



جامعة جيلالي بونعامة - خميس مليانة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر

تخصص: قانون أعمال

واقع العقار الصناعي وأثره على الاستثمار

الأجنبي

بإشراف الدكتور:

فلاح حميد

من إعداد الطالبة:

بن شلوف نور الهدى

لجنة المناقشة:

الأستاذ: بونوة عبد القادر..... رئيسا

الدكتور: فلاح حميد..... مقرر

الدكتور: احمد يحيوي سليمة..... ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021

إهداء

أقدم هذا العمل المتواضع إلى من كافحت ودعت وصلت لي كي أصل إلى أعلى
المراتب أُمِّي الحبيبة حفظها الله لي.

إلى أبي الغالي الذي انحنى ظهره من اجل ان جعلني أفضل إنسانة في العالم والى ما
أنا عليه اليوم أطال الله في عمرة وحفظه لي.

إلى أخواتي الحبيبات اللاتي طالما كانا بجنبي سواء في فرحي أو حزني وأخي الغالي
الذي كان خير سند لي في الحياة

إلى خطيبي الذي كان خير رجلا يأتي من بعد أبي ويكون لي خير سند وخير الرفيق في
هذه الحياة والذي شجع طموحاتي وأشعرنني بأنني يمكن تقديم أفضل ما لدي حفظه
الله لي.

إلى جدي وجدتي وأقربائي الأعمام.

إلى صدقاتي اللواتي كن بمثابة أخوات لي.

إلى كل من أعانني للوصول إلى ما أنا عليه اليوم.

كلمة شكر

نتقدم بالشكر ووافر الامتنان إلى الدكتور " فلاح حميد " الذي شرفنا بالإشراف على هذه المذكرة ونقف له وقفة امتنان لفضله وشكره لما

خصنا

به في إعداد هذا العمل وما تكبده من عناء في مراجعته رغم العديد من الالتزامات، جزاه الله عنا خير الجزاء.

كما نتقدم بخالص الشكر والعرفان إلى كل من له فضل علينا وكل من علمنا

حرفاً منذ بداية مسيرتنا الدراسية من الابتدائي إلى الجامعة، فهؤلاء جميعاً يضيق المقام عن تعدادهم ويعجز اللسان عن مكافأتهم مهما أوتي من عبارات الشكر والثناء.

دون أن يفوتنا التعبير عن جزيل الشكر والامتنان لأساتذة لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة.

مقدمة

مقدمة

تعد الأملاك العقارية موردا لا غنى عنه في أي مشروع استثماري وذلك من أجل دفع عجلة التنمية الاقتصادية واجتماعية في الدولة، وبمأن الاستثمار يشكل وجه الأساسي في وقتنا الحالي للازدهار وتطور الاقتصادي فهو العصب الأساسي لأي اقتصاد وطني وبديل الرئيسي لقطاع المحروقات.

ونظرا لما عرفته البلاد في السنوات القليلة الماضية من انخفاض أسعار البترول في السوق دولية مآلا إلى ظروف صعبة مرت بها بسبب إتباعها لطريق واحد وهو طريق المحروقات. أصبح من الأجدر والضروري تحفيز الاستثمار وجعله الركيزة أساسية لرفع الاقتصاد الوطني وخلق ثروة بديلة عن سوق المحروقات الذي بات رهان خاسر إذ اعتمدت عليه الدولة.

فالحديث عن الاستثمار ودوره في ترقية اقتصاد الدولة لا بد له أن يرتبط خاصة في وقتنا الحالي إلى العقار الموجه للاستثمار أو العقار الذي يقوم عليه المشروع الاستثماري، ألا وهو العقار الصناعي وهو نطاق هذه الدراسة، تدرج هذه الدراسة في إطار النصوص الخاصة حسب قانون 04-08 لسنة 2008 المتعلق بالعقار الصناعي.

حيث أن العقار الصناعي يشكل ذمة المالية للدولة والركيزة الأساسية لإقامة المشاريع الاستثمارية سواء كانت محلية أو أجنبية، إذ لا بد من الحديث عن توفير دولة الجزائرية للأوعية العقارية المخصصة لهذه المشاريع، إذ أن الجزائر أولت أهمية معتبرة من خلال إصدار قوانين المالية المتتالية لتسهيل الحصول على الأوعية العقارية وأسعارها التي تتناسب مع هذه المشاريع،

نذكر أن المشكل الذي يواجه هذه المشاريع هو قلة العقارات الصناعية على الرغم من الترسانة القانونية التي وضعها المشرع الجزائري للإحاطة بهذه المناطق حيث أن واقع الصناعي بالجزائر معقد بسبب ندرة الأراضي المخصصة لهذه المشاريع حيث أن أكثر من 40 بالمائة من المؤسسات تبحث عن العقار الصناعي ويصل انتظارها أحيانا إلى 4 سنوات.

ونظرا لمحدودية المساحة الجغرافية وعدم إتمام عملية المسح العام للأراضي، بالإضافة إلى مشكل البيروقراطية والتنسيق بين مختلف الإدارات العمومية وكذا أشباه المستثمرين الذي اوجدوا مفر لهم من الثغرات القانونية في بيع العقار الصناعي بثمان بخص واستغلاله لأغراض أخرى سعت الدولة إلى وضع

حد لهذه المشاكل وذلك بإعادة تهيئة المناطق الصناعية وفقا للمقاييس الدولية وكذا إعادة تعديل القوانين الخاصة بمنحه من اجل تحقيق التنافسية والنمو اقتصادي.

❖ أسباب اختيار الموضوع:

قد تم اختيار هذا الموضوع لعدة أسباب منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي.

• اما الاسباب الذاتية تتمحور كالتالي:

أما عن سبب اختياري لهذا الموضوع هو اهتمامي بدراسة القانون العقاري رغم توجيهي لدراسة قانون أعمال إلا أن هذا الموضوع تطابق مع ميولي الخاص وهو العقار في الجزائر وبأخص موضوع المستجد وهو العقار الصناعي وأيضا موضوع النهوض بالاستثمار الأجنبي في الجزائر لما له من أهمية كبيرة في وقتنا الحالي لذا ارتأيت أن أتناول موضوع واقع العقار الصناعي وتأثيره على استثمار الأجنبي.

• اما الاسباب الموضوعية فتتمثل في:

أما الأسباب الموضوعية هو محاولة الإحاطة بموضوع العقار الصناعي وتأثيره على استثمار الأجنبي وإيجاد حلول يمكنها تحسين من النشاط الاستثماري وخاصة الذي يتعلق بالعقار الصناعي الذي له أهمية جد كبيرة لأخذ خطوة أساسية للنهوض بالاقتصاد الجزائري الذي كان متعلق دائما بالسوق المحروقات والذي يشكل عقبة في هذه السنوات القادمة إذ لا بد من إعادة النظر في قطاع الصناعي أو بالأحرى في العقار الصناعي الموجه للاستثمار.

❖ أهمية الموضوع:

تهدف هذه الدراسة إلى عرض واقع العقار الصناعي بالجزائر وعرض المشاكل المحيطة به، بالإضافة إلى تحديد تأثيره على جذب الاستثمار الأجنبي ووضع حلول وتدارك نقص الأوعية العقارية المخصصة للاستثمارات الصناعية، وكذا تحفيز هذه الاستثمارات، وايضا تعود أهمية الموضوع الي كونه جديد لم يحظ بالقدر الكافي من الدراسة وكذا التعديلات المتتالية التي تخص العقار الصناعي.

كما انه يعود بالنفع على الباحث وعلى طلبة الحقوق عامة، وايضا على المكتبة الجامعية عبر تقديم

بضع من النصائح وتوصيات من خلال هذه الدراسة التي سنقدمها.

اشكالية الموضوع:

انطلاقا من معطيات الخاصة بموضوع دراستنا نطرح الإشكالية التالية:

الى اي مدى وفق المشرع الجزائري في تطوير النظام القانوني للعقار الصناعي الموجه لجذب الاستثمار الأجنبي بالجزائر؟، كما ان هذه الدراسة تتجه نحو الاجابة على تساؤلات فرعية مقتضاها ما يلي:

- ما هو الإطار المفاهيم والتنظيمي للعقار الصناعي؟
- فيما يتمثل تأثير العقار الصناعي على الاستثمار الاجنبي؟ وماهي طبيعة المنازعات التي يثيرها العقار الصناعي الموجه للاستثمار؟

❖ منهج الدراسة:

لدراسة هذا الموضوع اعتمدنا على المنهج الوصفي وذلك لدراسة مختلف المفاهيم المتعلقة بالعقار الصناعي وتأثيراته على استثمار الأجنبي وبالإضافة إلى ذلك اعتمدنا على منهج التحليلي من خلال تحليل مجموعة من النصوص القانونية التي لها علاقة بموضوع الدراسة.

للإجابة عن الإشكالية قسمنا الموضوع إلى فصلين: خصصنا **الفصل الأول** للإطار لمفاهيمي والتنظيمي للعقار الصناعي حيث نتناول ماهية العقار الصناعي في **المبحث الأول** ثم نتطرق إلى إطار التنظيمي للعقار الصناعي في الجزائر في **المبحث الثاني**.

أما **الفصل الثاني** خصصناه للإطار التطبيقي نتعرض فيه إلى واقع العقار الصناعي الموجه لجذب استثمار الأجنبي بالجزائر حيث تطرقنا إلى منازعات واشكاليات العقار الصناعي وذلك في **المبحث الأول** ثم نتطرق إلى الحوافز المقدمة من طرف المشرع الجزائري لجذب الاستثمار وذلك في **المبحث الثاني**.

الفصل الأول:
الإطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار
الصناعي.

يحتل العقار الصناعي مكانة هامة في النظام القانوني والاقتصادي الجزائري، لكونه وسيلة اقتصادية تستخدم بهدف جذب الاستثمارات الأجنبية وتحفيز الاستثمارات المحلية بما يعود على الدولة بفوائد من جوانب متعددة، وقد ارتبط ظهور العقار الصناعي بتوسع حركة الاستثمار وتوسع أنشطته وتعدد أشكاله بتطور التجارة الدولية وخاصة بعد التحولات التي شهدتها العالم في هذه العقود الأخيرة.¹

لذا كان لابد من دراسة موضوع العقار الصناعي وتأثيره على استثمار الأجنبي، لذا نتناول في هذا الفصل الإطار المفاهيم والتنظيمي للعقار الصناعي.

حيث نتعرض إلى ماهية العقار الصناعي من خلال ضبط مفهوم العقار الصناعي والشروط اللازمة للحصول عليه (المبحث الأول) .

ثم نتطرق إلى إطار التنظيمي للعقار الصناعي في الجزائر بحيث نستعرض الوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقاري وحافطة العقار الصناعي (المبحث الثاني) .

¹ - موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الاستثمار، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009، ص 04.

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي

إن ضروريات الدخول في اقتصاد السوق، وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية، يتطلب منا الخوض في تسوية مسألة سوق العقار وخاصة مسألة العقار الصناعي، لما له من أهمية بالغة في دفع عجلة استثمار نحو امام، وكذا ما يجلبه من تكنولوجيا وما يوفره من رؤوس اموال جديدة وهذا ما دفع المشرع الى البحث عن ضوابط قانونية ادارية عملية لتنظيمية، بحيث نجد ان العقار الصناعي يتوفر على مفهوم خاص يميزه عن غيره من المفاهيم .

وهذا ما سنتطرق اليه من خلال هذا المبحث إلى الكشف عن مفهوم العقار الصناعي في **المطلب الأول**، ثم نعرض على الشروط المطلوبة للحصول على العقار الصناعي في **المطلب الثاني**

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي

ارتبط ظهور العقار الصناعي بتوسع حركة الاستثمار وتوسع أنشطته وتعدد أشكاله بتطور التجارة الدولية وخاصة بعد التحولات التي شهدتها العالم في هذه العقود الأخيرة ومن اجل ذلك لابد من تحديد مفهوم العقار الصناعي.

وعليه سنتناول نشأة العقار الصناعي في الفرع الأول وتعريفه في الفرع الثاني وتبيان مميزاته في الفرع الثالث.

الفرع الأول: نشأة العقار الصناعي

مر تنظيم العقار الصناعي في الجزائر بمرحلتين الأولى :

مرحلة الأولى كان التعامل في العقار مقصورا على الدولة فقط خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة، فكانت كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، وكان الهدف من ذلك مكافحة المضاربة في العقارات، وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة¹

¹ - مقالاتي مونة، العقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار، ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول: دور العقار في تحقيق التنمية المستدامة، يوم 2017/12/13، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، تم الاطلاع عليه يوم 2021/11/13، الصفحة 03.

