



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الدكتور الطاهر مولاي-سعيدة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

التخصص: قانون أعمال

مذكرة لنيل شهادة الماستر

العنوان

تنظيم العقار الصناعي ودوره في ترقية الإستثمار

تحت إشراف الدكتور:

من إعداد الطالب:

د. بن عيسى أحمد

❖ محصر عبد الكريم

الدكتور:أ. بن أحمد الحاج.....رئيساً

الدكتور:أ. بن عيسى أحمد.....مشرفاً ومقرراً

الدكتور:أ. تيطوس فتحي.....عضواً مناقشاً

السنة الجامعية: 2019-2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر

الحمد لله على اكمال هذا البحث

أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ الفاضل الأستاذ بن عيسى أحمد الذي قام بقبول الإشراف على

مذكرتي كما أوحى شكري لجميع أساتذتي أعضاء هيئة التدريس بالكلية

الهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع الى روح والدي الكريمين
إلى والدي التي لطالما كانت تحلم أن تراني رجل قانون
وروح والدي الذي كان دائما يحثني على طلب العلم مهما بلغت من السن
إلى ابني سيدي محمد عبد الرحيم وابنتي ياسمين شرين وزوجتي
إلى اساتذتي الكرام الذين قدموا كل ما بوسعهم خلال مساري التعليمي
ولم يدخروا أي جهد في توصيل رسلتهم النبيلة
إلى كل أفراد عائلتي واخوتي كل باسمه هند، سهام، هجيرة، أميرة، بومدين،
عبد القادر، الحاج جلول، الحاج بلحول.

مقدمة

إن نجاح الدولة في تحقيق التنمية يتوقف على مدى قدرتها في زيادة معدلات الاستثمار للقضاء على العقبات الكامنة فيها، والتي تعوق انطلاقها في مسار النمو الذاتي، لذلك نجد أن البحث عن سبيل تشجيع وتنشيط الاستثمارات من الانشغالات الكبرى للحكومات وواضعي السياسات الاقتصادية في مختلف البلدان النامية.

إنّ الجزائر وكغيرها من الدول تسعى جاهدة إلى النهوض باقتصادها والتخلص المطلق من التبعية للمورد الوحيد الي تركز عليه في بعث اقتصادها والمتمثل في مورد النفط وما كان ملاحظا بمرور انظمة الحكم وكان الخروج من هذا الإطار يتركز أساسا على الولوج لعالم الصناعة والفلاحة كبديل يفي بالغرض وذلك بخلق ثروة بديلة خاصة وان الجزائر دولة غنية بكل ما يتطلبه الأمر لا من حيث العقار ولا من حيث الكفاءات ولا من حيث اليد العاملة البسيطة، هنا التجأت الدولة إلى الاستثمار من خلال العمل على الاستغلال الأمثل للتنوع الكبير في الإمكانيات المادية والبشرية في جميع القطاعات الاقتصادية، سواء في مجال الصناعة، السياحة، والفلاحة وفق إستراتيجية تعتمد على تنوع النسيج الاقتصادي كبديل عن المحروقات بهدف تنمية الاقتصاد وتطويره عن طريق جلب المستثمرين وتحفيزهم على دفع أموالهم في إقامة مشاريع استثمارية، ووجب على الدولة تقديم تحفيزات وضمانات كثيرة كتخفيض نسبة الضرائب وتوفير الوسائل المادية والبشرية، والموارد المالية التي تسمح بجعل مختلف القطاعات الاقتصادية موفرة لمناصب الشغل والثروة وترقية الاستثمار وتسهيله وتبسيط الإجراءات الإدارية اللازمة لتنظيمه.

يعتبر العقار محمدا أساسيا لإنجاح العملية الاستثمارية، وعاملا مساعدا على جلب ومن ثم استقرار المستثمر الأجنبي، على اعتبار أن العقار وبكل أنواعه، كان ولا يزال أحد المقومات الأساسية للثروة، فهو أفضل مجالات الاستثمار الموجودة، كونه ثابتا وجامدا مما يضفي عليه صفة الدوام واللازوال.

بالرجوع إلى الآليات التي وضعها المشرع الجزائري للاستثمار في العقار الصناعي الذي سيكون موضوع هذه الدراسة، يستخلص أن الوسائل الموضوعة لاستغلال العقارات الموجهة للاستثمار تطورت بتطور نظرة المشرع للاستثمار، نتيجة لتقلص دور الدولة وحاجتها للقطاع الخاص الداخلي والخارجي وتبنيها للاقتصاد الحر، وتتمثل هذه الآليات القانونية التي اعتمدها الدولة لتحقيق مشاريع استثمارية على أملاكها الخاصة في عقود الامتياز.

الهدف من الاستثمار في العقار الصناعي واعتماد الدولة عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، من جهة هو تسهيل إنجاز المشاريع الاستثمارية بمختلف أنواعها، فيخفف الأعباء على المستثمرين في البحث عن العقار اللازم ويحفزهم من خلال منحهم الضمانات الكافية لإنجاز مشاريعهم، ومن جهة أخرى حماية الأملاك الوطنية من بعض الانتهازيين الذين استغلوا القوانين المحفزة للاستثمار في ممارسة المضاربة على هذه الأراضي واستهلاك احتياجاتها العقارية، وكل هذا من شأنه بناء اقتصاد وطني قوي وزيادة مداخيل الخزينة العمومية وخلق مناصب شغل.

أمام السياسات والمناهج المتبعة والقوانين المختلفة التي مر بها العقار الموجه للاستثمار، وطرق استغلاله وصولاً إلى عقد الامتياز ونظراً لأهمية الاستثمار في العقار الصناعي والنهوض بالاقتصاد الوطني يمكن طرح الإشكالية التالية:

✓ ماهي الأحكام والضوابط القانونية للعقار الصناعي وما دورها في ترقية الإستثمار في الجزائر

تتمثل الدراسات السابقة لهذا الموضوع فيما يلي:

1. موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور الإستثمار ، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال

، كلية الحقوق بودواو، جامعة بومرداس ، الجزائر ، 2009.

2. منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لاستغلال العقارالصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون

عقاري ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 ، الجزائر ، 2014.

3. فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار ، رسالة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق، بن عكنون ، الجزائر ، 2005.
4. جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور الطاهر مولاي، 2014-2015.
5. تامي مصطفى، الاستثمار في العقار الصناعي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور الطاهر مولاي سعيدة.
6. منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لاستغلال العقارالصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 ، الجزائر ، 2014.
7. صفية بن صالح وآخرون، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 2017-2018.
8. مقداد ربيعة، معاملة الاستثمار الأجنبي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2008.
9. مديحة بلاهدة، وضعية الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2014.

10. أزهار سعادو، دور الإدارة في استقطاب الاستثمار الأجنبي في الجزائر- دراسة حالة الوكالة

الوطنية لتطوير الاستثمار، رسالة ماجستير مقدمة لقسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية،

كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2006.

11. خير قدور، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر بين الإصلاح والواقع، رسالة مقدمة ضمن

متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية الاقتصاد، كلية الاقتصاد، جامعة

الجزائر، 2003.

المنهج: المنهج المتبع هو المنهج الوصفي

وقد اعتمدنا الخطة الآتية:

مقدمة

الفصل الأول: المحددات المفاهيمية للعقار الصناعي وعلاقته بالاستثمار

المبحث الأول: المحددات المفاهيمية للعقار الصناعي

المطلب الأول تأسيس العقار الصناعي وطبيعته

المطلب الثاني : أهمية العقار الصناعي في مجال الاستثمار

المطلب الثالث: تأسيس العقار الصناعي

المبحث الثاني: نظام العقود كالية تسيير العقار الصناعي و اطاره المؤسسي

المطلب الأول: عقد التنازل

المطلب الثاني: عقد الامتياز

المطلب الثالث: آليات تسيير المناطق الصناعية



الفصل الثاني: نظام التحفيز الجبائي للعقار الصناعي ودوره في مجال تنمية الاقتصادي

المبحث الأول: نظام التحفيز الجبائي للاستثمار للعقار الصناعي

المطلب الأول: التحفيزات الجبائية على ضوء القانون 09-16

المطلب الثاني: التأطير المؤسسي للتحفيزات

المبحث الثاني: دور العقار الصناعي في التنمية الاقتصادية

المطلب الأول: مساهمة العقار الصناعي في الاقتصاد الوطني

المطلب الثاني: دراسة حالة للمنطقة الصناعية لولاية سعيدة

خاتمة



الفصل الأول: المحددات المفاهيمية للعقار الصناعي وعلاقته بالاستثمار

إن للعقار الصناعي دور هام في النظام القانوني والاقتصادي الجزائري، لأنه أداة اقتصادية استخدمت بهدف جلب المستثمرين الأجانب وتحفيز المستثمرين المحليين بما يعود على الدولة بالارباح في مختلف المجالات، وقد ارتبط ظهور العقار الصناعي بتوسع حركة الاستثمار وتوسع أنشطته وتعدد أشكاله بتطور التجارة الدولية وبخاصة بعد التحولات التي شهدتها العالم في هذه العقود الأخيرة.

وإن تحديد مفهوم تنظيم وضبط العقار الصناعي يقتضي منا التطرق إليه من خلال معرفة مفهوم هذا المصطلح ونطاقه المكاني، مع بيان الهيئات التي وضعها المشرع لضبط تسيير وإدارة هذا العنصر الاقتصادي الهام. ومن هنا يكون من الضروري الوقوف على ماهية العقار الصناعي من خلال عرض مفهومه وطبيعته القانونية وخصوصياته ومميزاته عن باقي اصناف العقار المتاح الاستثمار.

المبحث الأول: المحددات المفاهيمية للعقار الصناعي

رغم ما يكتسبه العقار الصناعي من أهمية بالغة في النهوض بالاقتصاد الوطني وكونه مرشح ليكون البديل للموارد المالية الأساسية في الجزائر إلا انه لم يحظى بالاهتمام الكافي ولما يتمتع به من أهمية في دفع عجلة الاستثمار نحو الأمام، وما يحققه من نتائج من توفير لمناصب عمل، وتوفير الأموال، وجلب التكنولوجيا وغيرها، حيث لم تصدر قوانين تنظمه إلا بحلول سنة 1973، لتستمر القوانين المتعلقة به في الصدور منذ ذلك التاريخ، ونجد أن العقار الصناعي يتوفر على مفهوم خاص به يميزه عن غيره من المفاهيم، وحافطة لا يستهان بها، لما توفره من أراضي رصد لها المشرع عدة أجهزة وهيئات لتسييرها رغبة منه في الوصول إلى تحقيق الأهداف المرجوة، لذلك سيتم التطرق في هذا المبحث إلى مفهوم العقار الصناعي و خصوصياته وطبيعته القانونية.

المطلب الأول تأسيس العقار الصناعي وطبيعته

الفرع الأول: مفهوم العقار الصناعي

تعريف العقار الصناعي لا بد أن يكون بشقيه اللغوي والاصطلاحي، فبالنسبة للتعريف اللغوي فالإشكال المطروح هو ان التعريفات اللغوية تعرف الكلمتين كل على حداً أي ان التعريف الكلمتين منفصلتين (العقار الصناعي)، ولغويا يمكن تعريف كل كلمة لوحدها، أما من حيث التعريف الإصطلاحي فالمشرع لم يعرف العقار الصناعي تاركاً الاجتهاد للفقهاء¹.

¹ فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار ، رسالة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون ، الجزائر ، 2005 ، ص03.

التعريف القانوني للعقار الصناعي

والعقار الصناعي كما ذكرنا لم يعرف في القوانين، وأغلب الدراسات والأبحاث إكتفت بتعداد أصناف العقارات الصناعية وتعريف كل منها، ولعل ذلك يرجع إما لوضوح تعريفه أو بساطته لارتباطه بمفهوم العقار أو لصعوبة إيجاد تعريف للعقار الصناعي يمكنه أن ينطبق على كل أصنافه وأنواعه.

هناك من يعرف العقار الصناعي على أنه : تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة والمهياة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الإستثماري " ، ويعرف كذلك على أنه " : ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي والعقار السكني¹.

وهناك تعريف آخر للعقار الصناعي بأنه : " مجموعة العقارات الموجهة و المخصصة لإنجاز مشاريع صناعية أو إستثمارية " و عليه يدخل تحت نطاق هذا التعريف كل العقارات الموجهة لذلك الغرض بغض النظر عن صنفه سواء كان مملوك للدولة أو مملوك للخواص أو ملكا وقفيا ويعرف العقار الصناعي كذلك على أنه الحيز المكاني، أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، سواء كان مبنيا، أو غير مبنيا، مستغلا، أو غير مستغلا، ولقد عرف هذا الأخير منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه نظرا لأهميته ، فكانت في بداية السبعينات فكرة تقسيمه ضمن مناطق صناعية، إلا أن الإشكال الذي ظهر يتعلق بطبيعة عقد

¹ فسيح حمزة ، مرجع سابق ص03.

الملكية في هذه المناطق، وكيفية تسييره وحمايته إذا ما اعتبرنا هذه الأخيرة مناطق تخضع لنظام خاص في استغلاله، بالنظر للشروط القانونية والإدارية المنظمة لذلك.

والمشروع الجزائري كما سبق الإشارة إليه لم يتعرض لتعريف العقار الصناعي ولكنه قام بتحديد القطع الأرضية التي تدخل في نطاق العقار الصناعي الموجه للاستثمار وذلك بعد إصداره للأمر: 04-08 المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008 الذي ألقى الأمر: 06-11 المؤرخ في: 30 أوت 2006 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وفي مادته الثانية حصر الأراضي التي تدخل ضمن نطاق العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار.

وذلك بمفهوم المخالفة حيث جاءت المادة: 02 بالاستثناء أي الأراضي المستثناء من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر وهي:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية الواقعة داخل محيطات مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المحيطات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث واستغلال المحروقات.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية¹.

¹ الأمر رقم: 04-08 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008.

- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية.

حيث وبمفهوم المخالفة أن جميع العقارات غير التابعة للأراضي السابق ذكرها فهي تدخل ضمن تصنيف العقار الصناعي أو الموجه للاستثمار.

وبالتالي يمكن أن نخلص إلى تعريف للعقار الصناعي على أنه: " كل قطعة أرض أو

منشأة أو بناء وتوابعه يكون مهياً ومخصص لإنجاز الأنشطة الصناعية أو لتخزين منتوجات صناعية، دون إهمال المنقول الذي يصبح عقاراً بالتخصيص بحكم ارتباطه وخدمته للعقار المخصص له"¹.

الفرع الثاني: خصوصيات العقار الصناعي

ان فكرة تأسيس ما يسمى بالعقار الصناعي جاءت اصلا لتكريس مبدا مخالف لما كانت تسير عليه مداخيل الدولة و رغبة منها في الخروج من التبعية لما يسمى من النفط و من هنا بدأت الدولة في التفكير لمرحلة ما بعد البترول بادرت الى انشاء هذه الاماكن التي سميت بالمناطق الصناعية المخصصة لإنشاء مصانع والمراد منها توفير مناصب الشغل و خلق الثروة و التي هي بدورها ستوجه منتجاتها للتصدير لمختلف بلدان العالم و التي من ورائها جلب العملة الصعبة و بالعودة الى ما تميز به العقار الصناعي من مزايا و مميزات هو ان المستفيد منه يكون صاحب مشروع في بادى الامر و يكون ذو كفاءة و خبرة كل في مجال تخصصه ولم تمنع الدولة او المشرع في امكانية جلب شريك اجنبي ذو خبرة او كفاءة فيما يخص المشروع كما ان صاحب المشروع يجب ان يكون لديه راس مال يساعده للحصول على هذه القطعة الارضية الموجهة لإنشاء مشروع استثماري صناعي غير ان هذا

¹ الأمر رقم: 04-08 والذي يحدد شروط وكميات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008.

المجال أي العقار الصناعي يبقى يرتكز على حسن اختيار الموقع لإنشاء هذه المناطق من طرف الدولة لاسيما قربها من المرافق مثل الموانئ و المطارات و الطرق السيارة فكل هذه المرافق تعد من الضروريات لخلق نسق متوازن ومتكامل لجعل هذه الاستثمارات ناجحة و تسهل على المستثمر تسويق منتجاته و نقلها و نجد ايضا ان الدولة اخدت على عاتقها انما في حال منحت لأي مستثمر هذه القطعة لتحقيق مشروعه انما ستتكفل بتهيئة جميع المرافق الضرورية مثل التهيئة الخارجية للمنطقة الصناعية او منطقة النشاط من طرق و كهرباء و منشآت قاعدية للمنطقة و من ابرز الخصوصيات للعقار الصناعي نجده محدد المساحة وليس متاح بمساحات كبيرة و هذا ما يعيق احيانا اصحاب بعض المشاريع التي تتطلب مساحة أكبر مما يؤدي بصاحب المشروع الى متاعب اخرى لإيجاد مساحة اضافية توسيع مشروعه ان وجدت ؟

ونجد بعض النصوص القوانين التي فتحت المجال للإستثمار الأجنبي في العقار الصناعي و بتحفييزات كبيرة لأن المراد هو تشجيع جلب رؤوس الأموال الأجنبية خاصة منه الاستثمار المباشر بما يحققه كقيمة مضافة للاقتصاد الوطني طبقا للمادة الأولى من القانون رقم¹:16-09 " يحدد هذا القانون النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية ... "

¹ المادة الاولى من القانون 09-16 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق ل3 غشت سنة 2016 يتعلق بترقية الاستثمار يهدف هذا القانون الى تحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية و الاجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات.

(2)- المادة 21 من القانون 09-16 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق ل3 غشت سنة 2016 يتعلق بترقية الاستثمار مع مراعاة احكام الاتفاقيات الثنائية و الجهوية و المتعددة الاطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية يتلقى الاشخاص الطبيعيون و المعنويون الاجانب معاملة منصفة و عادلة فيما يخص الحقوق و الواجبات المرتبطة باستثماراتهم .

(3)- موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص47.

إذ جاء القانون 09-16 المتعلق بتطوير الاستثمار لتحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبي ، خاصة منه من كان مصحوبا بالتكنولوجيا الحديثة، كذلك جاء في نص المادة الواحدة و العشرون من نفس القانون مبدأ ضمانات المعاملة الأجانب بنفس معاملة الجزائريين طبيعيين أو معنويين كانوا¹.

المطلب الثاني : أهمية العقار الصناعي في مجال الاستثمار

ان الرهان الذي تحددت به الدولة الواقع من اجل النهوض بالاقتصاد الوطني يرتكز على عدة اسس وركائز وجب توفيرها في ظل ما تملكه الجزائر من مقومات و اراضي شاسعة يمكن تحويلها الى مناطق صناعية و مناطق نشاطات فنحن امام واقع و امام تحديات يجب التكايف من اجل تحقيقها و من اهم هذه النقاط توفير العقار الصناعي فبعد تراحم الصناعيين بالمناطق الساحلية القريبة من الساحل و المناطق التي يسهل منها الاستيراد والتصدير نظرا لموقعها القريب من الموانى و المطارات و الموانى الجافة بادرت الدولة في هذا الشأن فتح المجال بالمناطق الداخلية و الهضاب العليا و الجنوب الكبير بتقديم تحفيزات مغرية للمستثمرين بتوفير العقار الصناعي بهذه المناطق بمساحات غير محدودة بعدما اصبحت المناطق القريبة من الولايات الكبرى غير مستوعبة للطلب الهائل للأشخاص الراغبين في الاستثمار و عليه فقد كانت المناطق الداخلية وجهة للكثيرين بعدما اقرت الدولة مزايا و امتيازات لأصحاب المشاريع الكبرى و خاصة الصناعية منها فبعد منح الشركات الكبرى التي تم حلها بالمدن الكبرى في ظل خصوصتها املا من الدولة الخروج من النظام الاشتراكي الذي لم يصل بالبلاد الى الغرض المنشود

¹ القانون 09-16 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق ل3 غشت سنة 2016 يتعلق بترقية الاستثمار.

