

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



كلية الحقوق والعلوم السياسية
ميدان الحقوق
قسم الحقوق
تخصص قانون أعمال

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي
بعنوان

العقار الصناعي وتحسين بيئة الاستثمار

إعداد الطالب:

بن عبد الرحيم محمد

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
عطوي خالد	دكتور	رئيسا
زبدة نورالدين	دكتور	مشرفا ومقررا
رويصات المسعود	دكتور	ممتحنا

السنة الجامعية 2022-2023



ملحق بالقرار رقم 10821 المؤرخ في 27 ديسمبر 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،

السيدة(ة): بلن عبد الرحيم محمد الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 80548 والصادرة بتاريخ 2021-10-24
المسجل(ة) بكلية / معهد التقنية والعلوم البيات قسم الهندسة
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: العتار الصناعي وتحسين بيئة الاستثمار

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

التاريخ: 2023-06-07

توقيع المعني (ة)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

إلى الوالدين أبقاهما الله خيراً وبركةً لنا

إلى كل أفراد عائلتي وأصدقائي وأساتذتي الأفاضل

أهدي هذا العمل

شكر وعرفان

الحمد لله عز وجل الذي ألهمنا القوة والصبر والإرادة لإتمام هذه الرسالة.

نستهل بتوجيه جزيل الشكر وخالص الامتنان إلى الأستاذ المشرف الدكتور " زبدة نورالدين " لقبوله الإشراف على هذا العمل، لما أفادنا به من إرشادات وملاحظات وتوجيهات ونصائح قيمة التي كانت عوناً لنا وعلى حرصه الدائم لاستكمال هذه المذكرة.

كما نتقدم بأسمى معاني الشكر إلى كل أعضاء لجنة المناقشة الموقرة على قبولها مناقشة موضوع المذكرة.

وختاماً نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا سواء من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل، وإلى كل من أمدنا بيد العون ولو بكلمة طيبة مشجعة.

نرجو أن يكون العمل نافعا يستفاد منه مستقبلاً.

مقدمة

على ضوء التغيرات السياسية والاقتصادية التي شهدتها الجزائر بعد أزمة الثمانينات وتأثيرها على الوضع العام في البلاد، تحتم على السلطات إعادة النظر في استراتيجيتها وتوجهاتها لتكييفها مع هذه الظروف المتغيرة، وهذا ما تطلب منها وضع خطط تنموية تأخذ في الاعتبار التحولات الحاصلة وتعزيزها بآليات جديدة تتناسب مع التوجه الجديد الذي اعتمده، خاصة بعد تبنيها لاقتصاد السوق، فأصبح من الضروري لجوئها لفتح المجال أمام الاستثمار و تشجيعه سواء الوطني منه أو الأجنبي، بهدف تعويض الآثار السلبية التي تركها النظام السابق على جميع المستويات وكافة القطاعات والسعي لإيجاد مصادر تمويلية بديلة.

كما كان للانفتاح الاقتصادي العالمي ومسعى الجزائر للانضمام إلى منظمة التجارة العالمية الأثر الكبير على السياسة العامة، الأمر الذي جعلها تعمل جاهدة للبحث عن أنجع السبل لتحقيق الأهداف المسطرة، واتخاذ كل الإجراءات اللازمة لمسايرة باقي اقتصاديات الدول المتقدمة، مما استدعى منها العمل على تنظيم تشريعاتها الداخلية بما يتوافق والإصلاحات الاقتصادية والأوضاع السياسية والاجتماعية، وهو ما أدى إلى ضرورة إقحام وإشراك المستثمرين الخاصين للنهوض بالإنتاج الوطني للدولة.

ونظرا لما تتمتع به الجزائر من مساحات شاسعة تتنوع فيها مختلف المقومات، يعتبر العقار الصناعي جزءا أساسيا من البنية التحتية الاقتصادية للدولة، ولما له من دور في تعزيز النمو الاقتصادي، ولذلك يعد العقار الصناعي أحد أهم الأولويات لدى المستثمرين خاصة الأجانب.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع في عرض واقع العقار الصناعي بالجزائر وعرض المشاكل المحيطة به، بالإضافة إلى تحديد تأثيره على استقطاب الاستثمار، وتمسك الدولة بتشجيع الاستثمار في القطاع الصناعي المحلي منه والأجنبي.

أهداف البحث:

تمثلت أهداف دراستنا لهذا الموضوع في النقاط التالية:

- تبيان مدى مساهمة العقار الصناعي في جذب الاستثمار؛
- إبراز الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الصناعي في الجزائر؛
- عرض واقع العقار الصناعي في الجزائر والمشاكل التي يواجهها.

أسباب اختيار الموضوع:

تم اختيارنا لهذا الموضوع بناءً على أسباب موضوعية وذاتية، حيث تتجلى الأسباب الموضوعية في:

- إبراز القيمة الاقتصادية للعقار الصناعي، باعتباره وسيلة مهمة لتوفير مصادر جديدة وبديلة لخزينة الدولة، بعيدا عن قطاع المحروقات؛
- الاطلاع على مختلف فرص الاستثمار المتاحة ومتطلباتها، وتحديد مدى الارتباط القائم بينها وبين العقار الصناعي.

وفيما يتعلق بالأسباب الذاتية، تتمثل في:

- تنوع وشمولية الموضوع، حيث يشمل عدة تخصصات مثل القانون، الاقتصاد، علم الاجتماع، والبيئة؛
- الاهتمام بالاستثمار وما يدخل في نطاقه.

الدراسات السابقة:

منصور أسماء أطروحة دكتوراه الموسومة بـ "تثمين العقار الموجه للاستثمار الصناعي" تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، (2020-2021). حيث أثارت الإشكالية التالية "كيف يؤثر النظام القانوني المشجع للاستثمار في المجال الصناعي على تثمين العقار؟

كما ارتكزت هذه الدراسة حول موضوع الاستثمار الصناعي في الجزائر الى جانب الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي والآليات القانونية لاستغلاله وكذا الإشكاليات المنوطة به.

الإشكالية:

انطلاقاً مما سبق عرضه نطرح الإشكالية الآتية:

ما مدى تأثير العقار الصناعي على مناخ الاستثمار في الجزائر؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية التساؤلات الفرعية التالية:

- ما المقصود بالعقار الصناعي في التشريع الجزائري؟
- فيما تتمثل حافظة العقار الصناعي؟
- كيف نظم المشرع الجزائري منح العقار الصناعي في إطار الاستثمار؟
- ماهي الأجهزة والهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي؟

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة، قسمنا البحث إلى فصلين: **خصصنا الفصل الأول للنظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر حيث نعالج ماهية العقار الصناعي في المبحث الأول ثم نتطرق إلى حافظة العقار الصناعي في المبحث الثاني.**

أما الفصل الثاني فتناولنا فيه ضبط العقار الصناعي في إطار الاستثمار من خلال مبحثين، تضمن **المبحث الأول** إشكاليات العقار الصناعي وعقد الامتياز **والمبحث الثاني** الإطار المؤسسي للعقار الصناعي الموجه للاستثمار.

منهج الدراسة:

في هذه الدراسة، قمنا باعتماد المنهج الوصفي الذي يستند إلى تحليل الوقائع وإظهار الحقائق المتعلقة بالعقار الصناعي وتوفير بيئة مناسبة للاستثمار. كما استخدمنا المنهج التحليلي لتحديد مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي.

الفصل الأول

النظام القانوني للعقار الصناعي

في الجزائر

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

للعقار الصناعي مكانة بارزة في النظام القانوني والاقتصادي في الجزائر، لما له من أهمية في جذب الاستثمارات بما يعود بالفائدة على الدولة من جوانب متعددة، لذلك يرتبط العقار الصناعي ارتباطا وثيقا بحركة الاستثمار وتوسع أنشطته. ولذا كان لابد من دراسة موضوع العقار الصناعي وتأثيره على الاستثمار.

مع مرور الوقت ونظراً لتبني الدولة نظام اقتصاد السوق وانفتاحها على العالم، أصبحت المناطق الصناعية التي أنشئت في إطار النظام السابق غير كافية ولا تلبي الدور المطلوب. وبناءً على ذلك، لجأت الدولة الجزائرية إلى إنشاء عدة مناطق صناعية جديدة بهدف توفير البنية التحتية الصناعية الكافية والمناسبة لاستيعاب مختلف المشاريع الاستثمارية، سواء كانت محلية أو أجنبية في هذا القطاع.

وعلى هذا الأساس كان لابد لنا من الوقوف على تحديد ماهية العقار الصناعي وهو ما سنقوم بدراسته في المبحث الأول، ثم سنتطرق الى حافظة العقار الصناعي وذلك من خلال المبحث الثاني.

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي

وبناءً على الأهمية التي أوليت للعقار الصناعي، قام المشرع الجزائري بتنظيمه بطريقة متميزة، وذلك لاستدراك الدولة الجزائرية للعامل الأساسي في نجاح أي سياسة اقتصادية وهو العقار.

وعلى هذا الأساس كان لابد لنا من الوقوف على تحديد والتركيز على مفهوم العقار الصناعي من خلال المطلب الأول، وكذا على الشروط المطلوبة للاستغلال العقار الصناعي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي

في هذا المطلب نتعرض إلى نشأة العقار الصناعي كفرع أول ثم تعريف العقار الصناعي في فرعه الثاني ثم كفرع ثالث وأخيرا خصائص العقار الصناعي.

الفرع الأول: نشأة العقار الصناعي

قبل الاستقلال، بدأ تنظيم حافظة العقار الصناعي في الجزائر، حيث قامت الإدارة الاستعمارية بإطلاق مشروع قسنطينة¹ الذي يهدف إلى تنفيذ سياسة صناعية على مدى خمس سنوات.

أحد الأهداف التي كانت مبرمجة في هذا المشروع الصناعي هو إخراج الصناعات المتمركزة في العاصمة الجزائرية إلى الضواحي، وقد تحقق ذلك بحيث تم إعادة توطينها في المنطقة الصناعية بالروبية-الغاية.

وبعد الاستقلال، استمرت الجزائر في نفس المسار الصناعي الذي ورثته من الحقبة الاستعمارية، والذي لم يكن موزعاً بتوزيع إقليمي متوازن، حيث تمركز بشكل رئيسي في المدن الكبرى، وخلال مرحلة البناء والإنجاز، التي اشتهرت بثلاثة مخططات تنموية²، خطت الدولة لإنشاء حظيرة صناعية كبيرة تلبي الحاجة الأساسية للتصنيع في ذلك الوقت.

وقد تم بناء الإطار القانوني والتقني للعقار الصناعي في العهد الاشتراكي على مرحلتين رئيسيتين. المرحلة الأولى تتمثل في إنشاء حافظة لهذا النوع من العقار، وذلك من خلال تجميع الأملاك الوطنية والاحتياطات العقارية للبلديات والتي تم إنشاؤها بفضل السياسة العقارية المتبعة آنذاك. وتميزت هذه السياسة بتعزيز قوة الدولة وسيطرتها على الثروة العقارية، من خلال سلسلة من التشريعات التي تهدف إلى توسيع ملكية الدولة واستبدال الملكية الخاصة بالملكية العامة.

أما المرحلة الثانية، فقد تمثلت في حصر الاستثمارات العامة في مجال العقار تحت سيطرة الدولة، حيث احتكرت الأراضي بأولوية مطلقة، مما أدى إلى احتكارها لمساحات شاسعة لا تتناسب دائماً مع احتياجاتها الحقيقية.

¹ - منصور أسماء، تثمين العقار الصناعي الموجه للاستثمار الصناعي، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، في تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 بن يوسف خدة، 2021/2020، ص6.

² - منصور أسماء، المرجع نفسه، ص6.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

إلا أن المناهج السابقة التي اعتمدت على احتكار الدولة للمجال الاقتصادي وجدت صعوبة في التكيف مع التغيرات الكبيرة التي طرأت على الساحة الدولية، وخاصة بعد انهيار النظام الاشتراكي على المستوى الدولي وأزمة أسعار البترول في منتصف الثمانينات. وبسبب هذه التغيرات، تم إثارة شكوك كبيرة حول فعالية تلك المناهج وقدرتها على مواجهة التحديات الجديدة. وتبعًا لهذا التشكيك، قررت السلطة تمرير تشريعات تقلل من تدخل الدولة في القطاع الصناعي بطريقة متحفظة، وقد دفع هذا إلى البحث عن إصلاحات اقتصادية لإعادة النظر في النهج الاقتصادي الحالي حتى صدور دستور 1989م¹ والتراجع بشكل نهائي من النظام الاقتصادي السابق.

ونظرًا لانفتاح الجزائر على اقتصاد السوق، شرعت السلطة بإصدار قانون التوجيه العقاري لتحرير سوق العقارات من خلال قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18/12/1990،² وتم إلغاء القوانين التي كانت تهدف إلى السيطرة على القطاع العقاري من خلال إلغاء قانون الثورة الزراعية وقانون الاحتياطات العقارية للبلدية.

بعد ذلك، تم صدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، الذي يتعلق بترقية الاستثمار وتحديد حدود المناطق، حيث تم تقسيمها إلى نوعين المناطق الخاصة والمناطق الحرة، كما تم التطرق إلى الاستثمار في الجنوب الكبير³. وبعدها أصدر الأمر الرقم 01-03 المؤرخ في 20 أكتوبر 2001، الذي يتضمن تطوير الاستثمار وتحديد نوع جديد من المناطق المطلوب تنميتها بمساهمة من

¹ - دستور 1989: المرسوم الرئاسي 89-18 المؤرخ في 28/02/1989 المتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه بالاستفتاء 23/02/1989، الجريدة الرسمية عدد 09 الصادرة بتاريخ 01/03/1989.

² - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990.

³ - كريمة شايب باشا، " دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص، الملكية والقانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 128.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

الدولة. وتم إنشاء هيئة جديدة تسمى " المجلس الوطني للاستثمار " والتي تقوم بتحديد وتنظيم استخدام هذه المناطق بناءً على مخطط تهيئة الإقليم.¹

ثم تلاه الأمر 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أتى بأهم نص قانوني يخص العقار الموجه للاستثمار حيث أكد على أن الامتياز غير القابل للتنازل هو الوسيلة الوحيدة للاستغلال العقار الصناعي. وتعاقت عليه الكثير من التعديلات بخصوص طريقة توزيع ومنح العقار الصناعي للمستثمرين.

الفرع الثاني: تعريف العقار الصناعي

في البداية، يجب التنويه إلى أن المشرع الجزائري، لم يتعرض لتعريف العقار الصناعي، ولكنه قام بتنظيم وتأطير هذا المفهوم بناءً على القوانين المتعلقة بمجال الاستثمار. ولذلك، وجب تبيان مدلول كل من العقار والصناعة.

أولاً: تعريف العقار

تُعرف العقارات بأنها الممتلكات الثابتة التي تتمتع بصفة الاستقرار، سواء كانت تلك الممتلكات موروثة أو صُنعت من قِبَل صانع، ولا يمكن نقلها دون أن تتعرض للتلف أو الخلل.²

وهو نفس ما كرسه المشرع الجزائري بمقتضى نص المادة 683 الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري بقوله: « كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من

¹ - محمد حجازي، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 16، جامعة غرداية، سنة 2012، ص 322.

² - محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، 2000، ص 05.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

شيء فهو منقول»¹. ويجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد وسع تعريف العقار، حيث أضاف المنقولات المخصصة لخدمة العقار إلى دائرة التعريف وأطلق عليها مصطلح "عقار بالتخصيص"².

ثانيا: تعريف الصناعة

يمكن تعريف الصناعة على أنها نشاط اقتصادي يتمثل في تحويل المواد الخام إلى سلع جاهزة للاستهلاك، ويتم تنظيمه بشكل يختلف عن التنظيم المستخدم في الزراعة والتجارة.³

كما يمكن تعريف الصناعة على أنها العملية المتكاملة التي تتضمن استخدام الآلات والتقنيات المختلفة والمتخصصة لتحويل المواد الخام إلى منتجات جاهزة للاستهلاك أو الاستهلاك. وهي تُعدُّ ركيزةً أساسيةً في التنمية الاقتصادية، حيث تشكل واحدةً من أهمِّ قطاعات تنويع الإنتاج المحلي وتلبية احتياجات الأسواق.

ثالثا: ضبط تعريف العقار الصناعي

لم يُعطِ المشرع الجزائري تعريفاً دقيقاً لمفهوم العقار الصناعي، وإنما ركّز بشكل أساسي على تنظيمه وإدارته من خلال إصدار سلسلة من النصوص القانونية، التي توافق توجهات الدولة الأيديولوجية والاقتصادية. ويمكن تعريف العقار الصناعي على أنه تلك المساحات الصناعية التي تم تحديدها باستخدام أدوات التهيئة والتعمير، وتم اختصاصها لاستضافة النشاطات الاقتصادية ذات المصلحة الوطنية أو الخاصة.⁴

¹ - الأمر 75-58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية العدد 78، الصادر 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

² - أنظر المادة 683 فقرة 1 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

³ - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2015، ص33.

⁴ - حسين يريقي، محمد أمين بن لكحل، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار في الجزائر، دراسة حالة ولاية المدية، مجلة الإبداع، جامعة البليدة 02، المجلد 03، العدد 03، ص58.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

كما عرف على أنه مجموعة من الأراضي المبنية أو المخصصة للبناء وكذا العقارات المخصصة للاستثمار، وتتمتع بالقدرة على استيعاب وحدات إنتاجية أو خدماتية.¹

وتم تعريفه أيضا على أنه: " مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية (Actifs Résiduels) التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائضة (Actif Excédentaire) التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة إنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الأولية." ²

وما ينبغي الإشارة إلى أنه في بعض الأحيان يتم استخدام مصطلح "العقار الاقتصادي" بدلاً من مصطلح "العقار الصناعي"، وهذا المصطلح يشار إليه في المرسوم التنفيذي رقم 07-119 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. ³

الفرع الثالث: خصائص العقار الصناعي

تبرز خصائص العقار الصناعي فيما يلي:

أولاً: من حيث تكوين العقار الصناعي

عند النظر إلى تاريخ نشأة وتطور العقار الصناعي، يتضح أن هذا النوع من العقارات نشأ في فترة حديثة ولم يتم إنشاؤه إلا بعد الاستقلال. ويبدو أن العقار الصناعي في بداية تكوينه كان متوافقاً ومتماشياً مع النظام الاقتصادي والسياسي لتلك الفترة، حيث كانت الدولة تتبع نظاماً اشتراكياً يؤكد على الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية، وتم العمل على تنظيم العقار الصناعي لأول مرة في السبعينات، حيث صدر

¹ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000، ص5.

² - خوادجية سميحة حنان: محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق - جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2015/2016، ص09.

³ - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مؤرخ في 02 أفريل 2007، جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 27 أفريل 2007 معدل ومتمم.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

المرسوم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 لإنشاء لجنة استشارية مختصة في تهيئة المناطق الصناعية.¹

ثانياً: من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي

نظراً لأهمية العقار الصناعي في تنمية الاستثمار الوطني، فقد كان من الضروري التفكير في آلية قانونية فعالة لتنظيمه، لاسيما وإنها مورد غير متجدد ضمن أملاك الدولة ولذلك، قام المشرع الجزائري باختيار أسلوب عقد الامتياز كوسيلة لتحقيق ذلك.

وأتاح فرصة استغلال العقار الصناعي للمستثمرين عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد إلغاء عقد التنازل وأيضاً عقد الامتياز القابل للتحويل الى التنازل.

ثالثاً: من حيث توزيع المناطق

يتشكل العقار الصناعي من عدة مناطق مختلفة تم توزيعها وتقسيمها إلى مناطق صناعية ومناطق نشاطات ومناطق خاصة ومناطق حرة، بالإضافة إلى أصول أخرى التي تم الحصول عليها بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية، وأصول زائدة عن حاجتها.²

رابعاً: من حيث المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي

تمثل النزاعات الخاصة بالعقارات الصناعية تحدياً كبيراً أمام القضاء في فهمها وتكييفها، خاصة في ظل صعوبة فهم القوانين المعمول بها في حالات النزاع الناشئة عن استغلال العقار الصناعي. وتختلف

¹ - المرسوم 45-73 المؤرخ 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية، العدد 20 الصادرة 09 مارس 1973.

² - بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016-2017، ص12.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

النزاعات المتعلقة بالعقار الصناعي، إذ تتعلق بالعديد من الجوانب مثل ملكية المتعاملين، وتنفيذ الإدارة أو المستثمر لعقود التنازل وعقود الامتياز، بالإضافة إلى اختلاف شروط هذه العقود.¹

المطلب الثاني: الشروط المطلوبة لاستغلال العقار الصناعي

من خلال هذا المطلب كفرع أول سنتطرق للشروط الإدارية لاستغلال العقار ثم في الفرع الثاني سنتكلم عن الشروط الواردة في النصوص الخاصة.

الفرع الأول: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي

توجد بعض الالتزامات والشروط نص عليها المشرع في قوانين متفرقة لابد من مراعاتها، وهي تتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي اللذان يتوليان مسؤولية تنظيم استغلال العقار الصناعي وموقعه، ويتم ذلك وفقاً لما يخدم المصلحة العامة، وبناءً على هذا، سوف نتطرق إلى الشروط الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير أولاً وإلى الشروط العامة الموجودة في القوانين المرتبطة بالصناعة ثانياً.

أولاً: الشروط الإدارية الخاصة بالتهيئة والتعمير:

أقر المشرع شروطاً تتعلق بالتهيئة والتعمير، بهدف تحقيق المنفعة العامة والاستفادة المستدامة من العقار الصناعي، فألزم أن يكون إنجاز البناءات مهما كانت نوعها أو استعمالها صناعياً أو تجارياً على رخصة بناء تقدم من المصالح المعنية بذلك. ويمكن رفض منح الرخصة إذا كانت المنشأة الصناعية ستنسب في آثار سلبية على البيئة.²

يقع على عاتق الإدارة إجراء تحقيق إداري الذي تراه مناسباً للمشروع ويسمى "تحقيق الملائمة" وهذا بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية، ويُعد هذا الشرط ضرورياً وجزءاً من النظام العام عند إنشاء أي عقار صناعي،

¹ - كريد محمد، مشوس مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص قانون التعمير والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 2014 - 2015، ص16.

² - القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية العدد 52، الصادرة 1990 المعدل والمتمم.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

خاصةً إذا كانت المنشأة تنتج مواد تسبب ضرراً للبيئة أو للزراعة أو للإنسان، فتكون منح رخصة البناء مرتبطة بنتيجة هذا التحقيق.¹

بالنسبة لرخصة التجزئة فإنها تحتوي على شروط توافرها تحت طائلة عدم القبول كذلك نذكر بعضها: تحديد مستويات الضجيج والانبعاثات الكهرومغناطيسية فيما يتعلق بقطع الأراضي المجزأة، ويتم هذا الإجراء بعد أن يقوم الوالي بتحقيق عمومي في إطار صالحيات الضبط الإداري.²

لا يتم إصدار قرار إنشاء مؤسسة صناعية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة، وغير الخطيرة، وغير الصحية والمزعجة، إلا بعد أن تقوم الإدارة بتحقيق آخر يسمى دراسة مدى التأثير، والمنصوص في المرسوم التنفيذي 90 - 78 المؤرخ 07 فيفري 1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة.

ثانياً: الشروط الإدارية العامة:

وهي شروط متفرقة في النصوص القانونية الأخرى نذكر منها الآتي:

1- بالنسبة لقانون المياه:

يتوجب على كل مؤسسة عمومية أو خاصة كانت وكل وحدة صناعية تعتبر مصدراً للتلوث البيئي أن تتجهز بأنظمة للتصفية. وعند وضع أي مشروع يتضمن إنشاء وحدات صناعية مستهلكة للمياه أو توسيعها، يجب مراعاة معايير الحماية البيئية.³

2- بالنسبة لقانون الغابات:

يشترط للاستغلال المحاجر والمقالع في الوديان الحصول على رخصة تسمى " رخصة الاستغلال"، وهي تمنح من قبل إدارة الغابات، بعد دراسة مدى تأثير هذا الاستغلال على بيئة الغابة أو الوادي.⁴

¹ - المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك جريدة رسمية العدد 26 الصادر 9 جوان 1991 المعدل والتمم.

² - المرسوم التنفيذي 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية العدد 26 الصادر 28 ماي سنة 1991.

³ - القانون 05-12 المؤرخ 4 أوت 2005 المتضمن قانون المياه، جريدة رسمية العدد 60، الصادر 4 ديسمبر 2005.

⁴ - القانون 84-12 المؤرخ 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية العدد 26 الصادر 26 جوان 1984.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

كما يجب الإشارة إلى أن الغابات والوديان تعتبر ملكاً عاماً للدولة، وهي تعد من الثروات الطبيعية ولا يجوز استغلالها، بل يمكن استخدامها بطريقة لا تؤثر على طبيعتها، ولا يجوز استغلالها كذلك بصفة متخصصة، لأنها تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة لا المنفعة الخاصة، لهذا نجد أن المشرع اشترط ضرورة الحصول على رخصة استغلال مؤقتة.¹

3- شرط احترام البيئة:

ينبغي أن تشمل الدراسة على وصف دقيق للحالة الأصلية للمشروع والبيئة المحيطة به، بالإضافة إلى مختلف مراحل المشروع، بما في ذلك مراحل البناء والاستغلال ومرحلة ما بعد الاستغلال، وكذلك ينبغي الاهتمام بالآثار المترتبة التي يمكن أن تحدث خلال تلك المراحل وغيرها من المراحل.²

تعد وصف البيئة المحيطة بالمشروع المقترح خطوة مهمة لتحديد الحالة الراهنة لموقع المشروع ومحيطه، فهي تبين مدى أهميته من الناحية الاقتصادية والاجتماعية. ويساعد في تقديم التدابير المناسبة أو البدائل التي ينوي صاحب المشروع اتخاذها لإزالة أو تخفيف الآثار السلبية المترتبة عن منشأته كاستخدام التكنولوجيات الحديثة وغير المضرّة بالبيئة في إدارة نفايات الإنتاج الصناعي.³

الفرع الثاني: الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة

تتنوع المناطق التي يتم توجيه الاستثمارات لها، وتتعدد النصوص القانونية التي تنظمها، والتي تحدد شروطاً وقواعداً واجبة الالتزام، ومن بين الشروط الخاصة التي يجب توافرها للحصول على العقار الصناعي في الجزائر نذكر الآتي:

أولاً: بالنسبة للمناطق الصناعية:

¹ - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2006، ص55.

² - أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 145 المؤرخ في 19ماي 2007 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، جريدة رسمية عدد 34 الصادرة في 22 مايو 2007.

³ - محمد العربي ساكر وميلود تومي، مشكلة نفايات الإنتاج الصناعي في الجزائر (واقع وآفاق)، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 11، العدد 2، الجزائر، 2001، ص123.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

نجد لدى كل من المستثمر والإدارة المانحة للامتياز مسؤوليات محددة، ففيما يخص المستثمر فهو ملزم بدفع تكاليف التهيئة والصيانة ، وذلك بالقيام بكل الأعمال المتعلقة بربط القطعة الأرضية التي تحصل عليها في إطار الامتياز، بقنوات المياه، واتخاذ ما هو ضروري لصرف المياه المستعملة، أو معالجة مياهه الصناعية، كما يمكنه القيام بأعمال التهيئة (توصيل المياه والكهرباء، الغاز، السكك الحديدية والتفرعات الخاصة بها، إذا كانت المنطقة الموصولة بسكة حديدية رئيسية) مع تحمله المسؤولية الناتجة عن الأضرار اللاحقة به شخصيا، أو من تحت رقابته عند القيام بالأشغال، ويجب أن يتم استشارة الهيئة المكلفة بالتهيئة في كل مرة للحصول على رأيها.¹

ومن الضروري الالتزام بالحفاظ على الجانب الجمالي والعمراني للمنطقة، وذلك بعدم رمي النفايات في غير المناطق المخصصة لها، كذا الردوم والتفريعات وإن كانت في مناطق غير مشغولة أو بصفة مؤقتة، ويجب أيضا على المستثمر الحفاظ على مظهر ونظافة المنطقة، وترك المساحات الخضراء، كما انه ملزم بالحفاظ على الصحة العمومية، والزراعية من خلال اتخاذ جميع الإجراءات الضرورية للوقاية، أو مواجهة ما ينتج من أضرار سواء وقعت بالفعل أو كانت محتملة، الناتجة عن أدخنة وتسربات غازية ونفايات صلبة واتخاذ الإجراءات المناسبة للحد من مستوى الضجيج البيئي.²

أما فيما يتعلق بالإدارة المانحة لحق الاستغلال فتتمثل التزاماتها في الآتي:

- 1- صيانة الشبكات الرئيسية المشتركة بين مختلف المستثمرين (كشبكات الكهرباء الأساسية، والطرق الداخلية أو الرابطة بالمنطقة وما هو خارجها)؛
- 2- إقامة قنوات التزويد الرئيسية بالمياه، ومخططات التصفية، والتطهير الرئيسية؛
- 3- تمويل المنطقة بالكهرباء والغاز، والقيام بكل أعمال الصيانة الضرورية؛

¹ - شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2013، ص132.

² - فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 45.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

وتستثني حالة تمرير خط السكة الحديدية لأن الجهة المختصة هي مؤسسة السكك الحديدية وليست الهيئة المسيرة؛¹

1. حماية ومراقبة المنطقة: أي مراقبة مدى احترام قواعد النظافة، وأماكن رمي النفايات، ومراقبة كل داخل وخارج من المنطقة واتخاذ ما هو مناسب للوقاية، ومراقبة وصيانة الأجهزة المكلفة بحماية المنطقة من الحرائق وذلك بشكل دوري ومستمر.²

ثانياً: بالنسبة للمناطق الحرة

نستخلص هذه الشروط بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 94-320 ودفتر الشروط النموذجي المتعلق بشروط استغلال المنطقة الحرة الملحق به،³ وفيما يتعلق بالمستثمر فإنه ملزم بالمحافظة على المنطقة ومكوناتها وعقارتها وذلك بتحمل كافة المصاريف الضرورية مع تحمل مسؤولية فسادها في فترة الامتياز، وقد استثنيت حالة القوة القاهرة من مسؤولية المستثمر صاحب الامتياز. كما وجب عليه التأمين على الأخطار والحوادث التي قد يتسبب فيها، وهو ملزم بتنفيذ المشروع المتفق عليه في دفتر الشروط والآجال المحددة، وإلا سيتم تدخل الإدارة لإتمام الأشغال على نفقته. وبالإضافة إلى ذلك، يلزم المستثمر تقديم تقرير سنوي عن أعماله ومدى تطابقه مع النشاط المحدد والبرنامج الاستثماري.

