها المستثمر من ثقل الاجراءات و كثرتها، و التعقيدات، و كثرة الهيئات الفاعلة في مجال الاستثمار، مما يجعل المستثمر يتأرجح معلقا بين هذه الهيئات، مما يولد في نفسه نفورا عن الاستثمار في الجزائر و البحث عن وجهة أفضل.

نتيجة لكل ما سبق من الأسباب سوف نعرض بعض المقترحات التي نرى من شأنها أن تقدم بعض الحلول

- الاستقرار على تشريع خاص بالاستثمار لمدة زمنية معتبرة ذات مدى طويل، حيث أن هذا الاستقرار يولد في قرارة نفس المستثمر الإحساس بالأمن القانوني على مشروعه الاستثماري مما يحفزه على الاستثمار في البلد.

- يجب أن يتم إشراك كل من لديه خبرة في مجال الاستثمار في تسطير السياسة الاقتصادية التي تنتهجها الدولة ، من خبراء في مجال الاقتصاد، المالية، التجارة، و كذلك المهندسين في مجال الصناعة، المهندسين في مجالات التهيئة و التعمير، كذلك إشراك الخبراء القانونيين و الشركاء الاقتصاديين، ذلك للخروج بنتائج مدروسة بدقة لكل الجوانب الخاصة بالاستثمار، بحيث تكون هذه الدراسات قاعدة علمية صحيحة مبنية على أسس تقنية و قانونية فعالة، لتتبلور في شكل نصوص قانونية تنظم مجال الاستثمار.

- القيام بإنشاء مناطق و أقطاب صناعية تتوفر على أوعية عقارية مهيأة لاستقطاب مشاريع صناعية، تتوفر على كل المتطلبات القاعدية و اللوجستية و شبكات الاتصال و غيرها، و ذلك من خلال رصد ميزانية هامة لتجسيد ذلك.

- تحديث الإدارة و الهيئات الإدارية الفاعلة في مجال الاستثمار، من خلال الوسائل التكنولوجية الحديثة، و تنظيف البيئة الإدارية من الفساد و البيروقراطية التي تعتبر حجر عائق في طريق المستثمرين المقبلين على الاستثمار في الجزائر.

- الزيادة في حجم التحفيزات الموجهة للاستثمار، و ذلك بقدر الأهداف و الاستراتيجيات المسطرة من طرف الدولة، حيث أن هذه الأخيرة هي الركن الأساسي في عملية جذب الاستثمارات.

- الفصل في موضوع منح العقار الصناعي للمستثمر، بحث يكون بطريقة مدروسة بعناية و دقة لتحقيق الأهداف المرجوة منه، حيث أن هذا الموضوع عرف تأرجحاً بين تملك المستثمر للعقار و بين منحه حق استغلال فقط، لذا وجب اتخاذ القرار الصائب و المناسب في هذا الموضوع.

من خلال دراستنا لموضوع الامتيازات الممنوحة للمستثمر المستغل للعقار الصناعي، خلصنا الى أن التعديلات الأخيرة التي مست مجال الاستثمار في الجزائر قد أتت بفلسفة و رؤية جديدة تمنح للمستثمر أجنبياً أو وطنياً، جملة من التسهيلات و الامتيازات التي اشتملت على:

التأكيد على بعض المبادئ القانونية الراسخة في القوانين السابقة كمبدأ المساواة، و الاستقرار التشريعي، و ضمان عدم نزع الملكية.

الإصلاحات الإدارية و التي تمثلت في تحديث الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، و توحيد الأجهزة الإدارية المسيرة للاستثمار و لتمثلة في الشبائيك الوحيدة، و استعمال التكنولوجيا الحديثة في معالجة ملفات الاستثمار عن طريق المنصة الرقمية.

كذلك منح المستثمر تخفيضات معتبرة و إعفاءات في الشق الضريبي و الجبائي بالمقارنة مع القوانين السابقة.

كل هذه التعديلات جسدت النظرة الجديدة والجدية التي تميز بها مؤخرا المشرع الجزائري في موضوع تسيير العقار الصناعي، لما يكتسبه من اهمية بالغة في إنعاش الاقتصاد الوطني.