الفصل الأول----- المحددات المفاهيمية للعقار الصناعي وعلاقته بالاستثمار

جاء الدور على المؤسسات المفلسة التي كانت في السابق تابعة للدولة و تم منحها في اطار الاستثمار للشركات الفاعلة وتطبيقا لهذه الامتيازات بالمناطق الداخلية و الهضاب العليا و الجنوب الكبير كما عمدت الدولة الى منح امتيازات مغرية لمن يرغب تحقيق مشروعه بهذه المناطق مثل الامتيازات الضريبية و التسهيلات البنكية و ذلك من اجل فتح مجال اوسع و منح فرص اكثر لخلق الثروة وجلب الشركاء الاجانب و خلق المزيد من مناصب الشغل زيادة الى ذلك واصلت الدولة في دات الاطار الى اعادة تأهيل المناطق الصناعية عبر الوطن و احصاء كل الشركات المتوقفة عن النشاط و اعادة احيائها و بعث نشاطها عن طريق منحها في اطار الامتياز و في ظل عدم كفاية هذه المناطق للطلب المتزايد للأشخاص الراغبين في الاستثمار الصناعي بعد وعيهم انه لا مناص منه في النهوض بالاقتصاد الوطني قامت الدولة بإنشاء مناطق صناعية جديدة في جميع الولايات و ذهبت الدولة الى ابعد من ذلك و هو انشاء مناطق نشاطات في كل بلدية على ان تمنح للشباب حاملي المشاريع الصناعية و يبقى العقار هو اللبنة الحقيقية في تحقيق هذا المطلب للخروج من دوامة التبعية النفطية التي تعاني منها الجزائر و يبقى هذا المخرج رهين بعض التجاوزات و البيروقراطية و التعسف الاداري ومركزية القرار و استيلاء اصحاب النفوذ على اغلب البناءات الجاهزة للشركات التي تم حلها سابقا في ظل الافلاس المتعمد او المحتوم¹.

¹ كسايسية محمد، محاضرات ألقيت على الطلبة المترشحين لإدارة الاملاك الوطنية، مقياس تسيير الاملاك الوطنية ، تخصص املاك الدولة و الحفظ لعقاري، المدرسة الوطنية للضرائب دفعة 2009-2010 غير منشورة .

الفرع الأول: العقار الصناعي كآلية لتحقيق التنمية المحلية

العقار الصناعي يعد الوسيلة المثلى في خدمة التنمية الاقتصادية ، لما يكتسبه من أهمية كبيرة تستمد من كيفية خلق المناخ المناسب للاستثمار، الأمر الذي جمع¹ من المشرع الجزائري يسن العديد من القوانين خلال فترات وجيزة سعيا منه إلى ضرورة تحقيق وتلبية حاجيات المستثمرين ، من خلال تهيئة المناطق الصناعية الموجودة ومناطق النشاطات إضافة خلق مناطق جديدة. كما أن غايته هو محاولة التخفيف من العراقيل التي لا تزال تعيق اضطلاع العقار الصناعي بدوره في ترقية الاستثمار، خاصة احتجاج المستثمرين بعدم وجود العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، لذلك بادر المشرع الجزائري بمحاولة وضع حد لأزمة العقار الموجه للاستثمار ، حيث ألغى تماما التنازل 04 - الذي عدل الأمر 06-11- الصناعي بإيجاد إطار قانوني جديد تمثل في صدور الأمر 08 واقتصر على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منحه بالتراضي، ليتم فيما بعد الإبقاء على التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، وتقريب المستثمر من الإدارة العامة مع إعطاء المزيد من التسهيلات والتحفيزات سواء من طرف الإدارة أو تلك التي كرسست بموجب قوانين المالية المتتالية².

كما يعد العقار الصناعي أو كما يسميه المختصون في القطاع بالعقار الاقتصادي، بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية، وبالتالي عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط إيجابي.

¹ كسايسية محمد، مرجع سابق ص25.

² الأمر 60-11.....

كما ان تطوير و مرافقة الاستثمار الصناعي يعود حتما بالنفع على كل الاطراف بما فيها المستثمر والدولة و المواطن فبعد تحقيق المشروع و دخوله حيز الانتاج تخلق حركة اقتصادية كبيرة و تفتح المناصب و يكون التشغيل واحد من اهم المزايا التي يكتسبها الاستثمار و الجانب الاكبر الذي يساهم في التنمية المحلية هو الجباية التي يدفعها صاحب المصنع للدولة و التي توجه بدورها للتنمية المحلية وتحقيق المشاريع التي يحتاجها المواطن كالمرافق العمومية و المشاريع الخاصة بعامة المواطنين كتهيئة الساحات و الحدائق و بناء المستشفيات و شق الطرقات و تهيئتها الخ فكل هذه المرافق يخصص لها ميزانية معتبرة من عائدات الجباية المحلية وبالتالي يكون الاستثمار المحلي ذو منفعة عامة و خاصة.

الفرع الثاني: العقار الصناعي ودوره في تحفيز الاستثمار الاجنبي

شهدت السنوات الأخيرة تواسلا في جهود الجزائر لتحسين مناخ الاستثمار فيها، من خلال تهيئة الأوضاع والظروف المناسبة لجذب الاستثمارات الأجنبية، وذلك باستحداث الإطار الاقتصادي المناسب كذلك الإطار القانوني الواضح، وتوفير الظروف السياسية المناسبة حيث كان هذا الأخير يشكل عائقا أمام المستثمر الأجنبي، فالاضطرابات السياسية التي عرفت الجزائر في السنوات الأخيرة أثرت سلبا على الاستثمار المباشر فيها، لكن بعد استقرار الأوضاع السياسية واستكمال الجزائر لبناء مؤسساتها التشريعية، شكل دافعا لإقبال المستثمرين الأجانب إلى بلادنا.

وهكذا يكمن الإطار القانوني في سلسلة من التشريعات أهمها تلك التي تتعلق بترقية الاستثمار في الجزائر، حيث تضمنت اجراءات تحفيزية لصاح المستثمر الأجنبي لم تتناولها التشريعات السابقة، بداية من قوانين فترة ما بعد الإصلاحات وكان للعقار الصناعي الذي وفرته الدولة الفضل الكبيرة مه جملة

التسهيلات التي اقترتها الوصاية في هذا الشأن كحافز مهم جدا لجلب المساهمين الاجانب وتحقيقهم للمشاريع بالجزائر وجاء القانون 09-16 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت

سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار¹ والخاص بتطوير الاستثمار، ساعية من وراء ذلك إلى النهوض بالاقتصاد الوطني ومحاولة منها مواكبة حركة التطورات الاقتصادية نحو اقتصاد حر تسود فيه روح المنافسة والشفافية².

كما ان اقتصر قانون النقد والقرض 90-10 في نص المادة 183 و التي رخص المشرع في مضمونها لغير المقيمين بتحويل رؤوس الأموال لتمويل أية نشاطات اقتصادية غير مخصصة للدولة أو المؤسسات المتفرعة عنها أو لأي شخص

معنوي مشار إليه صراحة بموجب نص قانوني، يحدد مجلس النقد و القرض بموجب نظام يصدره كيفية اجراءات هذه التمويلات مع مراعاة حاجات الاقتصاد الوطني في مجال إحداث و ترقية الشغل وتحسين مستوى الإطارات و المستخدمين الجزائريين و استخدام وسائل تقنية و عملية و الاستغلال الأمثل محليا لبراءات الاختراع و العلامات التجارية و العلامات المحمية في الجزائر طبقا للاتفاقيات الدولية وتوازن سوق الصرف³.

¹ انظر القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 14 ابريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض معدل بالأمر 03-11 مؤرخ

في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 المتعلق بالنقد والقرض

² القانون 09-16 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار.

³ انظر القانون 90-10 المادة رقم 183.

الفرع الثالث: العقار الصناعي ودوره في تمويل الخزينة العمومية

إنَّ من الموارد المالية الرئيسية التي تتركز عليها الدولة خارج مجال المحروقات نجد الصناعة كمنفذ أساسي للخروج من التبعية لمجال المحروقات وبالتالي نجد أنَّ كل ما قدمته الدولة من امتيازات وتسهيلات كل ما يخص المجال الصناعي وهو موجه للمستثمرين الصناعيين كان ذا فائدة ومردودية مالية معتبرة على موارد الخزينة العمومية، ونذكر على سبيل الحصر الاشتراكات السنوية التي يدفعها المستثمر الصناعي كإتاوة خاصة على شكل حقوق الإيجار لحق الامتياز، وتختلف قيمة هذه الإتاوة من منطقة إلى أخرى فنجدها محسوبة بالسعر الكامل بالولايات الساحلية والوسطى والقريبة من العاصمة لحكم قربها من المطارات والموانئ مما يجعل المستثمر يسوق منتوجه في أريحية تامة.

وبعد اكتظاظ هذه المناطق لجأت الدولة إلى إنشاء أقطاب صناعية جديدة ومناطق نشاطات خاصة بالمناطق الداخلية والهضاب العليا والجنوب الكبير، وتكون عائدات هذه المناطق على الخزينة العمومية ضئيلة جداً بناء على أنها أنشئت في إطار دعم الاستثمار الصناعي بحكم أنَّ الإتاوات وحقوق الإيجار السنوية بهذه المناطق المذكورة تدفع بالدينار الرمزي عكس المناطق السالفة الذكر لأنها قليلة النشاط وبعيدة عن الموانئ والمطارات وطرق السيار مما يصعب نقل السلع وتوزيعها بالنسبة للمنتج¹.

كما أنَّ دخول أغلب المؤسسات في الإنتاج يعد قيمة مضافة لمداخيل الخزينة العمومية مثل الضرائب على النشاطات والضرائب المفروضة على العمال كما أنَّ أغلب المصاريف والإتاوات التي

¹ منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014، ص75.

يدفعها المستثمر الصناعي كتأمين العمال لدى مصالح الضمان الاجتماعي وتأمين نفسه لدى مصالح الضمان الاجتماعي للعمال الغير الأجراء يعد من الموارد التي دعمتها الدولة في تمويل الخزينة العمومية على مختلف القطاعات.

وبالتالي تكون الدولة قد أصابت في دعمها للعقار الصناعي ووضعه تحت تصرف الاستثمار كان خطوة صائبة فيما يخص العائدات التي خلفها هذا القطاع على الخزينة العمومية.

المطلب الثالث: تأسيس العقار الصناعي

إنّ الأراضي الموضوعة تحت تصرف المؤسسات العمومية هي الأراضي الأحسن اختياراً لإنجاز المشاريع الاستثمارية وخصوصا المشاريع المخصصة في المجالات الصناعية والصناعات التحويلية خصوصا إذا كانت تلك الأوعية العقارية مخصصة سابقاً لشركات تابعة للدولة كانت تمارس نشاط صناعيا أو إنتاجيا إذ أن ذلك يسهل على المستثمر الصناعي السرعة في تحقيق المشروع وهذا ما يعود بالنفع على الاقتصاد الوطني والمتعامل الاقتصادي والمجتمع لتوفير اليد العاملة وتحقيق التنمية المحلية.

الفرع الأول: الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية

المؤسسة العمومية تعرف على أنها شخص معنوي، الهدف من إنشائها هو التسيير المستقل للمرافق عمومية تابعة للدولة أو المجموعات المحلية فيلى جانب الدولة أو الجماعات المحلية الإقليمية، فإن تسيير المرافق العمومية قد يعهد إلى أشخاص عمومية أخرى والتي يطلق عليها اسم المؤسسة العمومية وتتمتع المؤسسة باستقلال مالي و يمكن تعريفها على أنها المرفق الذي يكون موضوع نشاطها تجاريا وصناعيا

مماثل للنشاط الذي تتولاه الأشخاص الخاصة وتتخذها الدولة والجماعات المحلية¹ (الولاية البلدية) كوسيلة لإدارة مرافقها ذات الطابع الصناعي والتجاري وقد جاء القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية رقم 88-01 المؤرخ في جمادى الأولى عام 1408 الموافق ل 12 يناير 1988²، بحيث قسمت المؤسسات العمومية إلى :

مؤسسات عمومية ذات طابع إداري (المادة 43) و مؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري (المادة 44) وأجهزة الضمان الاجتماعي (المادة 49) ومراكز البحث (المادة 51) بالإضافة إلى المؤسسات الاقتصادية التي تم تغيير القانون الذي يحكمها بموجب القانون الأمر 95-25 الذي ألغى بموجب الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها حيث عرف المشرع الجزائري المؤسسات العمومية الاقتصادية في 02 من الأمر 01-04 كما يلي "المؤسسات الاقتصادية العمومية هي شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة و هي تخضع للقانون العام"³.

المؤسسات العمومية الاقتصادية تمتاز بالطبع المزدوج (العمومية و المتاجرة) فهي شخص من أشخاص القانون العام تخضع في تنظيمها لأحكام القانون الخاص وطبقا لقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية 88-01 فإنه يمكن للجماعات المحلية أيضا أن تنشأ مؤسسات عمومية محلية ذات طابع صناعي

¹ القانون 11-10 المتعلق بالبلدية.

² القانون 12-07 المتعلق بالولاية.

وتجاري. فبالنسبة للمؤسسات العمومية الإدارية يجب أن تفرق بين أمرين هما المؤسسات العمومية ذات طابع الإداري والتي تكون ميزانيتها من الخزينة العمومية فإن أصولها سواء العقارية منها أو المنقولة تكون للدولة في حالة حلها أما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المحلية فإن القاعدة العامة تابعة للجماعات المحلية لكن المادة 108 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق ل 19 يناير سنة 1993¹ المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية و بالتالي فإن المؤسسات العمومية الإدارية المحلية أصبحت تابعة للدولة و من ثم فإن أصولها المتبقية في حالة خلع تعود إلى الدولة و بالتالي فإن المحافظة العقارية التي تعود إلى المؤسسات العمومية و خصوصا الأراضي التابعة لتلبية المؤسسات المخصصة كوعاء عقار صناعي فإنها تعود إلى الدولة سنة 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994².

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية فلقد مرت بإصلاحات اقتصادية تأهلها إلى موعد اقتصاد السوق وأن من بين الإصلاحات التي مست المؤسسات الاقتصادية العمومية بعمق وهي إعادة الهيكلة الصناعية التي ظهرت بصدور أمر 95-25 المتعلق بالتسيير الأموال التجارية التابعة للدولة (الشركة القابضة) التي أصبحت تحل محل صناديق المساهمة، كذلك صدور أمر 96-27 المتعلق بالشركات المساهمة و تجمعات المؤسسات فتحول وهيكل المؤسسات الاقتصادية العمومية الجزائرية شكل "مجمعات صناعية" وذلك بتجميع الشركات أو الوحدات الاقتصادية التي تنشط في

¹ المادة 108 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق ل 19 يناير سنة 1993 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

² فسيح حمزة، التنظيم القانوني لساتغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، رسالة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2005، ص81.

نفس القطاع لإدماجها تحت مراقبة المجموع، إلا أن هذه الشركة (Filiales) تتمتع بالاستقلالية الاقتصادية والقانونية وكذلك تخضع لقواعد التجارية والهدف من هذا التجمع الشركات يهدف إلى البحث عن التركيز في الصناعة، والبحث أيضا عن الطابع المهني في الحرف الأساسية وفق مبدأ التنافسية السوق المحلية والدولية، وقد تم خصصة نسبة كبيرة من المؤسسات العمومية الاقتصادية تواجه صعوبات وذلك منذ صدور الأمر رقم 95-22 في 26 أوت 1945 المتعلق بخصصة المؤسسات العمومية والذي ألغي بموجب الأمر رقم 04 - 01، حيث عرفت المادة 13 منه الخصصة بأنها كل عقد يصدق إلى نقل ملكية من الدولة أو أشخاص القانون العام إلى أشخاص طبيعيين أو خاضعين للقانون الخاص من غير المؤسسات العمومية، ويتولى مجلس الوزراء المصادقة على استراتيجية الخصصة وبرنامجهما، و طرق الخصصة طبق للمادة 26 من نفس الأمر هي البيع في سوق المالية (البورصة)، المناقصات، البيع بالتراضي يعد ترخيص من مجلس¹ مساهمات الدولة أو بواسطة نمط آخر للخصصة يهدف إلى الترقية مساهمات الجمهور، وتشير هنا بأن الخصصة التي تنقضي بها المؤسسات العمومية الاقتصادية هي الخصصة الكاملة أي عند التنازل على جميع رأسمال المؤسسة الذي تحوزة الدولة أو أحد أشخاص قانون العام قد تولى مجلس مساهمات الدولة عملية الخصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية وذلك وفق الأمر 04 - 01 المتعلق بتنظيم المؤسسات

¹ انظر الامر رقم 04-01 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلقة بالتنظيم و التسيير و خصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية

العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصيتها وبالتالي فإنه في إطار عملية خصخصة المؤسسات تم التنازل على الحافظات العقارية المملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لفائدة المتنازل لهم¹.

الفرع الثاني : العقارات التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات

المؤسسات العمومية المستقلة هي المؤسسات المستقلة ماليا عن الخزينة العمومية أو ميزانية الدولة و تتولى بنفسها تمويل نشاطاتها و تتمثل أساسا في المؤسسات العمومية من الأسباب فإن أصولها المتبقية تعود إلى الدولة و هذا بحسب المادة 180-2 من نفس المرسوم بحيث يمكن تطبيق الأحكام المقاطع السابقة عن المؤسسات العمومية الصناعية و التجارية التي تم وكذلك فإن أصول المؤسسات العمومية المستقلة تعود إلى امتلاك الدولة يمكن أن تتنازل عليها الدولة لصالح الغير و التالي تعود أراضي تلك المؤسسات الموجهة للاستغلال الصناعي و التي تعتبر كعقارات صناعية التي المالك الجديد الذي اقتنى تلك الأصول المؤسسة المحلية و قد واجه المتنازل لهم نفس المشكل بحيث أنه في بعض الحالات لا تكون تلك المؤسسات بمالكة للأراضي الحائزة لها أو الشاغرة لها².

و بموجب القانون رقم 02-11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003³ لاسيما المادة 80 منه التي عدلت المادة 180 من الأمر رقم 93-18 و أصبح يمكن التنازل أو منح حق الامتياز أو الإيجار الأراضي بالتراضي، لفائدة المستثمرين، بالنسبة للعقارات المبنية وغير المبنية المكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية

¹ انظر الامر رقم 01-04 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلقة بالتنظيم والتسيير وخصوصية المؤسسات العمومية الاقتصادية.

² المادة 180-2 من نفس المرسوم.

³ القانون رقم 02-11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003.

المحلية، والمؤسسات العمومية المتنازل عنها كحل لمشكلة ملكية الأصول العقارية لتلك المؤسسات وكذا تشجيع المستثمرين يجعل الحافزة العقارية لهذه المؤسسات موجهة لعميات إنجاز المشاريع الاستثمارية¹.

وأضفت المادة 85 من القانون 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 على أن تحول الأراضي المؤسسات العمومية غير لازمة لنشاطاتها إلى الدولة وعلى أساس هذه المادة فإن جميع الأراضي المملوكة للمؤسسات العمومية والتي هي ليست في حاجة إليها أو الفائضة عن استعمالها فإنها تحول إلى أملاك الدولة² ولكن إذا كانت المؤسسة المعينة مستقلة ماليا عن الدولة فإن مصالح أملاك الدولة ستدفع مقابل من تدويل الأراضي لفائدة المؤسسات العمومية المستقلة ماليا عن ميزانية الدولة.

وأما بخصوص المؤسسات العمومية الاقتصادية الملكية و التي لم يتم التصرف في أصولها يعد فإنه بالرجوع إلى أحكام المادة 28 من الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1427 الموافق ل 15 يوليو 2006 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006³ فإنه تنص على أن تتكفل الدولة بخصوم المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية التي لم يتم التنازل عن أي أصل من أصولها لفائدة الإجراء ويترتب عن هذا التكفل تحويل أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية المعنية في الدولة بالتالي فإن أراضي المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلية تعود ملكيتها إلى الدولة

¹ القانون رقم 02-11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003.

² راجع القانون رقم 02-11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003.