وظهرت أول عملية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر من بداية السبعينات، وظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق كالمناطق الصناعية عام 1973 في إطار القانون 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973، والمتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، وكذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له¹

والتي صدرت بعد مرور 10 سنوات، أي في سنة 1984 والتي تضمنت تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية، وجاءت بتنظيم خاص بالاستثمار في مجال العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية، ومن حيث الأهداف الاقتصادية، إلا أنه مع مرور الزمن لم يظهر بوضوح الدور الذي لعبه العقار الصناعي في تطوير وترقية الاقتصاد الوطني، بسبب المشاكل القانونية والميدانية، أو بسبب الأزمة المالية التي مرت بها الجزائر، وفي هذا الصدد أصدرت الدولة القانون رقم 11/82 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، إذ فسحت المجال للخواص الوطنيين لكن ضمن الاقتصاد الموجه من قبل الدولة، واشترط هذا القانون توفر الجنسية الجزائرية، والإقامة بالجزائر لكل مستثمر طبيعي أو أكثر، إذ نصت المادة 13 منه على أنه: " لا ينجز أي مشروع استثمار بقصد الإنشاء أو التوسيعات الجديدة يبادر به، في إطار أحكام هذا القانون إلا بعد اعتماد مسبق إجباري، ويمنح وفقا للشروط والأشكال المحددة أدناه " ، يستشف من مضمون هذه المادة أنها كرست تدخل الدولة في المجال الاقتصادي وفرضت شرط الاعتماد المسبق، كما تم فتح الباب على مصراعيه للاستثمار الوطني الخاص ، وبذلك زال الإقصاء الذي كان سائدا في الستينات والسبعينات، ثم برز العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار قانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الذي يتخبط في مشاكل قانونية وعملية .²

وكمرحلة ثانية لتنظيم العقار الصناعي فقد تم في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ 17/10/1993 المتضمن ترقية الاستثمار³

حيث رسم حدود لهذه المناطق وتقسيمها إلى نوعين من المناطق خاصة وأخرى حرة، وتطرق إلى الاستثمار في الجنوب الكبير وغيره ، كما أتى القانون المتضمن تطوير الاستثمار والصادر بالأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أكتوبر 2001 بنوع جديد من المناطق، هي المناطق التي تتطلب تنميتها

1 - مقالاتي مونة، مرجع سابق، الصفحة 03.

2 - مقالاتي مونة، المرجع السابق، الصفحة 03.

3 - لمرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64 المؤرخة في 30 أكتوبر 1993.

مساهمة خاصة من الدولة، وقد ترك تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها لصلاحيات هيئة جديدة تسمى " المجلس الوطني للاستثمار "، الذي يقوم بتحديدتها وتنظيمها على ضوء مخطط تهيئة الإقليم ثم تلاه الأمر 08/06 المعدل و المتمم للأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار

الفرع الثاني: تعريف العقار الصناعي

لا يوجد تعريف شامل وخاص للعقار الصناعي سواء على المستوى التشريعي أو على مستوى الفقه، فبالرجوع إلى كل النصوص التشريعية والتنظيمية التي أصدرها المشرع الجزائري في خصوص العقار الصناعي، نجد أنه لم يورد له تعريفا خاصا بل اهتم فقط بتنظيم قواعده وأحكامه، وهذا راجع إلى أن وظيفة المشرع هي إصدار القوانين وليس وضع التعريفات، وعليه يبقى على الفقه دور التعريف¹

لتحديد العقار الصناعي ينبغي أولا الوقوف على معنيين وهما العقار والصناعة

1-تعريف العقار: تعرف العقارات على أنها الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعترتها تلف أو خلل، وهو نفس ما كرسه المشرع الجزائري بمقتضى نص المادة 1/683 من ق.م.ج بقوله: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول .

والعقار أنواع أهمها العقارات بالطبيعة، ومن جملتها الأراضي التي هي عقار أصيل خلقه الله تعالى أي شيئا ثابتا في حيزه، وتشمل جميع أنواع الأراضي الفلاحة والصناعية²

2-أما الصناعة فيمكن تعريفها " بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، هي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية"، وهي تعتبر ركيزة هامة من ركائز التنمية في الاقتصاد كأحد

1 - مقالاتي مونة، مرجع سابق، الصفحة 03-04

2 - جلال عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي، جامعة د. الطاهر مولاي سعيدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، السنة الجامعية 2014/2015، ص 03.

أهم قطاعات تنويع الإنتاج المحلي وتغطية احتياجات الأسواق المحلية من المنتجات المحلية، وكذا توفير فرص عمل.

أما المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف العقار الصناعي وإن كان تحديد المفاهيم هو اختصاص أصيل لفقهاء القانون، وإنما اهتم بتنظيمه بصفة متميزة عن طريق سنه سلسلة من النصوص القانونية التي تتماشى مع السياسة والإيديولوجية الاقتصادية المتبعة في النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية¹

ويعرف العقار الصناعي على أنه مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية (actifs résiduels) التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائضة (actifs excédentaire) التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل المواد الأولية أو استخدام مواد شبه مصنعة²

الفرع الثالث: مميزات العقار الصناعي

يتميز العقار الصناعي بعدة مميزات تتمثل فيما يلي :

أولاً/ من حيث تكوين العقار الصناعي بالرجوع إلى نشأة وتطور العقار الصناعي نجد انه حديث النشأة ولم يتم إنشاؤه إلا بعد الاستقلال، ونجد أن العقار الصناعي في بداية تكونه جاء موافقا ومتماشيا لنظام الاقتصادي والسياسي لتلك الفترة، حيث كانت الدولة تركز النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية³،

1 - شتوان حنان، بن ددوش قماري نصيرة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة الدفاتر السياسية والقانون، العدد الخامس عشر، جوان 2016، الصفحة 683/ 684.

2 - خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية 2015/2016، الصفحة 09.

3 - خالفي أميرة، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العام، تخصص قانون اداري، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، بويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، السنة الجامعية 2019/11/13 - الصفحة 10. 11.

فكانت أولى المحاولات تنظيمه في السبعينات من خلال المرسوم رقم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية¹

ثانيا/ من حيث كيفية الاستثمار في العقار

يرتبط العقار الصناعي بالاستثمار الذي يركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشرع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي، عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن ألغى عقد التنازل، وأيضا عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل، كما انه وضع عدة شروط واجراءات وإدارية يلزم المستثمر بإتباعها قبل استفادته من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز²

ثالثا/ من حيث توزيع المناطق

يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق خاصة ومناطق حرة، وما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجاتها من أصول .

رابعا/ من حيث تعقيد المنازعات المتعمقة باستغلال العقار الصناعي

تتميز منازعات العقار الصناعي بالتعقيد ما يوقع القضاة في حيرة في فهمها وتكييفها واعطائها حلا ملائما خاصة أمام صعوبة فهم القوانين المطبقة على المنازعات الناتجة عن استغلال العقار الصناعي، ونجد أن منازعات العقار الصناعي تختلف فهناك ما يتعمق بملكية المتعاملين، ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر لعقود التنازل، وعقود الامتياز، ومختلف شروطها³

المطلب الثاني: الشروط المطلوبة للحصول على العقار الصناعي

إن استغلال العقار الصناعي ومناطقه يستوجب من الإدارة والمستثمر على حد سواء احترام عدة شروط منصوص عليها في عدة نصوص، سواء كانت هذه النصوص عامة أو خاصة.

¹ - خالفي اميرة، مرجع سابق، الصفحة 10-11.

² - كريد محمد، مشوش مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، السنة الجامعية 2015، ص 15.

³ - كريد محمد، مشوش مصعب، مرجع سابق، ص 15.

الفرع الأول: الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة

هذه الشروط منصوص عليها في نصوص عامة، تحكم كل أنواع العقار بصفة عامة، وأيضا تتعمق بكل مكونات العقار الصناعي ولا تتعمق بمنطقة معينة .

أولا/ شرط الحصول على رخصتي البناء والتجزئة

تعتبر رخصة البناء من الرخص المسبقة في قرار إداري تتضمن الترخيص بالبناء، تصدر من السلطة الإدارية المختصة يسمح من خلالها القيام بأعمال البناء. تطلب من طرف المالك أو موكله أو من كل حائز على شهادة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 06 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، أمام الهيئات المركزية المتمثلة في الوزير المكلف بالتعمير ومن هيئات، لامركزية متمثلة في المجلس الشعبي البلدي والولائي¹

إذ انه تسلم رخصة البناء من طرف الوالي، بالنسبة لبنايات والخدمات المحققة لصالح الدولة، الولاية أو مصالحها العمومية والمواد الاستراتيجية، أو بنايات لا تخضع لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، ويسلمها الوزير المكلف بالتعمير والبناء بعد اخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة لمشاريع ذات منفعة وطنية أو جهوية.²

إلا أن الجهة الإدارية يمكن أن تقبل منح الرخصة، كما يمكن أن ترفضها أو تقوم بتأجيل البث في الطلب، إذا ما كان المشروع مخالف للأحكام المنصوص عليها في قواعد التهيئة والتعمير، وغير مطابق لمخطط شغل الأراضي³

أما رخصة التجزئة فتقدم بناء على طلب من صاحب القطعة الأرضية، أو موكله القانوني، أو من طرف شخص يسمح له القانون بذلك، لأنها تشترط على كل عملية تقسيم القطعتين، أو عدة قطع في ملكية واحدة، أو عدة ملكيات موجهة لإقامة منشآت أو بنايات⁴

1 - خالفي أميرة، مرجع سابق، ص 16.

2 - خالفي أميرة - المرجع السابق - ص 16.

3 - شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة 2013، ص 155.

4 - مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة الباحث الأكاديمية، دورية الدفاتر السياسية والقانونية، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، جانفي، 2012، ص 52.

فيمكن للإدارة ان ترفض طلب الرخصة، إذا ما كان مخالفا لما هو مقرر في مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ يستوجب أن يعد مذكرة تحتوي على كل المعلومات الواردة على الأراضي المجزئة للاستعمال الصناعي¹

وفقا للقانون 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات، وحماية لها فإن الإدارة تصدر قرارات فردية وقرارات تنظيمية عامة متمثلة في المنح، الترخيص أو التنظيم وذلك قصد ضمان حماية الغابة، ويظهر ذلك من خلال سنها للقانون أعلاه، حيث يشترط على المتعامل الحصول على رخصة أو بالقرب منها، أو رخصة استخراج المواد، إذ على المتعامل أن يحترم كل قواعد وإجراءات الرخصة التي وضعتها الوزارة المكلفة بالغابات لأنها صعبة المنال²

ثانيا/ شرط احترام البيئة

من اجل حماية المياه فقد صدر القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه(1)، الذي جاء بقواعد تستوجب حماية البيئة العمومية، وكذا أنظمة تحميها من كل أشكال التلوث والتي من شأنها أن تمس بنوعية المياه، وتكون مضرّة لمختلف استعمالاتها وهذا وفقا ما ورد في القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة³

الفرع الثاني: الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة

تعددت أنواع المناطق الموجبة للاستثمار، وتعددت معها النصوص القانونية التي تحكمها والتي جاءت في مجملها بشروط وقواعد واجبة الاحترام وذلك ما سنشير إليه مع تقسيمها حسب المنطقة التي تحكمها. وهو ما نفضله من خلال تعداد المناطق الموجبة للاستثمار، سواء كان مناطق صناعية (أولا) أو مناطق حرة (ثانيا)، أو مناطق خاصة (ثالثا) أو المناطق التي تتطلب مساهمة الدولة في إنجازها (رابعا) وفي الاخير المناطق التي أنشأت بموجب الامر 04-08 (خامسا)

¹ - أ نظر المواد 18 / 33/31، من القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 جوان 1984، المتعلق بالنظام العام للغابات، ج ر ع 26، الصادر في 26 جوان 1984.

² - أنظر المواد 01 و 02، من القانون رقم 05-12، مؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، ج ر ع 60، الصادر في 04 ديسمبر 2005

³ - القانون رقم 03-10، مؤرخ 09 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ع 43، الصادر في 20 جويلية 2003.

أولا/ بالنسبة لمناطق الصناعية

نجد أن هناك التزامات تقع على عاتق كل من المستثمر والإدارة المانحة للامتياز، ففيما يخص المستثمر فهو ملزم بدفع تكاليف التهيئة والصيانة، وذلك بالقيام بكل الأعمال المتعمقة بربط القطعة الأرضية التي تحصل عليها في إطار الامتياز، بقنوات المياه، واتخاذ ما هو ضروري لصرف المياه المستعملة، أو معالجة مياهه الصناعية، كما يمكنه القيام بأعمال التهيئة (توصيل المياه والكهرباء، الغاز، السكك الحديدية والتفرعات الخاصة بها، إذا كانت المنطقة الموصولة بسكة حديدية رئيسية) مع تحمله المسؤولية الناتجة عن الأضرار اللاحقة بها شخصيا، أو من تحت رقبته عند القيام بالأشغال، وعليه في كل مرة اخذ أري الهيئة المكلفة بالتهيئة¹

كما يستوجب عليه احترام والحفاظ على الجانب الجمالي والعمراني للمنطقة، وذلك بعدم رمي النفايات في غير المناطق المخصصة لها، كذا الردوم والتفريغات وان كانت في مناطق غير مشغولة أو بصفة مؤقتة، ويجب أيضا على المستثمر الحفاظ على مظهر ونظافة المنطقة، وترك المساحات الخضراء²

كما انه ملزم بالحفاظ على الصحة العمومية، والزراعية من خلال اتخاذ جميع الإجراءات الضرورية للوقاية، أو مواجهة ما ينتج من أضرار سواء وقعت بالفعل أو كانت محتملة، الناتجة عن أدخنة وتسريبات غازية ونفايات صلبة واتخاذ ما هو مناسب لحد من مستوى الضجيج³

ثانيا/ بالنسبة للمناطق الحرة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 94-320 ودفتر الشروط النموذجي المتعلق بشروط استغلال المنطقة الحرة الماحق به، ففيما يتعلق بالمستثمر، فإنه ملزم بالمحافظة على المنطقة ومشتملاتها وعقاراتها وذلك بتحمل كافة المصاريف الضرورية مع تحمل مسؤولية فسادها في فترة الامتياز، وقد استثنيت حالة القوة القاهرة من مسؤولية المستثمر صاحب الامتياز .