يتحمل المستغل الذي يستفيد من الامتياز مسؤولية القيام بجميع أعمال التهيئة والصيانة، وتوفير الخدمات للمتعاملين داخل المنطقة، وكذلك توفير كل ما يلزم لممارسة مهامهم بشكل فعال، وتوفير بطاقات لكل داخل وخارج من المنطقة، والذي لا يتم إلا تحت رقابته، وهؤلاء المتعاملين لا يمارسون نشاطهم في المنطقة إلا بعد الحصول على رخصة التمركز مقدمة من المستثمر المستغل.⁴

¹ - دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 84-55، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية، عدد 10، الصادر في 06 مارس 1984.

² - أنظر المواد 21، 22 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 84-55، المرجع نفسه.

³ - المرسوم التنفيذي 94-320، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن شروط تعيين وضبط وتسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 67، صادر في 19 أكتوبر 1994.

⁴ - أنظر المواد 05، 11، 12، 16 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-320، المرجع نفسه.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

وتتحمل الإدارة المانحة للامتياز مسؤولية القيام بجميع أعمال التهيئة وربط المنطقة بالمنشآت الأساسية مثل الطرق، وتوفير الخدمات الأساسية مثل الغاز والكهرباء والماء والهاتف، بالإضافة إلى شبكات صرف المياه، وكل ما يلزم لضمان الراحة للمستثمرين وتسهيل ممارسة مهامهم،¹ وكذا احترام الضمانات الممنوحة للمستثمرين، بحيث يجب على الإدارة عند إصدارها تشريع جديد، يقلص أو يعفي أو حتى يقيد من الامتيازات والإعفاءات الممنوحة سابقا للمستثمر في إطار قانون الاستثمار، عدم تطبيق هذا القانون على مستثمر أنجز مشروعه وبدأ في الاستغلال، وذلك سعيا من الدولة إلى تحقيق الاستقرار التشريعي من جهة، وعدم المساس بالضمانات والامتيازات الممنوحة للمستثمر من جهة أخرى، كما يمنع على الإدارة جعل عقار محل مشروع استثماري منجز موضوع تسخير أو مصادرة، إلا في حالات خاصة منصوص عليها قانونا، ويستوجب على الدولة في هذه الحالة دفع تعويض مناسب.²

ثالثا: بالنسبة للمناطق الخاصة

بخلاف ما قام به المشرع فيما يخص المناطق الصناعية والحرّة أين حدد الشروط الواجب احترامها من خلال المرسوم رقم 84-55 والمرسوم التنفيذي رقم 94-320 ودفترتي الشروط الملحقين بهما فإنه فيما يخص المناطق الخاصة لم يفصل كثيرا في المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، ويمكن استخلاص واجبات المستثمر في واجبه بإنجاز مهامه وتنفيذ المشروع الاستثماري وفق المطلوب، والمنصوص عليه في دفتر الشروط، وفي الآجال القانونية، وفي حالة اكتشافه لأية أشياء ذات قيمة يجب تبليغ إدارة الدولة باعتبارها المالكة الحقيقية لها حسب ما ينص عليه القانون، خلال تنفيذ مشروعه فإن المستثمر المستغل ملزم باحترام القواعد الخاصة بحماية البيئة والحفاظ على الطابع الجمالي والعمراني للمنطقة،³ ولا يبدأ في نشاطه إلا بعد حصوله على

¹ - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المرجع السابق.

² - فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 51، ص 52.

³ - أنظر المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، متعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64، صادر في 10 أكتوبر 1993 (ملغى).

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

تصريح بالاستثمار من الوكالة الوطنية لدعم و ترقية الاستثمار، ونشير إلى أن المستثمر الأجنبي يخضع لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية و دولته سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.¹

بالإضافة إلى كل الموانع التي تقع على الإدارة، والتي تم الإشارة إليها سابقا من احترام الضمانات الممنوحة للمستثمر، ومنع التسخير، والنزع من أجل المنفعة العامة عند إتمام تنفيذ المشروع، والإلغاءات والمراجعات التي قد تطرأ في المستقبل، والتي يجب على الدولة احترامها في المناطق الخاصة على غرار المناطق الصناعية والحررة.

رابعا: بالنسبة للمناطق التي تتطلب مساهمة الدولة في إنجازها

أول ظهور لهذه المناطق كان في ظل الأمر رقم 01-03 المتضمن تطوير الاستثمار، الذي حمل في طياته واجبات المستثمر المتمثلة في مراعاته للقانون الساري في هذا المجال، ولا يقيد المستثمر في ممارسته إلا بشرط واحد، وهو التصريح به لدى وكالة تطوير الاستثمار، بعد ما تم إلغاء وكالة دعم و ترقية الاستثمار، واحترام التنظيمات المتعلقة بهذه النشاطات.²

وبذلك فإن المستثمر له حرية التنازل عن مشروعه لشخص آخر، ويبقى هذا الأخير ملزم بتنفيذ التزامات المستثمر الأصلي، ويتمتع أيضا بمزاياه، وفي حالة إخلاله بواجبه جاز للوكالة إلغاء التزامه.³

إلا أن هذه الحرية الممنوحة له لا يعني تنصله من مسؤوليته بتنفيذ المشروع في الآجال المحددة له، وإلا تم سحب هذه الامتيازات بنفس طريقة منحه، وكذلك وجب عليه احترام كافة الهيئات التي جاء بهذا الأمر.⁴

أما الشروط التي تقع على الإدارة فهي نفسها المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 93-12 فقد واصل القانون رقم 01-03 العمل بها، فنجده احتفظ بنفس الموانع الواقعة على الإدارة من خلال الضمانات الممنوحة للمستثمر، وعلى الأخص الاستقرار التشريعي للنصوص القانونية المعمول بها،

¹ - شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 135.

² - أنظر المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، المرجع السابق، (ملغى).

³ - أنظر المادة 30 من الأمر رقم 01-03، متعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47، صادر في 22 أوت 2001، معدل ومتمم.

⁴ - شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 143.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

والاستمرار بالعمل بنفس القانون الذي تم في ظله حصول المستثمر على حق الاستغلال و إبرام عقد الامتياز، وعدم إخضاعه لقانون جديد بعد إنجازه للمشروع وبدئ في الاستغلال، وهذا ما يبعث في نفس المستثمر الراحة والطمأنينة خاصة منه الأجنبي لكونه على مسبق بالمنظومة القانونية التي سوف يعمل في ظلها.¹

ومنه فان المستثمر قد يستفيد من مزايا منصوص عليها في نصوص قانونية ملغاة متى كان المشروع الاستثماري منجز في ظله، والإدارة ملزمة أيضا بالمعاملة على قدم المساواة لكل من المستثمر الوطني والأجنبي، وذلك في تقديم الخدمات وتوفير المناخ المناسب الذي يساهم في تنمية الاستثمار وتطويره.²

خامسا: بالنسبة للأمر رقم 04-08

يلتزم المستغل بدفع مبالغ مالية تمثل إتاوة إيجاربه سنوية محددة من قبل أمالك الدولة، مقابل استغلاله لهذه القطعة الأرضية،³ وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري، وكل ما يلحق بالعقارات من مصاريف منذ بدء الانتفاع بالعقار إلى غاية نهايته من ضرائب ورسوم وغيرها.⁴

ويقوم المستثمر باستغلال القطعة الأرضية طوال مدة الامتياز، وبعد نهايته يقوم بتقديم طلب لتجديده وإلا استرجعت الدولة القطعة الأرضية، مع العلم أن المستثمر يفترض فيه العلم الكافي بالقطعة الأرضية، فبأخذها كما هي يوم إبرام العقد، وليس له طلب أي ضمان أو تخفيض من الثمن أو غيرها ويتحمل بذلك كل ما يتقل القطعة الأرضية محل الامتياز من اتفاقات، سواء كانت ظاهرة أو خفية، إيجابية أو سلبية، و المستثمر ملزم بتنفيذ التزامه في إنجاز المشروع وفقا للشروط المحددة في دفتر الشروط خاصة منها

¹ - أنظر المادة 15 من الأمر رقم 01-03، المرجع السابق، معدل ومتمم.

² - أنظر المادة 32 و14 من الأمر رقم 01-03، المرجع نفسه.

³ - انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27، الصادر في 06 ماي 2009.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المرجع نفسه.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

احترام الآجال والتبليغ عن أي اكتشاف أثري أو ذي قيمة عند ممارسة نشاطه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، والذي يعلم مدير الثقافة للولاية.¹

وعند الانتهاء من المشروع، يقوم المستثمر بتقديم شهادة المطابقة، ويصبح له الحق في التنازل عن المشروع الاستثماري وأيضاً الحقوق العينية العقارية الناتجة عن الاستثمار، ولا يكون ذلك إلا بتوفر شرط الانتهاء من المشروع ومعاينته من خلال الجهة المختصة التي تقدم شهادة المطابقة والبدء في النشاط المعايين من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وفي حالة ورود أي معاملة على حق الامتياز فإن المستثمر ملزم بإعلام مدير أملاك الدولة.²

المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي

سعت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال الى توفير الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار حيث ركزت بداية على إنشاء المناطق الصناعية، ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية، مع توفير اكبر قدر ممكن من العقارات المخصصة للاستثمار الصناعي أدرجت الاحتياطات العقارية التابعة للأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية والمؤسسات الاقتصادية المستقلة وغير مستقلة المحلة، كما تم إنشاء مناطق خاصة للدولة ومناطق حرة موجهة للاستثمار لتحفيز المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

لذلك من خلال هذا المبحث سنتكلم عن حافظة العقار الصناعي في المناطق المهنية في **المطلب الأول**، ثم في **المطلب الثاني** نعرض إلى الأملاك العقارية في المناطق الخاصة والحرّة.

¹ - موساوي مريم، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البلدة، 2015، ص 81.

² - شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 147

المطلب الأول: حافظة العقار الصناعي في المناطق المهنية

سنعالج في هذا المطلب مسألة حافظة العقار الصناعي، المناطق الصناعية كفرع أول يليه الفرع الثاني المتمثل في مناطق النشاطات وأخيرا الأراضي الناتجة عن حل المؤسسات العمومية والمؤسسات الاقتصادية المستقلة والغير مستقلة كفرع ثالث.

الفرع الأول: المناطق الصناعية

أولا: مفهوم المناطق الصناعية

يقصد بالمناطق الصناعية الحيز المكاني الذي يجب أن يوفر للمؤسسة الإطار الملائم للعمل والازدهار، ويكون بذلك موجها أساسيا في ترقية الاستثمارات ويساهم في تحسين نجاعة المؤسسة، كما يعتبر نمط من أنماط التوطن الصناعي.¹

كما تعرف على أنها: " تلك الفضاءات العقارية الاقتصادية المنشئة والمحددة النطاق من قبل الدولة لاحتواء المشاريع والتي ينبغي إنشاؤها خارج المحيط العمراني وهذا تقاديا للمخاطر التي يمكن أن تنجم عن الاستغلال الصناعي".²

وبالرجوع الى المشرع الجزائري نلاحظ انه لم يرد تعريف محدد للمناطق الصناعية، إلا أنها تعرف على أنها: "المناطق المقامة خصيصا من اجل احتواء المشاريع الصناعية، ويتم تحديدها من قبل أدوات التهيئة والتعمير والتي يجب أن تنشأ خارج النطاق العمراني".³

¹ - نعيمة علوش، عابدة مصطفاوي، مقال بعنوان دور الملكية العقارية والصناعية في تفعيل الاستثمار في الجزائر، مداخلة في الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 22 و23 نوفمبر 2015، ص04.

² - تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية بن عكنون، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص18.

³ - معيفي لعزیز، " الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، عدد 02 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2006، ص132.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

وتجب الإشارة هنا الى أن أول ظهور للمناطق الصناعية كان سنة 1973، وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى البلديات والولايات وعبر كامل التراب الوطني،¹ وقد تم تحديد شروط إدارتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تحديد شروط إدارة المناطق الصناعية،² و يقصد بإدارة المناطق الصناعية حسب المرسوم 84-55 المذكور أعلاه تهيئتها كمرحلة أولى ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية، و تتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق أجهزة و مؤسسات نذكرها حسب الترتيب الآتي³:

1- هيئات عمومية اقتصادية وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة

محلية أو نشاطات ذات منفعة وطنية و متنوعة تابعة لوزارات مختلفة؛

2- مؤسسات اقتصادية عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة

وتابعة لسلطة واحدة؛

3- وحدة متخصصة تنشأ بموجب قانون وفي إطار التنظيمات المعمول بها عندما تكون المنطقة

الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة؛

4- ويقع على عاتق أجهزة و مؤسسات التهيئة الالتزام بإنجاز المنشآت القاعدية داخل المنطقة، كما

يقع عليها ضمان الاستغلال الحسن للعقار في إطار احترام القوانين المعمول بها.⁴

كما أن المشرع الجزائري أوكل مهمة تسيير هذه المناطق الصناعية الى أجهزة و مؤسسات خاصة وذلك

حسب المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق

¹ - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص12.

² - المرسوم التنفيذي رقم 84-55، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تحديد شروط إدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10 الصادر في 06 مارس 1984.

³ - بوجردة مخلوف، المرجع نفسه، ص13.

⁴ - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55، المرجع نفسه.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

الصناعية،¹ وتتمثل المهمة الأساسية لهذه المؤسسات في تلقي العقارات المكونة للعقار الصناعي واكتساب ملكيتها بصفة قانونية وبعدها القيام بأعمال التجزئة للعقارات وتهيئتها ثم تقوم بمنحها للمستثمرين ووفق الإجراءات المنصوص عليها قانونا بغية إنجاز المشاريع الاستثمارية.²

ثانيا: المناطق الصناعية في إطار القانون 01 - 20

بعد إلغاء القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية بموجب القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة³، انتقل المشرع الجزائري من التهيئة العمرانية الى تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،⁴ والتي تهدف الى ربط التنمية بمجال تهيئة الإقليم.

إلا أن النص لم يشر الى المناطق الصناعية ضمن هذا القانون، لكن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والذي يعد حجر الأساس المترجم للتوجهات الاستراتيجية الأساسية فيما يعنى بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والذي يعد الوثيقة الأساسية لتعيين معالم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، يحدد المبادئ ووسائل التنظيم الفضائي المتعلقة بالمناطق الصناعية وذلك حسب كل منطقة على التراب الوطني. حيث نص على المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية، كما تحدث عن المناطق المندمجة للتنمية الصناعية وأقطاب تقنية مختصة والحظائر التكنولوجية.⁵

نلاحظ أن المناطق الصناعية توفر للمستثمرين مناخ لإنشاء استثماراتهم، بالإضافة الى توفير العقار محل الاستثمار، وتعتبر الدولة هي الوحيدة التي تقدم هذا الصنف من الخدمات فيمكن حسابان المنطقة الصناعية

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1984.

² - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص15.

³ - القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، جريدة رسمية عدد 77، مؤرخة في 13 ديسمبر 2001.

⁴ - القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 يوليو سنة 2010 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية عدد 61 الصادرة في 21 أكتوبر سنة 2010.

⁵ - القانون رقم 10-02، المرجع نفسه.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

مرفقا عاما، علما أن تسيير هذه المناطق يكون من مؤسسة عمومية بناء على ما جاء به المرسوم رقم 84-56 وذلك وفق دفتر شروط. الأمر الذي يضمن أيضا على المنطقة الصناعية طابع المرفق العام.¹

ثالثا: تصنيف المناطق الصناعية

يتم تصنيف المناطق الصناعية الى أصناف عدة وهذا بالرجوع الى موقعها أو الى النشاط المنشأ عليها أو الى الهيئة المنشئة لها وهي كالاتي:

- تصنف المناطق الصناعية نظرا لموقعها الى مناطق صناعية حضرية أو مناطق صناعية شبه حضرية، أو مناطق صناعية ريفية، فالمناطق الصناعية الحضرية تكون متواجدة في وسط أو في ضواحي مركز حضري هام، أو مدينة يفوق عدد سكانها 500.000 نسمة، أما المنطقة الصناعية الشبه حضرية تقع في مدينة رئيسية ريفية أو شبه ريفية لا يقل عدد سكانها عن 50.000 نسمة ولا يتجاوز 500.000 نسمة، والمناطق الصناعية الريفية المتواجدة في مدينة رئيسية لمنطقة ذات طابع ريفي لا يجب أن يقل عدد سكانها عن 25.000 نسمة؛²
- كما تصنف المناطق الصناعية على أساس النشاط الممارس فيها الى: مناطق متعددة القطاعات حيث المؤسسات المتواجدة على مستواها تكون من قطاعات صناعية مختلفة لا توجد أي علاقة بينهما، مناطق صناعية مساعدة تكون المؤسسات الصناعية المتواجدة على مستواها من الحجم الصغير وتعمل في قطاعات مختلفة لا توجد أدنى علاقة بينهما، مناطق صناعية وظيفية وهي مناطق تتواجد على مستواها مؤسسات تمارس نشاطا موحدا؛³
- إضافة الى ذلك تصنف المناطق الصناعية حسب الهدف المراد تحقيقه، فنجد مناطق صناعية نموذجية يكون الهدف منها تشجيع التطور الصناعي لمنطقة معينة، أو تكون في شكل مشتل، وقد

¹ - راضية بن مبارك تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في قسم القانون، قانون عام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2015-2016، ص 20.

² - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار للطباعة، الدار البيضاء، الجزائر، طبعة 2019، ص 36.

³ - خوادجية سميحة حنان، رسالة دكتوراه، المرجع السابق، ص 60.

تكون مناطق صناعية ترقيوه هدفها إدخال صناعات جديدة في مناطق متأخرة اقتصاديا أو إعادة هيكلة ما هو موجود.¹

الفرع الثاني: مناطق النشاطات

لقد تم تنظيم مناطق النشاط لأول مرة بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، إلا انه لم تتضمن أي تعريف محدد لها لذلك و لكن يمكننا استخراج تعريف لها من خلال استقراءنا للنصوص القانونية المنظمة لها فيمكن تعريفها بانها : أوعية عقارية ملك الدولة و الجماعات الإقليمية مخصصة لاستثمارات الدولة و الجماعات العمومية تكون محددة مسبقا بأدوات التهيئة و التعمير ، و هي عبارة عن مساحات مخصصة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة في العموم ذات طابع محلي ، تخضع لإشراف و رقابة هيئات إدارية محلية مثل البلدية والوكالات العقارية.² وبالتالي فهي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم جهزت وأنشأت لاستقطاب صناعات صغيرة ومتوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات، يتم إنشاؤها بمبادرة من الهيئات المحلية من أجل إقامة مناطق نشاطات وأعمال ولا يوجد قانون أو تنظيم خاص بها وواضح في التشريع لذلك فهي تستند في وجودها الى قواعد التهيئة وتعمير ، أما فيما يخص تسييرها فقد اسند هذه الصالحية الى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين.³

وبهذا المعنى فان مناطق النشاط هي تلك المناطق التي تم إنشاؤها بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات حيث تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية وأسندت مهمة تسيير هذه المناطق في أول

¹ - محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص36.

² - محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص3.

³ - معيني لعزیز، المرجع السابق، ص133.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

الأمر الى البلديات بمقتضى الأمر رقم 74-26 المذكور سابقا ثم أحيلت الى الوكالة العقارية الوطنية والوكالات العقارية المحلية.

أولا: إنشاء مناطق النشاط

بعد صدور القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري حيث سمح هذا الأخير للوكالة العقارية لتسيير والتنظيم العقاري بالقيام بتهيئة الأراضي التابعة للجماعات المحلية والداخلية ضمن المحيط العمراني لتكون مناطق النشاط، حيث أنشأت هذه الوكالات كمؤسسات متخصصة تسند لها مهمة الحياة والتصريف للعقارات التابعة للجماعات المحلية بموجب المرسوم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين¹، والتي تم تحويلها الى وكالات ولائية فيما بعد.

وتتلخص مهام الوكالة حسب المرسوم 90-405 المذكور أعلاه فيما يلي :

- تقوم بحيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية؛
- تسهر على تنفيذ جميع العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري العمل به؛
- تقوم الوكالة بمساعدة الجماعات المحلية بتحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها في حدود إمكانياتها.

ثانيا: تسيير مناطق النشاط

لقد أصبحت الوكالات العقارية التابعة للجماعات المحلية في حكم الوكيل القانوني للقيام بعمليات تسيير العقارات الحضرية التابعة للجماعات المحلية بعد أن حظر المشرع على البلديات التصرف في أملاكها لفائدة أشخاص القانون الخاص، إلا أن المشرع سمح للجماعات المحلية التصرف بصورة مباشرة في محفظتها العقارية لفائدة الأشخاص العموميين المكلفة بتسيير المرافق العمومية أو مصلحة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، جريدة رسمية عدد 68، المؤرخة في 23 ديسمبر 1990.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

عامة كالدولة، والولاية والبلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وهذا دون المرور على الوكالات العقارية.¹

إلا أنه تم حل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 الذي، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك،² حيث أصبحت المجالس الشعبية الولائية هي المعنية بإنشاء الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين مع إمكانية إنشاء فروع لهذه الوكالات على مستوى الدوائر أو على مستوى البلديات، وتم إسناد لها نفس المهام التي كانت للوكالات المحلية.

وتم إنشاء لجنة استشارية على مستوى مصالح وزارة الداخلية والجماعات المحلية، يترأسها وزير الداخلية والجماعات المحلية أو ممثله، وتضم ممثلين عن عدة وزارات، وهي وزارة المالية، وزارة السكن والتعمير، وزارة البيئة والتهيئة العمرانية، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، وزارة السياحة.

كما أنشأ لدى مصالح رئيس الحكومة سابقا لجنة وزارية مشتركة تكلف بتعيين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالات المحلية للتسيير العقاريين الحضريين والمخصصة لإنجاز برامج تبادر بها الدولة ويكون لها بعد وطني وهذا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المذكور أعلاه.

ونخلص الى أن مناطق النشاط تسيير من طرف الوكالات العقارية وهذا بالنسبة للمناطق التي تم إنشاؤها قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007³ حيث أن مناطق

¹ - كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 28.

² - المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405، جريدة رسمية عدد 68 المؤرخة في 06 نوفمبر 2003.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 27 أبريل 2007.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

النشاط التي تم إنشاؤها من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فان تهيئتها وتسييرها يتم من طرف هذه الأخيرة.

الفرع الثالث: الأراضي الناتجة عن حل المؤسسات العمومية والمؤسسات الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة

لقد تم إدراج العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن حافظة العقار الصناعي، وقبل التطرق الى تحديد مفهوم العقارات الناجمة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية والعقارات الزائدة يتوجب علينا أولاً تحديد مفهوم هذه المؤسسات العمومية.

المؤسسات العمومية تعتبر شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأسمالها سواء كان ذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة تخضع للقانون العام وتقوم بتسيير مرافق عمومية بصفة مستقلة،¹ ولقد نتج عن حلها مجموعة من الأراضي والعقارات والمباني قامت الدولة بإدماجها ضمن الحافظة العقارية للعقار الصناعي، وبهذا المعنى يمكننا تقسيمها الى عقارات ناجمة عن حل مؤسسة عمومية اقتصادية، وعقارات زائدة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية.

أولاً: العقارات الناتجة عن حل المؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير مستقلة

يقصد بها كل الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الناتجة عن تصفيتها والتي لم يتم التصرف فيها بالتنازل، وبمعنى آخر ما تبقى من عقارات بعد تصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية ولم يتم التنازل عليه.²

وفي ظل اتجاه السياسة الاقتصادية للدولة الى خوصصة المؤسسات التي لوحظ فيها أنها تكتسب مقومات البقاء تم حل باقي المؤسسات الأخرى، حيث تم خوصصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية الاقتصادية

¹ - انظر المادة 02 من الأمر 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، جريدة رسمية عدد 47 المؤرخة في 22 أوت 2001.

² - معيني لعزیز، المرجع السابق، ص 132.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

وذلك منذ صدور الأمر 95-26 المؤرخ في 26 أوت 1995 المتعلق بخصوصة المؤسسات العمومية الذي ألغي بموجب الأمر رقم 04-01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية وسيورها وخصصتها.¹

غير أن عملية خوصصة المؤسسات العمومية أو تصفيتها عرفت عدة مشاكل تتعلق بالعقارات التي كانت تتمثل في الأصول المتبقية، وذلك راجع لعدم تحديد الطبيعة القانونية لأصل الملكية العقارية لتلك المؤسسات ، وبقي هذا الإشكال الى غاية صدور المادة 26 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار نصت على " الدولة تكون حافظة عقارية من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المتكونة من العقارات المبنية و الموجودات العقارية للمؤسسات العمومية المحلة ، و المؤسسات العمومية الاقتصادية، بالإضافة الى كل موجودات و مستندات المؤسسات العمومية التي أوكل تسييرها الى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار".²

تجب الإشارة إلى أن العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية تعتبر الوعاء الأمثل لتنفيذ المشاريع الاستثمارية الصناعية. يعود ذلك إلى أن هذه المؤسسات كانت تشتغل في السابق في مجال الصناعة، وبالتالي فإن العقارات التابعة لها مجهزة لتنفيذ مختلف المشاريع الصناعية. ومع ذلك، يجب الانتباه إلى أن ملكية هذه العقارات والإجراءات المتبعة لاقتنائها تختلف تبعاً لطبيعة كل مؤسسة.

ولقد اعتبر كأصول متبقية الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير مستقلة المحلة وهي تلك العقارات التابعة

- للمؤسسات العمومية المحلية المحلة؛
- المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة.

¹ - ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2009، ص 21.

² - الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، المرجع السابق.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

ولقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 ليحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة التابعة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.¹

وتم إسناد تسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول العقارية المتبقية الى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حيث يتم تسييرها على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية والتي تكون تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.²

وفي هذا الصدد نشير الى القرار الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم 8547 بتاريخ 06 ماي 2003 والذي تم من خلال التأكيد على إدراج العقار الناتج عن المؤسسة الاقتصادية العمومية المحلة ضمن الأملاك الخاصة للدولة.³

ثانيا: العقارات الفائضة عن حاجات المؤسسات العمومية الاقتصادية

هي العقارات التي تمتلكها المؤسسة العمومية إلا أنها لا تستعملها لكونها زائدة عن حاجاتها ومتطلباتها، فهي إذن أصول عقارية تابعة لمؤسسات عمومية لم تخضع لتخصيص أو تصفية، إلا أن القانون قد مكن من استرجاع العقارات الزائدة على نشاط المؤسسة الاقتصادية والتي لا تكون محل انتفاع من قبل هذه المؤسسات وبالتالي تقرر استرجاعها رسميا من قبل الدولة وقد أسندت مهمة تسييرها الى الوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقاري.

ولقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁴

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 ليحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة التابعة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة

رسمية عدد 27، مؤرخة في 03 ماي 2009.

² - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع نفسه.

³ - مجلة مجلس الدولة، العدد 3، سنة 2003، ص164.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع نفسه.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

على الأملاك العقارية التي تعد زائدة عن متطلبات المؤسسة العمومية، حيث تعد أصول فائضة وغير لازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية العقارات التالية:

- الأملاك العقارية الغير مستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند استصدار هذا المرسوم؛
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة؛
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة الغير اللازمة لنشاطاتها؛
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية؛
- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية، والمتوفرة التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

المطلب الثاني: حافظة العقار الصناعي في إطار قانون ترقية وتطوير الاستثمار

في بداية هذا المطلب نشير إلى المناطق الخاصة كـ فرع أول ثم المناطق الحرة في فرعه الثاني.

الفرع الأول: المناطق الخاصة

قام المشرع الجزائري بتنظيم المناطق الخاصة للدولة من خلال القانون رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار¹، حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، ونشير هنا الى انه قسمها الى نوعين من المناطق:

- مناطق مطلوب ترقيتها؛
- مناطق التوسع الاقتصادي.

أولاً: المناطق المطلوب ترقيتها

¹ - المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64 مؤرخة في 10 أكتوبر 1993، الملغى بموجب الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

تم تنظيم وضبط حدود هذه المناطق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المتضمن كليات تحديد المناطق الواجب ترقيتها،¹ والذي عرفها بدوره على أنها البلديات التي تعرف تأخيرا هاما بالنسبة للمستوى الوطني أو المستوى الولائي في إشباع الاحتياجات الاجتماعية في درجة التجهيز وفي مستوى المداخل. وبعدها جاء المرسوم التنفيذي رقم 94-321² الذي يحدد شروط تعيين المناطق الخاصة ويضبط حدودها حيث أحال هذا الأخير على المرسوم التنفيذي رقم 91-321 من أجل تحديد مكونات المناطق المطلوب ترقيتها وبالرجوع الى هذا الأخير نجد في نص المادة 02 منه حدد مقاييس تحديد المناطق المطلوب ترقيتها كما يلي:

- المميزات الديمغرافية وذلك من خلال النظر الى إجمالي عدد السكان المقيمين في كل منطقة، النظر الى نسبة البطالة وحجمها؛
 - المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي (الجنوب، السهوب، الهضاب العليا، المناطق الجبلية في الشمال، المناطق الحدودية)؛
 - المميزات الاجتماعية والاقتصادية ودرجة التجهيز (نسبة الكهرباء الريفية، التجهيز لجلب مياه الشرب، التغطية الصحية، نسبة شغل كل مسكن)؛
 - المميزات المالية ويكون ذلك من خلال النظر الى الموارد المحلية لكل بلدية.³
- ويتم تحديد مخططات وبرامج التنمية المساعدة التي تقدمها الدولة للمناطق المطلوب ترقيتها وذلك من خلال إنجاز استثمارات تنتج عنها مناصب عمل وذلك من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321، المذكورة أعلاه:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 89-09 المؤرخ في 7 فيفري 1989، المتضمن كليات تحديد المناطق الواجب ترقيتها في إطار المادة 51 من القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1989 المتعلق بالتهيئة العمرانية، جريدة رسمية عدد 44 الصادر في 25 سبتمبر 1991.

² - المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، جريدة رسمية عدد 67 المؤرخة في 19 أكتوبر 1994.

³ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-321، المرجع نفسه.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

- دعم اقتناء أراضي تتخذ مواقع لاستقبال تلك الأنشطة؛
- مساهمة ميزانية الدولة في التكفل بجلب مياه الشرب والتطهير والطرق والطاقة؛
- المساعدة في إنجاز منشآت أساسية للإنتاج (ورشات، حظائر، ...)
- تطوير المنشآت المرافقة والتجهيزات اللازمة لتوسيع تلك الأنشطة؛
- بذل كافة الجهود من أجل تكريس البرامج الإنمائية للبلديات التي تعاني تخلفا اقتصاديا كبيرا.

وتبعاً لذلك يمكننا القول بأن المناطق المطلوب ترقيتها هي عبارة عن مناطق تخص كل البلديات التي لا يتوافر على مستواها أي مشاريع اقتصادية أو اجتماعية أو خدمتية، وفي الغالب تكون عبارة عن مناطق معزولة ومحرومة تتطلب تدخل الدولة لجعل هذه المناطق مخصصة للاستثمارات من خلال منح المستثمرين تحفيزات ومساعدات ذات طابع مالي وضريبي مباشر وغير مباشر من أجل تحقيق نوع من التوازن الجهوي بين هذه المناطق وغيرها.¹

كما أن الدولة تقوم أيضاً في مثل هذه الحالات بتقديم إعانات مباشرة لاقتناء الأراضي وتوطين المشاريع الاستثمارية والتكفل بتحسين الطرقات وذلك كله بهدف تحفيز الاستثمار ولقد قام المشرع الجزائري بإعادة تنظيم المناطق الواجب ترقيتها بموجب القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،² وقد حصر المناطق المطلوب ترقيتها فيما يلي:

- الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة؛
- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الاقتصادية وتواجه صعوبات خاصة؛
- المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة؛
- كل إقليم يتطلب أعمالاً ترقيوية خاصة من طرف الدولة.

ثانياً: مناطق التوسع الاقتصادي

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

² - القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، جريدة رسمية عدد 77، مؤرخة في 13 ديسمبر 2001.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

وهي تعتبر الفضاء الثاني للمناطق الخاصة بالاستثمار، وهذا النوع يعتبر حديث النشأة مقارنة بالمناطق المطلوب ترقيتها حيث تتمتع بخصائص اجتماعية واقتصادية متكاملة، كما تتمتع بهياكل قاعدية وثروة بشرية مما يجعلها تساهم في تطوير الأنشطة الاقتصادية.¹

ولقد عرفت المادة 04 من المرسوم 94-321 المتعلق بشروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها على أنها: "فضاءات جيواقتصادية تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية و البشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع من شأنها، أو الكفيلة لتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات و تطويرها"² ويلاحظ أن هذا المرسوم جاء بمفهوم واسع ومرن لمناطق التوسع الاقتصادي الى حد قد يصعب عليه في بعض الأحيان صياغته لإنشاء منطقة معينة كمطقة التوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على ارض الواقع الى غاية الوقت الحاضر.³

يتمثل الهدف الأساسي لتشكيل مناطق التوسع الاقتصادي في إبراز بعض المناطق التي تحتوي على عناصر اقتصادية حيوية، وذلك من خلال توفير مجموعة من الحوافز المالية والضريبية المكيفة والمؤقتة ذات الطابع الاقتصادي. ومن خلال ذلك يتحقق التجانس الاقتصادي والاجتماعي، وذلك عن طريق توفر الموارد الطبيعية والبشرية والبنية التحتية اللازمة، ويجب أن تتوفر هذه الشروط حتى تعتبر المنطقة جزءا من مناطق التوسع الاقتصادي.

¹ - عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، قطاع المحروقات، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 605.

² - المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المرجع السابق.

³ - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 22.

الفرع الثاني: المناطق الحرة

تعتبر المناطق الحرة مناطق مساحتها مضبوطة وتمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة، وتزاول عليها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية، ذلك طبقا للشروط المقررة قانونا وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المتضمن المناطق الحرة.¹

ويتم استحداث هذه المناطق بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة (سابقا) ويكون بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمالية باعتباره المسؤول الأول عن الأملاك الوطنية، كما يتم تحديد موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها، وعند الاقتضاء تحدد الأنشطة التي تسمح أن تمارس فيها،² كما يمكن أن يشمل العقار الذي يقع عليه أساس المنطقة على مطار أو ملك وطني مينائي، أو يقع بالقرب من ميناء أو منطقة صناعية إذا كان نشاطها صناعي.³

وقد تم وضع النظام القانوني للمناطق الحرة سنة 1993 من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتضمن ترقية الاستثمارات و لقد نص على المناطق الحرة في المواد من 25 الى 34، فنصت المادة 25 منه على ما يلي: " يمكن القيام باستثمارات تنجز انطلاقا من تقديم حصص من راس المال بعملة قابلة للتحويل الحر و مسعرة رسميا من البنك المركزي الجزائري الذي يتأكد قانونا من استيرادها في مناطق من التراب الوطني تسمى مناطق حرة ، حيث تتم عمليات الاستيراد و التصدير أو التخزين أو التحويل أو إعادة التصدير وفق إجراءات جمركية مبسطة ، تتم المعاملات التجارية في هذه المناطق بعملات قابلة للتحويل مسعرة من البنك المركزي"،⁴ وانطلاقا من نص هذه المادة نجد بان المشرع الجزائري عرف المناطق الحرة من خلال تحديد خصائصها و هي:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المرجع السابق.

² - انظر المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المرجع نفسه.

³ - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص

⁴ - أنظر المادة 25 من المرسوم التشريعي 93-12، المرجع السابق.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

- المناطق الحرة تتم فيها عمليات الاستيراد أو التصدير أو التخزين أو التحويل أو إعادة التصدير وفق إجراءات جمركية خاصة؛
 - تتم المعاملات التجارية فيها بعملات قابلة للتحويل.
- كما نصت المادة 34 من المرسوم التشريعي 93-12 على أن شروط وكيفيات تعيين المناطق الحرة وضبط حدودها وامتيازاتها وتسييرها سيتم بيانه بنصوص لاحقة، وفعلا تم ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 34-320 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تحديد شروط تعيين وضبط وسير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار¹، ولقد حدد هذا الأخير المناطق الحرة بكونها مساحات مضبوطة من حيث حدودها تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمائية أو تجارية.

ويعهد بتسيير المناطق الحرة إما لشخص معنوي عمومي أو لشخص معنوي خاص يسمى المستغل، حيث إذا كان المسير شخص معنوي عمومي ففي هذه الحالة يكون التمويل من ميزانية الدولة، أما إذا كان المسير شخص معنوي خاص فالتسيير هنا يتم على أساس دفتر شروط يتم من خلاله تحديد كافة الحقوق والواجبات.²

ويتم اختيار المستغل من خلال مراعاة جملة من الإجراءات والشروط تم النص عليها من خلال المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المتضمن شروط تعيين المناطق الحرة، حيث نصت على انه يمنح امتياز المنطقة الحرة واستغالها عن طريق مزيدة وطنية ودولية، مفتوحة أو محدودة، أو عن طريق التراضي، تقوم بها وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها، ويترتب على منح الامتياز هذا إعداد اتفاقية بين المستغل والوزير المكلف بالمالية، بناء على اقتراح وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها.³

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 94-320، المرجع السابق.

² - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 94-320، المرجع نفسه.

³ - فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 37.

الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر

وتجب الإشارة هنا انه من الناحية العملية لم يتم إنشاء مناطق حرة باستثناء منطقة لبلارة بولاية بجيل والتي تم إلغاؤها سنة 2005 بموجب المرسوم التنفيذي 05-01 المؤرخ في 03 جانفي 2005¹ يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة بجيل بعدما تم ملاحظة عدم تحقيقها للأهداف المسطرة لها وحولت الى منطقة صناعية، واعتبرت هذه الخطوة الأولى نحو إلغاء المناطق الحرة في الجزائر، ليأتي بعد ذلك القانون رقم 06-10 المؤرخ جوان 24 2006 الذي ألغى الإطار القانوني للمناطق الحرة.²

يتبين لنا مما سبق أن المشرع الجزائري لم يعرف العقار الصناعي وإنما دل عليه وافر شروطا للحصول عليه في مجموعة نصوص قانونية متفرقة.

كما لاحظنا أن الدولة خصت حافظة العقار الصناعي بحظيرة هامة من المناطق التي خصتها بها الدولة والمتمثلة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ويشمل ذلك أيضا المناطق الخاصة والمناطق الحرة.

¹ - المرسوم التنفيذي 05-01 المؤرخ في 03 جانفي 2005، يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة بجيل، جريدة رسمية عدد 04، سنة 2005.

² - القانون رقم 06-10 المؤرخ في 24 جوان 2006 الذي ألغى الإطار القانوني للمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 42، المؤرخة في 25 جوان 2006.

الفصل الثاني

ضبط العقار الصناعي

في إطار الاستثمار

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

تواجه الدولة الجزائرية تحديات في توفير الأوعية العقارية اللازمة لجذب الاستثمارات والنهوض بالاقتصاد الوطني، وتتجلى هذه المشكلة في عدة عوامل وعلى رأسها محدودية وغموض النصوص القانونية، وضعف الآليات القانونية التي تنظم وتمنح استغلال العقار الصناعي. خاصة قوانين الاستثمار المتتالية في آخر عقدين سعيا منها للحد من خسارة هذه الثروة العقارية الغير متجددة. ومن اجل وضع حد لهذه الإشكالات سعت الدولة الجزائرية الى تدارك الثغرات الموجودة في بعض القوانين وتعديلها بما يناسب مناخ الاستثمارات، ونحاول في هذا الصدد توضيح إشكاليات العقار الصناعي في (المبحث الأول) ثم يليه الإطار المؤسسي للعقار الصناعي الموجه للاستثمار (كمبحث أخير).

المبحث الأول: إشكاليات العقار الصناعي وعقد الامتياز

ومن اجل دراسة واقع العقار الصناعي الذي يكتنفه معوقات جمة من اجل تطويره من الناحية القانونية لابد من التصدي لطبيعة مشاكل ومعوقات العقار الموجه للاستثمار في الجزائر (المطلب الأول، ثم نتطرق الى لعقد الامتياز كآلية للاستثمار (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مشاكل ومعوقات العقار الموجه للاستثمار في الجزائر

من خلال النقاط الآتية سنوضح:

المشاكل الفنية والتقنية (الفرع الأول) ثم غياب الرؤية والاستراتيجية (الفرع الثاني) وأخيرا ضعف السياسة التشريعية الموجهة للاستثمار (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المشاكل الفنية والتقنية

يؤكد الواقع أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، تواجه إشكالات عديدة في مجال ضبط وتسيير العقار من الناحية الإجرائية والتقنية، باعتبار أن عملية إنشاء المناطق الصناعية و مناطق النشاط، يرتبط دوما باعتبارات سياسية وذاتية - لا يتسع المقام للتفصيل فيها- بعيدا عن الاعتبارات

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

الموضوعية و الاقتصادية، الأمر الذي أدى إلى كثرة النزاعات و استفحال ظاهرة الاحتيايل والاحتلال غير القانوني للعقار الصناعي، كما أن الكم الكبير من القوانين و التنظيم والأوامر لم يشفع للاستثمار بشيء حقيقة، بل زاد في طول الإجراءات الإدارية وتعقيدها.¹

إن عدم التوجه نحو إجراء مسح وطني لكل الأوعية العقارية الموجودة في البلد، من أجل تسوية الوضعية القانونية لها، ومن ثم العمل على تأسيس بنك وطني للمعلومات العقارية، تكون قاعدته الأساسية معطيات السجل العقاري بالمحافظة العقارية على المستوى اللامركزي، هذا من أجل تفعيل دور العقار الصناعي خدمة للاستثمار بطريقة مباشرة وفعالة، هذا الذي تطرق له صندوق النقد الدولي في تقريره الخاص بالجزائر لسنة 1998، الذي كشف العجز المسجل في عملية المسح العقاري، وبالضرورة الإسراع في ذلك.²

الفرع الثاني: غياب الرؤية والاستراتيجية

إن تحقيق التكامل والانسجام بين المنظومة القانونية الخاصة بالعقار، والجهات المركزية واللامركزية المكلفة بتأطير الاستثمار، يتطلب حقيقة وجود استراتيجية وطنية على المدى المتوسط والبعيد، من أجل تنظيم العمليات الاستثمارية المجددة على العقار الصناعي، إذ بالرجوع إلى المنظومة القانونية المنظمة للعقار الصناعي، نجد أنها لم تنص على كيفية استغلال الأوعية العقارية الصناعية، بقدر ما نصت على الضرائب والرسوم العقارية وإجراءاتها التنظيمية،³ وهو كذلك الأمر الغائب في قوانين الاستثمار على اختلافها، والقوانين المنظمة للملكية العقارية، الشيء الذي أدى إلى نشوب عديد المنازعات العقارية، وما زاد في تعقيده هو تناثر هذه النصوص عبر عدة قوانين وأوامر، إضافة إلى

¹ - إسماعيل بوقرة، مقال حول: العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10 العدد 01، جامعة عباس لغرور خنشلة، الجزائر، 2019.

² - محمد حجاري، المرجع السابق، ص 328.

³ - عازب الشيخ أحمد، إدارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، يومي 07-06 ديسمبر، 2017 كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، ص 06.