قائمة المراجع

الكتب

- 1- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص05.
- 2- سميحة حنان خوادجية، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي، الطبعة الأولى، ألفا للوثائق نشر. استيراد و توزيع الكتب - قسنطينة، سنة 2020 .
- 3- عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، بيت الأفكار، 2019، الجزائر.
- 4- كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، 2019، الجزائر .
- 5- ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المجدد للنشر و التوزيع - سطيف.

الأطروحات

- 1- أسماء منصور، تثمين العقار الموجه للاستثمار الصناعي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2020 . 2021 .
- 2- حورية فراح، نظام الامتياز كخيار استراتيجي في مجال الاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017.
- 3- مواز شربالي، عقود استغلال العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون . تيارت، السنة الجامعية 2020 . 2021 .

المقالات

- 1- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة . الجزائر، العدد 8، سنة 2005.

- 2- الطيب ولد عمر، الحبيب بلقنيشي، مدى فعالية الحوافز المتعلقة بالاستثمار في ظل تطور التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، معهد العلوم القانونية و الإدارية . المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي تيسمستيلت الجزائر، المجلد الثالث العدد 5، سنة 2018.
- 3- أمينة عبدلي، الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية . مخبر المؤسسات لدستورية والنظم السياسية، جامعة خميس مليانة، العدد 4، سنة 2018.
- 4- أمينة كسام، آليات تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر في إطار قانون الاستثمار رقم 18-22، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة . الجزائر، المجلد 8 العدد 2، سنة 2023.
- 5- بلقاسم بن علال، مريم شعنبي، شهرزاد بورداش، دور المناطق الحرة في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر (حالة الجزائر)، مجلة نور للدراسات الاقتصادية، المركز الجامعي البيض . الجزائر، العدد 2، المجلد 5، سنة 2019.
- 6- جمال بوشنافة، مها بن تريعة، استغلال العقار الموجه للاستثمار في ظل الأمر 04/08، مجلة الدراسات القانونية . مخبر السيادة و العولمة، جامعة يحيى فارس المدية . الجزائر، المجلد 09 العدد 01، سنة 2023.
- 7- جمال دقيش، عز الدين دراعو، يوسف حاجي، تنمية المناطق الصناعية كمحرك للقطاع الصناعي بالجزائر، مجلة الاقتصاد و إدارة الأعمال 2572-0090 ، المركز الجامعي غليزان . المركز الجامعي ميلة . جامعة ادرار، مجلد 03 العدد 1، المنشورة في 2019/11/25.
- 8- حسايني لامية، واقع مبدأ المعاملة العادلة و المنصفة بين الاستثمارات في ضوء قانون ترقية الاستثمار رقم 09/19، مجلة القانون و التنمية، جامعة طاهري محمد بشار. الجزائر، العدد 3، سنة 2020.
- 9- حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعية و مناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 41 مجلد ب.ص، 2014.

- 10- راضية أمقران، ضمانات الاستثمار في إطار القانون 18/22، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، جامعة الجزائر 1، المجلد 7 العدد 1، سنة 2023.
- 11- زهية لموشى، الامتيازات الجبائية كمدخل لتحقيق التنويع الإنتاجي بالجزائر، المجلة العلمية لجامعة الجزائر 3، المجلد 6 العدد 11، سنة 2018.
- 12- سمية بلمرابط، محمد الأمين ضامن، الضمانات القانونية لترقية الاستثمار الأجنبي في الجزائر في ظل القانون رقم 09/16، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس . المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت . الجزائر، المجلد 5 العدد 1، سنة 2020.
- 13- عمار علوني، واقع المناطق الصناعية و مناطق النشاط في الجزائر و دورها في ترقية الاستثمار المحلي . دراسة ميدانية بولاية سطيف ، مجلة أبعاد اقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير. جامعة فرحات عباس سطيف 1 . المجلد 10 العدد 2، المنشورة بتاريخ 30/12/2020.
- 14- كريمة شايب باشا، دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، جامعة البليدة.
- 15- كريمة شايب باشا، عقد الامتياز و دوره كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي في الجزائر، دراسات قانونية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب . البليدة.
- 16- محمد لعشاش، منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية في إطار أحكام الأمر 04/08 المعدل و المتمم، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة . الجزائر، العدد 11، سنة 2018، ص 371.
- 17- محمود سردو، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية و التبذير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، جامعة جيلالي بونعامة خميس مليانة . الجزائر، المجلد 11 العدد 2، سنة 2019.