³ انظر الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 2006. المادة 28 من الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1427 الموافق ل 15 يوليو 2006 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006³

مقابل التكفل الدولة بالديون العالقة بالمؤسسة و ذلك في إطار تطهير المؤسسات العمومية وبعد تلك النصوص والإجراءات التي مست الحافظة العقارية للمؤسسات العمومية المحلة وكذا الإجراء الذي اتخذته الدولة لاسترجاع الأراضي الفائضة عن استعمال تلك الأراضي في نشاطات المؤسسات العمومية جاء المشرع بمرسوم جديد من أجل ملئمة الوعاء العقاري المخصص الذي تم جمعه من أراضي في إطار الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير مستقلة المحلة و الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و هذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-1221 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق 23 أبريل 2007 المتضمن الشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة بالمناطق الصناعية، فالمادة الأولى من المرسوم تبين أن الهدف من هذا المرسوم هو تحديد شروط وكيفيات تكوين وتسيير الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى مناطق الصناعية الموجهة للاستثمار².

¹ تامي مصطفى، الاستثمار في العقار الصناعي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور الطاهر مولاي سعيدة.

² انظر الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007. المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق 23 أبريل 2007 المتضمن الشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة بالمناطق الصناعية

الفرع الثالث: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة

والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

اطار استرجاع الاراضي الفائضة فانه يتعين على شركات تسيير المساهمات المنشأة طبقا للأمر 01-04 والمؤسسات العمومية الاقتصادية غير المنتسبة إعداد جرد لكل الاراضي والمنحازة على سبيل الانتفاع و-او التملك ملكية كاملة من قبل المؤسسات العمومية التابعة لها وارساله في اجل 3 اشهر من تاريخ نشر المرسوم الى الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ليسلم الجرد مرفقا بملف عقاري لكل ملك وبعد انتهاء اللجنة المذكورة اعلاه من الفصل في القطع الأرضية المعنية يقوم مدير املاك الدولة الولائي بإعداد ملف تقني لكل قطعة تعلن من طرف اللجنة بانها غير ضرورية موضوعيا لنشاط المؤسسة ومن اهم ما يشتمل عليه الملف وضعية الملك بالنسبة الأدوات التعمير والبناء وان اقتضى الأمر شهادة التعمير ترفق بالملف التقني ثم يعرض المدير الولائي لأملاك الدولة على الوزير المكلف بالمالية بغرض اعداد قرار بعملية الاسترجاع و بخصوص استرجاع الاراضي التي تمتلكها المؤسسات العمومية ملكية تامة فان الدولة تدفع مقابل مالي إلى المؤسسة المعنية مقابل قيمة الارض المسترجعة¹

¹ انظر الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007. المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق 23 أبريل 2007 المتضمن الشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة بالمناطق الصناعية.

المبحث الثاني: نظام العقود كالية تسيير العقار الصناعي و اطاره المؤسساتي

ادا قمنا بتحليل اغلب النصوص القانونية التي تتعلق بالعقار الصناعي أو العقار الموجه لانجاز مشاريع استثمارية نجد أن المشرع الجزائري قد اعتمد في مجال استغلال هذا الأخير نوعين من العقود أولهما عقد التنازل الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم:73-45 المؤرخ في:28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لهيئة المناطق الصناعية¹، حيث كان المستثمر يكتسب العقار عن طريق التنازل إما بعقد توثيقي مشهر أو عقد إداري مشهر. وبصدور الأمر رقم:93-12 المؤرخ في:05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ظهر ما عرف بالامتياز لأول مرة ليستغل به العقار الصناعي.

و ما يلاحظ كذلك على القوانين المنظمة للعقار الصناعي انه طرأت عليها تعديلات كثيرة، و هذا ما أدى إلى وجود تغيير في هذه العقود حيث أن المشرع الجزائري منح للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي عن طريق التنازل فقط في أول مرة، ثم مر استغلال العقار الصناعي في إطار الاستثمار عن طريق الامتياز كطريق أصلي وعقد التنازل كاستثناء، وبصدور الأمر رقم:08-04 المؤرخ في:01 ديسمبر 2008 والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية أصبح العقار الصناعي يستغل عن طريق عقد واحد فقط وهو

¹ فسيح حمزة، مرجع سابق، ص81.

الامتياز. بناء على كلما سبق سنحاول من خلال هذا الفصل دراسة عقد التنازل في المبحث الأول وعقد الامتياز في المبحث الثاني¹.

المطلب الأول: عقد التنازل

من خلال هذا المطلب سنحاول تحديد اعطاء مفهوم لعقد التنازل في العقار الصناعي في الفرع الأول ثم من خلال الفرع الثاني نبين مجال تطبيق عقد التنازل.

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي.

التنازل كلمة يقصد بها التخلي عن شيء ، سواء كان عمل أو شيء ، و اصطلاحا التنازل هو عملية تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة بثمان لا يقل عن قيمتها التجارية و إن عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة ، وهي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة، وبمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام ، ويشترط في هذا التنازل أن تكون الأملاك العقارية المراد التنازل عنها غير مخصصة، أي أملاك متوفرة، أو بعبارة أخرى أن لا تكون موضوعة في تصرف و خدمة وزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري⁽¹⁾.

وأول ظهور لهذا العقد كان في المناطق الصناعية ثم تطور نوعا ما في إطار الاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص كمايلي:

¹ تامي مصطفى، مرجع سابق، ص 19
(1) منصور أسماء، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2014، ص 20.

أولاً: عقد التنازل بالنسبة للمناطق الصناعية

لقد تم التنازل من قبل الدولة على مثل هذه المناطق إلى مؤسسات تتولى إدارة وتهيئة المنطقة

الصناعية حسب إحدى الحالات التالية:

* إما مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت في إطار أحكام المرسوم رقم: 83-200 المؤرخ

في: 19 مارس 1983 المذكور أعلاه إذا أقيم في المنطقة الصناعية المعنية ماييلي:

-أعمال ذات مصلحة محلية.

-أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاية وزارات متعددة.

* واما مؤسسة ذات طابع اقتصادي أنشئت حسب كفاءات منصوص عليها في المرسوم، إذا أقيمت

في المنطقة الصناعية المعنية أعمال ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة.

* وإما وحدة متخصصة أنشئت في إطار قوانين وتنظيمات معمول بها إذا أقيمت في المنطقة الصناعية

المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

وتتم عملية الإدارة عن طريق دفتر الشروط الخاص بإدارة المناطق الصناعية المحدد عن طريق القرار

الوزاري المشترك المؤرخ في: 5 مارس 1984 المتضمن دفتر الشروط النموذج المتعلق بإدارة المناطق

الصناعية¹، وعملية التسيير تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية وتجارية تنشأ وفق كفاءات محددة

بمرسوم، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة وذلك في انتظار تحديد المعيار القانوني

¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 05 مارس 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة

الرسمية العدد: 10 بتاريخ: 06 مارس 1984.

المطبق لتحديد طبيعة هذه المؤسسات حيث كان تنظيم هذه المؤسسات في أول الأمر محدد بميثاق و الأمر المتعلق بالتسيير الجماعي للمؤسسات في ذلك الوقت¹.

تقوم المؤسسات المكلفة بتهيئة و تسيير المناطق الصناعية بتلقي العقارات واكتساب ملكيتها بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكيتها لفائدة هاته المؤسسات بواسطة عقود تنازل إدارية مشهورة، وبعد أن تقوم هذه الأجهزة المهيأة باكتساب هذه العقارات تقوم بإعادة التنازل أو البيع لفائدة المستثمرين وبواسطة عقود توثيقية ومشهورة لدى المحافظة العقارية طبقا لنص المادة:06 فقرة:02 من المرسوم التنفيذي رقم:84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية².

ثانيا: عقد التنازل بالنسبة لمناطق النشاطات.

لقد عرف عقد التنازل في إطارا لقانون:82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، وبصدور القانون رقم:90-25 وكذا المرسوم التنفيذي رقم:90-405، تم إنشاء الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين بحيث أسندت لها مهمة حيازة العقارات لحساب الجماعات المحلية، حيث تعود ملكية هذه العقارات في الأصل لهذه الجماعات، وبخصوص الأراضي المخصصة لإقامة مناطق نشاطات فقد قامت هذه الوكالات بالحصول على ملكيتها من الجماعات

¹ فسيح حمزة، المرجع السابق، ص25

² انظر المادة:11 من المرسوم التنفيذي رقم:91-454 المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 60، لسنة 1991، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم:12-427 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012، يحدد لشروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة، الجريدة الرسمية العدد: 69 لسنة 2012.

المحلية المتمثلة في البلدية، لتقوم بعد ذلك بتهيئتها وتجزئتها، وفي الأخير تقوم بالتنازل عن هذه القطعة الأرضية أو بيعها لفائدة المستثمرين¹.

ثالثا: عقد التنازل في إطار المناطق المطلوب ترقيتها.

عرفت هذه المناطق مفهوم عقد التنازل طبقا للقانون رقم: 90-30 المؤرخ في: 01

ديسمبر 1990 المتعلق بالأمولاك الوطنية إذ نص عليه ضمن أحكام المادة: 89 منه والتي جاء فيها:

"يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها

إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ويكون ذلك

بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"². وتنفيذا لهاته المادة

صدر المرسوم التنفيذي رقم: 12-724 المؤرخ في: 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط إدارة و تسيير

الأموالك الوطنية الخاصة والعمومية التابعة للدولة ،فطبقا لهذا المرسوم تكون عملية التنازل عن الأملاك

الوطنية الخاصة للدولة بصفة أصلية عن طريق المزاد العلني و هذا ما ورد في المادة: 10 من المرسوم

نفسه ، واستثناء عن طريق التراضي طبقا لما جاء في المادة: 161 من قانونا المالية لسنة 1992³

التي نصت على أنه يمكن التنازل عن الأراضي العارية المتوفرة التابعة لأموالك الدولة الخاصة التي تعتبر

ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية بالتراضي و بمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين والمقصود بهم

الجماعات الإقليمية والجمعيات أو الهيئات، وكذا المؤسسات العمومية والمتعاملين العموميين الخواص

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 90-405، تم إنشاء الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين

² منصور أسماء، مرجع سابق، ص 20.

³ المادة: 161 من قانونا المالية لسنة 1992

أو تعاونية عقارية⁽¹⁾، وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل و كفاءات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته، إلا أن تطبيق نص المادة: 161 والقيام بعملية التنازل المباشر على العقار الصناعي أدى إلى ظهور العديد من المشاكل أهمها المضاربة على الأراضي الممنوحة، الأمر الذي سرع بالتراجع عنها وإلغاؤها بموجب المادة: 181 من قانون المالية لسنة 1994⁽²⁾

الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر: 06-11.

لقد رأينا أن عقد التنازل بالنسبة للعقار الصناعي عرف العديد من النصوص القانونية أهمها في إطار المناطق الصناعية، وكذا مناطق النشاط وفي إطار المناطق المطلوب ترقيتها، إلا أنه وبعد صدور الأمر: 06-11 المؤرخ في: 30 أوت 2006 الذي حدد كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، أصبح عقد التنازل محصورا على صنفين من الأصول المكونة للحفاظ العقارية، وهما الأصول العقارية المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وكذا الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية. وعليه سيتم دراسة عقد التنازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وبعدها نتطرق إلى التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية¹.

(1) - منصور أسماء، مرجع سابق، ص 20.

(2) - العزيزي كريم ، التنظيم القانوني للمناطق الحرة في ظل قانون الإستثمار المقارن-دراسة مقارنة- ، رسالة ماجستير، فرع ادارة ومالية، معهد الحقوق و العلوم الإدارية الحقوق ، الجزائر، 2001.

(3) الأمر: 06-11 المؤرخ في: 30 أوت 2006 الذي حدد كفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك

الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

أولاً: التنازل على الأصول المبنية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة :

بالرجوع إلى الملحق الثاني والثالث من المرسوم التنفيذي رقم: 7-122 المحدد لشروط و
كيفية سير الأصول المتبقية عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والأصول الفائضة
التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعي، نجدهما على
التوالي يتضمنان دفتر الشروط للتنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي على الأصول العقارية المتبقية المبنية
التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

بقي هذا الإجراء سارياً إلى غاية صدور الأمر: 08-04 الذي حدد شروط و كيفية منح
الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الذي تم بموجبه استبعاد فكرة التنازل كنمط
لاستغلال العقار الصناعي¹.

ثانياً: التنازل عن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية²

تنص المادة: 32 من المرسوم التنفيذي: 07-122 على تكريس عمليات التنازل أو منح
الامتياز عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، وذلك بعقد تعده إدارة أملاك الدولة .
و إن العقد الإداري الذي تعده إدارة أملاك الدولة وفقاً لدفتر الشروط يقصد به عقد الامتياز، أما
بالنسبة للعقد التوثيقي فيقصد به عقد التنازل، وبالرجوع إلى الملاحق الأربعة المرفقة بالمرسوم: 07-
122 لا نجد منها ما يتضمن الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، مما يعني أن استغلال
هذه العقارات يكون بموجب عقود التنازل التي تكون موثقة ومشهرة، حيث أن المناطق الصناعية

¹ الأمر: 08-04 الذي حدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة

² العزيزي كريم ، مرجع سابق، ص30.

تكون ملكا للمؤسسات المهيأة والتي تحولت لها ملكة هذه العقارات بموجب عقود تنازل من قبل إدارة أمالك الدولة، وبعد قيام هذه المؤسسات بعملية التهيئة ، تقوم بالتنازل عن الاصول لفائدة المستثمرين بموجب عقود بيع تخضع للشروط العامة المؤلوفة في بيع العقار بحيث تكون عقود موثقة ومشهرة، وهذا ما جاء في نص المادة:06 فقرة:02 من المرسوم التنفيذي رقم:84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية¹.

كما يمكن للمستثمر الذي تحصل على عقد الملكية أن يقوم بالتنازل عن القطعة الارضية التي تحصل عليها، لكن بشرط الحصول على الرأي المسبق للمؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية والتي يجب عليها بدورها التأكد من عدة شروط، من بينها أن القطعة الارضية محل التنازل موجهة لاستقبال نشاط يلائم طبيعة المنطقة الصناعية.

وما تجدر الإشارة إليه أن الأمر 06-11² والرسوم التنفيذي 07-121 كان ينص على تحويل الامتياز إلى تنازل إذا انجاز المستفيد منه المشروع الاستثماري وكذا فان المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ينص كذلك على التنازل بالمزاد العلني على الأصول العقارية المبنية وغير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة³، وإذا حول الامتياز إلى تنازل فانه يتم اقتطاع مبالغ الإتاوات الايجارية من مبلغ التنازل، وعقد التنازل هنا هو عقد إداري يجره مدير أملاك الدولة المختص حسب

¹ موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الإستثمار ، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال ،كلية الحقوق بودواو ،جامعة بومرداس، الجزائر ، 2009

² الأمر 06-11 والرسوم التنفيذي 07-121 كان ينص على تحويل الامتياز إلى تنازل إذا انجاز المستفيد منه المشروع الاستثماري.

³العزيمي كري ، مرجع سابق، ص31..

المادة:07 من الأمر رقم: 11/06 وفي حالة عدم التزام المستفيد للالتزامات المقررة بدفتر الأعباء يفسخ عقد التنازل أمام الجهة القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص وهذا طبقاً للأمر: 11/06 الذي تم إلغائه بموجب الأمر رقم:04/08¹.

المطلب الثاني: عقد الامتياز

لقد جاءت المادة: 23 من القانون رقم: 12/93 المؤرخ في: 15/10/1993 لتنص على ظهور حق الامتياز كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي سواء بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها أو بالنسبة لمناطق التوسع الاقتصادي و التي لم يكن لها وجود على أرض التطبيق.

سنتناول في هذا المطلب مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي من خلال ثلاثة فروع، حيث نتطرق في الفرع الأول إلى تحديد مفهوم عقد الامتياز والفرع الثاني نتناول فيه شروط وكيفيات منح هذا العقد، أما الفرع الثالث نتعرض إلى الحقوق الممنوحة للمستثمر في عقد الامتياز في إطار تشجيع الاستثمار².

¹ العزيزي كريم ، مرجع سابق، ص34.

² المادة: 23 من القانون رقم: 12/93 المؤرخ في: 15/10/1993 لتنص على ظهور حق الامتياز

الفرع الأول: التعريف بعقد الامتياز في العقار الصناعي.

إن منح الامتياز أو عقد الامتياز كآلية حديثة و وحيدة لاستغلال العقار الصناعي والعقار الموجه للاستثمار عامة ، يعد مفهوماً جديداً يستدعي البحث فيه والتعريف به خاصة وأن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً للعقار الصناعي ولم يجعله ضمن القوام التقني للعقار¹.

أولاً: التعريف الفقهي لعقد الامتياز.

لقد عرف الأستاذ سليمان محمد الطماوي عقد الامتياز بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فرداً أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز"².

ويعرفه الأستاذ أحمد محيو: الامتياز هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً بتأمين تشغيل مرفق عام، ورغم أنه عبارة عن صك تعاقدي فإن دراسته ترتبط أيضاً بالنظرية العامة للمرفق العام لأنه هدفه هو تسيير مرفق عام، إن دراسته تدخل إذاً ضمن نطاق العقود و دراسة المرافق العامة وباعتباره أسلوباً للتسيير يكمن الامتياز بتولي شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء مرفق خلا فترة من الزمن...³.

¹ منصور أسماء، مرجع سابق، ص25

² سليمان محمد الطماوي، الاسس العامة للعقود الادارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر 1991، ص108

³ أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 03، بدون سنة

و عرفه الأستاذ عمار عوابدي بأنه: عقد التزام المرفق العام هو عقد إداري يتعهد احد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية ، وطبقا للشروط التي توضع له ،لآداء خدمة للجمهور ،و ذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و استيلائه على الأرباح"⁽⁴⁾.

ثانيا : تعريف عقد الامتياز وفق القضاء:

تعتبر الأحكام والاجتهادات القضائية بالجزائر في مجال عقد الامتياز في العقار الصناعي قليلة جدا مقارنة مع باقي المنازعات المطروحة على الجهات القضائية الادارية ومقارنة بباقي الدول كفرنسا، وما يمكن الرجوع اليه هو القرار الصادر عن مجلس الدولة الجزائري الغرفة الثالثة بتاريخ: 2004/03/09 في القضية رقم: 2001/910 بين شركة نقل للمسافرين ضد رئيس بلدية وهران و تناول عقد الامتياز كما يلي: "...و حيث أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه..."⁽¹⁾

ثالثا: التعريف التشريعي لعقد الإمتياز.

عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم: 17/83 المؤرخ في: 16 جويلية 1983¹ المتضمن قانون المياه في المادة: 21 على أنه عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا إعتباريا

(1)- عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 197

(2)-منصور اسماء، المرجع السابق، ص 440

(3) القانون رقم: 17/83 المؤرخ في: 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه في المادة: 21

قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام، وعلى هذا الأساس لا يمكن أني منح الإمتياز إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية، وكذا المجموعات المحلية ويضيف في الفقرة الثانية أنه عقد إداري يبرم بين الإدارة وشخص طبيعي أو اعتباري خاضع للقانون العام أو الخاص، قصد استعمال الملكية العامة للمياه¹.

وهذا القانون ألغي بموجب القانون رقم: 05-12 المؤرخ في: 04 اوت 2005 والذي نص في المادة: 76 منه أنه يسلم إمتياز إستعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص².

ويعرف عقد الامتياز في القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 اوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المادة: 04 على أنه " العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الاملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية³.

¹ انظرالمادة: 21 من القانون رقم: 83-17 المؤرخ في: 16 جويلية 1983، يتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد رقم: 30، لسنة 1983.

² انظرالمادة: 176 من القانون رقم: 05-12 المؤرخ في: 04 اوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم: 60، لسنة 2005.

³ انظرالمادة: 04 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 اوت 2010، المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد رقم: 46، مؤرخة في: 18 اوت 2010.

الفرع الثاني: شروط و كفيات منح عقد الامتياز

يمنح الامتياز على العقار الصناعي في اطار دعم الاستثمار في جملة من الشروط بكفيات محددة قانونا سواء كان المستثمر شخصا طبيعيا اوم معنويا خاصا او عاما .

أولا: شروط منح عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

سنتطرق أولا لشروط منح الإمتياز المتعلقة بأطرافه ثم المتعلقة بالعقار الصناعي محل عقد

الامتياز وأخيرا شروط الإستغلال.

1- شروط منح الإمتياز المتعلقة بأطراف الإمتياز.