وأیضا القيام بالتأمين على الأخطار والحوادث التي يكون سببا فيها، أو من هم تحت رقبته، كما انه ملزم بإتمام الأشغال وتنفيذ المشروع المتفق عليه في دفتر الشروط، والأجال المحددة، وإلا تدخلت

1 - شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 132.

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

3 - فسيح حمزة، المرجع السابق، ص 45.

الإدارة لإتمام الأشغال على نفقته، أكثر من ذلك المستثمر ملزم بتقديم تقرير سنوي عن أعماله، ومدى تطابق نشاطه، والبرنامج الاستثماري، ويلتزم باتخاذ الاحتياطات الضرورية عند نقله لأية بضاعة أو مواد خطيرة داخل المنطقة.¹

وعلى المستغل المستفيد من الامتياز القيام بكل أعمال التهيئة والصيانة وتوفير الخدمات للمتعاملين داخل المنطقة، وما هو ضروري لممارسة مهامهم، وتوفير بطاقات لكل داخل وخارج من المنطقة، والذي لا يتم إلا تحت رقابته، وهؤلاء المتعاملين لا يمارسون نشاطهم في المنطقة إلا بعد الحصول على رخصة التمركز مقدمة من المستثمر المستغل أي صاحب الامتياز.

والإدارة المانحة للامتياز ملزمة هي الأخرى بالقيام بكل أعمال التهيئة، وربط المنطقة بالمنشآت الأساسية كالطرق، وتزويدها بالغاز، الكهرباء، الماء، الهاتف، كذا شبكات صرف المياه وكل ما هو، ضروري لضمان الراحة للمستثمرين وحسن ممارسة مهامهم.²

احترام الضمانات الممنوحة للمستثمرين ، بحيث يجب على الإدارة عند استصدارها تشريع جديد، يقلص أو يعفي أو حتى يقيد من الامتيازات والإعفاءات الممنوحة سابقا للمستثمر في إطار قانون الاستثمار، عدم تطبيق هذا القانون على مستثمر أنجز مشروعه وبدأ في الاستغلال، وذلك سعيا من الدولة إلى تحقيق الاستقرار التشريعي من جهة.³

وعدم المساس بالضمانات والامتيازات الممنوحة للمستثمر من جية أخرى، كما يمنع على الإدارة جعل عقار محل مشروع استثماري منجز موضوع تسخير أو مصادرة، إلا في حالات خاصة منصوص عليها قانونا، ويستوجب عمى الدولة في هذه الحالة دفع تعويض مناسب.⁴

1 - مرسوم تنفيذي رقم 94-320، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتضمن شروط تعيين و ضبط و تسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار ، ج ر ع 67 ، الصادر في 19 أكتوبر 1994 ، انظر المواد 12/11/05 .

2 -انظر المواد 4 / 12 / 16، من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-320، المتضمن شروط تعيين و ضبط و تسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار، مرجع سابق.

3- فسيح حمزة، مرجع سابق، ص 51-52.

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

ثالثا/ بالنسبة للمناطق الخاصة

على خلاف ما قام به المشرع فيما يخص المناطق الصناعية والحرّة أين حدد الشروط الواجب احترامها من خلال المرسوم رقم 84-55 والمرسوم التنفيذي رقم 94-320 ودفتر الشروط الملحقين بهما فإنه فيما يخص المناطق الخاصة لم يفصل كثيرا في المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتضمن منح امتياز استغلال المناطق الخاصة ، ويمكن استخلاص واجبات المستثمر في واجبه بإنجاز مهامه وتنفيذ المشروع الاستثماري وفق المطلوب ، والمنصوص عليه في دفتر الشروط، وفي الآجال القانونية ، وفي حالة اكتشافه لأية أشياء (ثمينة، أثرية، تحف، كنوز، أوسمة، مناجم أو نقود) تبلغ إدارة الدولة لأنها المالكة الحقيقية لها حسب ما ينص عليه القانون ، خلال تنفيذ مشروعه فإن المستثمر المستغل ملزم باحترام القواعد الخاصة بحماية البيئة والحفاظ على الطابع الجمالي و العمراني للمنطقة.¹

ولا يبدأ في نشاطه إلا بعد حصوله على تصريح بالاستثمار من الوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار، وفي الأخير نشير إلى أن المستثمر الأجنبي يخضع لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية ودولته سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.²

إضافة إلى كل الموانع التي تقع على الإدارة، والتي تمت الإشارة إليها سابقا من احترام الضمانات الممنوحة للمستثمر، ومنع التسخير، والنزع من أجل المنفعة العامة عند إتمام تنفيذ المشروع، والإلغاءات والمراجعات التي قد تطرأ في المستقبل، والتي يجب على الدولة احترامها في المناطق الخاصة على غرار المناطق الصناعية والحرّة.³

¹ _ خالفي اميرة، المرجع السابق، ص 20-21.

² _ شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 135.

³ _ انظر المواد 05، 06، من المرسوم التنفيذي رقم 97-321، مؤرخ في 24 أوت 1997، المتضمن تحديد كفاءات تكفل الدولة كليا أو جزئيا بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، ج ر ع 57، الصادر في 27 أوت 1997.

وتجدر الإشارة إلى أن الدولة تقوم بتحمل جزء أو كل هذه النفقات حسب موقع المنطقة الخاصة، فإذا كانت هذه المنطقة الخاصة واقعة في الجنوب فإنها تتكفل بها كليا، أما إذا كانت في مناطق خاصة أخرى فإنها تتكفل بها جزئيا.¹

رابعاً/ بالنسبة للمناطق التي تتطلب مساهمة الدولة في انجازها

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

وبذلك فإن المستثمر لو حرية التنازل عن مشروع له لشخص آخر، ويبقى هذا الأخير ملزم بتنفيذ التزامات المستثمر الأصلي، ويتمتع أيضا بمزاياه، وفي حالة إخلاله بواجبه جاز للوكالة إلغاء التزامه.²

إلا أن هذه الحرية الممنوحة لو لا يعني تنصله من مسؤوليته بتنفيذ المشروع في الآجال المحددة له، وإلا تم سحب هذه الامتيازات بنفس طريقة منحه، وكذلك وجب عليه احترام كافة الهيئات التي جاء بها هذا الأمر.³

أما الشروط التي تقع على الإدارة فهي نفسها المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 12-39 فقد واصل القانون رقم 01-03 العمل بها، فنجده احتفظ بنفس الموانع الواقعة على الإدارة من خلال الضمانات الممنوحة للمستثمر، وعلى الأخص الاستقرار التشريعي للنصوص القانونية المعمول بها، والاستمرار بالعمل بنفس القانون الذي تم في ظله حصول المستثمر على حق الاستغلال و إبرام عقد الامتياز، وعدم إخضاعه لقانون جديد بعد انجازه للمشروع وبدئ في الاستغلال، وهذا ما يبعث في نفس المستثمر الراحة والطمأنينة خاصة منه الأجنبي لكونه على مسبق بالمنظومة القانونية التي سوف يعمل في ظلها.⁴

¹ _ انظر المواد 06، 07، من المرسوم التنفيذي رقم 97-321، مرجع سابق.

² _ انظر المادة 30، الأمر رقم 01-03، مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ع 47، الصادرة في 22 أوت 2001، المعدل والمتمم.

³ _ شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 143.

⁴ _ انظر المادة 15، من الأمر 01-03، معدل ومتمم، مرجع سابق.

ومنه فان المستثمر قد يستفيد من مزايا منصوص عليها في نصوص قانونية ملغاة متى كان المشروع الاستثماري منجز في ظله، والإدارة ملزمة أيضا بالمعاملة على قدم المساواة لكل من المستثمر الوطني والأجنبي، وذلك في تقديم الخدمات وتوفير المناخ المناسب الذي يساهم في تنمية الاستثمار وتطويره¹

وتقديم تحفيزات للمستثمر من خلال الإعفاءات من دفع حقوق نقل الملكية بالنسبة لعقارات التي تخص الاستثمار، وتحديد مجموعة من السلع، والخدمات المعفاة من الضرائب، وتكفل الدولة كليا أو جزئيا بمصاريف إقامة المنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار²، ومن أهم الضمانات المقدمة من طرف المشرع للمستثمر، منع الدولة من اللجوء إلى إجراء المصادرة الإدارية التي جاءت كبديل لإجراء التسخير لأي استثمار قد أنجز على هذه العقارات، إلا في حالات محددة قانونيا ويكون ذلك مقابل دفع تعويض عادل ومنصف.³

خامسا/ بالنسبة للأمر رقم 08-04

يلتزم المستغل بدفع مبالغ مالية تمثل إتاوة إيجاربه سنوية محددة من قبل أملاك الدولة، مقابل استغلاله لهذه القطعة الأرضية⁴، وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري، وكل ما يلحق بالعقارات من مصاريف منذ بدء الانتفاع بالعقار إلى غاية نهايته من ضرائب ورسوم وغيرها.⁵

ويقوم المستثمر باستغلال القطعة الأرضية طوال مدة الامتياز، وبعد نهايته يقوم بتقديم طلب لتجديده، وإلا استرجعت الدولة القطعة الأرضية، مع العلم أن المستثمر يفترض فيه العلم الكافي بالقطعة الأرضية فيأخذها كما هي يوم إبرام العقد، وليس له طلب أي ضمان أو تخفيض من الثمن أو غيرها،

¹ _ انظر المادة 14-32، المرجع نفسه.

² _ انظر المادة 11، المرجع نفسه.

³ _ انظر المادة 16، المرجع نفسه.

⁴ - المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مؤرخ 02 ماي 2009، محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز لأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 27، الصادر في 06 ماي 2009.

⁵ - انظر المادة 08، من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، مرجع سابق.

ويتمثل بذلك كل ما يتقل القطعة الأرضية محل الامتياز من اتفاقات، سواء كانت ظاهرة أو خفية، ايجابية أو سلبية مع تلقية لمقابل الاتفاقات.¹

والمستثمر ملزم بتنفيذ التزامه في انجاز المشروع وفقا لمشروط المحددة في دفتر الشروط خاصة منها احترام الآجال والتبليغ عن أي اكتشاف أثرى أو ذي قيمة عند ممارسة نشاطه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، والذي يعلم مدير الثقافة للولاية².

بعد الانتياء من المشروع يقدم المستثمر شهادة المطابقة، ويصبح له الحق في التنازل عن المشروع الاستثماري وأيضا الحقوق العينية العقارية الناتجة عن الاستثمار، ولا يكون ذلك إلا بتوفر شرط الانتهاء من المشروع ومعاينته من خلال الجهة المختصة التي تقدم شهادة المطابقة والبدء في النشاط المعايين من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وفي حالة ورود أي معاملة على حق الامتياز فإن المستثمر ملزم بإعلام مدير أملاك الدولة.³

المبحث الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي للجزائر

من اجل تسهيل الاستثمار في العقار الصناعي، بادر المشرع الجزائري الى اصدار قوانين المالية متتالية، من اجل ايجاد سبل قانونية لتسهيل الحصول على اوعية العقارية، تتناسب مع المشاريع الاستثمارية المقترحة لذا سعت الدولة الي انشاء مؤسسات ترافق المستثمر كالوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقاري المكلف بتسيير الوعاء العقاري العمومي الموجه للاستثمار، وكذا حافظة العقاري الصناعي التي تحظى بحظيرة هامة من المناطق الصناعية ومناطق النشاط .

ومن خلال هذه سبل المقدمة سندرس الوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقاري من الاوعية العقارية التي تسيير من قبل الوكالة في المطلب الاول، ثم نعرض الى حافظة العقار الصناعي في المطلب الثاني.

¹ _ موساوي مريم، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة على لونيبي البلدية، السنة الجامعية 2015، ص 81.

² _ موساوي مريم، المرجع السابق، ص 81.

³ _ خالفي أميرة، مرجع سابق، ص 23.

المطلب الاول: الوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقاري

استنادا على تقارير وزارية اعتبرت المنظومة القانونية جد معقدة بعد ان تشكلت على فترات وبصفة تراكمية، واقتُرح إعادة النظر فيها، وتعديل النصوص القانونية من خلال تقليص عدد المتدخلين واستبدالهم حصريا -لتوضيح الرؤيا -بمؤسسة واحدة لتسيير حافظة العقار الاقتصادي العمومي.

وفعلا، وصدر المرسوم التنفيذي 119-07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري¹، بحيث نتطرق الي النظام الاساسي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في الفرع الاول ثم نعرض الى حافظة العقار التي تختص بها الوكالة في الفرع الثاني.

الفرع الاول: النظام الاساسي للوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقاري

تأسست الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 05 ربيع الثاني عام 1428، الموافق 23/04/2007 "المتضمن انشاء الوكالة وتحديد قانونها الاساسي"، وذلك من اجل دعم الاستثمار باستحداث فضاءات جديدة مخصصة لاحتضان المشاريع الاستثمارية.²

هذا وتعتبر الوكالة للوساطة وضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، موضوعة تحت وصاية وزارة الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الادارة في علاقتها مع الدولة. وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير، ويقع مقرها في الجزائر العاصمة³

يرأس المجلس حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو ممثله ويتشكل من عدة وزارات. إلا أنه بعد تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 تغيرت تشكيلة المجلس وذلك بفتحية ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وكذا ممثل

¹ _ خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم شعبة القانون الخاص قسم العقاري، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2014/2015، ص 174.