- 18- مواز شربالي، عقود استغلال العقار الصناعي و المنازعات الناجمة عنه،
المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي بالاغواط . ملحقه
افلو، العدد 2، سنة 2016.
- 19- محمد بوشوشة/عيسى بولخوخ، امتيازات العقار الصناعي الممنوحة
للاستثمار في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر،
العدد 12، 02 جوان 2017، ص 60.
- 20- نبيل ونوغي، نظام المزايا و التسهيلات الممنوحة للاستثمار في القانون
الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي سي الحواس . بركة،
المجلد 12 العدد 3، سنة 2019.
- 21- يوسف زروق، عبد القادر رقاب، ضمانات و حوافز الاستثمار الأجنبي في
الجزائر وفق قانون 09/16، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة زيان
عاشور الجلفة . الجزائر، العدد 8.

مداخلات

- 1- مريزق عاشور، دور المناطق الحرة شكل من أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر
في تحقيق التنمية الاقتصادية الإقليمية، الملتقى الوطني الأول آفاق التنمية
الإقليمية و المكانية في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم
التسيير . جامعة أدرار، سنة 2013 . 2014.

محاضرات

- 1- مونة مقلاتي، النظام القانوني للعقار الاستثماري، محاضرات أقيمت على طلبه
السنة الثانية ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية -
جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2018-2019.

النصوص القانونية الدستور

- 1- المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 هـ
الموافق 30 ديسمبر سنة 2020 م يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق

عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 82 الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى عام 1442 هـ الموافق 30 ديسمبر سنة 2020 م.
النصوص التشريعية

1-الأمر رقم 06/11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 هـ المؤرخ في 30 غشت سنة 2006 المتضمن شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53 الصادرة بتاريخ 6 شعبان عام 1427 هـ الموافق 30 غشت سنة 2006 م .

2-الأمر رقم 08/04 المؤرخ في 1 رمضان عام 1429 هـ الموافق 1 سبتمبر سنة 2008 م المتضمن شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 3 رمضان عام 1429 هـ الموافق 3 سبتمبر سنة 2008 م .

3-الأمر رقم 15/01 المؤرخ في 7 شوال عام 1436 هـ الموافق 23 يوليو 2015 م المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 40 الصادرة بتاريخ 7 شوال عام 1436 هـ الموافق 23 يوليو 2015 م .

4-الأمر رقم 95/27 المؤرخ في 8 شعبان عام 1416 هـ الموافق 30 ديسمبر سنة 1995 م المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد 82 الصادرة بتاريخ 9 شعبان عام 1416 هـ الموافق 31 ديسمبر سنة 1995 م .

5-الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 3 ذي الحجة عام 1394 هـ الموافق 28 ديسمبر سنة 1974 م يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19 الصادرة بتاريخ 12 صفر عام 1394 هـ الموافق 5 مارس سنة 1974 م .

6-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 م يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 الصادرة بتاريخ 24 رمضان عام 1395 هـ الموافق 30 سبتمبر سنة 1975 م .