عدم نجاعة الرقابة الإدارية على التنظيم العقاري، ما جعل منه وسيلة لخدمة أغراض أخرى غير الاستثمار.¹

الفرع الثالث: ضعف السياسة التشريعية الموجهة للاستثمار

يلحظ المتتبع للشأن العقاري في الجزائر، وجود مضاربات كبيرة ومنظمة استهدفت هذا القطاع، بحيث اتخذت صورا أو أشكال عدة، جعلت سعر العقار يرتفع بجنون، ومن الجانب القانوني نرى أن سبب ذلك هو تلك الثغرات القانونية الموجودة في التشريع العقاري في الجزائر، وضعفه في نفس الوقت، هذا الذي شكل مصدرا للثراء والربح السريع، على حساب دفع عجلة الاستثمار الوطني وعديد المشاريع التنموية العالقة، والخسائر التي تتكبدها خزينة الدولة،² ويعترمن بين أسباب المضاربة ما يلي:

- الفراغ القانوني في التشريعات المتعلقة بالتعمير؛

- طول الإجراءات الإدارية الخاصة بالحصول على الملكية ونقلها للمستثمر؛

- ضعف التأطير البشري لموظفي الإدارات من الجانب التقني، أدى إلى تفسير جامد وغير مرن

لنصوص القانونية المنظمة للعقار من قبل الإدارة المكلفة بذلك، ما أدى إلى تضاعف نسبة

المنازعات العقارية، ومن بين أسباب ذلك عدم التمييز بين الأملاك العقارية الخاصة التابعة

للدولة، والأملاك العقارية الخاصة التابعة للخواص، وهذا ما أدى إلى وجود بيئة إدارية إن صح

التعبير، غير مساعدة وملائمة للاستثمار؛

- تحويل جزء كبير في بعض المناطق الصناعية ومناطق النشاط من هدفها الاستثماري، وإدراجها

بطرق احتيالية ضمن قوائم المساحات المعدة للبناء الحضري، والدليل ملموس في كل ولايات

الوطن، الأمر الذي قلص من حجم العقار الصناعي وقفز سعره إلى أعلى المستويات؛³

¹ - 1 ليلي زورقي، التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص4.

² - محمد حجاري، المرجع السابق، ص232.

³ - إسماعيل بوقرة، المرجع السابق، ص527.

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

- عدم تحديد التجزيئات داخل المناطق الصناعية (a.z) بصفة دقيقة وبطريقة معلوماتية، الشيء الذي أدى إلى ظهور توسيعات غير قانونية، وتحويل أهداف البعض الآخر إلى نشاط مخالف.¹

المطلب الثاني: عقد الامتياز كآلية للاستثمار

تفصيل هذا المطلب سيتم على نحو التالي:

مفهوم عقد الامتياز (فرع أول) ويتبعه الشروط القانونية لمنح الامتياز على العقار الصناعي (كفرع ثاني) ثم اعتماد الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي (فرع ثالث).

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز

أول ما ظهر عقد الامتياز كان في المرافق العامة سواء على المستوى المحلي أو الدولي،² وقد قدمت له عدة تعريفات منها انه ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري.³

أول تنظيم لعقد الامتياز كان في ظل المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار،⁴ والذي بموجبه تبنى المشرع الجزائري آلية الامتياز القابل للتنازل بمجرد إنجاز المشرع وبطلب من المستفيد.

وقد صدر المرسوم 94-322 ليحدد شروط منح الامتياز على الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة وقد عرف البند الأول من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322 الامتياز على انه: " عقد الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة

¹ - إسماعيل بوقرة، المرجع السابق، ص 527.

² - منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق بن عنون، جامعة الجزائر 01 - 2014، ص 41.

³ - بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 69.

⁴ - المرسوم التشريعي رقم 93-12، المرجع السابق.

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيما أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر و المتعلق بترقية الاستثمار.¹

حدد هذا المرسوم تعريف عقد الامتياز في المناطق الخاصة سواء تم منحه لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون أو لمؤسسة عمومية اقتصادية ويكون هدفه الاستثمار الصناعي أو التجاري.²

فالامتياز هو ذلك الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز لمدة معينة أديها ثلاث وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة ونصت على هذه المدة المادة 04 من الأمر 04-08،³ ويكون محل عقد الامتياز قطعة أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي ، قصد استيعاب مشروع استثماري ويكرس الامتياز بعقد إداري حسب نص المادة 10 من الأمر 04-08 تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء ويعد هذا الأخير من قبل الإدارة مانحة الامتياز كما يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود و شروط منح الامتياز ويتوجب على صاحب الامتياز أن يحترم كافة الشروط الواردة فيه والمتفق عليها بموجب هذا الدفتر و التي تكون في غالب الأحيان غير قابلة للمناقشة لأنه يصادق عليها مسبقا.⁴

¹ - أنظر الفقرة 01 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 19 أكتوبر 1994، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة، جريدة رسمية عدد 67، الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

² - جبوري احمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البلدة 2011، ص 82.

³ - الأمر 04-08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49، الصادر في 03 سبتمبر 2008.

⁴ - فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 46، ديسمبر 2016، ص 111.

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

فعدد الامتياز هو اتفاق تمنح الدولة بموجبه قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع استثماري ويكون ذلك لقاء دفع أجرة امتياز لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص ويمنح على أساس دفتر شروط مع دفع إتاوة إيجارية سنوية.

الفرع الثاني: الشروط القانونية لمنح الامتياز على العقار الصناعي

يمنح الامتياز في مجال الاستثمار الوارد على العقار بموجب عقد إداري مرفق بدفتر شروط معد من طرف إدارة أملاك الدولة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص الأمر الذي يدفعنا لتحديد الشروط العامة للامتياز المتعلقة بأطراف عقد الامتياز أولاً ومن ثم الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل عقد الامتياز ثانياً وبعدها نتطرق لشروط الاستغلال ثالثاً.

أولاً: الشروط المتعلقة بأطراف عقد الامتياز

تتمثل أطراف عقد الامتياز في الإدارة مانحة الامتياز صاحبة العقار والمستثمر المستفيد من الامتياز، فيما يتعلق بالشروط الواجب توفرها في الإدارة المانحة للامتياز فان الأمر 08-04 لم يتضمن شروط تتعلق بالإدارة المانحة للامتيازات في مجال العقار الصناعي وعليه يشترط في الإدارة المانحة للامتياز الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري كالاختصاص فهو يمنح بموجب عقد يعده مدير أملاك الدولة بناء على تفويض من وزير المالية بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز.¹

¹ - أحمد جبوري، المرجع السابق، ص 92.

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

وحسب المادة 10 من الأمر 04-08 فإن عقد الامتياز يكون مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط الامتياز، وقد اشترط المشرع أن يرفق العقد بدفتر شروط وفقا للنموذجين الملحقين بالمرسومين التنفيذييين رقم 09-152¹، و09-153 المؤرخين في 02 ماي 2009.²

ويمنح الامتياز حسب الحالة:

- من طرف الوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك التابعة للدولة؛
- من طرف الوالي في حالة الأملاك الوطنية التابعة للولاية؛
- من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك البلدية؛
- من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للمحافظة العقارية التي تسيروها.³

أما بالنسبة للطرف الثاني من عقد الامتياز والمتمثل في المستثمر المستفيد من الامتياز فإننا باستقراء مواد الأمر 04-08 لا نجد فيه يتضمن على شروط معينة تخص المستفيد من الامتياز، ونجد المادة 15 من القانون رقم 11-11⁴ التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 08-04 تنص على انه: " يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها".

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المرجع السابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المرجع السابق.

³ - حرز الله كريم، عمرو خليل، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، ص 213.

⁴ - قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40، الصادر بتاريخ 20 جويلية 2011.

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

وطبقا لهذه المادة فإنه يمنح الامتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص دون إعطاء شروط أخرى لذلك يتم اعتماد الشروط العامة في التعاقد كأهلية التعاقد بالإضافة لاشتراط دفترتي الشروط المرفقين بالمرسومين 152-09 و 153-09 المشار اليهما فيما سبق أن المشارك في المزاد العلني المتعلق بمنح الامتياز يجب أن يكون له موطننا أكيدا وأن يكون ميسورا ماليا ومتمتعاً بحقوقه المدنية كما لم يشترط أن يكون صاحب الامتياز جزائري الجنسية، وبهذا يكون للأجانب إمكانية استغلال العقار الصناعي ولعل ذلك يعد من أهم الأسباب التي أدت بالمشروع الجزائري الى إلغاء إمكانية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.¹

ثانيا: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل الامتياز

نص المرسوم التنفيذي رقم 152-09 على الشروط الواجب توفرها في الأملاك الوطنية الخاصة لكي تدخل في نطاق تطبيق الامتياز على وجوب أن يكون العقار محل الامتياز تابعا للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وغير مخصص وليس في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها، وأن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم مركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.²

ويستثنى من مجال تطبيق أحكام الامتياز أصناف الأراضي التالية:

الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمة، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة

¹ - حرز الله كريم، عمرو خليل، المرجع السابق، ص214.

² - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09، المرجع السابق.

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لأحكام دفتر الشروط والمثبت قانونا بشهادة المطابقة.¹

ثالثا: الشروط المتعلقة بالاستغلال

وضع المشرع شروطا إدارية للعقار الصناعي المتعلقة خاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المنظمان بموجب القانون 90-29² المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91-175³ المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء وكذا الشروط المتعلقة باستغلال المياه والغابات ، فقد أكد المشرع وقبل الترخيص باستغلال القطع الأرضية عن طريق الامتياز على وجوب أن تتم دراسة مدى توفر القطعة محل المنح عن طرق الامتياز على الشروط الإدارية للاستغلال والتأكيد على ذلك ضمن دفتر الشروط ،وقام بإنشاء عدة هيئات إدارية تقنية تتكفل بإعداد بنك معلومات حول العقارات القابلة للمنح عن طريق الامتياز وتتمثل أهم هذه الهيئات في لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وكذا الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.⁴

كما اشترط المشرع أيضا في بعض القوانين الأخرى المتفرقة المتعلقة بالبيئة واجب احترام مقاييس حماية البيئة والتلوث وهو ما يفسر وجوب الحصول على الرخصة قبل مباشرة أي استثمار بالنسبة لبعض النشاطات المقننة فضلا عن تقديم دراسة مدى التأثير على البيئة قبل مباشرة أي مشروع.⁵

¹ - انظر المادة 02 من الأمر رقم 04-08 المعدلة بموجب المادة 61 من الأمر رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015ن جريدة رسمية عدد 78 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2014.

² - القانون 90-29، المرجع السابق.

³ - المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق.

⁴ - حرز الله كريم، عمرو خليل، المرجع السابق، ص215.

⁵ - أنظر المواد 149 وما بعدها من القانون 01-10 المؤرخ في 03 جويلية 2001، المتضمن قانون المناجم، جريدة رسمية عدد 35، الصادرة في 04 جويلية 2001.

الفرع الثالث: اعتماد الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي

عقد الامتياز لم يبق في شكله الذي ظهر به أول مرة حيث عرف عدة تطورات منذ ظهوره ففي سنة 2006 تم التأكيد على طريقة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع والتنازل المباشر عندما يتعلق الأمر بالمشاريع المدمجة مع النص على قواعد وإجراءات جديدة وهذا بموجب الأمر 11-06 الملغى،¹ ولكن في 2008 وبموجب الأمر 04-08 السالف الذكر فقد تم تعميم الامتياز عن طريق المزاد العلني كإجراء حصري للحصول على كل حافظة للعقار الصناعي مع استبعاد تحويل الامتياز إلى تنازل، وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم إلغاء المزاد العلني وتكريس التراضي كصيغة وحيدة لمنح حافظة العقار الصناعي مع منح تخفيضات جد معتبرة على مبلغ إتاوة الامتياز.

بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فإنه يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها.²

وعليه تم إلغاء صيغة المزاد العلني في منح حق الامتياز على العقار الصناعي وأصبح الامتياز يتم بصيغة وحيدة ألا وهي الامتياز بصيغة التراضي.

كما جاء أيضا قانون المالية لسنة 2013³ بتعديل طفيف لنص المادة 2/5 من الأمر 04-08 السابق الذكر في نص المادة 34 منه حيث اشترط موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، وبصدور

¹ - الأمر 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53، الصادرة بتاريخ 30 أوت 2006 (الملغى).

² - 1 أنظر المادة 03 من الأمر 04-08 المعدلة والمتممة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، مرجع سابق.

³ - أنظر المادة 34 من القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية عدد 72، الصادرة في 30 ديسمبر 2012.

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

قانون المالية التكميلي لسنة 2015¹، تم منح الصلاحيات الحصرية للوالي في منح الامتياز بصيغة التراضي على العقار الصناعي بموجب المادة 48 منه التي عدلت المادة 05 من الأمر 04-08 والتي نصت على انه يكون منح الامتياز بالتراضي بناء على:

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات؛
- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة؛
- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.

المبحث الثاني: الإطار المؤسسي للعقار الصناعي الموجه للاستثمار

نظرا للأهمية البالغة التي تكتسيها الحافزة العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي، وبهدف تمكين المستثمرين من إنجاز مشاريعهم الاستثمارية في وقت قصير ومساعدتهم على التخلص من العوائق التي تعترضهم، أنشأت عدة هيئات وأجهزة مكلفة بمتابعة الاستثمار (المطلب الأول) الهيئات المركزية ثم استحداث المنصة الرقمية للمستثمر ولجنة الطعون (المطلب الثاني)

المطلب الأول: الهيئات المركزية

عند دراسة القوانين التي أصدرها المشرع الجزائري في مجال تهيئة وتسيير العقار الصناعي، يمكننا أن نلاحظ وجود العديد من الهيئات والمؤسسات التي تعمل على إدارة وتنظيم العقار الصناعي على المستوى المركزي. وهو ما سنقوم بتفصيله فيما يلي:

¹ - الأمر رقم 01-15 مؤرخ في 23 يوليو 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 40، الصادرة في 23 يوليو 2015.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

أُنشئت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المحدد لمهامها وقانونها الأساسي¹، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير.²

ولقد تم استحداثها من طرف المشرع الجزائري بهدف تحقيق جملة من الأهداف من بينها تخفيف العبء على مديرية أملاك الدولة وذلك بتسيير وترقية وضبط العقار الصناعي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة³، تتولى أيضا ملاحظة العقار الصناعي وتقوم بتقديم كافة المعلومات للهيئة صاحبة القرار المختصة محليا بالعرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه، ويتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة في إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار⁴، كما أنها تقوم بنشر المعلومات حول الأصول العقارية المتوفرة ذات الطابع الاقتصادي، كما تقوم بإعداد بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول أصول العقار الصناعي مهما كانت طبيعته القانونية⁵

ويمكننا تلخيص دور الوكالة في تسيير عقد الامتياز الصناعي في النقاط التالية:

- تقوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط والمناطق المخصصة للنشاط الاقتصادي الذي يقع ضمن حدودها العقار الموجه للاستثمار الصناعي على نفقة صندوق دعم الاستثمار، وذلك بتوفير المنشآت الضرورية للتسهيل على

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع السابق.

² - انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع نفسه.

³ - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 25 مارس 2012.

⁴ - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع نفسه.

⁵ - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المرجع نفسه.