² _ صونية بن طيبة، استراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مجلة الرسالة للدراسات والبحوث الانسانية والبحوث الانسانية، المجلد 1، العدد 04، ديسمبر 2017، جامعة العربي التبسي، تبسة، ص 130.

³ _ صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 130.

الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم وممثل وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بينما يلاحظ في المقابل أنه تم إضافة ممثلين جدد عن كل من وزارتي التجارة والفلاحة، كما تم جعل ممثل وزارة السياحة هو نفسه ممثل للصناعة التقليدي¹ يتشكل مجلس ادارة الوكالة من الاعضاء التالية:

✚ ممثلان عن وزارة المالية (الخزينة وأملاك الدولة).

✚ ممثل عن وزارة التعبير او العمران.

✚ ممثل عن الصناعة.

✚ ممثل عن وزارة السياحة.

✚ ممثل عن وزارة النقل.

✚ ممثل عن وزارة الطاقة والمناجم.

✚ ممثل عن وزارة الفلاحة.

✚ ممثل عن وزارة التجارة التقليدية.

ممثل عن وزارة تهيئة الاقليم والبيئة.²

الفرع الثاني: حافظة العقار التي تختص بها الوكالة

يمكن تقسيم العقار الصناعي إلى صنفين أساسيين هما: العقارات التي تختص بها الوكالة (أولا)، وعقارات صناعية لا تختص بها الوكالة (ثانيا).

اولا: العقارات التي تختص بها الوكالة.

تختص الوكالة بإدارة وتسيير المناطق الصناعية، التي تعرف بأنها الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات الصناعية كان مبنيا أو غير مبنيا، مستغل أو غير مستغل سواء.

¹ _ منقلتي يمينة، طاشور ديهية، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص الداخلي، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2014، ص 29.

² _ صونية بن طيبة، مرجع سابق، ص 130. {متصرف فيه حسب تعديل الذي اقره المرسوم التنفيذي 12/ 126}

كما تعرف أيضا بأنه تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المصانع المزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، توزع هذه المساحة على أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشاؤها وخصائصها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات.¹

جاء قانون الاستثمار رقم 93-12 بصنف جديد من العقارات الصناعية، تدعى المناطق الخاصة،

كما منح امتيازات تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، وقسمها إلى نوعين هما مناطق التوسع الاقتصادي E.E.Z، ومناطق مطلوب ترقيتها Z.A.P، لكنها لم تعرف النور أبدا لعدم اصدار النصوص التنظيمية لها. ألغى الأمر رقم 01-03 هذا التقسيم، وعوضه بمناطق تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة والتي يحددها مجلس الاستثمار. كما تضمن القانون رقم 03-02 صنف آخر من العقارات الموجهة للاستثمار هي المناطق الحرة، لكنها سرعا نما ألغيت بموجب القانون رقم 06-10.²

لم تكفي الوكالة بتسيير المناطق الصناعية الموجودة بل تعهدت بخلق مناطق صناعية جديدة سمتهها المديرية العامة للوكالة السيدة حسبية مقرابي بمناطق صناعية من الجيل الجديد جاء ذلك تطبيقا لقرارات مجلس الاستثمار المتخذة في دوراته 6 مارس، 19 أبريل، 22 ديسمبر 2011 ودورة 7 ماي 2012. على ذلك بناء وقعت الوكالة اتفاقية مع مديرية أملاك الدولة التزمت بموجبها الوكالة بخلق 42 منطقة صناعية جديدة موزعة على كامل التراب الوطني.³

إضافة إلى الأصناف المذكورة، تتولى الوكالة تسيير وإدارة العقارات الفائضة أو المتبقية من المؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة أو غير المستقلة المنحلة، خاصة الفائض العقاري الناتج عن حل هذه المؤسسات.⁴

¹ _ حمليل نواره، دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ضبط وتسيير العقار الصناعي في الجزائر، المجلة النقدية دور، د. رقم مجلد، د. ع، د. سنة النشر، جامعة مولود معمري الجزائر، تم اطلاق عليها في 2022/03/02، ساعة 23:23، ص 205/204.

² _ حمليل نواره، المرجع السابق، ص 205/206.

³ - حمليل نواره، المرجع السابق، ص 206.

⁴ - بوجدره مخلوف، العقار الصناعي، ط 2، دار هومة، للطباعة ونشر، الجزائر، 2006، ص 09.

ثانياً: العقارات التي لا تسيروها الوكالة

أسندت مهمة تسيير مناطق النشاطات إلى الوكالات العقارية المحلية بموجب المرسوم رقم 86-04، بعدما كانت من صلاحيات البلديات. إلا أن قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 حولت هذه الصلاحيات إلى وكالة جديدة تدعى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقار الحضري المنحلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408، ليعود تسيير مناطق النشاطات مجدداً إلى الوكالات العقارية المحلية .

أما مناطق النشاطات الجديدة التي تنشأها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فهي من تتولى تسييرها، وذلك بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 التي توّهلها لتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي الذي تخلقه وتشرف عليه.¹

المطلب الثاني: حافظة العقار الصناعي

يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي إلى ثلاثة أصناف: حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة والتي تتوزع من مناطق صناعية أنشأت بموجب القانون 45/73 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ومناطق النشاط المنشأة على رصيد الاحتياطات العقارية للبلدية المنظم بموجب الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 (الفرع الأول)، وحافظة المناطق الخاصة التي تم إنشاؤها في إطار القانون 12/93 المتعلق بترقية لاستثمار (الفرع الثاني)، هذا الأخير الذي منح امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق ، وحافظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية (الفرع الثالث) .²

الفرع الأول: المناطق الصناعية ومناطق النشاط

✓ المناطق الصناعية:

في عام 1973 ظهرت ما تسمى بالمناطق الصناعية، وذلك بصدور القانون رقم: 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث حدد شروط إيجاد 77

¹ - حمليل نواره، مرجع سابق، ص 208/207.

² - شتوان حنان، مرجع سابق، ص 684.

منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات، وعبر كامل التراب الوطني، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984¹

✓ تعريف المناطق الصناعية:

لا يوجد في التشريع الجزائري تعريفا للمناطق الصناعية، لكن امام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق وتزايد الرغبة في الاستثمار، بادرت بعض الوزارات التي لها علاقة مباشرة مع هذه المناطق في تعريفها، حيث في تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة، عرفت المناطق الصناعية بأنها: عامل حقيقي من عوامل ترقية وعصرنة النسيج الصناعي، وفي موضع اخر من نفس التقرير اعتبرت: عاملا هاما جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار.

وبذلك المناطق الصناعية هي مساحات بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية او خاصة.²

تصنيفها:

- بحسب موقع المنطقة إلى مناطق صناعية حضرية أو ريفية
- وفقا للنشاط الصناعي إلى مناطق صناعية متعددة القطاعات، ومناطق صناعية مساعدة، ومناطق صناعية وظيفية
- وفقا للهدف المراد تحقيقه فقد تكون المنطقة نموذجية هدفها تشجيع التطور الصناعي وقد تكون نقطة صناعية ترقويه هدفها إدخال صناعات جديدة في مناطق متأخرة

○ وفقا للهيئة المنشأة المنطقة وهي مناطق صناعية تابعة للقطاع العام ومناطق

صناعية تابعة للقطاع الخاص، ومناطق صناعية مختلطة³.

¹ _ بوجدره مخلوف، العقار الصناعي، ط 3، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 12.

² _ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 15.

³ _ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 15.

✓ قرار ومراحل إنشاء المناطق الصناعية:

يتخذ قرار انشاء المنطقة الصناعية من طرف وزير الاشغال العمومية، والوالي المختص اقليميا، اما اختيار الارض فيتم بناء على مخابر البناء والتعمير، وهذا بعد التصريح بالمنفعة العمومية، فالحصول فيما بعد على رخصة التجزئة واتمام عملية التنازل عن الارض وهذا الاخير لا يكون الا بعد التهيئة المقررة¹.

بحيث لم يكن يتخذ قرار إنشاء المناطق الصناعية إلا بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية المحاذية بمقتضى المرسوم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973، مقرها لدى وزارة الأشغال العمومية، وتضم اللجنة تحت رئاسة وزير الأشغال العمومية والبناء، أعضاء دائمين عن الوزارات التالية:

✚ مدير التخطيط وهندسة مدن.

✚ ممثل عن وزير الصناعة والطاقة.

✚ ممثل عن وزارة الداخلية.

✚ ممثل عن وزارة الدفاع الوطني.

✚ ممثل عن وزارة الصحة العمومية.

✚ ممثل عن وزارة التجارة.

✚ ممثل عن كاتب الدولة للمياه.

المدير العام للصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (CADAT) سالف².

بالإضافة الى هؤلاء، تضم اللجنة أعضاء غير دائمين يحضرون اجتماعات اللجنة المخصصة للمناطق الصناعية الداخلة في دائرة اختصاصهم وهم :

- الوالي أو ممثله.

¹ _ قيشو وردية، الاستثمار في العقار الصناعي، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، السنة الجامعية 2015/2016، الصفحة 17.

² _ خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 15/16.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله.

- رئيس اللجنة الدائمة للدراسات والتنمية والتنظيم والتهيئة الخاصة بناحية الجزائر العاصمة " «COMEDOR، ويجوز أن تدعو اللجنة لاجتماعها أي شخص تحتاج لخبرته، لاسيما الممثلون على صعيد الولاية أو النطاق المحلي أو المؤسسات أو المقاولات العمومية.¹

وفي ظل الإصلاحات الاقتصادية يتولى مجلس الوطني للاستثمار (CNI) الموضوع تحت سلطة رئيس الحكومة اقتراح على الحكومة القرارات والتدابير لترقية الاستثمار بما فيها إنشاء مناطق صناعية جديدة المادة 03 من المرسوم التنفيذي(355/06) المؤرخ في 09/10/2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار.

في هذا الصدد، بموجب القرار رقم 02 الدورة 50 المؤرخ في 06 مارس 2011، قرر المجلس الوطني للاستثمار الموافقة على إنشاء مناطق صناعية، ليأتي القرار رقم 13 المؤرخ في 19 أبريل 2011 و يدعم القرار السابق بقائمة تحتوي على إنشاء 36 منطقة صناعية ، ليرتفع العدد حسب بعض التصريحات الى 42 منطقة موزعة عبر التراب الوطن.²

فيما يلي نستعرض لكم مخطط مراحل إنشاء المناطق الصناعية:

تساهم المناطق الصناعية في احداث تغيرات في البيئة الطبيعية والاجتماعية من اجل النهوض بالمقاييس اللازمة للمعيشة والاقتصاد، وإنشاء منطقة صناعية ذات اشتراطات بيئية جيدة، يتطلب التخطيط والتشغيل المستدام الذي يأخذ في الاعتبار الجوانب البيئية والاجتماعية المختلفة المتعلقة بالتنمية المقترحة.

ولا بد من التعامل مع القضايا البيئية الرئيسة المرتبطة بإنشاء المنطقة الصناعية في مرحلة التخطيط والتعرف عليها خلال مرحلة تقييم الأثر البيئي، وهي بالتفصيل كما يلي³:

¹ _ خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 53

² _ خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، المرجع السابق، ص 16.

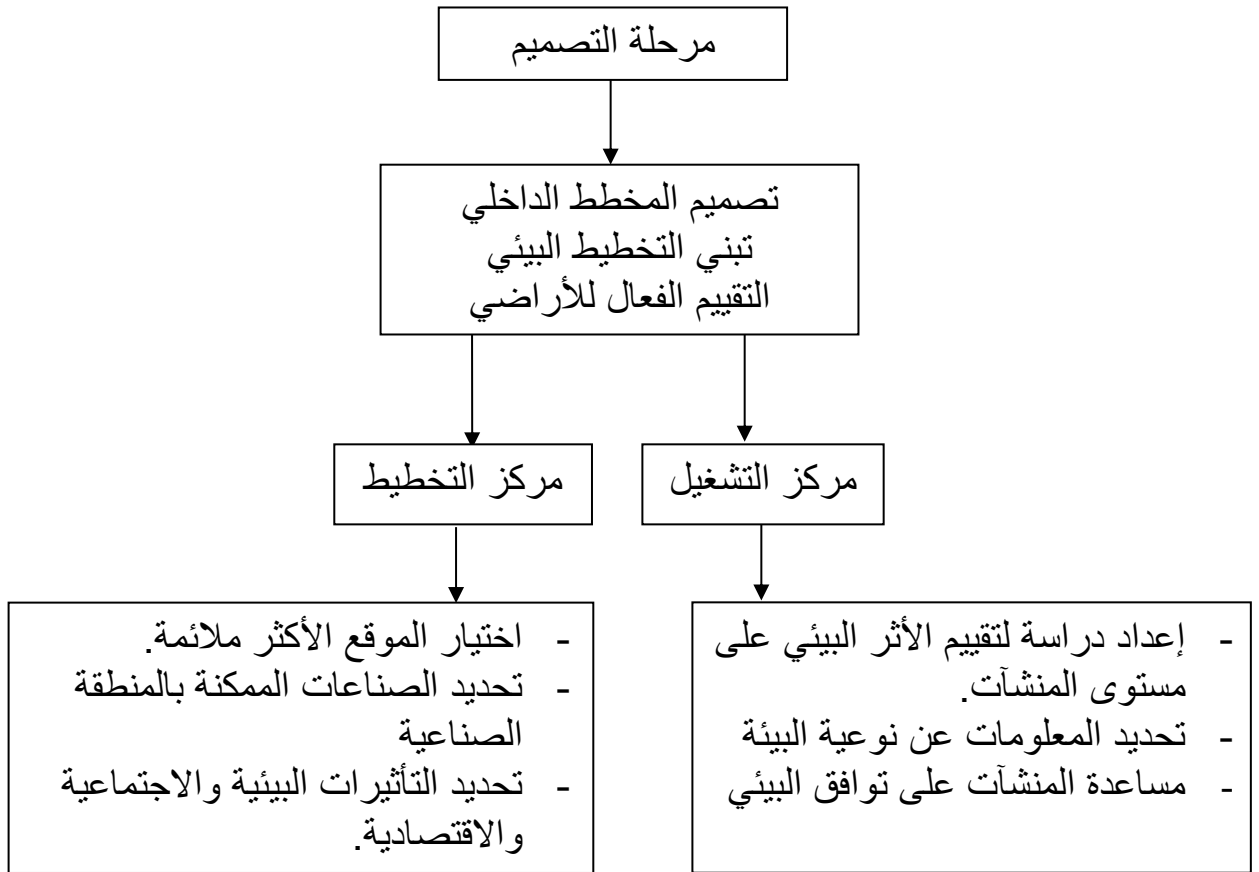
³ _ نايف الجابري، الإدارة الاستراتيجية في المنشآت الصناعية، الطبعة الأولى، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2013، ص 79.