- 7- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 16 شعبان عام 1432 هـ الموافق 18 يوليو سنة 2011 م المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40 الصادرة بتاريخ 18 شعبان عام 1432 هـ الموافق 20 يوليو سنة 2011 م .
- 8- القانون رقم 22/18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق 24 يوليو سنة 2022م المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50 الصادرة بتاريخ 29 ذو الحجة عام 1443 هـ الموافق 28 يوليو سنة 2022 م.
- 9- القانون رقم 91/11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 هـ الموافق 27 ابريل سنة 1991 م المتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 23 شوال عام 1411 هـ الموافق 8 مايو سنة 1991 م.
- 10- القانون رقم 97/02 المؤرخ في 2 رمضان عام 1418 هـ الموافق 31 ديسمبر سنة 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 89 الصادرة بتاريخ 2 رمضان عام 1418 هـ الموافق 31 ديسمبر سنة 1997 م.
- 11- قانون 25/91 المؤرخ في 9 جمادى الثانية عام 1412 هـ الموافق 16 ديسمبر سنة 1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية عدد 65 الصادرة بتاريخ 11 جمادى الثانية عام 1412 هـ الموافق 18 ديسمبر سنة 1991 م.
- 12- قانون رقم 01/20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 هـ الموافق 13 ديسمبر سنة 2001 م يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 الصادرة بتاريخ 30 رمضان عام 1422 هـ الموافق 15 ديسمبر سنة 2001 م .
- 13- قانون رقم 14/10 المؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1436 هـ الموافق 30 ديسمبر سنة 2014 م يتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية 78 الصادرة بتاريخ 9 ربيع الأول عام 1436 هـ الموافق 31 ديسمبر سنة 2014 م.
- 14- قانون رقم 82/11 المؤرخ في 2 ذي القعدة عام 1402 هـ الموافق 21 غشت سنة 1982 م يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، الجريدة الرسمية عدد 34 الصادرة بتاريخ 3 ذي القعدة عام 1402 هـ الموافق 24 غشت سنة 1982 م.

- 15- قانون رقم 90/25 مؤرخ في 1 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 م المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 1 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 م.
- 16- قانون رقم 90/29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 1 ديسمبر سنة 1990 م يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمي عدد 52 الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 2 ديسمبر سنة 1990.
- 17- قانون رقم 90/29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 1 ديسمبر سنة 1990 م يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمي عدد 52 الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 2 ديسمبر سنة 1990.
- 18- قانون رقم 90/30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق 1 ديسمبر سنة 1990 م يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية 52 الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى عام 1411 م الموافق 2 ديسمبر 1990 م.

المراسيم التشريعية

- 1- مرسوم تشريع رقم 12/93 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 هـ الموافق 5 أكتوبر سنة 1993 م يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 الصادرة بتاريخ 24 ربيع الثاني عام 1414 هـ الموافق 10 أكتوبر سنة 1993 م.
- 2- المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 15 رجب عام 1414 هـ الموافق 29 ديسمبر سنة 1993 م يتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 88 الصادرة بتاريخ 16 رجب عام 1414 هـ الموافق 30 ديسمبر سنة 1993 م.

المراسيم الرئاسية

- 1- المرسوم الرئاسي رقم 296/22 المتعلق بتحديد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار و سيرها المؤرخ في 7 صفر عام 1444 هـ الموافق 4 سبتمبر سنة 2022 م، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 21 صفر عام 1444 هـ الموافق 18 سبتمبر سنة 2022 م .

المراسيم

- 1- المرسوم رقم 45/73 مؤرخ في 25 محرم عام 1393 هـ الموافق 28 فبراير سنة 1973 م يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20، الصادرة يوم 4 صفر عام 1393 هـ الموافق 9 مارس 1973 م.
- 2- المرسوم رقم 276/80 مؤرخ في 14 محرم 1401 هـ الموافق 22 نوفمبر سنة 1980 م يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات و الانجاز العمراني، لجريدة الرسمية عدد 48 الصادرة بتاريخ 17 محرم عام 1401 هـ الموافق 25 نوفمبر سنة 1980 م.
- 3- المرسوم رقم 26/74 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 هـ الموافق 20 يناير 1974 م يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19 الصادرة بتاريخ 11 صفر عام 1394 هـ الموافق 5 مارس سنة 1974 م.
- 4- المرسوم رقم 04/86 المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1406 هـ الموافق 7 يناير 1986 م المتعلق بالوكالة العقارية المحلية، الجريدة لرسمية عدد 1 الصادرة بتاريخ 27 ربيع الثاني عام 1406 هـ الموافق 8 يناير سنة 1986 م.
- 5- مرسوم رقم 109/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 م يتضمن كفاءات تطبيق الأمر رقم 96/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 م و المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ 12 شوال عام 1395 هـ الموافق 17 أكتوبر سنة 1975 م.
- 6- مرسوم رقم 103/75 المؤرخ في 19 شعبان عام 1395 هـ الموافق 27 غشت سنة 1975 م يتضمن تطبيق الأمر 26/74 المؤرخ في 27 محرم عام 1395 هـ الموافق 20 فبراير سنة 1974 م و المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 70 الصادرة بتاريخ 25 شعبان عام 1395 هـ الموافق 2 سبتمبر سنة 1975 م.