أطراف الإمتياز هم الإدارة مانحة الإمتياز من جهة وطالب الإمتياز في هذه المرحلة.

أ- فيما يخص الإدارة مانحة الإمتياز:

لم يشترط المشرع أي شرط مما يرجع إلى القواعد العامة، وقد جاء في القانون: 04-08

الذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية السابق الذكر، أن إدارة أملاك الدولة هي التي تعد عقد منح الإمتياز.

وهذا العقد يكون بين صاحب الإمتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الإمتياز

حسب الحالة⁽¹⁾:

❖ الوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك التابعة للدولة.

❖ الوالي في حالة الأملاك الوطنية التابعة للولاية.

(1) - انظر المادة: 04 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 اوت 2010، المحدد لكفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد رقم: 46، مؤرخة في: 18 اوت 2010.

❖ رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك التابعة للبلدية.

❖ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للحافظة العقارية

الموكل إليها تسييرها.

بالإضافة لهذا العقد يشترط أن يرفق بدفتر شروط وفق ما جاء في المرسومين التنفيذيين للأمر السالف

الذكر، وأن يتضمن العقد في حد ذاته شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن.

وقد أكدت المادة: 15 من القانون رقم: 11-11 المؤرخ في: 18 جوان 2011 يتضمن قانون المالية

التكميلي لسنة 2011 على صيغة الترخيص بمنح الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي⁽¹⁾:

❖ بناء على إقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار على

الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الإقتصادية

وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

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

جديدة.

❖ بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.

ب- فيما يخص المستثمر طالب الإمتياز:

وهو الطرف الثاني في العقد فلم ترد شروط خاصة و بالتالي يتم الرجوع الى الشروط العامة

في التعاقد كالأهلية. و كلما جاء في هذا الاطار هو أن الإمتياز يمنح على أساس دفتر أعباء بالتراضي

(1) - عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 197

(1) - منصور اسماء، المرجع السابق، ص 440 .

لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص طبقا لما جاء في المادة¹: 03 من الامر رقم: 08-04 المذكور اعلاه.

وهنا ينبغي الاشارة أي أنه على المستثمر الراغب في الحصول على عقار صناعي لإنجاز مشروعه ان يقدم طلب الحصول على الامتياز إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار "A.N.D.I" على مستوى الشباييك الوحيدة على مستوى كل ولاية أو إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار وضبط العقار "C.A.L.P.I.R.E.F" و التي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمتشرح المعني، ويجب أن يحتوي هذا الطلب على ما يلي:

➤ مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعه بدقة.

➤ يرفق طلب بتصريح يقر فيه أنه لا يحوز بصفة مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية تسد حاجته في الاستثمار.

تقوم الوكالة أو اللجنة بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات المعمول بها ليقوم بدراستها.

- يجب على الوالي أن يبلغ رأيه خلال أجل لا يتجاوز شهر واحد، إلى الوكالة التي تبلغ المتعامل بقرارها².

¹ المادة 03، المرجع سابق.

² المادة 03، المرجع نفسه.

- يعد قرار الترخيص المنح من طرف مديرية أملاك الدولة بالولاية والذي يمضي من طرف الوالي ثم يحول إلى مدير أملاك الدولة الولائي الذي يقوم بتحرير عقد منح الامتياز، ويسجل ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة.

- يجب أن يحتوي مقرر المنح، على الأجل الممنوح للمستثمر قصد انجاز مشروعه إذا كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني¹.

2- شروط منح الإمتياز المتعلقة بالعقار محل الإمتياز.

إن المشرع بنص المادة: 02 من الأمر: 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية²، حدد نطاق العقارات الموجهة للإستثمار المعنية بنظام الإمتياز لكل الأملاك الوطنية الخاصة ماعدا:

❖ الأراضي الفلاحية.

❖ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات منجمية.

❖ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات وإستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

❖ القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة.

¹ بوجردة خلوف، العقار الصناعي، طبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص253.

² المادة: 02 من الأمر: 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

❖ القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية¹.

وبالتالي يشترط في الأرض محل منح الإمتياز أنت كون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة وغير المستثناة قانونا من مجال تطبيق الأمر رقم: 08-04 أي غير مستثناة من نظام الإمتياز وحسب ما جاء في المادة:06 من المرسوم التنفيذي رقم:09-152 فيشترط أن لا تكون مخصصة أو في طور تخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، ويتشترط أن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير بإستثناء المشاريع الإستثمارية التي يستلزم تركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها².

3- شروط منح الإمتياز المتعلقة بالإستغلال.

أول شرط متعلق بالإستغلال جاء في بداية دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم:09-153 الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، وذلك في تعريفه للإمتياز على أنه الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة فيها الشروط السابقة الذكر لصاحب الإمتياز ، وذلك من أجل إستيعاب مشروع إستثماري و هذا أول شرط متعلق بالإستغلال،

¹ المادة: 02 من الأمر: 08-04، المرجع السابق.

² المادة:06 من المرسوم التنفيذي رقم:09-152

أي لا يمنح الإمتياز إلا لإستيعاب مشروع إستثماري وكل تغيير في وجهتها أوفي استعمالها يؤدي لفسخ عقد الإمتياز¹.

ولابد من إنجاز المشروع الإستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء مع إحترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئية²، وفي المطابقة لقواعد التهيئة والتعمير تكون الأولوية لأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في مخطط التهيئة والتعمير، ثم مخطط شغل الأراضي طبقا للقانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 91-176 الذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخص الهدم، وتسليم ذلك. أما بالنسبة للاستثمارات ذات البعد الوطني او الجهوي فقد أوجب القانون رقم: 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية في نص المادة: 50 منه ان تكون هذه الاستثمارات محل دراسة في مدى تأثيرها على التهيئة العمرانية على ان تحدد طريقة هذه الدراسة عن طريق التنظيم، دون صدور هذه النصوص التنظيمية التطبيقية الاخير³.

بالإضافة إلى ذلك فإن حماية البيئة يرجعنا لعدة قوانين، منها ما جاء في قانون المياه⁴ وأخرى في قانون الغابات، دون نسيان ما يتعلق باحترام قواعد حماية البيئة فهي تعد أولوية وشرطا أساسيا لاستغلال

¹ انظر المواد: 10 و 28 و 21 و 22 من المرسوم التنفيذي: 09-152، المحدد لشروط وكفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

² انظر المادة: 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³ اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري -أهداف حضري ووسائل قانونية-، بدون رقم طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 57

⁴ القانون رقم: 05-12، المؤرخ في: 04 اوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم: 60، لسنة 2005

العقار الصناعي، وقد نص القانون رقم: 03-10¹ المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه لكل مشروع أو عمل من شأنه التأثير على البيئة يخضع مسبقاً لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة².

4- بداية تنفيذ الامتياز ومدته:

بعد إمضاء الوالي قرار منح الامتياز، يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ويوقع عليه صاحب الامتياز، بعد توقيعه على دفتر الشروط النموذجي، وفور إتمام هذه الاجراءات، يبدأ صاحب الامتياز في إنجاز مشروعه، ويثبت تاريخ حيازة الارض بمحضر يمثل تاريخ انطلاق عقد الامتياز، تعده مديرية أملاك الدولة بالولاية، هذا المحضر له أهمية كبيرة خاصة في حساب مواعيد تنفيذ المشروع الاستثماري، وفي هذا الجانب يتعرض صاحب الامتياز لمتابعة ورقابة، لأنه ملزم بالانطلاق في تنفيذ الاشغال في الآجال المحددة في دفتر الشروط.

أما مدة الامتياز فتمنح لمدة لا تقل عن 33 سنة قابلة للتجديد مرتين تصل إلى 99 سنة³، أما في حالة عدم التجديد، مالك البناءات ملزم بدفع للدولة المالكة للأرضي، إتاوة إيجارية سنوية يتم تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة إستناداً إلى سعر السوق العقاري⁴.

¹ القانون رقم: 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

² انظر المادة: 15 من القانون: 03-10، المؤرخ في: 19 جوان 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، لسنة 2003

³ أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح الامتياز استغلال المناطق الخاصة، "وقد تعدلت هذه المادة بموجب القانون 04/08 المذكور سابقاً وذلك في المادة 4 منه" كانت المدة تتراوح ما بين 20 سنة الى 40 سنة".

⁴ أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322/94، المرجع السابق.

5-أتاوة عقد الامتياز:

وهنا نفرق بين حالتين:

أ- بالنسبة للاستثمارات المنجزة قبل صدور الأمر: 04-08:

يمنح عقد الامتياز بالكيفية التالية:

- بالدينار الرمزي طوال المدة الممنوحة لصاحب حق الامتياز لإنهاء إنجاز مشروعه.
- مقابل دفع إتاوة إيجارية طوال المدة المتبقية لإنجاز المشروع، وهذا في حالة ما إذا لم يتم التعامل بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في عقد الامتياز، وطلب مدة إضافية للإنجاز حسب الشروط السابقة الذكر، هذه المدة المتفق محددة بموجب المادة: 140 من القانون 12/93 ويكون دفع الإتاوة كما يلي¹:

◆ تدفع هذه الإتاوة الإيجارية عن كل المدة المتبقية، سنويا ومقدما ويمكن مراجعتها

في إطار التشريع المعمول به فيما يخص الإتاوة "Redevence".

◆ أما بالنسبة لعقد الامتياز المقرر بناء على اتفاقية تربط المتعامل مع الدولة مباشرة

وليس عن طريق دفتر الشروط، فإن تحديد ثمن الامتياز يكون بالدينار الرمزي

طوال مدة الاتفاقية².

¹ المادة: 140 من القانون 12/93

² عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 197

⁽³⁾ -منصور اسماء، المرجع السابق، ص 440

ب- بالنسبة للاستثمارات المنجزة بعد صدور الأمر: 04-08 :

تمثل الاتاوى المستحقة في عقد منح الامتياز حقا للخزينة العمومية و بالتالي و الاتاوى تمنح للإدارة كمقابل الانتفاع بالعقار محل العقد، وتحدد ب: 20/1 أي: 05% من القيمة التجارية النفعية للعقار الممنوح امتيازه و طريقة تقييم هذه الاملاك محددة طبقا للتشريع المعمول به من طرف مصالح أملاك الدولة. علما أن هذه الاتاوة تخضع لتخفيض يتم تطبيقه كما يأتي:

-90% خلال فترة إنجاز الاستثمار المحددة بثلاث سنوات (3سنوات)

- 50% خلال فترة الاستغلال المحددة بثالث سنوات (3سنوات) تدفع سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ، و في حالة التأخر في الدفع يحق لإدارة املاك الدولة تحصيل هذا الحق بكل الطرق القانونية.

كذلك تملك الإدارة (ادارة املاك الدولة) الحق في تحيين الاتاوة كل 11 سنة، وإن لم يجدد الامتياز، للإدارة الحق في تحصيل إتاوة إيجارية سنوية عن العقارات محل المنح بالامتياز. مع بقاء حق الادارة دائما في فسخ الامتياز إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط.

ثانيا: كفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي:

يتم منح الامتياز بصفة أصلية طبق الأمر: 04-08 عن طريق المزاد العلني⁽¹⁾ كما أجاز المشرع استثناءً منح الامتياز عن طريق التراضي غيرانه بموجب بقانون المالية التكميلي رقم: 11-11 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط¹.

1- صيغة منح عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني:

يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني ويكون ذلك بعد الترخيص به بموجب:

✓ قرار من الوزير المكف بالصناعة وترقية الاستثمارات، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية

تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.

✓ قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة

جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة.

✓ قرار من الوالي المختص إقليميا من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها².

طبقا لأحكام الأمر رقم: 04-08 فان المزاد العلني يكون على نوعين وهما:

(1)- انظر المادة: 03 من الأمر رقم: 04-08 المتعلق المزاد العلني .

¹ بقانون المالية التكميلي رقم: 11-11 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط.

² انظر المادة: 05 من الامر نفسه.

أ-المزاد العلني المفتوح:

هو عرض الامتياز عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع استثماري وفق قواعد التهيئة و التعمير المطبقة¹.

ب-المزاد العلني المحدود:

عرض الامتياز عن طريق المنافسة، على الأرضية الموجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط².

يقوم الوزير المختص قطاعيا أو الوالي باختيار نمط الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد وفقا لأحكام المواد: 08 ، 09 ، 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم:09-152³.

ثم يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطع الأرضية لفائدة الراسي عليه المزاد من طرف مديرية أملاك الدولة، ويشهر العقد بالمحافظة العقارية ويسلم للمستفيد نسخة مشهورة من العقد لتمكينه من الانطلاق في عملية الانتفاع والاستغلال.

وفي مقابل الانتفاع بالعقارات الممنوحة في اطار الامتياز يتم دفع الإتاوة مسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا وفي حالة التأخير في الدفع يتم تحصيل الإتاوة المستحقة بالطرق القانونية⁴ مع احتساب غرامة تأخير.

¹ انظرالمادة:02 من المرسوم التنفيذي رقم:09-152، مؤرخ في 7 جمادى الاولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 يحدد

شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

² انظرالمادة:03 من نفس المرسوم التنفيذي.

³

⁴ انظرالمواد:140-154من قانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية عدد رقم:65، لسنة 1991.

وعند انقضاء كل فترة إحدى عشر 11 سنة يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية كماهي محددة من إدارة أملاك الدولة واستنادا إلى السوق العقاري.

2- صيغة منح عقد الامتياز عن طريق التراضي:

أجاز المشرع استثناء منح الامتياز عن طريق التراضي و ذلك بموجب المادة: 06 من الأمر: 04-08 المحدد لشروط كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في الحالات المحددة ضمن المادة: 07 على سبيل الحصر¹ من نفس الأمر وقد أكدت على هذا التعليلة الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية تحت رقم: 7875 بتاريخ: 30 جوان 2009 أكدت على اشتراط المشرع أن يتم الترخيص بمنح الامتياز عن طريق التراضي من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

والحالات التي يمكن منح الامتياز فيها لمشاريع استثمارية عن طريق التراضي وفق المواد: 07 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 المحدد لشروط وكفيات منح الامتياز على أراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية هي:

- المشاريع الاستثمارية التي لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية.
- المشاريع الاستثمارية التي تشارك في تلبية الطلب الوطني للسكن.
- المشاريع الاستثمارية المحدثة بقوة لمناصب شغل أو القيمة المضافة.

¹ المادة: 07 الأمر: 04-08 المحدد لشروط كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في الحالات المحددة

- المشاريع الاستثمارية التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة¹.

3- الجهة المختصة بمنح الإمتياز عن طريق التراضي:

بموجب المادة: 34 من قانون المالية لسنة: 2013⁽¹⁾ تم تعديل المادة: 05 من الأمر رقم: 04-08

المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز

مشاريع إستثمارية وعليه أصبح الإمتياز بالتراضي يرخص بقرار من الوالي بناء على اقتراح لجنة

المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة

للدولة والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات

العمومية الإقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

الفرع الثالث: الحقوق و الضمانات التي يمنحها عقد الامتياز للمستثمر

تختلف الحقوق المترتبة عن الامتياز في مجال العقار الصناعي عن تلك المقررة لصاحب

الامتياز في مجال الامتياز وفق القواعد العامة ، فمن أهم الحقوق المقررة لصاحب الامتياز وفق القواعد

العامة هي الحق في اقتضاء رسوم من المنتفعين من المرفق العام ، ونظرا لكون موضوع الامتياز في مجال

العقار الصناعي ليس مرفقا عاما و إنما ملك عقاري من الأملاك الخاصة للدولة فإن الامتياز في هذه

الحالة يرتب حقوقا أقرها الأمر رقم: 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي

التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و المراسيم التطبيقية له ثلاث حقوق

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على أراضي التابعة لأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة

لإنجاز مشاريع استثمارية

² -القانون رقم: 12-12 المؤرخ في: 36 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية بسنة 2013.

وهي الحق في الحصول على رخصة البناء، الحق في ترتيب رهن رسمي، الحق في التنازل بعد إتمام المشروع¹.

أولاً: الحق في الحصول على رخصة البناء.

تنص المادة: 11 من الأمر رقم: 08-04 السابق الذكر على مايلي: " يخول منح الامتياز

للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسم

لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنايات المقرر إقامتها

على الأرض محل الامتياز وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط".

ورخصة البناء لم يعرفها المشرع ضمن القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلا انه في المجال

الفقهي قد وردت لها عدة تعاريف من بينها " هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبع أو

معنوي، في إقامة أي بناء جديد مهما كان أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار سائد أو جدار

حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة

مع المصالح التقنية لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير

المطبقة بالمنطقة المعنية².

إن المشرع قد ألزم بضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أي عمل من أعمال البناء سواء

تعلق الأمر بتشبيد بناية لأول مرة أو توسيع بناية قائمة أو تدعيمها أو تسييجها.

¹ منصور أسماء، المرجع السابق، ص58.

² ضمن القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

كما حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في الحصول على هذه الرخصة طبقا لنص المادة:50 من القانون:90- 25 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي نصت على أن " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع احترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وهذا الحق يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم ".وبالتالي فمن خلال هذه المادة يمكن أن نستخلص بأن المشرع الجزائري قد ربط حق البناء بملكية الأرض، إلا انه بمجيء المرسوم التنفيذي رقم:19-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة،¹ شهادة التقسم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك وعلى وجه الخصوص من خلال المادة: 34 منه التي نصت على انه: "ينبغي أن يتقدم طلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو وكيله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الحائز أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية..."²

يفهم من هاته المادة أن المشرع قد وسع من نطاق الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء من مالك الأصل للعقار إلى الأشخاص آخرين وهم على وجه التحديد كل من الحائز، المستأجر المرخص له قانونا والوكيل والهيئة صاحبة التخصيص.

من خلال ما سبق يتضح لنا جليا ان المشرع الجزائري نظم حق الحصول على رخصة البناء في اطار الاستثمار خارج النصوص القانونية الخاصة بالتعمير والبناء اذ بموجب المادة: 11 من الامر رقم:08-04 قد منح لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء وقبلها في المادة:51 من قانون

¹ المرسوم التنفيذي رقم:19-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

² اقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 139

المالية لسنة 1998 اين منح لصاحب الامتياز في الاملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء، في حين انه قد نص ضمن التشريعات المنظمة للتهيئة والتعمير تحديدا ضمن المواد المذكورة سابقا على سبيل الحصر لا المثال على الاشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء¹.

ثانيا: الحق في إنشاء رهن رسمي.

للمستفيد من الامتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الاراضي الممنوح إمتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط².
وطبقا لما جاء به المشرع ضمن القانون المدني فإنه يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه³ كما يجب أن يكون المال المرهون عقارا⁴.

طبقا لنص المادة: 11 من الامر 04-08 فان المشرع قد خول لصاحب حق الامتياز رهن الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، هنا يظهر الاختلاف بين التشريعات مما قد يؤدي إلى وجود مشاكل في هذا المجال بالإضافة إلى هذا يشترط أن يكون المال المرهون مما يصح التعامل فيه بالمزاد

¹ المادة: 11 من الامر رقم: 04-08 قد منح لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء

² الامر رقم: 04-08، المحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

³ انظرالمادة: 884 من الأمر: 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 07-05 المؤرخ في: 13 ماي 2007 ، الجريدة الرسمية عد رقم: 31 بتاريخ: 13 ماي 2007

⁴ انظرالمادة: 886 ، فقرة اولى من نفس القانون.

العلمي وهنا نصطدم بواقع أن البنوك ترفض قبول طلب قرض المستثمر الذي يقدم الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز كضمان أي رهن رسمي لأنه لا يمكن بيعه بالمزاد العلني¹.

ثالثا: الحق في الحصول على المزايا والمساعدات المتفق عليها.

قد يتضمن عقد منح الامتياز في إطار دعم الاستثمار التزام الإدارة بمنح المستثمر بعض المزايا المادية والقانونية وذلك قصد تمكينه من انجاز المشروع محل الامتيازات، ومثال ذلك التزام الدولة بتقديم قروض لحامل الامتياز وكذا منح تسهيلات ائتمانية أو تخصيص دعم من الخزينة العامة للمشروع للاستثماري اذا كان ذا مردود وأهمية للاقتصاد الوطني، أو كأن يمنح احتكار قانوني يكون معه التزام بعد منح الترخيص لغيره بنفس النشاط².