✓ **مرحلة التخطيط:** يعرف التخطيط بشكل عام على انه الجسر ما بين الحاضر والمستقبل والذي يرفع من احتماليات الوصول إلى النتائج المرجوة والأهداف المرسومة ويشمل التخطيط، اختيار الموقع الأمثل، تحديد الصناعات الممكنة إقامتها والتأثيرات البيئية والاجتماعية والاقتصادية المتوقعة وتحضير الدراسة الاستراتيجية لتقييم الأثر البيئي.

✓ **مرحلة التصميم:** وبها يتم الاخذ بعين الاعتبار تصميم المخطط الداخلي وتقسيم المناطق بطريقة فعالة والتخطيط للبيئة التحتية المركزية وتقييم التأثيرات التراكمية المتوقعة.

✓ **مرحلة التشغيل:** تتضمن إعداد دراسات لتقييم الأثر البيئي للمنشأة وتحديد وتحديث المعلومات عن نوعية البيئة للمنطقة وتقييم المنشأة للوصول إلى الالتزام البيئي¹.

مخطط يبين مراحل إنشاء المناطق الصناعية²



¹ _ نايف الجابري، المرجع السابق، ص 79.

² _ قيشو وردية، مرجع سابق، ص 16.

✓ تسيير المناطق الصناعية:

اسند المشرع مهمة تسيير المناطق الصناعية الى مؤسسات اقتصادية، تنشأ وفق كفيات محددة بمرسوم، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة، في انتظار المعيار القانوني المطبق لتحديد طبيعة هذه المؤسسات حيث كان تنظيم هذه المؤسسات في اول الامر، محدد بميثاق، والامر المتعلق بالتسيير الجماعي للمؤسسات في ذلك الوقت.

وتطبيقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 45/73، والنصوص التنظيمية الملحقة به، بدأ في إنشاء مناطق صناعية، عهدت مهمة تسييرها الى أجهزة عديدة ومتخصصة نذكر منها:

- المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية C.N.E.R.U.

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية E.G.Z.I.

وتتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات هي تلقي العقارات واكتساب الملكية بصة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص، وبعد قيام الأجهزة المهيئة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات، تقوم المؤسسات بإعادة التنازل عليها¹ بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين، سواء في إطار المعاملات التجارية المحضنة، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية².

غير أن هذا التعدد والتنوع في الأجهزة والمؤسسات الإدارة والتسيير، وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة، وطبيعة المعاملات والأعمال التي تقوم بها، أدى إلى تداخلها في الصلاحيات والاختصاصات، مما صعب التعر على ماهي الأجهزة أو المؤسسة المهيئة؟ وما هي المؤسسة المسيرة، وما دورها؟ الشيء الذي نتج عنه عدة إشكالات ميدانية فيما يخص نقل الملكية على خصوص³.

فمن خلال تحليلنا و دراستنا القانونية للعقار في المناطق الصناعية ، خلصنا الى أنه رغم أن جميع القوانين و المراسيم المذكورة سابقا ، قد نظمت إدارة هذه المناطق من حيث الانشاء و التسيير ، إلا أن الوضعية الحالية للعقار الصناعي في هذه المناطق بقيت تمتاز بالصعوبات و النقائص وخاصة تلك التي

¹ _ بوجدره مخلوف، مرجع سابق، ص 15.

² _ بوجدره مخلوف، المرجع السابق، ص 15.

³ _ بوجدره مخلوف، المرجع السابق، ص 17/16.

تتعلق بتسييرها ، وعلى هذا الأساس يتضح لنا جليا أنه حتى تستطيع الهيئات المعنية تطهير العقار الصناعي من المشاكل العالقة به ، على المشرع و جميع الهيئات المعنية بالمناطق الصناعية أن تقوم باقتراح حلول خاصة الميدان القانوني¹.

✓ مناطق النشاط:

ولقد جاء القانون 11/82 المتعلق بالاستثمار بفكرة ضرورة مشاركة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية والذي منح بعض الأفق للمستثمر الخاص الوطني، حيث نص في المادة 24 منه على إمكانية استفادة المستثمر الوطني الخاص من قطع أرضية طبقا للتشريع وللإجراءات السارية، ولتجسيد هذا الأمر تم إحداث مناطق النشاطات وهي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، ويتم تسييرها من طرف الجماعات المحلية أو الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين².

وكان يتم التنازل على الأراضي المتواجدة بمناطق ، بموجب عقود إدارية، أو مقررات استفادة محررة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداوات المجلس الشعبي البلدي ، وقد تواصل الأمر بهذه الطريقة إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم، حيث أعطى صلاحية تسيير الحافظة العقارية للبلديات إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين ، وذلك بموجب المادة 73 منه ، وتم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 الذي حدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، وأصبحت مسيرة لمناطق النشاطات³.

وبموجب قانون المالية لسنة 2016 وسع المشرع في أمر إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، حيث رخص لأشخاص القانون الخاص إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات وتهيئتها⁴

¹ _ بوجدره مخلوف، مرجع سابق، ص 17.

² _ سردو محمود، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 11، العدد 02، سنة 2019، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، ص 54.

³ _ عيدة قليلش، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق العلوم السياسية، قسم حقوق، السنة 2018/2019، ص 19.

⁴ _ سردو محمود، المرجع السابق، ص 54.

وتسييرها، على أراض غير فلاحية تندرج ضمن الملكية الخاصة، وذلك بناء على دفرت شروط تعدده الوزارة المكلفة بالاستثمار في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم¹.

تتوفر الجزائر حاليا على 72 منطقة صناعية تغطي مساحة إجمالية تقدر بأكثر من 12000 هكتار. كما تتوفر البلاد على 450 منطقة نشاطات، تتربع على مساحة تفوق 17000 هكتار. يوضح الجدول التالي ذلك عبر مختلف ولايات الوطن كالاتي:

الجدول رقم(01): توزيع المناطق الصناعية ومناطق النشاطات بالولايات الشمالية²

مناطق الصناعية		المناطق النشاطات		نوع المنطقة الولاية
المساحة (هكتار)	العدد	المساحة (هكتار)	العدد	
131.57	1	75	6	عين الدفلى
334.81	2	95.2	13	عين تموشنت
1478	4	169.9	22	الجزائر
/	3		7	عنابة
209	3	131	16	بجاية
196	3	60.9	6	بليدة
225.58	1	132.3	14	بوية
/	/	194	22	بومرداس
216	1	202.3	13	شلف
421	3	257	12	قسنطينة
/	/	/	20	الطارف
/	1	/	9	قالمة
/	/	56.8	1	اليزي
637	2	61.6	6	جيجل
257	3	52.6	8	المدية
210.4	/	155.2	16	ميلة
/	/	154.0	9	مستغانم
3218	5	502	18	وهران
/	4	/	26	سكيكدة
48.3	1	53.9	9	سوق هراس

¹ _ سردو محمود، مرجع سابق، ص 54.

² _ عوادي مصطفى، الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، السنة الجامعية 2017، ص 10.

/	/	105.2	11	تيازة
/	1	371.6	18	تيزي وزو
218.8	1	164.6	9	تلمسان

الجدول رقم (02): توزيع المناطق الصناعية ومناطق النشاطات بولايات الهضاب العليا¹

المناطق الصناعية		مناطق النشاطات		نوع المنطقة الولاية
المساحة (هكتار)	العدد	المساحة (هكتار)	العدد	
252	3	148.23	7	باتنة
182	1	100.51	10	برج بوعريرج
240	1	398.14	11	الجلفة
/	/	101.1	2	البيض
68.72	1	246.34	7	خنشلة
229.2	1	303.1	13	الاغواط
164	1	335	9	المسيلة
292.48	2	402.33	18	ام البواقي
/	/	83.52	2	السعيدة
669	3	236	25	سطيف
/	/	279.5	8	تبسة
317	1	152.2	8	تيارت
/	/	279.5	8	تسمسيلات

¹ _ عوادي مصطفى، مرجع سابق، ص 11.

الجدول رقم (03): توزيع المناطق الصناعية ومناطق النشاطات بالولايات الجنوبية¹

المناطق الصناعية		مناطق النشاطات		نوع المنطقة
المساحة (هكتار)	العدد	المساحة (هكتار)	العدد	الولاية
/	/	309.498	8	أدرار
1	1	/	/	بشار
/	/	184.9	14	الوادي
2	2	252.19	8	غرداية
/	/	56.8	1	إبزي
/	/	1311	12	ورقلة
/	/	206	2	تمنراست
/	/	46	1	تندوف

الفرع الثاني: المناطق الخاصة

المناطق الخاصة هي تتمثل في كل من مناطق مطلوب ترقيتها حسب المرسوم التشريعي 12/93 والمرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها والذي حدد شروط المناطق الخاصة وضبط حدوده في إطار تطبيق القوانين المعمول بها في مجال التهيئة العمرانية، و في مناطق التوسع الاقتصادي المستحدثة بموجب المرسوم التشريعي 12/93 السالف الذكر، و هي كل " الفضاءات أو الأراضي الجيواقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي متكاملة وتزخر بطاقات من المواد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها والرفع من إمكاناتها حتى تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها².

¹ _ عوادي مصطفى، المرجع السابق، ص12.

² _ لدرع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على وأقع الاستثمار، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 35، العدد 3، السنة 2021، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة (الجزائر)، الصفحة 12.

ونشير هنا الي أن المشرع نظم العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما:

1- مناطق المطلوب ترقيتها: " Z.A.P. " zones à promouvoir

2- مناطق التوسع الاقتصادي:¹ " Z.E.E. " zones d'expansion économique

✓ المناطق الواجب ترقيتها:

تتكون من البلديات التي يتم تحديد قائمتها عن طريق قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية، ويصدر القرار الوزاري بعد استشارة السلطات المحلية، ويتم تحديد قائمة البلديات على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية، المادية والاجتماعية، الاقتصادية والمالية لهذه البلديات.²

✚ **المميزات الديموغرافية:** وتأخذ بعين الاعتبار في الدراسة إجمالي عدد السكان المقيمين في الولاية، السكان الريفيون، وتحديد نسبة البطالة وحجمها.³

✚ **المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي:** وتتنحصر أساسا في الجنوب، السهول، الهضاب العليا، والمناطق الجبلية، بالإضافة الي المناطق الحدودية.

✚ **المميزات الاجتماعية، الاقتصادية او درجة التجهيز:** وتتمثل في تبيان معدلات معينة، كنسبة التمدرس، نسبة الكهرباء الريفية، نسبة التجهيز لجلب مياه الشرب، نسبة الاستجابة للتغطية الصحية، نسبة شغل كل مسكن.

✚ **المميزات المالية:** تتمثل أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية، نسبة الاستثمارات بالدينار لكل ساكن في الولاية.

وبهذه الصفة يمكن للدولة أن تقدم مساعدتها للبلديات المطلوب ترقيتها عن طريق إحداث أنشطة تتولد عنها مناصب شغل، ومن خلال ما يلي على الخصوص:

¹ _ بوجدرة مخلوف، مرجع سابق، ص 19.

² _ سردو محمود، مرجع سابق، ص 54.

³ _ بوجدرة مخلوف، المرجع السابق، ص 21/20.

- تدعيم اقتناء الأراضي لتتخذ كمواقع لاستقبال الاستثمارات.
- مساعدة البلدية في انجاز منشآت أساسية للإنتاج، كالمشاريع الاستثمارية الصناعية... الخ¹.

✓ مناطق التوسع الاقتصادي :

تتكون من الفضاءات الجيواقتصادية التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي أو تكامله، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية أو البشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدتها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية إنتاج السلع والخدمات وتطويرها، ولا يندرج ضمن هذه المناطق:

-المناطق المطلوب ترقيتها.

-الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات الصناعية الكبرى.

-مساحات الارتفاق أو الخدمة وخاصة المساحات التي تشتمل على الموانئ والمطارات.