المراسيم التنفيذية

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر سنة 1990 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56 الصادرة بتاريخ 9 جمادى الثانية عام 1411 هـ الموافق 26 ديسمبر سنة 1990 م.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 10 رمضان عام 1424 هـ الموافق 5 نوفمبر سنة 2003 يعدل و يتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90، لجريدة الرسمية عدد 681 الصادرة بتاريخ 14 رمضان عام 1424 هـ الموافق 9 نوفمبر سنة 2003 م.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 321/94 مؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 هـ الموافق 17 أكتوبر سنة 1994 م يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993 و المتعلق بترقية الاستثمار و يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد 67 الصادرة بتاريخ 14 جمادى الأولى عام 1415 هـ الموافق 19 أكتوبر سنة 1994 م.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 هـ الموافق 17 أكتوبر سنة 1994 م يتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 67 الصادرة بتاريخ 14 جمادى الأولى عام 1415 هـ الموافق 19 أكتوبر سنة 1994 م.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 454/91 مؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 هـ الموافق 23 نوفمبر سنة 1991 م يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 17 جمادى الأولى عام 1412 م الموافق 24 نوفمبر سنة 1991 م.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق 23 ابريل سنة 2007 م يتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 هـ الموافق 30 غشت سنة 2006 م الذي يحدد شروط و

- كيفية منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 7 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق 25 ابريل سنة 2007 م.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق 23 ابريل سنة 2007 م يحدد شروط و كيفية تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 7 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق 25 ابريل سنة 2007 م.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 هـ الموافق 2 مايو سنة 2009 يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 11 جمادى الأولى عام 1430 هـ الموافق 6 مايو سنة 2009 م.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 هـ الموافق 2 مايو سنة 2009 يحدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 11 جمادى الأولى عام 1430 هـ الموافق 6 مايو سنة 2009 م.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 هـ الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 م يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 21 صفر عام 1444 هـ الموافق 18 سبتمبر سنة 2022 م.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 301/22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 هـ الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 م يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها

- الدولة اهمية خاصة في مجال الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 21 صفر عام 1444 هـ الموافق 18 سبتمبر سنة 2022 م.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 300/22 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 هـ الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 م و المتضمن تحديد قوائم النشاطات و السلع و الخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا و كذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 21 صفر عام 1444 هـ الموافق 18 سبتمبر سنة 2022 م.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 303/22 المؤرخ في صفر عام 1444 هـ الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 م المتعلق بتحديد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة و كفاءات الاستفادة من مزايا الاستغلال و شبكات التدعيم، الجريدة الرسمية عدد 60 الصادرة بتاريخ 21 صفر عام 1444 هـ الموافق 18 سبتمبر سنة 2022 م.

الفهرس

الصفحة	العنوان
1	مقدمة
7	الفصل الأول: أشكال و آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري
8	المبحث الأول: أشكال العقار الصناعي في التشريع الجزائري
8	المطلب الأول: أشكال العقار الصناعي قبل قانون 12/93
8	الفرع الأول: المناطق الصناعية
11	الفرع الثاني: مناطق النشاطات
15	المطلب الثاني: أشكال العقار الصناعي بعد قانون 12/93
15	الفرع الأول: المناطق الخاصة
18	الفرع الثاني: المناطق الحرة
19	الفرع الثالث: المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة
20	الفرع الرابع: الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
21	المبحث الثاني: آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري
22	المطلب الأول: عقد التنازل لاستغلال العقار الصناعي
23	الفرع الأول: عقد التنازل في المناطق الصناعية
25	الفرع الثاني: عقد التنازل في مناطق النشاطات
26	الفرع الثالث: عقد التنازل في المناطق المطلوب ترقيتها
27	المطلب الثاني: عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي
27	الفرع الأول: عقد الامتياز القابل للتنازل
30	الفرع الثاني: عقد الامتياز غير القابل للتنازل