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

صاحب الامتياز عملية إنجازه للمشروع الاستثماري على العقار الممنوح له، مثل التكفل بأشغال شق الطرقات وتعبيدها، تزويد المنطقة بالغاز، الكهرباء، المياه، الخطوط الهاتفية وكافة المسائل الأخرى المهيأة لهذا الغرض؛¹

- تسيير المناطق والفضاءات المذكورة أعلاه والتي يقع عليها عقد الامتياز الصناعي، كما يحق للوكالة بناء على ذلك أن تسجل أي مخالفة واقعة على العقار الممنوح بموجب هذا الأخير؛²
- تقوم الوكالة بضبط توجهات السوق العقارية وآفاقها، وتساعد مهمة الضبط العقاري في المساهمة في إبراز هذه السوق، وتسيير ومراقبة كل التصرفات الواردة على السوق العقارية بهدف منع احتكار العقار الصناعي، إضافة إلى تكفلها بإحصاء العقارات الموجودة وهذا ما سعى المشرع الجزائري إلى تكريسه من خلال إنشائه لهذه الوكالة حيث لها وكالات جهوية تساعدها في أداء هذه المهام.³

استكمالاً لهذا الدور تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات طابع اقتصادي وتتولى مهمة ترقيتها لدى المستثمرين وتضع لهذا الغرض بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول الأصول والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية وإعداد جداول أسعار العقار الصناعي والقيام بتقييمه وتحديثه كل ستة أشهر ويمكن أن يشكل هذا الجدول مرجعاً للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز.⁴

للكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مديرية عامة ومقرها الوطني بالجزائر العاصمة، لها مديريات جهوية ولكل واحدة منهم ولاية تتبعها، ويتشكل مجلس إدارتها على النحو الآتي⁵:

¹ - انظر المادة 04 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المرجع السابق.

² - انظر المادة 04 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المرجع نفسه.

³ - موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة احمد بوقرة، بومرداس، 2009-2008، ص 116.

⁴ - صفيح صادق، الاستثمار الأجنبي المباشر والحكم الراشد (دراسة حالة الجزائر)، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2015، ص 191.

⁵ - قرار وزاري مؤرخ في 03 ديسمبر 2007، الجريدة الرسمية العدد 16، مؤرخة في 26 مارس 2008.

- ممثل للوزير المكلف بترقية الاستثمارات رئيساً؛
- ممثل للوزير المكلف بالمالية؛
- ممثل للوزير المكلف بالجماعات المحلية؛
- ممثل للوزير المكلف بالعمران؛
- ممثل للوزير المكلف بالنقل؛
- ممثل للوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة والسياحة؛
- ممثل للوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛
- ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم؛
- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

الفرع الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تم إنشاء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب المرسوم التشريعي 93-12 وعرفت بوكالة الترقية و دعم الاستثمار، وبصدر الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار ابقى بموجب المادة 06 منه الوكالة لكن بتسمية أخرى و هي الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار حيث نصت على أنه " تنشأ وكالة وطنية لتطوير الاستثمار تدعى في صلب النص الوكالة، باعتبارها مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تكلف بالتنسيق مع الإدارات و الهيآت المعنية بما يأتي" ، كما نص عليها قانون 16-09 ضمن المادة 26 ، وقد أسندت لها عدة مهام كترقية الاستثمارات و الترويج لها في الخارج، دعم المستثمرين و مساعدتهم ومرافقتهم، كما تستقبل المستثمرين المقيمين و غير المقيمين وتساعدهم في اطار تنفيذ مشاريع الاستثمار، غير أنه بصدر القانون 22-18 تم تغيير تسميتها من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لإعطائها صبغة جزائرية على المستوى الدولي، وقد تم وضعها تحت سلطة الوزير الأول بعدما كانت تابعة لوزارة الصناعة، وذلك من أجل تقادي العراقيل التي كان

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

يعاني منها المستثمر كالبيروقراطية و تعقيد الإجراءات التي تتعلق بدراسة المشاريع الاستثمارية و الرد عنها وبقاء عدة مشاريع متوقفة لعدة سنوات لدى الهيئات الإدارية.

وبذلك تم تعزيز دور الوكالة حيث تعمل على ترقية الاستثمار و تثمينه داخل الوطن وخارجه، كما تقوم بتسيير المنصة الرقمية للمستثمر بتسجيل ملفات الاستثمار ودراستها ومساعدة المستثمرين وإعلامهم للحصول على المعطيات الضرورية ومرافقتهم لاستكمال الإجراءات المتعلقة بالاستثمار، كحصولهم على الوثائق والرخص الإدارية¹، وقد أجملت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 22-298 مهام الوكالة في المالات الآتية: الإعلام، التسهيل، ترقية الاستثمار، مرافقة المستثمر، تسيير الامتيازات، المتابعة.²

وتنشأ لدى الوكالة الشبايك الوحيدة الآتية:

أولاً: الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية والذي يعد المحاور الوحيد ذو الاختصاص الوطني الذي يعمل على تجسيد ومرافقة المشاريع الاستثمارية الكبرى والمشاريع الاستثمارية الأجنبية، وهو ما لم يكن موجودا في ظل القوانين السابقة وإنما استحدثه القانون الجديد حسب المادتين 18 و19 والمشاريع الكبرى هي التي يساوي أو يفوق مبلغها ملياري دينار جزائري، أما الاستثمارات الأجنبية فهي التي يمتلك رأس مالها كلياً أو جزئياً أشخاص طبيعيين أو معنويون أجنبى وتستفيد من ضمان تحويل رأس المال والعائدات الناجمة عنه.³

ثانياً: أما الشبايك الوحيدة اللامركزية فقد كانت موجودة من قبل وتم تعزيز دورها في إطار قانون 22-18 وهي بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، ومن مهامه مساعدة ومرافقة المستثمرين

¹ - انظر المادة 18 من القانون 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية العدد 50، الصادرة في 28 يوليو 2022.

² - انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادر في 18 سبتمبر 2022.

³ - امقران راضية، ضمانات الاستثمار في إطار القانون 22-18، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد السابع، العدد الأول، السنة 2023، ص 3423.

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

في القيام بإجراءات الاستثمار وتتمتع باختصاص محلي بخصوص الاستثمارات التي لا تدخل ضمن اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى، ويجمع الشباك الوحيد، في مكان واحد، بالإضافة إلى أعوان الوكالة، ممثلين عن¹:

- إدارة الضرائب؛
- إدارة الجمارك؛
- المركز الوطني للسجل التجاري؛
- مصالح التعمير؛
- الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار؛
- مصالح البيئة؛
- الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل؛
- صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء.

وأیضا تختص باستقبال المستثمر وتسجيل الاستثمارات ومتابعة الالتزامات المكتتبه من طرف المستثمر، وهذا بدوره كفيل بتذليل العراقيل والإجراءات البيروقراطية.

وللحصول على خدمات الوكالة والاستفادة من المزايا التي جاء بها قانون الاستثمار لا بد من تسجيل الاستثمار، وقد اعتبرت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299²، أن تسجيل الاستثمار هو الإجراء الذي يعبر من خلاله المستثمر عن إرادته في إنجاز استثمار في نشاط اقتصادي لإنتاج سلع أو خدمات، ويتم تسجيل الاستثمار لدى الشباك الوحيد للوكالة أو من خلال المنصة الرقمية للمستثمر و ذلك عن طريق تقديم طلب وفقا للنموذج المحدد في الملحق الأول من هذا المرسوم و إرفاقه بقائمة السلع و الخدمات

¹ - الموقع الإلكتروني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار <https://aapi.dz/ar/les-guichets-unique-2> تم الاطلاع عليه في:

2023/05/01 على الساعة 15:04.

² - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 22-299 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، الذي يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكفاءات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، جريدة رسمية، عدد 60، الصادر في 18 سبتمبر 2022.

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

التي تدخل مباشرة في إنجاز استثماره حسب النموذج المحدد في الملحق الثاني من المرسوم سالف الذكر، و يجب أن يتم التسجيل من طرف المستثمر نفسه أو بواسطة ممثله بناء على وكالة معدة وفقا للنموذج المحدد في الملحق الثالث من نفس المرسوم.¹

المطلب الثاني: استحداث المنصة الرقمية للمستثمر ولجنة الطعون

لم يكتف المشرع بتوسيع سلطات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وإنشاء الشبايك الوحيدة وإنما قام بإنشاء منصة رقمية (الفرع الأول) إضافة الى استحداث لجنة الطعون للنظر في الطعون المتعلقة بالاستثمار (الفرع الثاني)

الفرع الأول: المنصة الرقمية للمستثمر

مسايرة للتحول الرقمي ورغبة من المشرع في دمج التكنولوجيا الرقمية في جميع المجالات من اجل تحسين مستوى الخدمات وعصرنتها فقد تم استحداث منصة رقمية توضع تحت تصرف المستثمر.² لقد تم استحداث هذه المنصة بموجب القانون الجديد رقم 22-18 تناولها ضمن نص المادة 23 حيث تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتسيير المنصة الرقمية للمستثمر و التي تعمل على توفير كل من المعلومات المتعلقة بفرص الاستثمار في الجزائر، الأجهزة المكلفة بالاستثمار، العرض العقاري المتوفر وكذا التحفيزات و المزايا المرتبطة بالاستثمار، حيث يمكن للمستثمر الولوج إلى هذه المنصة وإيداع ملفه الإداري بعد الحصول على كل المعلومات مما يزيل الطابع المادي عن جميع الإجراءات ويضفي الشفافية في دراسة و معالجة الملفات، وإضافة الى مرافقة الاستثمارات و متابعتها و تسهيل الحصول على التراخيص و السجلات المتعلقة بهذا الاستثمار و هذا ما يضع حدا للعراقيل التي كان يعاني منها المستثمر في ظل القوانين السابقة وخاصة عدم حصوله على المعلومات الكافية عن فرص الاستثمار قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الجزائر.

¹ - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 22-299، المرجع السابق.

² - [الموقع الإلكتروني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار](#)، المرجع السابق.

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

يعد العقار من أبرز الضمانات التي يبحث عنها المستثمر حيث تستفيد المشاريع الاستثمارية القابلة للاستفادة من الأنظمة التحفيزية من أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك من طرف الهيآت المكلفة بالعقار وفقا للشروط والكيفيات المنصوص عليها في التشريع المعمول به¹، ويكون للمنصة الرقمية دور كبير في تسهيل الحصول على المعلومات المتعلقة بالعقار المتوفر للاستثمار وإمكانية الحصول على التراخيص والوثائق المتعلقة به.

الفرع الثاني: لجنة الطعون

استحدث قانون الاستثمار الجديد لجنة عليا للطعون تنشأ لدى رئيس الجمهورية تنظر في الطعون المتعلقة بالاستثمار والمقدمة من قبل المستثمرين الذين يرون أنهم غبنوا في إطار تطبيق أحكام القانون المتعلق بالاستثمار وتتشكل من قضاة وخبراء اقتصاديين وماليين مستقلين وممثل عن رئيس الجمهورية.²

ففي حالة وجود أي نزاع يتعلق بالاستثمار كما في حالة سحب أو رفض منح المزايا، أو حالة رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الهيئات المعنية يقوم المستثمر بإخطار اللجنة، ولكن يشترط لقبول الطعن أن يقوم المستثمر بإجراء تظلم مسبق أمام الوكالة في اجل شهر ابتداء من تبليغه القرار المتظلم فيه والتي (الوكالة) يجب أن تفصل فيه خلال اجل 15 يوما من تاريخ تسلمه، وبعد إرسال الطعن من طرف المستثمر سواء مباشرة الى اللجنة أو عن طريق المنصة تلزم (اللجنة) بالفصل فيه في اجل لا يتجاوز شهر من تاريخ إخطارها.³

و يمكن للمستثمر زيادة على ذلك أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، وفقا لما جاء في نص المادة 12 من القانون المتعلق بالاستثمار و التي تشبه من حيث الصياغة نص المادة

¹ - أنظر المادة 6 من القانون 22-18، المرجع السابق.

² - المرسوم الرئاسي 22-296 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادر في 18 سبتمبر 2022.

³ - انظر المادة 9 من المرسوم الرئاسي 22-296، المرجع نفسه.

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

24 من القانون 09-16، فإنه " زيادة على أحكام المادة 11 أعلاه يخضع كل خلاف ناجم عن تطبيق أحكام هذا القانون بين المستثمر الأجنبي و الدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه، للجهات القضائية الجزائرية المختصة مالم توجد اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الجزائر، تتعلق أحكامها بالمصالحة و الوساطة و التحكيم ، أو في حالة إبرام اتفاق بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و المستثمر تسمح للأطراف باللجوء الى التحكيم " ، ومن خلال نص هذه المادة يتضح أن المشرع أسند اختصاص الفصل في المنازعات القائمة بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية كأصل عام الى القضاء الجزائري وفقا لمبدأ سيادة الدولة، غير أنه استثناء من هذا الأصل وضمانا لحق المستثمر الأجنبي يمكن اللجوء الى التحكيم وذلك في حالتين¹:

- حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الدولة الجزائرية تتعلق أحكامها بالمصالحة والوساطة والتحكيم، ونلاحظ أن المشرع أضاف الوساطة التي لم يتم ذكرها في المادة 24 من القانون 09-16 السابق؛
- حالة إبرام اتفاق بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (التي تتصرف باسم الدولة) من جهة والمستثمر من جهة أخرى، وهنا كذلك نجد أن المادة 24 سألقة الذكر نصت على وجود اتفاق مع المستثمر دون ذكر الوكالة، وهذا ما يبين ما جاء به القانون الجديد من تعزيز لدور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

وتجدر الإشارة الى أن التحكيم له دور كبير في حل المنازعات المتعلقة بالاستثمار بديلا عن القضاء الذي قد لا يجذب المستثمر الأجنبي ويفضل اللجوء الى التحكيم الذي له عدة مزايا تتوافق مع طبيعة عقود الاستثمار.²

¹ - امقران راضية، ضمانات الاستثمار في إطار القانون 22-18، المرجع السابق.

² - عقيل كريم زغير، المسؤولية المدنية للمستثمر الأجنبي، دراسة مقارنة، دار الفكر القانوني، المنصورة، مصر، 2015، ص17.

الفصل الثاني: تنظيم الاستثمار وضبط العقار الصناعي

من خلال ما تم ذكره في هذا الفصل، نتوصل إلى أن العقار الصناعي واجه العديد من التحديات خلال السنوات الأخيرة. ومن بين هذه التحديات، نجد غياب استراتيجية واضحة لتنظيم هذا القطاع وصعوبة تحويله إلى فرص استثمارية كانت قادرة على رفع إنتاج الاقتصاد الوطني. رغم أن المشرع الجزائري حاول بدوره تدارك الوضع بإيجاد حلول كفيلة للحد من تبديد هذه الثروة الغير متجددة.

وعلى إثر ذلك، قام المشرع الجزائري بمحاولة تصحيح الوضع الذي يعاني منه العقار الصناعي من خلال تقديم حوافز جديدة لتعزيز الاستثمار في هذا القطاع وتعديل القوانين المتعلقة به. كما قاموا بإطلاق برامج جديدة لوضع رؤى واستراتيجيات تهدف إلى تنمية العقار الصناعي وجذب الاستثمارات، وذلك من خلال تسليط الضوء على أهمية العقار الصناعي ودوره الحيوي في تعزيز التنمية الاقتصادية في البلاد، وتبرزه كبديل مستدام للمحروقات في المستقبل.

خاتمة

خاتمة

في ختام هذه الدراسة "العقار الصناعي وتحسين بيئة الاستثمار" يبدو بوضوح أن الدولة تعمل بجد لتحقيق التنمية الاقتصادية من خلال توجيهها للموارد العقارية التي تستخدم كقاعدة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية.