-مواقع المركبات السياحية واستحماميه الكبرى².

وتشمل منطقة التوسع الاقتصادي كل الولاية أو جزء منها أو مجموعة بلديات وتحدد بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزارة المكلفة بكل من المالية، الجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط بناء على اقتراح من الجماعات المحلية بعد التشاور مع الوزارات المعنية والاتحادات والجمعيات التي يهتما الامر³

¹ _ بوجدرة مخلوف، مرجع سابق، ص 21/20.

² _ أنظر المواد 4، 6، و9 المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17/10/1994 يتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 / 10 / 1993، متعلق برتقيه الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية، العدد 67.

³ _ أنظر المواد 4، 6، و9 المرسوم التنفيذي 321/94، المرجع السابق.

الفرع الثالث: حافظة عقار المؤسسة العمومية الاقتصادية

تعتبر المؤسسة العمومية الاقتصادية عجلة الاقتصاد الوطني، قد عرفت تغييرات متعاقبة بدايتها كانت في ظل النظام الاشتراكي أين كانت الدولة تتحمل مديونية المؤسسات مما أثر سلبا على الاقتصاد الوطني، ما دفع بالمشروع إلى إعادة تنظيمها حيث أصبح مصيرها مرتبطا بنظام الخوصصة وذلك في إطار القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية إلى غاية صدور الأمر 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بالتنظيم والتسيير وخوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية. واعتبرت الخوصصة بمثابة محور ذا أولوية كبيرة في الإصلاحات التي باشرتها الدولة لتسريع عملية انفتاح الاقتصاد الجزائري.¹

ومفهوم العقار الصناعي لا يقتصر فقط على الأراضي لإقامة مشاريع استثمارية، وإنما يشمل كذلك اصول مؤسسة بما فيها الاستخدامات الثابتة، ويمكن تصنيفها الي: الأصول العقارية التي تشكل وحدة متجانسة مع نشاط مؤسسة ارتبط مفهومها بالخوصصة، والاصول العقارية المتبقية والفائضة².

فالأصول الفائضة إذن هي العقارات التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي بقيت قائمة في حالة نشاط، أي المؤسسات التي لم يتم خوصصتها أو تصفيتها، حيث تعد الأصول الفائضة عقارات غير الزمة لنشاط المؤسسة الاقتصادية، بمعنى أنها زائدة عن حاجات ومتطلبات المؤسسة، وقد عملت الدولة منذ مدة على استرجاعها وطرحها في السوق العقارية، وقد حددت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 153/09 العقارات الزائدة كما يلي:³

✓ الأملاك العقارية غير المستغلة، أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند استصدار هذا المرسوم.

✓ الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

¹ _ شتوان حنان، مرجع سابق، ص 685.

² _ شتوان حنان، المرجع السابق، ص 685.

³ _ مقالاتي مونه، مرجع سابق، ص 08.

- ✓ الأملاك العقارية المستغلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة الغير الزمة لنشاطاتها¹.
- ✓ الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير، التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- ✓ الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- ✓ الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والمتوفرة، التي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة.
- ✓ الأراضي التابعة لمناطق النشاطات عند تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 153/09.²

¹ _ مقالاتي مونة، مرجع سابق، ص 08.

² _ مقالاتي مونة، المرجع السابق، ص 08.

نستخلص من خلال دراسة هذا الفصل ان المشرع لم يعرف العقار الصناعي انما دل عليه في مجموع قوانينه ومن الشروط الحصول عليه، بحيث اهتم المشرع الجزائري بتنظيمه عن طريق سنه لمجموعة متتالية من القوانين الخاصة لإدارته ومنحه واستغلاله، وايضا سعى المشرع الجزائري الي انشاء مجموعة من المؤسسات التي ترافق المستثمر في مشروعه، بحيث ذهب الى اعادة صياغة وتنظيم القوانين خاصة بهذه المؤسسات بسبب المنظومة القانونية المتراكمة من فترات زمنية مختلفة ومن هذه المؤسسات الوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقاري.

تحدثنا ايضا عن حافظة العقار الصناعي التي تحظى بحظيرة هامة من المناطق الصناعية ومناطق النشاط، بحيث مناطق الصناعية هي العامل الحقيقي من العوامل الترسانة المحفزة للاستثمار بما فيها مناطق النشاط التي تحفز الاستثمار في النطاق المحلي .

على الرغم من كل هذه المنظومة او الترسانة القانونية التي اوجدها المشرع الجزائري الا انه وجدت بعض من الثغرات التي ادت الى خلل في استغلال الاوعية العقارية، مما سببت نشوب منازعات في عقود الامتياز التي منحت الى اشباه المستثمرين وألت الى ضياع الاوعية العقارية بل الالاف من الهكتارات التي تقدر بملايين في القطاع الصناعي والتي تؤثر على اقتصاد البلاد، ما ستوجب الي عرض مجموعة من التحفيزات لجذب الاستثمار الاجنبي وهذا ما سنتطرق اليه في الفصل الثاني.

الفصل الثاني:
**واقع العقار الصناعي الموجه لجذب
الاستثمار بالجزائر.**

تواجه الدولة الجزائرية صعوبات توفير الاوعية العقارية اللازمة لجلب الاستثمارات من اجل تنمية الاقتصاد الوطني، ذلك ان اشكالية الحصول على الوعاء العقاري الاستثماري تتمثل في جملة من المعوقات البيروقراطية والتنظيمية وضعف التنسيق بين مختلف الادارات العمومية، بالإضافة الي مشكل اشباه المستثمرين الذين استغلوا الثغرات القانونية والتحفيزات المتمثلة في بيع الأراضي بالدينار الرمزي في الحصول على العقار الصناعي واستغلاله لأغراض اخرى لا تتعلق بالاستثمار.

ومن اجل وضع حد لهذه الإشكالات سعت الدولة الجزائرية الى تدارك الثغرات الموجودة في بعض القوانين وتعديلها بما يناسب الاستثمارات الاجنبية، ونحاول في هذا الصدد معالجة المنازعات والاشكاليات التي يثيرها العقار الصناعي الموجه للاستثمار (المبحث الاول)، ثم نتطرق الى بيان الحوافز المقدمة من طرف المشرع الجزائري لجذب الاستثمار الاجنبي (المبحث الثاني).

المبحث الاول: المنازعات وإشكاليات العقار الصناعي

يبقى المستثمر رغم التحفيزات التي تقدمها الدولة في مواجهه صعوبات هامة لإقامة مشاريعه الاستثمارية وهي مشكلة الوعاء العقاري المستقبل للاستثمار، إذ تعتبر أزمة العقار من أهم العقبات التي تواجه المستثمر الوطني والاجنبي في الجزائر من حيث كيفية الحصول عليه او استغلاله وذلك بعد سلسلة طويلة من الاجراءات الادارية، لتجسيده على ارض الواقع.

ومن اجل دراسة واقع العقار الصناعي الذي يكتفه معوقات جمة من اجل تطويره من ناحية القانونية لابد من التصدي لطبيعة الاشكالات المتصلة بواقع العقار الصناعي التي يوجهها المستثمر و تعيق تطور استثماره (المطلب الاول)، ثم ننظر الى المنازعات الناتجة عن عقد امتياز العقار الصناعي (المطلب الثاني).

المطلب الاول: اشكالات واقع العقار الصناعي التي يوجهها المستثمر

- لابد من الإشارة إلى أنه يوجد في الجزائر مصدران للأراضي المخصصة والموجهة للاستثمار هي:
- سوق القطاع الخاص بما في ذلك العقارات أو الأراضي العائدة للمالكين من الخواص وحيازتها على أرض السوق المفتوحة .
 - سوق الأراضي التابعة لأملاك الدولة والمسيرة في إطار أحكام المرسوم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

فالحقيقة أن أكبر هاجس يؤرق المستثمر الوطني والأجنبي في الجزائر، هو مشكل العقار الصناعي خصوصا، وكيفية الوصول إليه وتسوية ملكيته بعد سلسلة طويلة من الإجراءات الإدارية، وصولا إلى تجسيد استثماره حقيقة، نبتغي من خلال هذا المطلب إلى الكشف عن أهم المعوقات (الإدارية-التقنية)¹

¹ _ سماعيل بوقرة، مقال حول: العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10 العدد01، جامعة عباس لغرور خنشلة، الجزائر، تاريخ قبول النشر: 2019/02/24، الصفحة 525.

الفنية-السياسية) المرتبطة بالعقار الصناعي والاستثمار باعتبارهما وجهين لعملة واحدة، وذلك من خلال النقاط الآتية¹:

المشاكل الفنية والتقنية (الفرع الاول) ثم عدم وجود استراتيجية ورؤية واضحة في تأطير العقار املوجه للاستثمار (الفرع الثاني) وبعدها صعوبة تحويل العقار الصناعي نحو الاستثمار بسبب تعقد الإجراءات الإدارية (الفرع الثالث) واخيرا ضعف السياسية التشريعية الموجهة للاستثمار (الفرع الرابع).

الفرع الأول: المشاكل الفنية والتقنية

يؤكد الواقع أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ، تواجه إشكالات عديدة في مجال ضبط وتسيير العقار من الناحية الإجرائية والتقنية ، باعتبار أن عملية إنشاء المناطق الصناعية و مناطق النشاط ، يرتبط دوما باعتبارات سياسية وذاتية - لا يتسع المقام للتفصيل فيها- بعيدا عن الاعتبارات الموضوعية و الاقتصادية ، الأمر الذي أدى إلى كثرة النزاعات و استفحال ظاهرة الاحتيايل والتحلل غير القانوني للعقار الصناعي ، كما أن الكم الكبير من القوانين و التنظيمات والأوامر لم يشفع للاستثمار بشيء حقيقة ، بل زاد في طول الإجراءات الإدارية وتعقيدها ، ومثال ذلك طول المدة الزمنية التي تستغرقها الإدارة في الرد ، على قرار منح استغلال العقار (الهيئة المكلفة بالعقار والتنشيط المحلي لترقية الاستثمار على مستوى الشباك الموحد) التي قد تصل إلى حدود السنة . إن عدم التوجه نحو إجراء مسح وطني لكل الأوعية العقارية الموجودة في البلد ، من أجل تسوية الوضعية القانوني لها، ومن ثم العمل على تأسيس بنك وطني للمعلومات العقارية ، تكون قاعدته الأساسية معطيات السجل العقاري بالمحافظة العقارية على المستوى اللامركزي ، هذا من أجل تفعيل دور العقار الصناعي خدمة للاستثمار بطريقة مباشرة وفعالة ، هذا الذي تطرق له صندوق النقد الدولي في تقريره الخاص بالجزائر لسنة 1998 ، الذي كشف العجز المسجل في عملية المسح العقاري وبالضرورة السراع في ذلك²

¹ _ اسماعيل بوقرة، مرجع سابق، ص 525.

² _ محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، السنة 2012، صفحة 328.

الفرع الثاني: عدم وجود استراتيجية ورؤية واضحة في تأطير العقار الموجه للاستثمار

إن تحقيق التكامل والانسجام بين المنظومة القانونية الخاصة بالعقار، والجهات المركزية واللامركزية المكلفة بتأطير الاستثمار، يتطلب حقيقة وجود استراتيجية وطنية على المدى المتوسط والبعيد، من أجل تنظيم العمليات الاستثمارية المجسدة على العقار الصناعي، إذ بالرجوع إلى المنظومة القانونية المنظمة للعقار الصناعي، نجد أنها لم تنص على كيفية استغلال الأوعية العقارية الصناعية، بقدر ما نصت على الضرائب والرسوم العقارية وإجراءاتها التنظيمية، وهو كذلك الأمر الغائب في قوانين الاستثمار على اختلافها، والقوانين المنظمة للملكية العقارية، الشيء الذي أدى إلى نشوب عديد المنازعات العقارية، وما زاد في تعقيده هو تناثر هذه النصوص عبر عدة قوانين و أوامر، إضافة إلى عدم نجاعة الرقابة الإدارية على التنظيم العقاري، ما جعل منه وسيلة لخدمة أغراض أخرى غير الاستثمار¹.

الفرع الثالث: صعوبة تحويل العقار الصناعي نحو الاستثمار بسبب تعقد الإجراءات الإدارية

إن تعدد الأجهزة المكلفة بتسيير العقار، أدى إلى تعقيد التسهيلات القانونية الممنوحة بموجب القوانين الاستثمارية المختلفة، بحيث يجد المستثمر نفسه أمام سلسلة طويلة من الإجراءات، والعراقيل الإدارية المعقدة من أجل التحصيل، على العقار و استغلاله و إنجاز استثماره، هذا بالنظر إلى ضرورة وجود الوثائق الادارية الأساسية المنطلق مشروعه (عقد الملكية- عقد التنازل- عقد الامتياز...) التي قد تزيد مدة استصدارها عن السنة، إلى جانب الإجراءات الإدارية المعقدة أمام البنوك، من أجل الحصول على القروض العقارية، رغم تأسيس المشرع لنظام الشباك الموحدة على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الذي يهدف في باطنه -أساسا- إلى تسهيل عملية تحويل العقارات لغرض الاستثمار - إلى أنه حقيقة لم يجسد ذلك- نظرا للصعوبات التي يلقاها المستثمر للحصول على الوعاء العقاري، في ظل عدم منح صلاحيات التسيير والضبط العقاري²، الموجه للاستثمار للوكالة الوطنية للاستثمار، قد ساهم في تعدد مراكز اتخاذ القرار الخاص بمنح العقار الصناعي للمستثمر، خاصة بعد سحب صلاحيات التسيير وتنظيم العقار، من الجماعات المحلية بعد إلغاء الأمر 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية

¹ _ عازب الشيخ أحمد، ملتقى حول: إدارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، يومي 06-07 ديسمبر 2017، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، الجزائر، ص06

² _ الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 20-02-1974، يتعلق بتكوين احتياطات عقارية بلدية، ج رعدد 19.