المطلب الثالث: آليات تسيير المناطق الصناعية

الفرع الأول: المناطق الصناعية

لقد حاول المشرع الجزائري لما تتوفر عليه البلاد من مساحات شاسعة وموارد طبيعية هامة³، استغلالها في المجال الاستثمار من خلال تخصيص عقارات معينة يتم تحديدها طبقا لإدارات التهيئة والتعمير المعمول عليها منشآت صناعية و إنتاجية، لأن الصناعة من أهم القطاعات التي تحرك عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، مما دفع بالسلطات العمومية الجزائرية المختصة إلى سن جملة من القوانين تنضم كيفية إحداث وتكوين حافظة عقارية صناعية، بالإضافة إلى تدعيمها بإطار

¹ المادة: 11 من الامر 04-08

² نفس المرجع

³ صفية بن صالح، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 2017-2018، ص16.

مؤسساتي يسهر على تطبيقها من أجل التسيير الحسن والعقلاني والحفاظ على العقار الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد، وعرفت المناطق الصناعية على أنها عبارة عن قطعة أرض مقسمة ومفرزة لإنشاء بنايات صناعية متطورة ومتنوعة الأحجام يتم فيها تجميع المصانع بأسلوب تخصيصا علميا حديثا لتحقيق فاعلية أكثر من الناحية التكتيكية والاقتصادية والمؤشرات كما عرفت كذلك أنها تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة وتوزع هذه المساحة على أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين وذلك بما يوافق أنواع الصناعات والمراد إنشاءها وخصائصها والأرض التي تستخدمها احتياجا¹.

كما يتطلب منا انشاء منطقة صناعية مقومات وأسس أهمها²:

1.الموقع: إن نجاح أي مشروع صناعيا يرتبط ارتباطا وثيقا باختيار موقع المشروع الصناعي حيث كشفت تجارب التنمية والتصنيع في العالم وخصوصا في البلدان النامية قدرة على النمو وتحقيق التنمية والتقدم تتوقف على حجم الموارد الاقتصادية المتاحة ولكنها تتوقف بالدرجة الأولى على توفير العقار، بالإضافة إلى عوامل أخرى ولاستغلال هذه الموارد أفضل استغلال الأمر الذي يتوقف على قرار اختيار المشاريع الصناعية ومدى نجاحها وتوفير الظروف الاقتصادية المناسبة التي تتلاءم مع ما هو متاح من موارد اقتصادية وكذلك يعتمد على قرار اختيار مواقع المشاريع، وأخيرا تقوم الإدارة بتعيين الموقع ويتطلب اتخاذ القرارات التالية:

أ - البعد من المناطق البيئية الحساسة كالأراضي الرطبة والغابات وغيرها.

¹ صفية بن صالح، مرجع سابق، ص 17-18.

² المرجع نفسه.

ب - تحديد المناطق التي يمكن تخصيص التأثيرات البيئية عليها، ومن خلال التخطيط والإدارة السليمة.

ت - تجنب المناطق المعرضة للسيول أو ذات التربة الطينية أو المعرضة للزلازل فهي غير اقتصادية وغير مناسبة بيئيا.

ث - إعادة استخدام مناطق جرى تطويرها سابقا لاحتواء الزحف العمراني ولتجنب التحدي على الأراضي الزراعية والرطبة والغابات والموارد الطبيعية ذات القيمة¹.

2 اليد العاملة: تعتبر اليد العاملة من المقومات الأساسية لإنشاء المناطق الصناعية وفي العادة فإن الإنتاج يتأثر كثيرا بهذا العنصر سواء من حيث الكم أو الكفاءات المتنوعة، لذلك يعتمد الموقع على الكثافة السكانية كما تحتاج أيضا إلى عمال فنيين ذو خبرة ومهارة وقد يكونوا من أصحاب المؤهلات العلمية والفنية وهذا ما يزيد من عدد الطبقة العاملة ومن هنا نلاحظ أهمية وجود مراكز التأهيل والتدريب لتلك العناصر العاملة وتطويرها حسب احتياجات الصناعة لذلك فإن وجود مثل هذه المراكز والمدارس والمعاهد الصناعية تساهم في إمداد احتياجات تلك المناطق من تلك الفئة العاملة ومتطلباتها والتي تمتاز بالخبرة والكفاءة.

¹ صفية بن صالح، مرجع سابق، ص 17-18.

3 المواد الخام: إن المناطق الصناعية وبشكل عام تقوم على المؤسسات الصناعية التي بداخلها، وإن

هذه المؤسسات تقوم على أساس الصناعات التحويلية وصناعة مادة جديدة لخدمة ومنفعة السكان واشباع رغباتهم المختلفة وجميع احتياجاتهم¹.

ومن هنا نلاحظ أهمية توفر المواد الخام ومن أجل تحقيق تلك الغاية بأقل التكاليف حيث يعتبر عنصر المادة الخام من أعلى النفقات عادة في الصناعة، لذلك نرى بأن واقع الصناعة يبرز أهمية كبيرة للمواد الخام وطرق الحصول عليها².

4. رأس المال: إن قيام أي نشاط اقتصادي يحتاج إلى رأس المال سواء لشراء المواد الأولية التي يعتمد عليها في العملية الإنتاجية أو للحصول على الماكينات والمعدات والآلات اللازمة لإنجاز العملية الإنتاجية الصناعية وبذلك يكون رأس المال إحدى أهم مستويات الصناعة الحديثة، فأهمية رأس المال باعتباره إحدى مقومات الصناعة لا يرجع إلى أهمية النقود التي ينبغي توفرها لإجراء العملية فقط ، بل يرجع بالدرجة الأولى إلى ضرورة توفير احتياجات الصناعة من الآلات والمعدات ووسائل النقل والمواد الخام... الخ، فالصناعة بحاجة إلى رأسمال متغير من المواد الخام ودفع الأجور وهي بحاجة كذلك إلى رأس مال ثابت لتأمين احتياجاتها الخاصة مثل الآلات والماكينات وإقامة الإنشاءات والمباني، وكلما

¹ صفية بن صالح، مرجع سابق، ص 17-18

² صفية بن صالح، مرجع سابق ، نفس الصفحة.

كبر حجم المشروع كلما ازدادت الحاجة إلى رأس المال، فالاحتياجات من رأس المال اللازمة لتشديد المشروع الصناعي تتوقف بالدرجة الأساس على طبيعة الصناعة، ومدى تطور الأسلوب التقني فيها¹.

5 الطاقة: تعتبر الطاقة من العوامل المهمة في إنشاء المناطق الصناعية والمؤسسات، ولذا كان لتوفير الطاقة وبكميات اقتصادية كبيرة الدور المهم في انتشار دائرة التصنيع وتقدمها.

6 النقل: يعتبر عامل النقل والمواصلات من العوامل المهمة بالنسبة لإنشاء المناطق الصناعية وإن قيام وتطور الصناعة لا تستلزم نقل المواد الخام أو الطاقة فقط أو توفير خدمة النقل الجيدة، بل تقل القوى العاملة من مواقع سكنها إلى المناطق الصناعية وبالعكس كل ذلك يجعل من خدمة النقل الجيدة والرخيصة نسبياً أهم مقومات الصناعة الحديثة واختيار مواقع المناطق الصناعية².

ومن أهم أهداف إقامة المناطق الصناعية بشكل عام يمكن اختصارها فيما يلي:

أ. تطوير وتنمية قطاع الصناعة من خلال تشجيع إقامة الصناعات ذات الأحجام المختلفة والاستفادة من مزايا تسهيلات الإنتاج والخدمات العامة المتوفرة فيها³.

ب. حيث تستفيد هذه المناطق من تطوير البنى التحتية.

ت. تطوير وتنمية المناطق المحيطة والاستثمارات المالية التي تنتج عنها زيادة النشاط الاقتصادي.

¹ رخاس سامية، النظام القانون للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 2013/2014 ص5.

² رخاس سامية، المرجع، ص5.

³ مدحت كاظم القريشي، الاقتصادي الصناعي، دار وائل للنشر، عمان، ص48 .

ث. توفر إقامة المناطق الصناعية من خلال قطع الأرض المناسبة للاستعمال الصناعي أو الأبنية

أو الوحدات الصناعية الجاهزة الكثير من الجهد والمال على أصحاب الصناعية في البحث

على مواقع انسب لإقامة مشاريعهم.

ج. رفع مستوى الاقتصاد المحلي من خلال استقطاب المستثمرين وأصحاب رؤوس الأموال

وجذب الخبرات العلمية والفنية.

ح. الوصول بمستوى الإنتاج كما ونوعا إلى المستويات الملائمة لطلب الأسواق المحلية والخارجية.

خ. تبادل المستلزمات الإنتاجية بما يحقق الاكتفاء الذاتي.

د. جذب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة نحو المناطق الصناعية ومساعدتها على تطوير انتاجها

توفير المواقع الصناعية وتوسيع القاعدة الإنتاجية.

ذ. تطبيق المواصفات والمعايير الدولية المتعلقة بالبيئة¹.

ومنه فأن إقامة المناطق الصناعية يساهم في دعم العملية التنموية بصفة عامة وتنمية القطاع الصناعي

بصفة خاصة ويمكن أن نجز دورها فيما يلي:

أ - الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية بصفة عامة والتنمية الصناعية بصفة خاصة.

ب- توفير فرص العمل والاستخدام في المناطق الريفية بجذب الصناعة إليها².

¹ مدحت كاظم القرشي، المرجع السابق، ص49.

² صفية بن صالح، مرجع سابق، ص22.

الفرع الثاني: مناطق النشاطات

جاء القانون رقم: 82-11 والمتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص بالتنازل المؤرخ في: 21 افريل 1982 ، حيث أن المستثمر الخاص المعتمد من طرف الإدارة يمكنه الاستفادة من عقد التنازل على العقار الصناعي في حدود مناطق النشاط المنشأة والمهيأة خصيصا لذلك الاستثمار وخارج المناطق الصناعية.

ومناطق 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 بمساحة إجمالية تقدر ب: 7500 هكتار¹.

وأسندت مهمة تسيير مناطق النشاطات في أول الأمر إلى البلديات بمقتضى الأمر رقم: 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ثم أحييت إلى الوكالة العقارية الوطنية والوكالات العقارية المحلية ، فالوكالة العقارية الوطنية تم إنشائها بموجب المرسوم رقم: 86-03 المتضمن إنشاء وكالة عقارية وطنية ، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتتولى الوكالة العقارية المبادرة بأي إجراء من طبيعته أن يسهل

¹ الأمر رقم: 74-26 المؤرخ في: 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات

عمل البلديات وتحقيق الأهداف المسطرة لها في مجال الإحتياجات العقارية والبرمجة والتسيير العمري كما تتولى تطبيق ذلك¹.

كما خول المرسوم رقم: 86-04 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية البلديات بغية تنفيذ عمليات تكوين إحتياجاتها العقارية و بيعها ، أن تنشأ في كل بلدية مؤسسة عمومية ذات طابع إقتصادي ، غير انه تم الغاء المرسومين رقم: 86-03 و 86-04 على التوالي بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك.

وبموجب المادة: 02 من المرسوم المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير التنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، تتولى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين تسيير الممتلكات العقارية الحضرية على مستوى البلدية، وذلك تطبقا للمادة: 73 من قانون التوجيه العقاري التي نصت على أنه: تسيير الحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية هيئات التسيير و التنظيم العقاريين.

غير انه تم تعديل المرسوم التنفيذي رقم: 90-405 سالف الذكر، بالمرسوم التنفيذي

رقم: 03-408 حيث أسندت المادة: 02 منه إلى الوكالة الولائية للتسيير و لتنظيم العقاريين

الحضريين، مهمة تسيير الحافظة العقارية الحضرية للجماعات المحلية مع إمكانية إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات و الدوائر للولاية نفسها².

¹ موهوبي محفوظ ، مرجع سابق، ص 50.

² انظر المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي

الفرع الثالث: وكالة تسيير وضبط العقار (ANIREF)

هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية لديها ائستقلالها المالي وحق التقاضي ويحدد القانون اختصاصها في مجال العقار المخصص للاستثمار و تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤثر محوري في تسيير و إدارة العقار الصناعي على اعتبارها الهيئة التي منحها القانون مهمة تسيير الحافطة العقارية الموجهة للاستثمار، اعتمادا على قانونها الأساسي المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، وكذا المرسوم: 12-126 المؤرخ في: 19 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 07-120.

وطبقا لما جاء في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المؤرخ في: 23 أبريل 2007، فالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هيئة حكومية أنشأت في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والائستقلالية المالية، وضعت تحت وصاية الوزارة المكلفة بالصناعة وترقية الاستثمار².

تم إنشاءها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونه الأساسي وهي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، ومقرها بمدينة الجزائر ويمكن إنشاء هيكل محلية للوكالة عبر كامل التراب الوطني.

¹ انظر المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007، مرجع سابق.

² المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المؤرخ في: 23 أبريل 2007، مرجع سابق.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه المهام الموكلة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط

العقاري وهي كما يلي:

مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري

أسند المرسوم التنفيذي 07-119 للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عدة مهام وهي

كالآتي:

- حسب المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المعدل والمتمم المتعلق بالتسيير والترقية

والوساطة والضبط العقاري للأموال الخاصة للدولة⁽¹⁾، الموجودة في المناطق الصناعية وفي مناطق

النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الإقتصادي.

- وحسب المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المعدل والمتمم تتولى مهمة الملاحظة

فيما يخص العقار الإقتصادي وتقدم لهذا الغرض المعلومات حول العرض والطلب العقاري

وتوجهات السوق العقاري وآفاقه¹.

- كما للوكالة حسب نص المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-126 المعدل للمرسوم

التنفيذي: 07-126 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها

الأساسي، صفة المرقي العقاري.

(1)- المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد

قانونها الاساسي، الجريدة الرسمية عدد رقم: 27 بتاريخ: 25 افريل 2007 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-126،

المؤرخ في: 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية عدد رقم: 25 بتاريخ: 25 مارس 2012.

²المادة: 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المعدل والمتمم تتولى مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الإقتصادي

يكلف مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار، تحت سلطة الوالي، بأمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الإستثمار CALPIREF، التي تملك بنك معلومات مكون من مجموعة معطيات مستخرجة من طرف مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار (في تشكيلة وسير اللجنة انظر المرسوم التنفيذي رقم: 10-20 المؤرخ في: 2010/01/12 وتدرس اللجنة اقتراح منح الإمتياز بالتراضي وبالدينار الرمزي للمتر مربع¹.

ومن مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار:

من خلال بنك المعلومات الذي تمتلكه اللجنة، يمكنها القيام بالمهام التالية:

- اقتراح منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي.

- تحديد إستراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.

- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية التي تحددها

الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الخصوص بعين الاعتبار.

- اقتراح كل طلب امتياز محتمل يمنح بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير

المكلف بترقية الاستثمارات².

- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهياة ومجهزة تكون

موجهة لاستقبال الاستثمارات.

- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.

¹ أنظر المرسوم التنفيذي رقم: 10-20 المؤرخ في: 2010/01/12

² نفس المرجع.

- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين، بواسطة كل وسائل الاتصال.

- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.

- اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.

- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية¹.

غير ان المشرع طبقاً للمادة: 48 من الأمر رقم: 01-15 المؤرخ في: 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 والتي تعدل المادة: 05 من الامر رقم: 08-04 سابق الذكر²، تم التخلي عن هذه اللجنة . وصدرت في هذا الشأن التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 001 المؤرخة في: 06 اوت 2015 المتضمنة الاجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ الاحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية³.

¹ راجع المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي

² راجع الأمر رقم: 01-15 المؤرخ في: 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 المادة 48

³ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 اوت 2015

الفصل الثاني: نظام التحفيز الجبائي للعقار الصناعي ودوره في مجال تنمية الاقتصادي

المبحث الأول: نظام التحفيز الجبائي للاستثمار للعقار الصناعي

إنَّ الدولة اعتمدت عدة طرق لجلب واستقطاب أكبر عدد ممكن من المتعاملين الاقتصاديين لتطوير المجال الصناعي وجعل الجزائر كقطب إفريقي رائد في المجال الصناعي ولتحقيق هذا المسعى كان التحفيز الجبائي والضريبي من أهم الجوانب التي وجب على الدولة الارتكاز عليها في استقطابه، فقد كانت التحفيزات الجبائية بالجزائر لطالما أسالت لعاب المستثمرين الأفارقة والأوروبيين على حد سواء، وهذا ما سنتطرق إليه في دراستنا في هذا المبحث.

المطلب الأول: التحفيزات الجبائية على ضوء القانون 16-09

لقد ميز المشروع في قانون 16-09¹ المتعلق بترقية الاستثمار² بين ثلاثة مستويات من الامتيازات ويتعلق الأمر بالمزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة (الفرع الأول) ثم مزايا إضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز أو المنشئة لمناصب شغل (الفرع الثاني) وأخيرا المزايا الاستثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني (الفرع الثالث)

الفرع الأول: المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة

تعتبر المزايا المشتركة للاستثمارات المؤهلة بمثابة الحوافز الجبائية التي تمنحها الدولة سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص، وطني أو أجنبي يباشر نشاط اقتصادي حسب موقع الجغرافي للمشروع أو بالأحرى تمثل الحد الأدنى من تدابير تشجيعية التي يمكن أن تمنح للمستثمرين من أجل

¹ القانون رقم 16-09، مؤرخ في 29 شوال 1437 الموافق 3 أوت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد46.

² حساني عقيلة، تنظيم الاستثمار في ظل القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018 بتصرف.

الاستثمار في الجزائر" ولهذا حرص المشرع الجزائري على تحديد الموقع الجغرافي لذلك النشاط نظرا لأهميته في تشجيع عملية الاستثمار ، حيث قسم إقليم الدولة إلى مناطق تختلف حسب درجة تنميتها و تجهيزها بالهياكل القاعدية حيث منح تسهيلات ومزايا للمشاريع الاستثمارية المنجزة في الشمال (أولا) و لكنه أولى عناية خاصة للاستثمارات المنجزة في الجنوب و الهضاب العليا والمناطق التي تستدعي تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة (ثانيا).

حيث أنه ورد في نص المادة 12 و 13 و 14 من القانون 09-16 المؤرخ في 29 شوال 1437هـ الموافق ل 03 أوت 2016 الجريدة الرسمية العدد 46.

وفقا لنص

المادة 12 من القانون 09-16 على أن¹:

"زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، تستفيد الاستثمارات المعنية بالمزايا والمحددة في المادة 2 أعلاه، مما يأتي:

(1) بعنوان مرحلة الإنجاز :

يقصد بمرحلة إنجاز الاستثمار فترة تأسيس الشركة أو المؤسسة الاستثمارية، وتستفيد الاستثمارات المذكورة في المادة 02 السابقة ذكرها على المزايا التالية:

السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في

أ) الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص إنجاز الاستثمار.

¹ القانون رقم 09-16، مؤرخ في 29 شوال 1437 الموافق 3 أوت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد46.

الفصل الثاني----- نظام التحفيز الجبائي للعقار الصناعي ودوره في مجال تنمية الاقتصادية

ب) الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، فيما يخص السلع والخدمات المستورة او المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.

ج) الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعرض والرسم على الاشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.

د) الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الاشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية. وتطبق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح.

هـ) تخفيض نسبة 90% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة انجاز الاستثمار.

و) الاعفاء لمدة عشر (10) سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار، ابتداء من تاريخ الاقتناء.

ز) الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال¹.

(2) بعنوان مرحلة الاستغلال:

بعد معاينة الشروع في مرحلة الاستغلال بناء على محضر تعده المصالح الجبائية بطلب من المستثمر

لمدة ثلاث (3) سنوات من المزايا الآتية:

(الاعفاء من الضريبة على أرباح الشركات

¹ نص المادة 12 من القانون 16-09 المؤرخ في 29 شوال 1437هـ الموافق ل03 أوت 2016 الجريدة الرسمية العدد 46.