36	ملخص الفصل الأول
37	الفصل الثاني: الامتيازات الممنوحة للعقار الموجه للاستثمار الصناعي
38	المبحث الأول: الامتيازات القانونية و الإدارية
38	المطلب الأول: الامتيازات القانونية
39	الفرع الأول: مبدأ المساواة في التعامل مع الاستثمارات
40	الفرع الثاني: الاستقرار التشريعي
42	الفرع الثالث: ضمانات ضد نزع الملكية
43	الفرع الرابع: الحق في تملك المنشآت المنجزة على العقار الصناعي
45	المطلب الثاني: الامتيازات الإدارية
46	الفرع الأول: الحق في استصدار الرخص الإدارية المتعلقة بالتعمير
47	الفرع الثاني: الشباك الوحيد هيئة إدارية مرافقة للمستثمر
49	الفرع الثالث: المنصة الرقمية للمستثمر
49	الفرع الرابع: اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار
51	المبحث الثاني: الامتيازات المالية و الجبائية
52	المطلب الأول: الامتيازات المالية
52	الفرع الأول: الحق في إنشاء رهن رسمي على الحق العيني
53	الفرع الثاني: الحق في التنازل عن الحق العيني و ملكية البناءات
54	الفرع الثالث: الحق في تعويض عادل و منصف عند نزع الملكية
55	الفرع الرابع: الإتاوة السنوية مقابل حق الامتياز على العقار
57	المطلب الثاني: الامتيازات الجبائية

58	الفرع الأول: الامتيازات الممنوحة في إطار نظام القطاعات
59	الفرع الثاني: الامتيازات الممنوحة في إطار نظام المناطق
62	الفرع الثالث: الامتيازات الممنوحة في إطار نظام الاستثمارات المهيكلة
64	ملخص الفصل الثاني
65	الخاتمة
69	قائمة المراجع

الملخص

لقد تباينت السياسات المنتهجة من طرف المشرع الجزائري، في تنظيم و تسيير العقار الصناعي الموجه للاستثمار، ففي إحدى الفترات انفردت الهيئات العمومية الاقتصادية بالاستحواذ عليه، أما في فترة لاحقة و نظرا لتحويلات عالمية، اضطرت السلطات العمومية إلى إشراك المستثمر الخاص في عملية التنمية الاقتصادية، بالاعتماد على نظام التنازل في البداية لمنح العقار الصناعي، لكن لعدة أسباب تم التخلي عنه، ثم تم الأخذ بنظام الامتياز الذي لازال ساري المفعول إلى يومنا هذا.

هنا قام المشرع الجزائري بإقرار جملة من التحفيزات منحت للمستثمر المستغل للعقار الصناعي تسمح بإرساء مناخ استثماري جذاب، يرتكز على الثقة المتبادلة بين المستثمر و الدولة، من جملة هذه الامتيازات الإصلاحات الإدارية التي مست الهيئات الفاعلة في مجال الاستثمار، و كذا بعض التحفيزات ذات الطابع الجنائي و المالي التي من شأنها أن تخفف بعض الالتزامات المالية الملقاة على عاتق المستثمر.

Résumé

Concernant la gestion et l'octroi du foncier industriel, le législateur algérien a suivi les variables économiques mondiales et ce en établissant différents mécanismes juridiques régissant le foncier industriel en passant par la cession et le régime de la concession .

Mais pour établir un certain climat de confiance entre les investisseurs privés et les autorités publiques ces dernières ont du établir une multitude de prérogative et avantages de nature administratives et fiscales.