البلدية¹، ومنحها للولاية وخاصة مديرية أملاك الدولة الولائية، إلا أن هذه الأخيرة لم تستطع ضبط وتوجيه العقار نحو المستثمرين الحقيقيين، بالنظر إلى الصلاحيات- الموازية- الممنوحة للوالي لتسيير العقار على مستوى الولاية وفقا لنظام الرخص الادارية، التي تمنح من طرفه ودون الرجوع إلى الإجراءات التنظيمية و الإدارية².

الفرع الرابع: ضعف السياسية التشريعية الموجهة للاستثمار

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

✚ الفراغ القانوني في التشريعات المتعلقة بالتعمير،

✚ طول الاجراءات الإدارية الخاصة بالحصول على الملكية ونقلها للمستثمر،

✚ ضعف التأطير البشري لموظفي الإدارات من الجانب التقني، أدى إلى تفسير جامد وغير مرن للنصوص القانونية المنظمة للعقار من قبل الإدارة المكلفة بذلك، ما أدى إلى تضاعف نسبة المنازعات العقارية، ومن بين أسباب ذلك عدم التمييز بين لأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، ولأملاك العقارية الخاصة التابعة للخواص، وهذا ما أدى إلى وجود بيئة إدارية إن صح التعبير، غير مساعدة وملائمة للاستثمار،

✚ تحويل جزء كبير في بعض المناطق الصناعية ومناطق النشاط من هدفها الاستثماري، وإدراجها بطرق احتيالية ضمن قوائم المساحات المعدة للبناء الحضري، والدليل ملموس في كل واليات الوطن، الأمر الذي قلص من حجم العقار الصناعي وقفز سعره إلى أعلى المستويات³،

¹ _ اسماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 77.

² _ محمد حجاري، مرجع سابق، ص 232.

³ _ إسماعيل بوقرة، مرجع سابق، ص 527.

✚ عدم تحديد التجزيئات داخل المناطق الصناعية (a.z) بصفة دقيقة وبطريقة معلوماتية، الشيء الذي أدى إلى ظهور توسيعات غير قانونية، وتحويل أهداف البعض الآخر إلى نشاط مخالف¹.

المطلب الثاني: المنازعات الناتجة عن عقد امتياز العقار الصناعي.

نشير أنه يجب التفرقة بين منازعات عقد الامتياز، لتسيير مرفق عام أو شغل الأملاك الوطنية العمومية والتي تعتبر منازعة إدارية مهما كانت طبيعة أطرافها، والتي لا تتعلق بالعقار الصناعي مباشرة وغالبا ما يكون النزاع القائم على عقد امتياز انجاز مشروع استثماري صناعي او تجاري، يقع على الأملاك الوطنية الخاصة حيث يمكن تقسيم هذا النزاع الى ثلاثة انواع تتمثل في نزعات قرار المنح (الفرع الاول) و قرار السحب (الفرع الثاني) ثم قرار فسخ عقد الامتياز (الفرع الثالث)²

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بقرار منح الامتياز.

بالرجوع إلى الأمر رقم 04-08 نجد أن المشرع الجزائري قد حدد طريقتين لمنح امتياز استغلال العقار الصناعي إما بأسلوب المزاد العلني أو بأسلوب التراضي، إلى غاية تعديل القانون السالف الذكر بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ليجعل طريق التراضي الأسلوب الوحيد لمنح امتياز استغلال العقار الصناعي³.

يصدر منح الامتياز في شكل قرار إداري صادر من الوالي، بموجب هذا القرار تقوم إدارة أمالك الدولة بتحرير عقد الامتياز مع المستثمر سواء الخاص أو الأجنبي من اجل استغلال العقار الصناعي، حيث نصت المادة 10 من الأمر رقم 04-08 على أنه: "يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أمالك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز"⁴.

¹ _ سماعيل بوقرة، مرجع سابق، ص 527.

² _ بوجدرة مخلوف، مرجع سابق، ص 98.

³ _ بحري فاطمة، بن طيفور نسيم، الاختصاص القضائي في منازعات عقود امتياز العقار الصناعي، مجلة الفقه القانوني والسياسي، المجلد 02، عدد 02، تاريخ النشر 2021/10/23، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص 11.

⁴ _ بحري فاطمة، بن طيفور نسيم، المرجع السابق، ص 11.

عقد الامتياز اعتبره القانون عقد شكلي، وهذا ما نصت عليه المادة 19 من الدفتر النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراض ي على أن يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أمالك الدولة، زيادة على الصيغة الإدارية لعقد الامتياز الصناعي التي اوجب المشرع إفراغ التصرف القانوني، فإنه بالرجوع لمضمون عقد الامتياز نلاحظ انه يجمع بين تطبيق أساليب القانون العام وأساليب القانون الخاص¹.

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 11_11 المتضمن لقانون المالية التكميلي لسنة 2011 لا سيما المادة 05 من القانون على أنه: " يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :

- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات .

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة.

- بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحي على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وبعد موافقة وزير القطاع المختص².

فقد تثور عدة منازعات بمناسبة منح قرار الامتياز أو أثناء إبرام عقد الامتياز أو بعده وذلك إما بعدم احترام الإجراءات القانونية لمنح الامتياز أو لتعسف الوالي في منحه لقرار الامتياز مما يستدعي تحديد دور القضاء في حل النزاع الذي سنتطرق إليه الحقا³.

¹ _ بحري فاطمة، بن طيفور نسيم، مرجع سابق، ص 11.

² _ القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 20 جويلية 2011.

³ _ بوجدة مخلوف، مرجع سابق، ص 100.

الفرع الثاني: المنازعات الناتجة عن قرار سحب الامتياز

يظهر هذا النوع من المنازعات في حالة عدم قيام المستفيد أي المستثمر بإنجاز مشروعه في المدة المحددة في العقد الإداري لإنجاز المشروع وغالبا ما تكون ثلاثة (03) سنوات ويمكن تجديدها مرة واحدة¹. فعقد الامتياز كما سبق الإشارة إليه ينتج عنه التزامات على عاتق المستثمر وضعها المشرع الجزائري للحد من الاستثمارات الوهمية التي هدفها الاستحواذ على العقار لا غير ومن بين هذه الالتزامات ضرورة إنشاء المشروع الاستثماري في اجل 03 سنوات وإلا تكون الإدارة أمام إخلال المستفيد بالتزاماته التي تؤدي حتما إلى سحب الامتياز الممنوح للمستثمر²

غير أنه لا يمكن أن تسحب هذه الامتيازات إذا اثبت المستثمر حالة القوة القاهرة في عدم الإنجاز الأمر الذي يستدعي تدخل القضاء لحل مثل هذا النزاع وخاصة انه مسالة قانونية مادية يخضع في تقديرها إلى القضاء وتكون المنازعة هنا بهدف الحصول على التعويض من طرف المستفيد غير انه يمكن للإدارة أن تسحب الامتياز دون تعويض في حالة عدم قيام المستثمر بإنجاز المشروع في المدة المحددة³.

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز.

يفسخ الامتياز في أي وقت وباتفاق الطرفين ويفسخ الامتياز كذلك بما يلي:

- بمبادرة من الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز البنود والشروط الموجودة في دفتر الشرط⁴؛
- في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه اعدار ين له برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام ولكن بدون جدوى، يتم متابعة إجراءات إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة⁵ طبقا أحكام المادة 17 من المرسوم رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02؛

¹ _ بوجدره مخلوف، مرجع سابق، ص 100.

² _ بحري فاطمة، بن طيفور نسيمه، مرجع سابق، ص 12.

³ _ بوجدره مخلوف، المرجع السابق، ص 100.

⁴ _ عكاكة فاطمة الزهراء، بالحاج سعد، عقد الامتياز كآلية للاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 04، العدد 02، سنة 2021، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الاغواط، الجزائر، ص 353.

⁵ _ جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي - نموذجاً -، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد 03، د مجلد، د سنة، قسم حقوق، جامعة جيجل د، الجزائر، ص 136.

- إذا لم يمه صاحب الامتياز المشروع الاستثماري في الآجال المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرامج المحددة في دفتر الشروط ورخصة البناء يمكن منح المستفيد آجال إضافية يتراوح من سنة إلى 03 سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع؛
- في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض¹؛
- تحدد مصالح أمالك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة؛
- عند انجاز البناءات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض؛
- عند عدم انجاز المشروع في الآجال المحددة مع مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد أو رخصة البناء فإنه ال يمكن للمستفيد من الامتياز طلب الاستفادة من التعويض²؛

المبحث الثاني: الحوافز المقدمة من طرف المشرع الجزائري لجذب الاستثمار الأجنبي

حسب ما ذكرناه سابقا من أهمية العقار الصناعي ودوره الاستراتيجي في تحفيز الاستثمار الصناعي المحلي او الاجنبي، كان لابد من الدولة الجزائرية الى ضمان تمتعها بإمكانيات الاساسية لجذب الاستثمار، وكذا تحسين التنوع الاقتصادي وزيادة قوة الاقتصاد في مواجهة التحديات التي تمر بها.

من اجل ذلك سعى المشرع الجزائري الى تكييف القانون مع متطلبات الاستثمار، لتحقيق الامن القانوني الذي يساهم كثيرا في جذب الاستثمار، ومن هذه الطرق ابراز دور العقار الصناعي في جذب الاستثمار (المطلب الاول)، ثم تطرق الى دور الاجهزة الإدارية في تطوير العقار الصناعي (المطلب الثاني).

¹ _ عكاكة فاطمة الزهراء، بالحاج سعد، مرجع سابق، ص 353.

² _ انظر المادة 09 من دفتر الأعباء المحدد لبنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة لدولة الموجبة الإنجاز المشاريع الاستثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 02 ماي 2009، حيث نصت على أنه: "لا يمكن لمستفيد من الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله، ويمنع المستفيد صراحة أيضا استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها".

المطلب الاول: دور العقار الصناعي في جذب الاستثمار

يعتبر العقار الصناعي القاعدة الأساسية لتجسيد أي استثمار، وشاسعة مساحة الجزائر التي تعادل حجم مجموعة من الدول، يجعلها تتمتع بإمكانات هائلة تسمح بجذب الاستثمار بصورها المختلفة، بل والرفع من القدرات الإنتاجية الوطنية في كثير من المجالات، وكذلك إنشاء قاعدة استثمارية كبيرة من شأنها مواجهة الاضطرابات التي تمر بها البلد، من خلال هذا نتطرق الي ابراز اهمية العقار الصناعي في جذب الاستثمار (الفرع الاول)، ثم نقدم الحوافز التي قدمها المشرع حول العقار الصناعي للمستثمرين (الفرع الثاني) .

الفرع الاول: اهمية العقار الصناعي في جذب الاستثمار.

ان دور العقار الصناعي يرجح الى رفع كفة ميزان الاقتصاد في عدة ميادين استثمارية، مما يستدعي المستثمرين الى توجيه بوصلة الاستثمار نحو تلك المناطق المعينة، نذكرها كما يلي:

✚ إن وجود العقار الصناعي يعد عامل رئيسا في جذب الاستثمار، ذلك لكونه يعطي للمستثمرين سواء أكانوا وطنيين أم أجنب الضمانات الكافية للقيام بمشاريعهم الاقتصادية وإنجازها على الواقع¹،

✚ وتجنبهم المخاطرة برؤوس أموالهم دون وجود أرضية حقيقة يترجمون من خلالها استثماراتهم، إذ بتحقيق ذلك نتحصل على قيمة مضافة تزيد من نمو الاقتصاد الوطني، إلى جانب الاستفادة كذلك من حركية رؤوس أموال المستثمرين والدفع بعجلة الاستثمار.

✚ إن مسألة توفير العقار الصناعي في الاستثمار من شأنه تنويع مجالات الاستثمار خارج قطاع المحروقات، الذي يشكل حسب آخر الإحصاءات ما قدره 97 إلى 98 بالمائة من إجمالي صادراتنا، إذ بتوفير ذلك يمكن تنمية وتطوير قطاعات ذات بعد استراتيجي (السياحة-الفلحة-الخدمات-الصناعة)

¹ _ موهبي المحفوظ، مرجع سابق، ص 110.

✚ إن تشجيع الاستثمار عبر منح الأوعية العقارية للمستثمر الحقيقي-وليس الوهمي-سوف يؤدي حتما إلى توسيع نطاقها وحجمها ومجالاتها، ولكن بتطبيق مرن لقوانين الملكية العقارية، حتى تعطي هذه الأخيرة لصاحبها (المستثمر الحقيقي) أقصى الامتيازات وصولا إلى تملك العقار¹.