ب) الإعفاء من الرسم على النشاط المهني

ج) تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة.

ثانيا: الاستثمارات المنجزة في الجنوب والهضاب العليا والمناطق التي تستدعي تنميتها مساهمة

خاصة من قبل الدولة

بعد استقراء المادة 13 من القانون 16-109¹، تستفيد الاستثمارات المنجزة في المناطق المحددة

قائمها عن طريق التنظيم، التابعة لمناطق الجنوب والهضاب العليا، وكذا كل منطقة أخرى تتطلب

تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة، مما يأتي:

1) بعنوان مرحلة الإنجاز:

تستفيد الإنجازات في هذه المرحلة من:

- كل المزايا المذكورة على الاستثمارات المنجزة في الشمال والمتعلقة بفترة الإنجاز. - التكفل الكلي أو

الجزئي من طرف الدولة بنفقات الاشغال المتعلقة بالمنشآت

الأساسية الضرورية، لإنجاز الاستثمار، وذلك بعد تقييمها من قبل الوكالة. - التخفيض من مبلغ

الاتاوة الإيجابية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة،

بعنوان منح الأراضي عن طريق الامتياز من اجل انجاز مشاريع استثمارية:

¹ القانون رقم 16-09، مؤرخ في 29 شوال 1437 الموافق 3 أوت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد46.

أ- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م2) خلال فترة عشر (10) سنوات، وترفع بعد هذه الفترة إلى 50 من مبلغ اتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في المناطق التابعة للهضاب العليا، وكذا المناطق الأخرى التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة.

بالدينار الرمزي للمتر المربع (م2) لفترة خمسة عشر (15) سنة، وترفع بعد هذه الفترة إلى 50% من مبلغ اتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

(2) مرحلة الاستغلال:

لمدة عشر سنوات (10) ابتداء من تاريخ الشروع في مرحلة الاستغلال التي تعده المصالح الجبائية بطلب من المستثمر.

- تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الإتاوة التجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة. ما ينبغي الإشارة إليه أن الامتيازات المشتركة تمنح بصفة آلية دون المرور على المجلس الوطني لتطوير الاستثمار، و في حالة عدم إمكانية تطبيق قاعدة الآلية يحدد القانون 16-09 على إلزامية وجوب الدراسة و اتخاذ القرار من مجلس الاستثمار لمنح هذه الامتيازات التي يساوي مبلغها أو يفوق خمسة ملايين دينار 5.000.000.000 دج للموافقة المسبقة من المجلس الوطني للاستثمار.

الفرع الثاني: مزايا إضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز أو المنشئة لمناصب شغل¹ وفقاً لما ورد في نص المادتين 15 و 16 من القانون 16-09 المؤرخ في 29 شوال 1437 هـ الموافق ل 03 أوت 2016 الجريدة الرسمية العدد 46 يخص المشاريع التي تخلق أكثر من مئة منصب شغل

¹ أنظر نص المادة 15 -16 من القانون 16-09 المؤرخ في 29 شوال 1437 هـ الموافق ل 03 أوت 2016 الجريدة الرسمية

دائم والمنجزة في المناطق التي تستدعي التنمية وتستفيد هذه المشاريع من مدة اعفاء جبائي يقدر بخمس (5) سنوات على مرحلة الاستغلال.

اما عن كفاءات وشروط منح المزايا الإضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات التي تستحدث أكثر من مئة منصب شغل حددها المرسوم التنفيذي 17-105 المؤرخ في 5 مارس 2017 وينص على رفع مدة المزايا بعنوان مرحلة الاستغلال من إعفاءات ضريبية على أرباح الشركات الى مدة خمس (5) سنوات والاعفاء من الرسم على النشاط المهني، والتخفيض ب 50/ على قيمة الإتاوة الايجارية السنوية المحددة من طرف أملاك الدولة اما بالنسبة للمؤسسات التي تنشي 100 منصب شغل ا و اقل حددت هذه المدة بثلاثة 03 سنوات.

الفرع الثالث: المزايا الاستثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني بناء على ما ورد في نص المواد 17/18/19 من القانون 16-09 المؤرخ في 29 شوال 1437هـ الموافق ل 03 أوت 2016 الجريدة الرسمية العدد 46

المادة 17: تستفيد من المزايا الاستثنائية الاستثمارات التي تمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني و المعدة على أساس اتفاقية متفاوض عليها بين المستثمر و الوكالة التي تتصرف باسم الدولة¹

تبرم الوكالة هذه الاتفاقية بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار

تحدد معايير تاهيل الاستثمارات المذكورة في الفقرة الأولى أعلاه وكذا محتوى و إجراءات معالجة ملف

طلب الاستفادة من المزايا الاستثنائية عن طريق التنظيم

¹ حساني عقيلة، تنظيم الاستثمار في ظل القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018 بتصرف.

و كذا ورد في نص المادة 18 مايلى :

يمكن أن تتضمن المزايا الاستثنائية المذكورة في المادة 17 أعلاه، ما يأتي :

أ) - تمديد مدة مزايا الاستغلال المذكورة في المادة 12 أعلاه، لفترة يمكن أن تصل إلى عشر (10) سنوات،

ب) - منح إعفاء أو تخفيض طبقا للتشريع المعمول به، للحقوق الجمركية والجبائية والرسوم وغيرها من الاقتطاعات الأخرى ذات الطابع الجبائي والإعانات أو المساعدات أو الدعم المالي، وكذا كل التسهيلات التي قد تمنح، بعنوان مرحلة الإنجاز ، للمدة المتفق عليها حسب أحكام المادة 20 أدناه.

2. يؤهل المجلس الوطني للاستثمار منح إعفاءات أو تخفيضات للحقوق أو الضرائب أو الرسوم، بما في ذلك الرسم على القيمة المضافة المطبق على أسعار السلع المنتجة التي تدخل في إطار الأنشطة الصناعية الناشئة، حسب الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم، ولمدة لا تتجاوز خمس (5) سنوات.

تستفيد من نظام الشراء بالإعفاء من الرسوم، المواد والمكونات التي تدخل في إنتاج السلع المستفيدة من الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، حسب أحكام الفقرة أعلاه، وذلك وفق الكيفيات المحددة في المادة 43 وما يليها من قانون الرسوم على رقم الأعمال.

3. يمكن أن تكون مزايا الإنجاز المقررة في هذه المادة، بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار، محل تحويل للمتعاقدين مع المستثمر المستفيد، والمكلفين بإنجاز الاستثمار لحساب هذا الأخير، حسب الكيفيات والشروط المحددة عن طريق التنظيم.

يتم تحديد مستوى وطبيعة المزايا المقررة في هذه المادة على أساس شبكة تقييم تحدد عن طريق التنظيم

المادة 19: تضاف المزايا المنصوص عليها في المادة 18 أعلاه، إلى تلك التي يمكن الحصول عليها في المواد 12 و 13 و 15 و 16 أعلاه، حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه¹.

المطلب الثاني: التأطير المؤسسي للتحفيزات

تعتبر خطوات المؤسسة الاقتصادية الجزائرية يلاحظ العديد من الإجراءات الإصلاحية للهيكل الاقتصادي، بالإضافة إلى تطور المنظومة القانونية برفع الصعوبات التي تواجهها المؤسسات الصغيرة والمؤسسات المتوسطة والصغيرة والمؤسسات الخاصة.

الفرع الأول الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (A.N.D.I)

تماشياً مع التحولات التي أقرتها السلطات من أجل النهوض باقتصاد البلاد تم التركيز على العملية الاستثمارية، حيث تم سن مجموعة من التشريعات دعماً، لذلك كما تم إيجاد عدد من الهيئات والوكالات لدعمه منها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

تقديم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

تم إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات بهدف تطوير وتحرير الاستثمار وهي جاءت عوضاً² عن وكالة ترقية وتدعيم الاستثمارات المنشأة سنة 1993، وفي 2001 تم تعديل هذا المرسوم بالأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، حيث تم إقرار إنشائها والذي يعتبرها مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي سلطة رئيس

¹ أنظر نص المواد 19/18/17 من القانون 16-09 المؤرخ في 29 شوال 1437هـ الموافق لـ 03 أوت 2016 الجريدة الرسمية العدد 46

² د. جاري فاتح ود. شلال زهير، دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على ضوء القانون الجديد لترقية الاستثمار في الجزائر (الواقع والآفاق 2002-2016)، مجلة الاقتصاد والتنمية - جامعة يحي فارس المدية، العدد 09، جانفي 2018، ص 07.

الحكومة وذلك في إطار تنسيق جهودات الحكومة في دعم المشاريع الاستثمارية وتعزيز التشاور بين كل الإطارات المعنية، حيث تقوم بتزويد المستثمرين بكل الوثائق الإدارية الضرورية لإنجاز الاستثمار وتبليغهم بقرار منح المزايا المطلوبة من عدمه، بالإضافة لذلك جاء هذا الامر بـ:

☞ المساواة بين المستثمرين المحليين والأجانب؛

☞ حرية إنجاز الاستثمارات واستفادتها من الحماية والضمانات والحوافز والمزايا المنصوص عليها؛

☞ إنشاء مجلس وطني للاستثمار يكون سلطة رئيس الحكومة ويكلف باقتراح إستراتيجية لتطوير

الاستثمار وأولويتها ويقترح التدابير التحفيزية ويجدد المزايا التي تمنح، كما يقترح على الحكومة

كل القرارات والتدابير والضرورة لتنفيذ ترتيب دعم الاستثمار تشجيعه، بالإضافة لذلك يمكنه

أن يحث ويشجع على استحداث المؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار

وتطويرها،... إلخ؛

☞ إنشاء صندوق لدعم الاستثمار في شكل حساب تخصيص خاص؛

وهي تهدف إلى تشجيع الاستثمار الخاص والعام المحلي والأجنبي من دون تمييز، وفي هذا الإطار

تتولى على الخصوص مايلي¹:

☞ تجميع الإدارات والهيئات المعنية المخول لها قانوناً توفير الخدمات الضرورية لتحقيق

الاستثمار في شبك وحيد، لدى كل هيكل لا مركزي من مراكزها الموزعة عبر أنحاء التراب

الوطني، وذلك بهدف تحقيق وتبسيط إجراءات تأسيس المؤسسات والمشاريع؛

¹ د. جاري فاتح ود. شلال زهير، مرجع سابق، ص 08.

١٤١ ترقية وإدارة مختلف العناصر التي من شأنها تشجيع الاستثمار وذلك عن طريق توفير

الدعم والمعلومات للمستثمرين؛

١٤٢ منح المزايا المرتبطة بالاستثمار في إطار الترتيب المعمول به، وتسيير صندوق دعم

الاستثمار؛

١٤٣ الرقابة والإشراف على المشاريع الموروثة عن وكالة دعم وترقية الاستثمار والتي قدرت بحوالي

48000 مشروع، كما تتولى الوكالة مراقبة ومتابعة التي منحت لها امتيازات فيما يتعلق

باحترام الالتزامات، ويحق لها أن تسحب المزايا بالشروط التي منحت بها إذا لم تحترم

المؤسسة المستفيدة الآجال المحددة قانوناً؛

وفي 2016 سن القانون 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016 والمتعلق بترقية الاستثمار، حيث

تكلف الوكالة وبالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بما يأتي¹:

❖ تسجيل الاستثمارات؛

❖ ترقية الاستثمارات في الجزائر والترويج لها في الخارج؛

❖ ترقية الفرص والإمكانيات الإقليمية؛

❖ تسهيل ممارسة الأعمال ومتابعة تأسيس الشركات وإنجاز المشاريع؛

❖ دعم المستثمرين ومساعدتهم ومرافقتهم؛

❖ الإعلام والتحسيس في مواقع الأعمال؛

¹ انظر المادة 26 من القانون 09-16 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار

❖ تأهيل المشاريع المذكور في المادة 17 منه وتقييمها وإعادة اتفاقية الاستثمار التي تعرض على

مجلس الوطني للاستثمار للموافقة عليها؛

❖ المساهمة في تسيير نفقات دعم الاستثمار طبقاً للتشريع المعمول به؛

❖ تسيير حافطة المشاريع السابقة لهذا القانون؛

أجهزة الوكالة

تنشأ لدى الوكالة أربعة مراكز تضم مجموع المصالح المؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية لإنشاء

المؤسسات ودعمها وتطويرها وكذا لإنجاز المشاريع:

1. مركز تسيير المزايا: يكلف بتسيير المزايا والتحفيزات المختلفة الموضوعية لفائدة الاستثمارات

بواسطة التشريع الساري المفعول، باستثناء تلك الموكلة للوكالة؛

2. مركز استيفاء الإجراءات: ويكلف بتقديم الخدمات المرتبطة بإنشاء المؤسسات وإنشاء

المؤسسات وإنجاز المشاريع؛

3. مركز الدعم لإنشاء المؤسسات: ويكلف بمساعدة ودعم إنشاء وتطوير المؤسسات؛

4. مركز الترقية الإقليمية: ويكلف بضمان ترقية الفرص والإمكانات المحلية¹؛

ومما يدعم هذه المراكز وبذلك يدعم الاستثمار أن لقرارات أعضاء هذه المراكز الحجية أمام

الإدارات التابعة لها؛ ولا يتوقف الدعم والمساندة عند كل هذا فيمكن أن تستفيد الاستثمارات

من المساعدات والدعم المنصوص عليهما في حساب التخصيص الخاص رقم 124-302 الذي

¹ المادة 17 من القانون 09-16 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار

عنوانه الصندوق الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، دعم الاستثمار وترقية التنافسية الصناعة¹.

كما يحتفظ المستثمر بالحقوق المكتسبة فيما يخص المزايا والحقوق الأخرى التي استفاد منها بموجب التشريعات السابقة لهذا القانون والتي أنشأت تدابير لتشجيع الاستثمارات إلى غاية انقضاء مدة هذه المزايا.

ولتحسين وتفعيل دورها مكن المشرع الوكالة من منح امتيازات كثيرة للمستثمرين حتى تسهل لهم العملية الاستثمارية الجزائرية وأظهرت الدولة أنها ستقف معهم وترافقهم.

الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار CNI

- الذي أنشأ بأمر القانون 01-03 المادة 18 منه وهدفه ترقية تطوير الاستثمار، حيث يقترح الاستراتيجيات وأولويات الاستثمارات، تكييف أرباح الاستثمارات في حال تغيير الشروط العلمية، وجميع المعايير اللازمة لتشجيع وتطوير نظام الاستثمارات، كما أنه يحدد مجموع الميزانية التي تحت تصرف صندوق دعم الاستثمار، وهذا المجلس تحت رئاسة رئيس الحكومة، ويتكون من وزارة المالية، التجارة، الجماعات المحلية، الوزير المكلف بالإصلاح المالي والأمانة تحت رقابة ANDI.

إلى جانب الوكالة الوطنية للاستثمار (CNI)² يعتبر جهاز ذو اختصاص وطني المصرح عليه بموجب نص المادة 18 من الأمر 01-03³ المتعلق بتطوير الاستثمار التي تنص على أن ينشأ لدى الوزير

¹ انظر المادة 27 من القانون 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار

² المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيه الجريدة الرسمية العدد 64 الصادر بتاريخ 11 أكتوبر 2006.

³ أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المتعلق بتطوير الاستثمار.

المكلف بترقية الاستثمارات مجلس الوطني للاستثمارات يدعى في صلب النص المجلس يوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة ويكلف المجلس بالمسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمارات وسياسة دعم الاستثمارات وبالمرافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12 وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بالتنفيذ أحكام هذا الأمر.

تنظيم المجلس الوطني للاستثمار (CNI)

تم إنشاء المجلس لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، الذي يضمن أمانته وهو تحت سلطة رئيس الحكومة الذي يتولى رئاسته، تنجم عن أعماله قرارات وبلاغات وتوصيات، حيث عزز إعادة النشر المؤسسي في أكتوبر 2006، من دوره الإستراتيجي.

يكن عمل المجلس في اتخاذ القرارات الإستراتيجية المتعلقة بالاستثمار وفحص ملفات الاستثمارات، التي منفعة للاقتصاد الوطني.

الأعضاء الدائمين التي يشكلون المجلس هم وزراء من الحقائق الوزارية التالية:

❖ وزير مكلف بالجماعات المحلية:

يمثل أول عضو في المجلس الوطني للاستثمار ويطلق عليه وزير الداخلية يمثل أول عضو في المجلس الوطني للاستثمار ويطلق عليه وزير الداخلية 94-247 ويعتبر همزة وصل بين المجلس الوطني للاستثمار الذي يرسم السياسة العامة للاستثمار وبين الجماعات المحلية التي تلعب دور أساسي في

التنمية الوطنية من خلال الاستثمارات المحلية¹.

وزير المالية:

حددت صلاحياته بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-54 وهو مكلف أساسا برسم سياسة مالية تساهم في تحقيق خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية، والوزير المكلف بالمالية ينشط في عدة ميادين خاصة في مجال الجباية ومجال الجمارك نظراً للعلاقة التي تربطها بالاستثمار².

فعلى سبيل المثال المجلس الوطني للاستثمار يقدم رأيه للسلطة التنفيذية فيما يخص النشاطات والسلع والخدمات المستثناة من المزايا والتي تصدره في شكل تنظيم. بالتالي المجلس الوطني يلعب دور استشاري في تحديد قائمة النشاطات والسلع والخدمات المستثناة³.

❖ وزير الصناعة وترقية الاستثمار:

من الطبيعي إدراج الوزير المكلف بترقية الاستثمارات في تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار فمجال نشاطهما واحد، والوزير المكلف بهذا القطاع هو وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، وتعتبر الوزارة المكلفة بترقية الاستثمار الجهة المركزية والوصية بحيث حددت صلاحياتها

¹ مرسوم تنفيذي رقم 94-247 مؤرخ في 10 أوت، يحدد صلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئة والإصلاح الإداري، ج.رج.ج، عدد 53، صادر في 21 أوت 1944، ص15، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 212/96 المؤرخ في 15 جوان 1996، المحدد صلاحيات الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة، المكلف بالإصلاح الإداري والوظيف العمومي، ج.رج.ج عدد37، الصادر في 16 جوان 1996، ص7.

² مرسوم تنفيذي رقم 95-54، مؤرخ في 15 فيفري، يحدد صلاحيات وزير المالية، ج.رج.ج عدد 15، صادر في 20 مارس 1995.

³ زيدان محمد "الاستثمار المباشر في البلدان التي تمر بمرحلة انتقال - نظرة تحليلية للمكاسب والمخاطر- "مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، عدد1، ص129.

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11-16 وأبرزها اقتراح وإعداد السياسة الوطنية للاستثمار كما يسهر على تنفيذها¹.

❖ الوزير المكلف بالتجارة:

حددت صلاحيات هذا الوزير في إطار المرسوم التنفيذي رقم 02-453، فالوزير المكلف بالتجارة والمجلس الوطني للاستثمار لهما دور مكمل يهدف ل نهوض بالاقتصاد الوطني، وإدراج هذا الوزير في تشكيلة المجلس مفاده ضمان التجانس وتحقيق التنسيق بين مختلف الإدارات الاقتصادية، ونجد عدة مجالات يلتقي فيها نشاط المجلس مع الصلاحيات المخولة لوزير التجارة منها ترقية الصادرات خارج المحروقات، المساهمة في وضع وتنظيم سير مناطق التبادل الحر².

❖ وزير مكلف بالطاقة والمناجم:

بالعودة إلى المرسوم التنفيذي رقم 07-266 نجد عدة نقاط تشير إلى الدور التكاملي الموجود بين مجهودات الوزير المكلف بالطاقة والمناجم ونشاطات المجلس لغرض تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر، ونرصد لهذا الوزير صلاحيات تكون في شكل مبادرات واقتراحات بهدف ترشيد استغلال الطاقة³.

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 11-16 المؤرخ في 25 جانفي 2011، المحدد صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، ج.ر.ج. عدد 05، الصادر في 26 جانفي 2011، ص11.

² مرسوم تنفيذي رقم 02-453 مؤرخ في 21 ديسمبر 2002، يحدد صلاحيات وزير التجارة، ج.ر.ج. عدد 85، صادر في 22 ديسمبر، ص10.