وتجسدت نتائج ذلك من خلال ما يلي:

- 1- توفير العقار الصناعي لمختلف النشاطات الصناعية؛
- 2- إنشاء مختلف الهيئات والمؤسسات التي يتمثل دورها الأساسي في تهيئة وتسيير العقار الصناعي؛
- 3- إصدار العديد من النصوص القانونية لتنظيم وحماية واستغلال العقار الصناعي؛
- 4- سن مجموعة من القوانين الصادرة عن هيئات مختلفة بغية تنظيم العقار الموجه للاستثمار الصناعي حتى يتم تحقيق الأهداف المرجوة منه لتحسين بيئة الاستثمار.

مع ذلك نجد أن المنظومة القانونية للعقار الصناعي اتسمت ولفترة معتبرة بنصوص قانونية مشتتة غير واضحة ومنسجمة في تطبيقها، وبدلاً من الأخذ بملف العقار الصناعي بجدية، استمرت السياسة القديمة في التعامل معها بشكل مؤقت من خلال تنظيمه عن طريق قوانين المالية المصادق عليها في فترات متتابعة وقوانين الاستثمار وبين نصوص خاصة دون صدور إطار تشريعي واضح ومحدد ينظم العقار الصناعي وطرق استغلاله بشفافية، مما جعل الأمر يكتفه التناقض والغموض في منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي، ما أدى إلى المضاربة الغير شرعية عليه، وعزوف عدد كبير من المستثمرين عن إقامة مشاريعهم الاستثمارية.

تدعيماً لهذه النتائج وخدمة لها نقدم الاقتراحات التالية:

- 1- رقمنة القطاع العقاري من خلال إحصاء حقيقي للعقارات الصناعية القابلة للاستثمار وتسهيل الحصول على كل المعلومات المتعلقة بالعقار الصناعي؛

2- العمل على تكثيف الجهود بين جميع الجهات الإدارية المعنية بالعقار الصناعي والتنسيق بينها بغية الوصول إلى تهيئة العقار الموجه للاستثمار على نحو سليم وحسب الغرض الذي وضع لأجله؛

3- لا بد من وجود إرادة سياسية جادة تتخذ تدابير وإجراءات مختلفة في هذا المجال، وذلك من خلال القيام بجملة من الإصلاحات التشريعية والإدارية المتعلقة بالقطاع الصناعي بشكل خاص والقطاع الاقتصادي بشكل عام؛

4- ضرورة تبني سياسة قانونية عقارية رشيدة واضحة المعالم؛

5- ضرورة مراجعة السياسة الضريبية في المجال الاستثماري بشكل محفز ومدروس؛

6- يجب القضاء على السوق الموازية للعقار، الذي ساهم بشكل كبير في كبح عديد الاستثمارات وكبد خزينة الدولة أموال طائلة، من خلال مراجعة المنظومة القانونية العقارية، وتحيينها على نحو يقضي على جميع أشكال المضاربة في العقار؛

7- تطوير مناطق الهضاب العليا ومناطق الجنوب وكبح مناطق الساحل والتل الصناعي؛

8- إنشاء بنك للمعلومات ومرصد خاص بالعقار الصناعي.

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

المصادر

أولاً: الدساتير

1- دستور سنة 1989: المرسوم الرئاسي 89-18 المؤرخ في 28/02/1989 المتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه بالاستفتاء 23/02/1989، الجريدة الرسمية عدد 09 الصادرة بتاريخ 01/03/1989.

ثانياً: القوانين والأوامر

2- القانون 84-12 المؤرخ 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية العدد 26 الصادر 26 جوان 1984.

3- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990.

4- القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية العدد 52، الصادرة 1990 المعدل والمتمم.

5- القانون 01-10 المؤرخ في 03 جويلية 2001، المتضمن قانون المناجم، جريدة رسمية عدد 35، الصادرة في 04 جويلية 2001.

6- القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، جريدة رسمية عدد 77، مؤرخة في 13 ديسمبر 2001.

7- القانون 05 - 12 المؤرخ 4 أوت 2005 المتضمن قانون المياه. جريدة رسمية العدد 60، الصادر 4 ديسمبر 2005.

8- القانون رقم 06-10 المؤرخ في 24 جوان 2006 الذي ألغى الإطار القانوني للمناطق الحرة، جريدة رسمية عدد 42، المؤرخة في 25 جوان 2006.

- 9- القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 يوليو سنة 2010 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، جريدة رسمية عدد 61 الصادرة في 21 أكتوبر سنة 2010.
- 10- القانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية عدد 40، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011.
- 11- القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية عدد 72، الصادرة في 30 ديسمبر 2012.
- 12- القانون 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية العدد 50، الصادرة في 28 يوليو 2022.
- 13- الأمر 75-58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78، الصادر 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.
- 14- الأمر رقم 01-03، مؤرخ في 20 أوت، متعلق بتطوير الاستثمار جريدة رسمية عدد 47، صادر في 22 أوت 2001، معدل ومتمم.
- 15- الأمر 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصخصتها، جريدة رسمية عدد 47 المؤرخة في 22 أوت 2001.
- 16- الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53، الصادرة بتاريخ 30 أوت 2006.
- 17- الأمر 08-04 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008.
- 18- الأمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو 2015 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 40، الصادرة في 23 يوليو 2015.

ثالثاً: المراسيم

- 19- المرسوم التشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، متعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64، صادر في 10 أكتوبر 1993.
- 20- المرسوم الرئاسي 22-296 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادر في 18 سبتمبر 2022.
- 21- المرسوم 73-45 المؤرخ 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية، العدد 20 الصادرة 09 مارس 1973.
- 22- المرسوم التنفيذي رقم 84-55، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن إدارة المناطق الصناعية، جريدة رسمية. عدد 10، الصادر في 06 مارس 1984.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تنظيم مؤسسات المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1984.
- 24- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، جريدة رسمية عدد 68، المؤرخة في 23 ديسمبر 1990.
- 25- المرسوم التنفيذي 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية العدد 26 الصادر 28 ماي سنة 1991.
- 26- المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك جريدة رسمية العدد 26 الصادر 9 جوان 1991 المعدل والمتمم.
- 27- المرسوم التنفيذي رقم 91-321 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991، المتضمن كيفيات تحديد المناطق الواجب ترقيتها، جريدة رسمية العدد 44 الصادر في 25 سبتمبر 1991.

- 28- المرسوم التنفيذي 94-320، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن شروط تعيين وضبط وتسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 67، صادر في 19 أكتوبر 1994.
- 29- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، جريدة رسمية عدد 67 المؤرخة في 19 أكتوبر 1994.
- 30- المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405، جريدة رسمية عدد 68 المؤرخة في 06 نوفمبر 2003.
- 31- المرسوم التنفيذي 05-01 المؤرخ في 03 جانفي 2005، يتضمن إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 97-106 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة لبلارة جيجل، جريدة رسمية عدد 04، سنة 2005.
- 32- المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 افريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 27، الصادرة في 27 افريل 2007.
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 07 - 145 المؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، جريدة رسمية عدد 34 الصادرة في 22 مايو 2007.
- 34- المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27، الصادر في 06 ماي 2009.
- 35- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة التابعة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد 27، مؤرخة في 03 ماي 2009.

- 36- المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 25 مارس 2012.
- 37- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادر في 18 سبتمبر 2022.
- 38- المرسوم التنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، الذي يحدد كيفية تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفية تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادر في 18 سبتمبر 2022.
- 39- قرار وزاري مؤرخ في 03 ديسمبر 2007، الجريدة الرسمية العدد 16، مؤرخة في 26 مارس 2008.

المراجع

أولاً: الكتب

- 1- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2006.
- 2- ليلي زورقي، التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
- 3- محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال والحقوق حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، 2000.
- 4- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار للطباعة، الدار البيضاء، الجزائر، طبعة 2019.
- 5- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000.
- 6- عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، قطاع المحروقات، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

7- عقيل كريم زغير، المسؤولية المدنية للمستثمر الأجنبي، دراسة مقارنة، دار الفكر القانوني، المنصورة، مصر، 2015.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- أطاريح الدكتوراه:

- 1- صفيح صادق، الاستثمار الأجنبي المباشر والحكم الراشد (دراسة حالة الجزائر)، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2015.
- 2- راضية بن مبارك تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في قسم القانون، قانون عام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2015-2016.
- 3- شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013.
- 4- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2015.
- 5- منصور أسماء، تامين العقار الصناعي الموجه للاستثمار الصناعي، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، في تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 بن يوسف خدة، 2021/2020.

ب- رسائل الماجستير:

- 1- جبوري احمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البليدة 2011.

- 2- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة احمد بوقرة، بومرداس، 2008-2009.
- 3- منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01 - 2014.
- 4- تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية بن عكنون، جامعة الجزائر، 2014-2015.

ج- مذكرات الماستر:

- 1- بودادة نورية، عماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016-2017.
- 2- كريد محمد، مشوس مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص قانون التعمير والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، 2014-2015.
- 3- موساوي مريم، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليدة، 2015.
- 4- فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
- 5- ساسي سليم، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2009.

ثالثا: المقالات العلمية والمجلات القضائية

- 1- امقران راضية، ضمانات الاستثمار في إطار القانون 22-18، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد السابع، العدد الأول، 2023.
- 2- إسماعيل بوقرة، مقال حول: العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10 العدد 01، جامعة عباس لغرور خنشلة، الجزائر، 2019.
- 3- حسين يريقي، محمد أمين بن لكحل، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار في الجزائر، دراسة حالة ولاية المدية، مجلة الإبداع، جامعة البليدة، 02، المجلد 03، العدد 03.
- 4- حرز الله كريم، عمرو خليل، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06.
- 5- كريمة شايب باشا، " دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد خاص، الملكية والقانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
- 6- محمد العربي ساكر وميلود تومي، مشكلة نفايات الإنتاج الصناعي في الجزائر (واقع وآفاق)، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 11، العدد 2، الجزائر، 2001.
- 7- معيفي لعزیز، " الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، عدد 02 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2006.
- 8- محمد حجازي، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 16، جامعة غرداية، سنة 2012.
- 9- فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 46، ديسمبر 2016.
- 10- مجلة مجلس الدولة، العدد 3، سنة 2003.

رابعاً: الملتقيات والمحاضرات العلمية

1-نعيمة علوش، عابدة مصطفاوي، مقال بعنوان دور الملكية العقارية والصناعية في تفعيل الاستثمار في الجزائر، مداخلة في الملتقى الدولي حول منظومة الاستثمار في الجزائر، بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 22 و 23 نوفمبر 2015.

2-عازب الشيخ أحمد، إدارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، يومي 06-07 ديسمبر، 2017 كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي.

3-خوارجية سميحة حنان: محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق -جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2015/2016.

خامسا: المواقع الإلكترونية

- [الموقع الإلكتروني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار](https://aapi.dz/ar/les-guichets-unique-2) - [https://aapi.dz/ar/les-guichets-](https://aapi.dz/ar/les-guichets-unique-2)

[unique-2](https://aapi.dz/ar/les-guichets-unique-2) / تم الاطلاع عليه في: 2023/05/01 على الساعة 15:04.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	إهداء
	كلمة شكر
أ - ب - ج	مقدمة
	الفصل الأول: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر
01	المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي
01	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي
02	الفرع الأول: نشأة العقار الصناعي
04	الفرع الثاني: تعريف العقار الصناعي
06	الفرع الثالث: خصائص العقار الصناعي
08	المطلب الثاني: الشروط المطلوبة لاستغلال العقار الصناعي
08	الفرع الأول: الشروط الإدارية لاستغلال العقار الصناعي
10	الفرع الثاني: الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة
16	المبحث الثاني: حافظة العقار الصناعي
17	المطلب الأول: حافظة العقار الصناعي في المناطق المهنية
17	الفرع الأول: المناطق الصناعية
21	الفرع الثاني: مناطق النشاطات
24	الفرع الثالث: الأراضي الناتجة عن حل المؤسسات العمومية والمؤسسات الاقتصادية المستقلة والغير مستقلة
27	المطلب الثاني: حافظة العقار الصناعي في إطار قانون ترقية وتطوير الاستثمار
27	الفرع الأول: المناطق الخاصة
31	الفرع الثاني: المناطق الحرة
	الفصل الثاني: ضبط العقار الصناعي في إطار الاستثمار
35	المبحث الأول: إشكاليات العقار الصناعي وعقد الامتياز
35	المطلب الأول: مشاكل ومعوقات العقار الموجه للاستثمار في الجزائر
35	الفرع الأول: المشاكل الفنية والتقنية
36	الفرع الثاني: غياب الرؤية والاستراتيجية
37	الفرع الثالث: ضعف السياسة التشريعية الموجهة للاستثمار
38	المطلب الثاني: عقد الامتياز كآلية للاستثمار

38	الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز
40	الفرع الثاني: الشروط القانونية لمنح الامتياز على العقار الصناعي
44	الفرع الثالث: اعتماد الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي
45	المبحث الثاني: الإطار المؤسسي للعقار الصناعي الموجه للاستثمار
45	المطلب الأول: الهيئات المركزية
46	الفرع الأول: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
48	الفرع الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
51	المطلب الثاني: استحداث المنصة الرقمية للمستثمر ولجنة الطعون
51	الفرع الأول: المنصة الرقمية للمستثمر
52	الفرع الثاني: لجنة الطعون
56	خاتمة
59	قائمة المصادر والمراجع
	ملخص

ملخص:

منذ الاستقلال وحتى يومنا هذا، سعت الدولة الجزائرية جاهدة لتوفير حافظة عقارية ملائمة لاحتضان مختلف النشاطات الصناعية، بهدف جذب أكبر قدر من الاستثمارات في القطاع الصناعي، سواء كانت وطنية أو أجنبية، وذلك لتحقيق التنمية الاقتصادية والدفع بعجلة الإنتاج الوطني. ونتيجة لذلك اعتمدت الجزائر عدة إجراءات وسياسات لتسهيل حصول المستثمرين على العقار الصناعي لتجسيد استثماراتهم، وتتجلى هذه الجهود من خلال توفير الأوعية العقارية لمختلف الأنشطة الصناعية. بالإضافة إلى ذلك، تم إنشاء مؤسسات وهيئات مختلفة تلعب دوراً أساسياً في تنظيم وإدارة العقارات الصناعية، وقد تم إصدار العديد من القوانين والتشريعات لتنظيم وحماية واستغلال العقارات الصناعية.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، العقار الصناعي، تسيير العقار الصناعي.

Summary:

Since independence up today, the Algerian state has been intending to maintain suitable real estate infrastructure to accommodate various industrial activities. The main purpose is to attract a larger share of investments in the industrial sector which could be either domestic or foreign in order to reach the required economic development and drive the national production. Hence, Algeria has adopted several measures and policies to facilitate investors' access to industrial property and to materialize their investments. Their efforts are therefore manifested through the provision of real estate facilities for various industrial activities. In addition, different institutions and bodies have been established to play a fundamental role in organizing and managing industrial properties. Above all, numerous laws and regulations have been formulated and applied for the purpose of regulating, protecting, and exploiting industrial real estate.

Keywords: Investment, Industrial Property, Industrial Property Management