³ مرسوم تنفيذي رقم 07-266 مؤرخ في 09 سبتمبر 2007، يحدد صلاحيات وزير الطاقة والمناجم، ج.ر.ج. عدد 57، صادر في 16 سبتمبر 2007، ص3، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-302 المؤرخ في 02 ديسمبر 2015، المحدد لصلاحيات وزير الطاقة، ج.ر.ج. عدد 65، الصادر في 6 ديسمبر 2015، ص4.

❖ وزير مكلف بالسياحة:

حددت صلاحيات هذا الوزير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-254، فعضوية الوزير المكلف بالسياحة في المجلس تترتب عنه فوائد مختلفة، فمن جهة يضمن التنسيق بين القرارات الموجهة للمستثمر في القطاع السياحي، ومن جهة أخرى يتم توحيد النظر إلى الاستثمارات السياحية من قبل الوزارة المعنية والمجلس الوطني للاستثمار للحصول على مناخ ملائم ومستقطب للاستثمار السياحي¹.

❖ الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية:

بالنظر إلى فعالية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في التنمية الاقتصادية ومساهمتها المستقبلية في النمو الاقتصادي خاصة عن طريق المشاريع التي تقوم بها، تم إدراج الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار، بحيث يكمن دوره في ضمان محيط ملائم يسهل عليها التطور².

❖ الوزير المكلف بالتهيئة والبيئة والمحيط والسياحة:

حددت صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والبيئة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-258³ ونمیزها في مجالين:

¹ مرسوم تنفيذي رقم 11-16، يحدد صلاحيات وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، مرجع سابق، ص9.

² مرسوم تنفيذي رقم 10-254 مؤرخ في 10 أكتوبر 2010، يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، ج.ر.ج. ص عدد63، صادر في 26 أكتوبر 2010، ص3(ملغى) بالمرسوم التنفيذي رقم 16-05، المحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، ج.ر.ج. ص عدد02، الصادر في 13 جانفي 2016، ص16.

³ مرسوم تنفيذي رقم 10-258 مؤرخ في 21 أكتوبر 2010، يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والبيئة، معدل ومتمم، ج.ر.ج. ص عدد64، صادر في 28 أكتوبر 2010، ص04.

➤ **مجال تهيئة الإقليم** يتعاون وزير التهيئة العمرانية والبيئة مع المجلس الوطني للاستثمار، بحيث يقوم

بترجمة سياسة تهيئة الإقليم ومختلف مخططاته¹ ويفصل في المناطق التي تستفيد من النظام الاستثنائي للامتيازات.

➤ **مجال البيئة** أسندت لوزير التهيئة العمرانية والبيئة مهام عدة في ميدان البيئة تتجه كلها لحماية البيئة،

فلاستثمارات التي تحمي البيئة تعامل معاملة تفضيلية باستفادتها من النظام الاستثنائي للامتيازات، هذا ما يزيد من مستوى التكامل والتجانس بينه وبين المجلس الوطني للاستثمار.

هذا ويضاف إلى تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وزير القطاع المعني أو وزراء القطاعات المعنية،

عندما يتعلق الأمر بالمشاركة بجدول الأعمال في أشغال المجلس، كما يمكن الاستعانة في أحوال استثنائية بكل شخص يعترف له بالكفاءة والخبرة في ميدان الاستثمار².

بالإضافة إلى الأعضاء أعلاه يحضر اجتماعات المجلس كل من رئيس مجلس الإدارة وكذا المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، لكن بصفتهم ملاحظين فقط³.

يحضر رئيس مجلس الإدارة والمدير العام للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، لاجتماعات المجلس

كملاحظين، قد يلتجأ المجلس إلى أي شخص لديه كفاءات وخبرة في ميدان الاستثمار.

¹ المادة 07/03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره، مرجع سابق، ص12.

² المادة 2/4 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، مرجع سابق، ص13.

³ مقدار ربيعة، معاملة الاستثمار الأجنبي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2008، ص88.

CNI يجتمع المجلس على الأقل مرة واحدة كل ثلاثي، أو بطلب من رئيسه أو أحد أعضائه¹.

➤ اختصاص المجلس الوطني للاستثمار (CNI)

من جملة الإصلاحات الاقتصادية التي بادرت الجزائر إلى تحقيقها توجيه الاستثمار المحلي منه والأجنبي²، وأعلى مستوى مكلف بتنظيم وتطوير مجال الاستثمار هو المجلس الوطني للاستثمار حيث منح له دور مهم و أساسي في هذا المجال، لذلك رصدت له صلاحيات واسعة تهدف بمجملها لتحقيق التنمية الاقتصادية، وهي منصوص عليها بصفة متفرقة في قانون تطوير الاستثمار³، ولكن النص القانوني المتعلق بالمجلس جمع مختلف المهام المكلف بها في مادة قانونية واحدة المتمثلة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره وهي واردة⁴.

اختصاصات المجلس الوطني للاستثمار المتعلقة بترقية مناخ الاستثمار إن مختلف الإجراءات والتدابير التي يقوم بها المجلس الوطني للاستثمار من شأنها استقطاب الاستثمارات بحيث تكسب ثقة المستثمرين وإغرائهم في استثمار رؤوس أموالهم في الجزائر مما يؤدي إلى المحافظة على الرساميل الوطنية

¹ المرسوم التنفيذي رقم 06-355 في 09 أكتوبر، المتعلق بالصلاحيات والتشكيل وعمل المجلس الوطني للاستثمار.

² مديحة بلاهدة، وضعية الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2014، ص 264.

³ أزهار سعادو، دور الإدارة في استقطاب الاستثمار الأجنبي في الجزائر- دراسة حالة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، رسالة ماجستير مقدمة لقسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2006، ص 89.

⁴ أمر رقم 01-03، يتعلق بتطوير الاستثمار، معدل ومتمم، مرجع سابق.

وتجنب هروبها وتسربها إلى الخارج، فوجود هيئة وطنية عامة تختص بالاستثمارات في أي دولة يؤدي إلى توحيد المرجعية المشرفة على شؤون ذلك القطاع¹.

➤ اختصاصات المجلس الوطني للاستثمار المتعلقة بالاستثمار الأجنبي

يمثل الاستثمار الأجنبي آلية من آليات دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الدول النامية²، وكانت الجزائر من بين هذه الدول التي رحبت بهذا النوع من الاستثمارات وذلك بتهيئة المناخ الملائم لها.

الفرع الثالث: الشباك الوحيد اللامركزي (G.U)

الشبائيك الوحيدة اللامركزية تنشأ على مستوى كل ولاية ويشمل الممثلين المحليين للوكالة والهيئات والإدارات المعنية بالاستثمار، أنشأ الشباك الوحيد اللامركزي من أجل تأمين سهولة العمليات الاستثمارية وهو المخاطب الوحيد للمستثمرين.

✓ فهي المؤهل قانوناً بالتوفير الخدمات الإدارية الضرورية لتحقيق الاستثمارات موضوع التصريح

المذكور في المادة 04 من الأمر 01-03.

✓ ينشأ الشباك الوحيد على مستوى الهيكل اللامركزي للوكالة.

✓ يتأكد الشباك الوحيد، بالاتصال مع الإطارات والهيئات المعنية من تخفيف وتبسيط إجراءات

التبسيط والتخفيف المقررة.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، مرجع سابق، ص12، أنظر أيضا الفقرة الأخيرة من نفس المادة: "يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار".

² خير قدور، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر بين الإصلاح والواقع، رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية الاقتصاد، جامعة الجزائر، 2003، ص01.

✓ تنشأ الدولة انطلاقاً مما تبقى من أصول المؤسسات العمومية المنحلة، قصد ضمان تمثيلها

لتطوير الاستثمار، حافظة عقارية وغير منقولة، يسند تسييرها إلى الوكالة المكلفة بتطوير

الاستثمار.

✓ يتم عرض أراضي الأساس العقارية من خلال تمثيل الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار،

على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي، يحتوي الشباك على الهيئات والإدارات التالية¹:

- يبين قرار الوكالة، زيادة على سم اسم المستفيد، المزايا الممنوح إياها وكذا الواجبات التي تقع

على عاتقه طبقاً للقانون.

- يوجد مقر الوكالة في مدينة الجزائر وللوكالة هياكل وأجهزة تعمل على تجسيد دعم وتطوير

الاستثمارات وهي: الشبايك الوحيدة اللامركزية على مستوى الوطني تشمل الإدارات

والهيئات العمومية المعنية، كما يمكنها إنشاء مكاتب تمثيل في الخارج.

- تحدد عدد الهياكل المحلية والمكاتب في خارج ومكان تواجدها عن طريق التنظيم.

ما يلاحظ على نشاط ومهام هذه الوكالة هو افتقارها إلى الوسائل والإمكانيات لتطوير وترقية

الاستثمار (موقع إلكتروني ديناميكي، دليل للمستثمر بإحصائيات دقيقة وفعالية...) كما لا تتوفر

على الكفاءات اللازمة لتطوير الاستثمار حيث لا تمتلك استقلالية كافية فيما يخص التوظيف.

¹ لعميري إيمان، الوكالة الوطنية للتطوير الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الخاص،

فرع قانون الأعمال، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2006.

الفصل الثاني----- نظام التحفيز الجبائي للعقار الصناعي ودوره في مجال تنمية الاقتصادية

كما يتسم نشاطها بالتداخل مع مهام وصلاحيات هيئات ومؤسسات أخرى مثل الوزارة المنتدبة لدى رئيس الحكومة المكلفة بالمساهمة وترقية الاستثمار والصندوق الوطني للاستثمار.

كما أنّ وكالة تطوير الاستثمار (ANDI) تخضع لوصايتين، الأولى إدارية وتحت سلطة رئيس الحكومة وأخرى سلطة عملية وتخضع لوصاية الوزارة المنتدبة وبالتالي فإن تعامل الوكالة مع المستثمر تمنح لهذا الأخير إمكانية الطعن أمام ثلاث جهات: أمام القضاء وأمام المصالح رئيس الحكومة وأمام الوزارة المنتدبة لدى رئيس الحكومة المكلفة بالمساهمة وتطوير الاستثمار (MDPPI)، وهذا ما جعل الغموض يكشف عمل هذه الوكالة ويعقد من مهامها ويقلل من فاعليتها.

المبحث الثاني: دور العقار الصناعي في التنمية الاقتصادية

المطلب الأول: مساهمة العقار الصناعي في الاقتصاد الوطني

يبقى العقار الصناعي بكل انماطه وعلى اختلاف تخصصاته من اهم القطاعات محل اهتمام الدولة خاصة بداية الالفية الثالثة وتظهر الاهمية الكبيرة لهذا القطاع في الاقتصاد الوطني من خلال مساهمته في الناتج المحلي الاجمالي وفي تلبية احتياجات السكان وتوفير اليد العاملة وفرص العمل لنسبة كبيرة من السكان وسيتم تفصيلها لاحقا ويبقى مجال الاستثمار هو السبيل الأنجع والناجح للنهوض بالاقتصاد الوطني والخروج من التبعية وانعاش الخزينة العمومية

الفرع الأول: مساهمة العقار الصناعي في إجمالي الناتج الوطني الصناعي

تختلف نسبة مساهمة القطاع الصناعي في إجمالي الناتج الوطني من دولة الى اخرى حسب طبيعة اقتصاد كل دولة والاهمية التي توليها الدولة لهذا القطاع ومدى تطوره وبعد تغير وجهة النظر لدى الحكومة الجزائرية ومراعتها على القاع الصناعي والتحول من التبعية النفطية الى القطاع الصناعي ونظرا ولما له من قيمة كبيرة في رفع قيمة إجمالي الناتج الوطني بادرت الدولة في دعم هذا القطاع وبدأت بتوفير الركيزة الاساسية في دعم قطاع الصناعة الا وهي العقار الصناعي وجاء القانون 09-16 وهو يحمل في طياته كل التسهيلات في شكل مزايا ضريبية لتحقيق الرهان لاسيما نص المواد 12-13-14 منه التي اقرت مزايا منقطعة النظير¹ فتنازل الدولة عن نسبة معينة من الضرائب هو دليل على القيمة المضافة التي ستعود على الناتج الوطني الصناعي فعند تمعننا في لنصوص مواد القانون السالف

¹ راجع المواد 12-13-14 من القانون 09-16 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار

الذكر في شقه الذي يقر تسهيلات مهمة للصناعيين هو دليل على ما سيعود على الناتج الوطني بالفائدة .

الفرع الثاني: مساهمة العقار الصناعي في تلبية الاحتياجات الصناعية

ان العقار الصناعي له دور استراتيجي في تلبية الاحتياجات الصناعية المحلية والتي هي بدورها تكون الحلقة المفقودة في تخلص الدولة الجزائرية من استيراد كل ما له علاقة بالصناعة، والجزائر من ضمن الدول التي تتمتع بإمكانات أساسية تسمح لها بتطوير قدراتها الصناعية فالصناعة التحويلية كانت من اهم الفصائل التي تدعمت بشكل كبير فرغم ما تزخر به البلاد من مقومات وخيرات لاحظنا استيراد بعض الاشياء السوق المحلية في غنى عنها ولو طورنا ما نملك من طاقات وموارد لأصبحت الجزائر من اكبر الدول المصدرة في هذا المجال فلو تطرقنا مثلا الى استيراد الجزائر للمواد القطنية او الصوف لوجدنا ان الجزائر دولة غنية جدا في هذا القطاع وبعد الدعم والسياسة المنتهجة من خلال دعم المستثمرين المحليين لوجدنا الفرق شاسع فاليوم وبفضل التسريع في حل مشاكل المستثمرين ومرافقتهم تحقق مشروع لتحويل مادة الصوف وتحويلها وتصديرها الى دولة الصين بعد ان كنا نستوردها وقبل التصدير نجد بان السوق المحلية اكتفت في هذا المجال فبعد الاستغلال الامثل للعقار الصناعي و منحته لمستحقه تحقق هذا المشروع بمنطقة سيدي احمد بولاية سعيدة¹ وفضلا عن ذلك نجد مؤسسات تابعة للدولة دائما محليا نجد مثلا آخر تمكن من تحقيق الاكتفاء على مستوى قطاعه وهو الان يقوم بالتصدير الى عدة دول اوروبية والعينة من مصنع المواد الكاشطة بالمنطقة

¹ مديرية الصناعة والمناجم لولاية سعيدة

الصناعية لولاية سعيدة والذي بدوره يحاول تطويره قطاعه الانتاجي و الذي حقق نجاحا كبيرا في تلبية متطلبات السوق المحلية للمواد الكاشطة على المستوى الوطني¹ وهد هو الاستثمار الذي يساهم إلى حد كبير في الرفع من الإنتاجية وتحسن التنوع الاقتصادي وزيادة صلابة الاقتصاد في مواجهة الاضطرابات التي تمر بها البلاد حاليا.

الفرع الثالث: مساهمة العقار الصناعي في توفير اليد العاملة

ان عملية التنمية الاقتصادية تتطلب تحقيق الاستخدام الكامل لليد العاملة في شتى المجالات و التي تساهم بدورها في القضاء على البطالة و يعتبر القطاع الصناعي المنفذ الوحيد لاستغلال الطاقات الشبانية الهائلة للقضاء على مشكل البطالة لاسيما الادمغة و الاطارات و توفير اليد العاملة لا يؤدي الى زيادة الانتاج فحسب بل يرفع من المستوى المعيشي للسكان و يقضي كليا على السياسة التي تنتهجها الدولة و التي هي السياسة الاجتماعية فعندما يحصل المواطن على منصب شغل يكون قادرا على تغطية مصاريفه من سكن وتعليم صحة... الخ

فيجب علينا تطوير قطاع الصناعة والاستغلال الامثل للمقومات البشرية الهائلة التي تزخر بها الجزائر فنسبة الشباب فاقت 75 % وبالتالي في حال استغلالها الامثل سيكون الفرق شاسعا والنتائج حتما ستكون أفضل².

ان طبيعة العمل بالقطاع الصناعي توفر مناصب شغل دائمة نظرا لان القطاع الصناعي لا يتعلق بصناعات موسمية بل هي متواصلة ويومية وهذا ما يعزز بقاء العامل بمنصبه ولا يؤدي به الى البطالة في

¹ المؤسسة الوطنية للزجاج والمواد الكاشطة ابراس المنطقة الصناعية لولاية سعيدة

² مديرية الصناعة والمناجم لولاية سعيدة

يوم من الايام عكس القطاع الفلاحي الذي هو مرتبط بتوظيف الاشخاص موسميا وبالتالي يبقى القطاع الصناعي هو المخرج الوحيد الدس يضمن الديمومة والتواصل في منصب الشغل.

كما ان تطوير القطاع الصناعي سيؤدي الى زيادة الانتاج والذي هو بدوره سيؤدي الى التصدير وهذا ما يسمح لاحقا للمستثمرين الصناعيين بتوسيع مشاريعهم وزيادة الطلب على مناصب الشغل وبالتالي القضاء نهائيا على البطالة.

المطلب الثاني: دراسة حالة للمنطقة الصناعية لولاية سعيدة

ان المنطقة الصناعية لولاية سعيدة من المناطق الصناعية الاولى بالجزائر والتي كانت تشمل عديد المصانع الرائدة محليا وافريقيا فبعد نشأتها بتاريخ 01 مارس 1972 وبعد الثورة الصناعية التي خاضتها الدولة بعد الاستقلال كانت نهضة منقطعة النظير في المجال الصناعي لكنها كانت على شكل مؤسسات اشتراكية تابعة للدولة ونحاول من خلال دراستنا هذه الى التطرق الى أكبر المؤسسات التي كانت ناشطة آنذاك والوضع الذي الت ايه حاليا وقد حاولنا تقسيم دراستنا هذه الى فترات زمنية كالتالي¹:

الفرع الأول: (الفترة الزمنية الممتدة ما بين 01 مارس 1972 الى غاية 31 ديسمبر 1999)
كانت المنطقة الصناعية لولاية سعيدة من اوائل المناطق الصناعية التي انشأت بعد الاستقلال و التي تقدر مساحتها الاجمالية ب 83.52 هكتار والتي قسمت الى 43 قطعة شملت 43 مؤسسة دخلت كلها حيز الخدمة وكانت تشغل عددا هائلا من العمال كونها كانت تابعة للدولة وكونها

¹ مديرية الصناعة والمناجم لولاية سعيدة

انشأت لتكون قطبا صناعيا عالميا ونذكر على سبيل المثال شركة انتاج المياه المعدنية "سعيدة" والتي كانت رائدة في مجال انتاج المياه المعدنية والتي كانت تشغل ما يفوق 755 عامل و كانت تصدر منتوجاتها الى عديد الدول المجاورة والاوروبية¹ كما نذكر ايضا مؤسسة الزجاج والمواد الكاشطة والتي كانت تشغل ما يفوق 500 عامل والتي كانت تصدر منتوجاتها الى عديد الدول الاوروبية والاسيوية نذكر مها فدرالية روسيا.

كما ان المنطقة الصناعية في سنواتها الاولى بعد النشأة كانت تشمل مجموعة كبيرة جدا من النشاطات المختلفة من اهمها مطاحن الحبوب² انتاج الحليب³ المواد الكاشطة⁴ مواد التنظيف⁵ البناءات الحديدية⁶ مواد البناء⁷ الحبوب و البقول الجافة⁸ تبريد و تخزين اللحوم و الخضر ... الخ

الفرع الثاني: (الفترة الزمنية الممتدة ما بين 01 جانفي 2000 الى غاية 31 ديسمبر 2011)
خلال هذه الفترة وبعد صدور الأمر 04-01 في 20 اوت 2001 المتعلقة بالتنظيم و التسيير وخصوصة المؤسسات العمومية الاقتصادية والتي جاءت لغرض انسحاب الدولة من المجال الاقتصادي وكانت وسيلة لإعادة هيكلة الآلات الاقتصادية وهي ايضا خطوة تهدف الى تشجيع الاستثمار وتساعد على تخلي الدولة عن تسيير وتمويل الانشطة الغير استراتيجية وتتمين الامكانيات التنافسية بالجزائر وجذب رؤوس الاموال واستثمارات جديدة للتأهيل والتحديث وترقية ادارة الاعمال بإدخال مهارات و تقنيات جديدة للتأهيل وكذا لضمان استمرارية الانشطة والشركات واستيعاب التكنولوجيا الحديثة ... الخ¹.

¹ الامر 04-01 في 20 اوت 2001 المتعلقة بالتنظيم والتسيير وخصوصة المؤسسات العمومية الاقتصادية

ومن هذا المنطلق ومن خلال الأمر المذكور أعلاه لا سيما المادة 109¹ منه والذي انشا من خلاله مجلس مساهمات الدولة والذي تولى عملية الخوصصة وهذا ما رجع بالسلب على المنطقة الصناعية لولاية سعيدة وبفضله اصبت من بين اواخر المناطق الصناعية بالجزائر والتي اصبحت الشركات الفاعلة والناشطة بما تعد على الأصابع حسب احصائيات مديرية الصناعة والمناجم لولاية سعيدة الموقوفة بتاريخ 22 جوان 2020 والتي افادت نشاط مؤسسات الدولة الفاعلة كما هو موضح بالملحق رقم 01.

الفرع الثالث: الفترة الزمنية الممتدة ما بين 01 جانفي 2012 الى غاية يومنا هذا²

وبعد تطبيق القوانين المتعاقبة بم فيها الامر المتعلق بخصوصية و تسيير الشركات والوانين التي تبعته فيما يخص منح الامتياز للخواص والذي كان المراد منها اشراك الخواص في التنمية الصناعية لاحظنا ركودا وخمولا تاما بالمنطقة الصناعية لولاية سعيدة و التي لم يبقى ينشط منها سوى الشركات التابعة للدولة المذكورة بالملحق رقم 01 ومنها ما يواجه الافلاس غير أن اغلب الشركات التي تم حلها ومنحها للمستثمرين الخواص في إطار الاستثمار لم ترى النور إلى غاية يومنا هذا، وذلك راجع إلى العراقيل البيروقراطية للإدارة لا سيما مديرية الصناعة والمناجم بسعيدة التي لم تلعب دورها الأساسي في مرافقة المستثمرين وحل مشاكلهم ومنهم من ترك القطاع نهائيا وبقيت المنطقة الصناعية بأغلب شركاتها المنحلة تراود مكانها رغم سياسة الدولة المنتهجة في هذا الشأن وبسبب هذه العراقيل استحدثت

¹ راجع المادة 09 من الامر 01-04 في 20 اوت 2001 المتعلقة بالتنظيم والتسيير وخوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية المتعلقة بإنشاء مجلس مساهمات الدولة.

² انظر الملحق رقم 01

الفصل الثاني----- نظام التحفيز الجبائي للعقار الصناعي ودوره في مجال تنمية الاقتصادية

مؤخرا لجنة اصغاء لدى السيد الوالي من طرف السيد رئيس الجمهورية والتي كانت الغاية منها الاصغاء للمستثمرين وحل مشاكلهم لكن مادام تشكيلة اللجنة هي نفسها الادارات التي سببت العراقيل للمتعاملين الاقتصاديين الخواص والتي لم تلقى اي ترحيب من طرفهم لأن اعضاء اللجنة هاته هي نفسها التركيبية التي تسببت في عدم انطلاق هؤلاء المستثمرين في تحقيق مشاريعهم وأغلبهم يعاني من مشاكل تافهة والتي لم يستطع اصحاب القرار والواجب عليهم مرافقة هذه الفئة في حلها ولا تزال الآمال قائمة لحد الساعة في إحداث التغيير وحل المشاكل التي يعانون منها والانطلاق الفعلي في الدخول في الانتاج وبالتالي خلق الثروة وتوفير اليد العاملة وانعاش الخزينة العمومية بالعائدات مما يعود بالنفع على الولاية باستعمال هذه العائدات في التنمية المحلية.

خاتمة

وفي الأخير نستنتج أنّ هذه الدراسة وبعد أن تعرضنا للتنظيم القانوني والمؤسسي الذي يخضع له العقار الصناعي والذي رأينا من خلاله أن المشرع الجزائري قد أحاط العقار الصناعي الموجه للاستثمار بمنظومة قانونية معتبرة، وهذا باعتبار العقار الصناعي من أهم أدوات تحفيز الاستثمار. فقد رأينا أن المشرع حدد توزيعه الجغرافي كما عهد بتسييره وإدارته إلى أجهزة ومؤسسات من أجل محاربة ندرته وكذا تسهيل عملية الحصول عليه.

وعلى ضوء النصوص التنظيمية المختلفة عاجلنا مختلف عمليات الاستغلال الواردة على العقار الصناعي الموجه للاستثمار سواء تعلق الأمر بالتنازل أو الامتياز غير القابل للتنازل والذي أصبح الإطار القانوني الوحيد لمنح العقار الصناعي.

وتم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى النتائج التالية:

(1)- أن جزءا معتبرا من المشاكل التي يتخبط فيها العقار الصناعي في الجزائر سببها عدم وجود سياسة تشريعية واضحة في مجال الاستثمار، أو لنقل أن السياسة الاستثمارية كانت في الغالب مبتورة عن الوضعية الحقيقية للعقار، وما نتج عنه من كثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها والتي أثرت سلبا على رقي هذا القطاع و عدم تحقيقه للنتائج المرجوة منه.

(2)- إذا كانت إرادة السلطات العمومية، ومنذ 1993 قد اتجهت وبصفة جدية إلى إحداث إصلاحات حقيقية فيما يخص العقار الصناعي، باتخاذها جملة من القوانين والتنظيمات على اختلاف تسلسلها الإداري الرامية إلى تحقيق أحسن استغلال للمواقع العقارية في عملية الاستثمار من جهة، وإلى إصلاح الوضع القائم الناجم عن السياسات الماضية لتنظيمه، إلا أن العقار الصناعي في

الجزائر يبقى يعاني من جملة من العقبات، سواء من حيث تحديده أو من حيث كيفية استغلاله وما يطرحه من نزاعات تطرقنا إلى جانب منها في هذا البحث.

(3)- انعدام سياسة وطنية شاملة أو مخططات وطنية متناسقة مع مخطط التهيئة الإقليمية لتنظيم المواقع الصناعية تأخذ في الحسبان الخصوصيات المميزة لكل إقليم.

(4)- تم معالجة ملف استغلال العقار الصناعي عبر قوانين مختلفة ومتفرقة، وما زاد الإشكال أكثر هو تنظيمه في قوانين المالية.

(5)- ضعف الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي، وتسييرها بموجب نصوص تجاوزها الزمن، وكذا غياب الإمكانيات المالية في كثير الأحيان.

(6)- انعدام سوق عقاري حر، وقلة المعلومات الضرورية حول الموجودات العقارية، فحتى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لا تتوفر على المعلومات الكافية على ما هو متوفر من مواقع عقارية.

(7) وجاء القانون 09-16 الذي اقر عدة قوانين تدعم وتساعد المستثمرين إضافة الى عديد المزايا الضريبية التي ساعدة في جلب المستثمرين وأسالت لعاب العديد من المستثمرين الأجانب وساهمت في جلبهم ورغبتهم في الاستثمار بالجزائر وهذا ما سيزيد في الحركية الصناعية وينشط الخزينة العمومية وسيفتح الكثير من مناصب الشغل .

قائمة المراجع والمصادر

قائمة المصادر والمراجع

النصوص القانونية:

1. القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 14 ابريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض معدل بالأمر 03-11 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 المتعلق بالنقد والقرض.
2. المادة الاولى من القانون 16-09 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق ل3 غشت سنة 2016 يتعلق بترقية الاستثمار يهدف هذا القانون الى تحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية والاجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات.
3. القانون رقم 02-11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003.
4. المادة:21 من القانون رقم: 83-17 المؤرخ في: 16 جويلية1983، يتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية عدد رقم:30، لسنة 1983.
5. المادة:176 من القانون رقم: 05-12 المؤرخ في: 04 اوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد رقم:60، لسنة 2005.
6. المادة:04 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في: 15 اوت 2010، المحدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد رقم:46، مؤرخة في:18 اوت2010.

7. المادة :02 من الأمر:08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي

التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

8. المواد:10 و 28 و 21 و 22 من المرسوم التنفيذي: 09-152، المحدد لشروط

وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع

استثمارية

9. القانون رقم: 05-12، المؤرخ في:04 اوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد

رقم:60، لسنة2005

10. المادة:15 من القانون:03-10، المؤرخ في:19 جوان 2003، المتعلق بحماية البيئة في

إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، لسنة 2003

11. المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322/94، المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن منح

الامتياز استغلال المناطق الخاصة، "وقد تعدلت هذه المادة بموجب القانون04/08 المذكور

سابقا وذلك في المادة 4 منه" كانت المدة تتراوح ما بين 20 سنة الى 40 سنة".

12. المواد:140-154من قانون المالية لسنة 1992 الجريدة الرسمية عدد رقم:65، لسنة

1991.

13. القانون رقم:12-12 المؤرخ في:36 ديسمبر2012، المتضمن قانون المالية بسنة

2013.

14. القانون رقم 09-16، مؤرخ في 29 شوال 1437 الموافق 3 أوت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46.
15. القانون رقم 09-16، مؤرخ في 29 شوال 1437 الموافق 3 أوت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46.
16. المادة 15-16 من القانون 09-16 المؤرخ في 29 شوال 1437 هـ الموافق لـ 03 أوت 2016 الجريدة الرسمية العدد 46
17. المواد 17/18/19 من القانون 09-16 المؤرخ في 29 شوال 1437 هـ الموافق لـ 03 أوت 2016 الجريدة الرسمية العدد 46
18. المادة 26 من القانون 09-16 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار
19. المادة 27 من القانون 09-16 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار
20. المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المتعلق بتطوير الاستثمار.
21. المادة 09 من الامر 01-04 في 20 اوت 2001 المتعلقة بالتنظيم والتسيير وخصوصة المؤسسات العمومية الاقتصادية المتعلقة بإنشاء مجلس مساهمات الدولة.
22. المواد 12-13-14 من القانون 09-16 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016 المتعلق بترقية الاستثمار.

23. المادة:884 من الأمر: 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون

الأوامر:

1. الامر 04-01 في 20 اوت 2001 المتعلقة بالتنظيم والتسيير وخصوصة المؤسسات

العمومية الاقتصادية

2. الامر رقم: 04-08، المحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمولاك

الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008.

3. الأمر رقم:04-08 والذي يحدد شروط وكفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمولاك

الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المؤرخ في: 01 سبتمبر 2008.

4. الامر 04-01 المتعلق بتنظيم المسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصتها المؤرخ في

2001/08/20 الجريدة الرسمية العدد 47 الصادرة في 23 اوت 2001.

5. الامر رقم 04-01 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلقة بالتنظيم والتسيير وخصوصة

المؤسسات العمومية الاقتصادية.

6. الأمر رقم:74-26 المؤرخ في: 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية

لصالح البلديات

7. الأمر رقم:01-15 المؤرخ في:23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة

2015 المادة 48

المراسيم التنظيمية:

1. المادة:02 من المرسوم التنفيذي رقم:09-152، مؤرخ في 7 جمادى الاولى عام 1430 الموافق مايو سنة 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
2. الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 2006. المادة 28 من الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 30 جمادى الأولى عام 1427 الموافق ل 15 يوليو 2006 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006
3. الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007. المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 5 ربيع الثاني 1428 الموافق 23 أبريل 2007 المتضمن الشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة بالمناطق الصناعية.
4. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 05 مارس 1984 يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد:10 بتاريخ:06 مارس 1984.
5. المرسوم التنفيذي رقم:07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي
6. المرسوم التنفيذي رقم:07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الاساسي، الجريدة الرسمية عدد رقم:27 بتاريخ:25

- أفريل 2007 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 12-126، المؤرخ في: 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية عدد رقم: 25 بتاريخ: 25 مارس 2012.
7. المرسوم التنفيذي رقم: 10-10 المؤرخ في: 2010/01/12
8. المرسوم التنفيذي رقم: 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي
9. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015
10. المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيله وتنظيمه وسيره الجريدة الرسمية العدد 64 الصادر بتاريخ 11 أكتوبر 2006.
11. مرسوم تنفيذي رقم 94-247 مؤرخ في 10 أوت، يحدد صلاحيات وزير الداخلية والجماعات المحلية والبيئة والإصلاح الإداري، ج.ر.ج.ج، عدد 53، صادر في 21 أوت 1944، ص 15، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 212/96 المؤرخ في 15 جوان 1996، المحدد صلاحيات الوزير المنتدب لدى رئيس الحكومة، المكلف بالإصلاح الإداري والوظيف العمومي، ج.ر.ج.ج عدد 37، الصادر في 16 جوان 1996.
12. مرسوم تنفيذي رقم 95-54، مؤرخ في 15 فيفري، يحدد صلاحيات وزير المالية، ج.ر.ج.ج عدد 15، صادر في 20 مارس 1995.

19. المادة 2/4 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره.

20. المرسوم التنفيذي رقم 06-355 في 09 أكتوبر، المتعلق بالصلاحيات والتشكيل وعمل المجلس الوطني للاستثمار.

21. المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، مرجع سابق، ص12، أنظر أيضا الفقرة الأخيرة من نفس المادة: "يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار".

كتب ومراجع:

1. مديرية الصناعة والمناجم لولاية سعيدة

2. المؤسسة الوطنية للزجاج والمواد الكاشطة ابراس المنطقة الصناعية لولاية سعيدة

مذكرات ورسائل الجامعية:

1. أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات

الجامعية، طبعة 03، بدون سنة

2. أزهار سعادو، دور الإدارة في استقطاب الاستثمار الأجنبي في الجزائر- دراسة حالة الوكالة

الوطنية لتطوير الاستثمار، رسالة ماجستير مقدمة لقسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية،

كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2006.

3. اقلولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري -أهداف حضري ووسائل قانونية-، بدون رقم

طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

4. بوجردة خلوف، العقار الصناعي، طبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006.

5. تامي مصطفى، الاستثمار في العقار الصناعي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور الطاهر مولاي

سعيدة.

6. حساني عقيلة، تنظيم الاستثمار في ظل القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، مذكرة

لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018 بتصرف.

7. خير قدور، الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر بين الإصلاح والواقع، رسالة مقدمة ضمن

متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية الاقتصاد، كلية الاقتصاد، جامعة

الجزائر، 2003.

8. د. جاري فاتح ود. شلال زهير، دور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على ضوء القانون

الجديد لترقية الاستثمار في الجزائر (الواقع والآفاق 2002-2016)، مجلة الاقتصاد والتنمية

-جامعة يحي فارس المدية، العدد 09، جانفي 2018.

9. رخاس سامية، النظام القانون للعقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق،

جامعة منتوري قسنطينة 2013/2014.

10. زيدان محمد "الاستثمار المباشر في البلدان التي تمر بمرحلة انتقال - نظرة تحليلية للمكاسب والمخاطر- "مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، عدد1.
11. سليمان محمد الطماوي، الاسس العامة للعقود الادارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991.
12. صفية بن صالح، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 2017-2018.
13. العزيمي كريم ، التنظيم القانوني للمناطق الحرة في ظل قانون الإستثمار المقارن-دراسة مقارنة- ، رسالة ماجستير، فرع ادارة
14. العزيمي كريم ، التنظيم القانوني للمناطق الحرة في ظل قانون الإستثمار المقارن-دراسة مقارنة- ، رسالة ماجستير، فرع ادارة ومالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية الحقوق ، الجزائر،2001.
15. عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
16. عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

17. عمار عوابدي، القانون الاداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
18. فسيح حمزة ، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار ، رسالة ماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون ، الجزائر ، 2005.
19. كسايسية محمد، محاضرات ألقيت على الطلبة المترشحين لإدارة الاملاك الوطنية، مقياس تسيير الاملاك الوطنية ، تخصص املاك الدولة و الحفظ لعقاري، المدرسة الوطنية للضرائب دفعة 2009-2010 غير منشورة .
20. لعميري إيمان، الوكالة الوطنية للتطوير الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الخاص، فرع قانون الأعمال، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2006.
21. مدحت كاظم القريشي، الاقتصادي الصناعي، دار وائل للنشر، عمان.
22. مديحة بلاهدة، وضعية الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر1، 2014.
23. مقداد ربيعة، معاملة الاستثمار الأجنبي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2008.

24. منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر ، 2014.
25. منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لاستغلال العقارالصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1 ، الجزائر ، 2014.
26. منصور أسماء، عقد الإمتياز كوسيلة لاستغلال العقارالصناعي، رسالة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1 ، الجزائر ، 2014.
27. موهوبي محفو ، مركز العقار من منظور الإستثمار ، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق بودواو ، جامعة بومرداس، الجزائر ، 2009

الفهرس

I	البسمة
II	كلمة شكر
III	إهداء
أ	مقدمة

الفصل الأول: المحددات المفاهيمية للعقار الصناعي وعلاقته بالاستثمار

2	المبحث الأول: المحددات المفاهيمية للعقار الصناعي
2	المطلب الأول تأسيس العقار الصناعي وطبيعته
2	الفرع الأول: مفهوم العقار الصناعي
5	الفرع الثاني: خصوصيات العقار الصناعي
7	المطلب الثاني: أهمية العقار الصناعي في مجال الاستثمار
9	الفرع الأول: العقار الصناعي كآلية لتحقيق التنمية المحلية
10	الفرع الثاني: العقار الصناعي ودوره في تحفيز الاستثمار الاجنبي
12	الفرع الثالث: العقار الصناعي ودوره في تمويل الخزينة العمومية
13	المطلب الثالث: تأسيس العقار الصناعي
13	الفرع الأول: الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية
17	الفرع الثاني: العقارات التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات
17	الفرع الثالث: الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة
20	والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
21	المبحث الثاني: نظام العقود كآلية تسيير العقار الصناعي و اطاره المؤسسياتي

22	المطلب الأول: عقد التنازل
22	الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل في مجال العقار الصناعي.
26	الفرع الثاني: مجال تطبيق عقد التنازل في إطار الأمر: 06-11.
29	المطلب الثاني: عقد الامتياز
30	الفرع الأول: التعريف بعقد الامتياز في العقار الصناعي.
33	الفرع الثاني: شروط و كفاءات منح عقد الامتياز
45	الفرع الثالث: الحقوق و الضمانات التي يمنحها عقد الامتياز للمستثمر
49	المطلب الثالث: آليات تسيير المناطق الصناعية
49	الفرع الأول: المناطق الصناعية
55	الفرع الثاني: مناطق النشاطات
57	الفرع الثالث: وكالة تسيير وضبط العقار (ANIREF)
	الفصل الثاني: نظام التحفيز الجبائي للعقار الصناعي ودوره في مجال تنمية الاقتصادي
62	المبحث الأول: نظام التحفيز الجبائي للاستثمار للعقار الصناعي
62	المطلب الأول: التحفيزات الجبائية على ضوء القانون 16-09
62	الفرع الأول: المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة
66	الفرع الثاني: مزايا إضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز أو المنشئة لمناصب شغل
	الفرع الثالث: المزايا الاستثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني
67	الوطني
69	المطلب الثاني: التأطير المؤسسي للتحفيزات
69	الفرع الأول الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (A.N.D.I)
73	الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار CNI
80	الفرع الثالث: الشباك الوحيد اللامركزي (G.U)



المبحث الثاني: دور العقار الصناعي في التنمية الاقتصادية ----- 83

المطلب الأول: مساهمة العقار الصناعي في الاقتصاد الوطني ----- 83

الفرع الأول: مساهمة العقار الصناعي في إجمالي الناتج الوطني الصناعي ----- 83

الفرع الثاني: مساهمة العقار الصناعي في تلبية الاحتياجات الصناعية ----- 84

الفرع الثالث: مساهمة العقار الصناعي في توفير اليد العاملة ----- 85

المطلب الثاني: دراسة حالة للمنطقة الصناعية لولاية سعيدة ----- 86

الفرع الأول: (الفترة الزمنية الممتدة ما بين 01 مارس 1972 الى غاية 31 ديسمبر

1999) ----- 86

الفرع الثاني: (الفترة الزمنية الممتدة ما بين 01 جانفي 2000 الى غاية 31 ديسمبر

2011) ----- 87

الفرع الثالث: الفترة الزمنية الممتدة ما بين 01 جانفي 2012 الى غاية يومنا هذا - 88

خاتمة ----- 91

قائمة المراجع والمصادر -----