✚ إن جذب الاستثمار يبقى مرهونا بمدى تبسيط الإجراءات الإدارية أمام المستثمر، انطلاقا من تكوين ملف للحصول على وعاء عقاري لنجاز مشروع استثماري ، رغم إبرام العديد من الاتفاقيات الاستثمارية بين الجزائر و عدة دول ، والتي خصت المستثمر بميزات تحفيزية وتشجيعية كالتخفيف من الرسوم والضرائب ، و التزام الدولة بعدم اللجوء إلى أسلوب نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ، و عدم الاتجاه نحو أسلوب التأميم ، إلا أن المستثمر يلاقي صعوبات بدءا بإيجاد العقار الصناعي المناسب ، الذي يجب أن يكون مجهز، وعلى اتصال وربط بكل المرافق الأساسية (طريق- كهرباء- مطار- ميناء..). وغيرها من البنى التحتية- les infrastructures- التي تجعل للعقار الصناعي قيمة حقيقية ، تجلب ذلك المستثمر جذبا ، لإقامة مشروعه الاستثماري في منطقة صناعية معينة من المناطق المعروضة²

الحقيقة أن العقار الصناعي موجود (مناطق صناعية-مناطق النشاط) وموزعة عبر كامل التراب الوطني، لكن الاشكال يقع في كيفية استغلالها، وطبيعة الجهة المكلفة بتسييره " la bonne gouvernance " هذا هو الاشكال الذي من شأنه أن يصعب إنجاز مشاريع استثمارية، رغم أن الدولة قد أبانت في الآونة الأخيرة عن نية حسنة في هذا المجال من خلال إجراءات ومؤشرات تحفيزية عديدة³

الفرع الثاني: الحوافز التي قدمها المشرع حول العقار الصناعي للمستثمرين.

في إطار تشجيع الاستثمار، حاول المشرع الجزائري تقديم حوافز وتسهيلات إجرائية للاستثمارات الوطنية والأجنبية لم تتضمنها النصوص التشريعية الموجهة خصيصا للاستثمار، بل تضمنتها قوانين المالية، من ضمنها تلك المزايا التي تضمنتها المقررة الصادرة عن المجلس الوطني للاستثمار والتي تخص مجال الضرائب، الجمارك، أملاك الدولة .

فالمزايا التي تحص أملاك لدولة هي سيما تلك التي جاء بها قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وتخص التخفيضات المقررة على الإتاوة السنوية لمنح الامتياز عن الحافطة العقارية التابعة للدولة الواقعة

¹ - Philipp Simler. Revue de droit immobilier. Dalloz. 1999. P490

² _ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية. الجزائر. ط1. 2001، ص13.

³ _ اسماعيل بوقرة، مرجع سابق، ص 528.

بالجنوب والهضاب العليا الموجهة للاستثمار، حيث تم تخفيض سعر الإتاوة الإيجارية بنسبة 90% أثناء فترة انجاز الاستثمار (03 سنوات كحد أقصى) و 50% في مرحلة انطلاق نشاط الاستثمار (03 سنوات كأقصى حد).¹

أما في ولايات الجنوب والهضاب العليا فإن الإتاوة الإيجارية تكون بالدينار الرمزي للمتر المربع لمدة عشر سنوات، وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من قيمتها المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة.²

على الدرب نفسه أدرج قانون المالية³ 2015 بدوره إجراءات جديدة، من شأنها -حقا- التحفيز على الاستثمار لاسيما في قطاع الصناعة، ومن بينها الإعفاءات التي يستفيد منها المستثمرون من دفع الضريبة، على فوائد التراكات أو الضريبة على الدخل الجمالي لمدة 5 سنوات، في نفس الصدد تضمن القانون إعفاء عقود التنازل عن الأملاك العقارية المبينة وغير المبينة، الممنوحة في إطار الأمر رقم 08-04 من حقوق التسجيل، ورسم الشهر العقاري هذا بالإضافة إلى تخفيض التكلفة الإيجارية للعقار الصناعي إلى 1/33 عوض 1/20 التي كانت مطبقة عند التنازل، على الأراضي التابعة للدولة التي تكون موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁴

ثم صدور قانون المالية لسنة 2016⁵ المنتجة وتلك التابعة للصناعات الناشئة، ولعل أهمها تسهيل حصول المتعاملين الاقتصاديين على العقار لإنجاز مشاريع استثمارية، بالسماح للمتعاملين الخواص خلق وتهيئة وتسيير مناطق النشاط أو مناطق صناعية عبر التراب الوطني شريطة ألا تتواجد فوق أراض فلاحية، على أن تكون هذه العمليات على أساس دراسات مسبقة مع الأخذ بعين الاعتبار الاحتياجات المتعلقة بتهيئة الإقليم حيث نصت المادة 58 منه على أنه: "يمكن الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من القطاع الخاص، إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط ومناطق صناعية على أراض فلاحية.

¹ _ شتوان حنان، مرجع سابق، ص 688.

² _ شتوان حنان، المرجع السابق، ص 688.

³ _ القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30-12-2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ح ر، عدد 78، لسنة 2014.

⁴ _ سماويل بوقرة، مرجع سابق، ص 529.

⁵ _ قانون رقم 15-18 مؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016. ج ر، عدد 72، المؤرخة في

11 ديسمبر 2015.

دون الإخلال بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالاستثمار والبيئة، يخضع إنشاء وتهيئة وتسيير هذه المناطق لدفتر شروط تعدده الوزارة المكلفة بالاستثمار طبقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم¹

وفي نفس السنة (2016) صدر مولود قانوني جديد وهو القانون 09-16 المؤرخ في 3 غشت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار² الذي تضمن مجموعة من الامتيازات والتحفيزات، نتطرق -أساسا- إلى الامتيازات المتعلقة بالعمارة الصناعي وهي كالآتي :

سيقت على ضوء المادة 12 من القانون 09-16 أعلاه، مجموعة الامتيازات المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة، ونخص بالذكر فقط تلك المتصلة بالعمارة الموجه للاستثمار، بعنوان مرحلة النجاز المتمثلة في:

1- العفاء من دفع حق نقل الملكية بعضو والرسم على الشهر العقاري، عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.

2- العفاء من حقوق التسجيل والرسم على الشهر العقاري، ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية، وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية .

3- تخفيض بنسبة 90 بالمائة من مبلغ الإتاوة الإيجارية، السنوية المحددة من قبل مصالح أملك الدولة خلل فترة إنجاز الاستثمار .

4- العفاء لمدة (10) سنوات من الرسم العقاري، على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار ابتداء من تاريخ الاقتناء³.

5- الامتيازات والتحفيزات بعنوان مرحلة الاستغلال .

6- تخفيض بنسبة 50 بالمائة من مبلغ الإتاوة الإيجارية، السنوية المحددة من قبل مصالح أملك الدولة.

¹ _ شتوان حنان، المرجع السابق، 688.

² _ القانون رقم 09-16 المؤرخ في 3 غشت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ، عدد 46 ، لسنة 2016.

³ _ اسماعيل بوقرة، مرجع سابق، ص 529، 530.

ويمكن أن تمتد جميع المزايا المذكورة أعلاه إلى مدة 10 سنوات كاملة في إذا تعلق الأمر بالاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني¹.

المطلب الثاني: دور الأجهزة في تطوير العقار الصناعي لجذب الاستثمار الاجنبي

يعد تسيير العقارات الصناعية من أصعب المسائل وأكثرها تعقيدا و هو يشمل تهيئتها و إدارتها و التصرف فيها ، و هذا نظرا للحساسية التي يفرزها لأنه موضوع متعدد الأبعاد ، فهو يشكل حلقة مشتركة بين المستثمر و الخزينة العمومية و السياسة الاقتصادية التي تطمح للنمو عن طريق تحفيز الاستثمار²، وعلى هذا سنتطرق الى دور الاجهزة الادارية في تطوير العقار الصناعي من خلال التطرق الى عرض الهيئات الاستشارية و المقررة (الفرع الاول) ثم نتعرض الى الافاق الجديدة التي منحتها الوكالة الوطنية للوساطة و ضبط العقاري للمستثمرين (الفرع الثاني) .

الفرع الاول: الهيئات الاستشارية والهيئات المقررة

1) الهيئات الاستشارية:

نقصد بالأجهزة الاستشارية تلك الهيئات التي تقدم آراء وتقارير حول العقارات الصناعية في تحديدها وكيفية استغلالها وفعاليتها، وهي تتمثل فيما يلي:

المجلس الوطني للاستثمار ينشأ لدى وزير المكلف بترقية الاستثمارات، ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة (أصبح الوزير الأول بعد 2008)، مهامه استشارية تتمثل في:

- يقترح استراتيجيات تطوير الاستثمار وأولوياتها.
- يدرس البرنامج الوطني لترقية الاستثمار ومقاييس تحديد المشاريع ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني الذي يوافق عليه.
- يقترح على الحكومة التدابير الضرورية لدعم الاستثمار والسعي إلى إنشاء مؤسسات وأدوات مالية لتمويل وتشجيع الاستثمار.

¹ _ اسماعيل بوقرة، المرجع السابق، ص 530.

² _ لدرع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، مرجع سابق، ص 19.

- يقيم الفروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار، ويضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وترقيته.

- يعالج كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار.

- يجتمع المجلس مرة كل ثلاثة أشهر على الأقل، ويمكن استدعائه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه أو بطلب من احد أعضائه، فتتوج كل أعماله بقرارات وأراء وكذا توصيات.¹

و لدينا لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات و ضبط العقار أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلها و سيرها، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20/10، يتولى تسيرها المدير المكلف بالصناعة و ترقية الاستثمارات، تمارس مهامها على مستوى الولاية بتحديد استراتيجية الاستثمار و إنشاء بنك المعلومات حول القرض العقاري، مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة للاستثمار، تشجيع المبادرات الخاصة بالترقية العقارية لتهيئة و تجهيز أراضي تكون موجهة للاستثمار، السعي للضبط والتسيير الرشيد للعقار الموجه للاستثمار و مراقبة شروط سير السوق العقارية ومتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها، و اقتراح إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاط جديدة.²

كما تساهم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في تقديم الاستشارات لاسيما بعدما قلصت مهامها في إبرام عقود الامتياز، حيث احتفظت منذ سنة 2008 بالتحقيق لجمع المعلومات وإنجاز وتهيئة المشاريع الجديدة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط.³

1) الهيئات المقررة:

تولت البلديات تسيير المناطق الصناعية طبقا للأمر 26/74 السالف الذكر، غير أن سلبيات هذا الاحتكار استدعت التفكير في أساليب أخرى للتسيير، فحسب أحكام المرسوم رقم 55 /84 المؤرخ في

¹ _ انظر المواد 03، 07، 06، 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، ج ر ع 64، الصادر في 11 أكتوبر 2006.

² _ أنظر المادة 05 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، جريدة رسمية عدد 4، الصادرة في 17 يناير 2010.

³ _ لدراع نبيلة، مرجع سابق، ص 20.

03مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، و كذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 مارس 1984المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية فإنهما قد حددا كيفية تسيير المناطق الصناعية، من خلال جملة من الأجهزة والمؤسسات تختلف باختلاف طبيعة النشاطات الممارسة فيها، حيث تتولى إدارة المناطق الصناعية حسب المادة الأولى من نفس المرسوم وحسب الترتيب التالي¹:

■ إما مؤسسة عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983 وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على ما يلي، نشاطات ذات منفعة أو مصلحة عمومية، أو نشاطات ذات منفعة وطنية ومنتوعة تابعة لوصاية وزارات مختلفة.

■ إما مؤسسة اقتصادية وهذا حسب الكيفيات التي تحدد بمرسوم عندما تكون المنطقة تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية أو نوعية تابعة لسلطة رئاسية واحدة .

■ إما وحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون وطبقا للتنظيمات المعمول بها، وهذا عندما تكون المنطقة تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية وتابعة لمؤسسة واحدة، كما هو الحال في قطاع المحروقات.²

ومن هنا يتضح بأن المناطق الصناعية يتم إدارتها عن طريق مؤسسة عمومية اقتصادية تنشأ إما بموجب قرار من الوالي تطبيقا لأحكام المرسوم 200/83 المؤرخ في 19 مارس 1983 السابق الذكر، أو بموجب مرسوم وهذا عملا بأحكام المرسوم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 والمتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها³.

غير أن الانفتاح الاقتصادي الذي عرفته الجزائر في التسعينات من القرن الماضي، فرض تغيير أسلوب تسيير المناطق الصناعية، حيث حول قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 السالف الذكر صلاحيات تسيير المناطق الصناعية لوكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين، وتعد هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري⁴،

¹ _ لدرع نبيلة، مرجع سابق، ص 20.

² _ لدرع نبيلة، المرجع السابق، ص 20.

³ _ لدرع نبيلة، المرجع السابق، ص 20.

⁴ _ انظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405، مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، محدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر ع 56، الصادر في 26 ديسمبر 1990.

لأن الحسابات التي تقوم بها تكون في شكل تجاري لكونها تقوم بمبادرة وحياسة الحقوق العقارية، بعدما أنهيت ميام الوكالات المحلية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405، انتقلت كل المهام والالتزامات إلى الوكالة المحلية للتسيير وتنظيم العقاريين الحضاريين بموجب مرسوم تنفيذي رقم 03-408، ويعود ذلك إلى الاستعمال اللاعقلاني للمناطق النشطة، أي عجز الجماعات المحلية لتجهيزات وتسيير الوضعية القانونية له، رغم ذلك فقد جاء القانون رقم 90-25 للحد من تدخل الجماعات المحلية في المعاملات العقارية لصالح الخواص¹

ولتسهيل إجراءات الحصول على العقار الصناعي، قرر المرسوم رقم 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المعدل والمتمم، إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تحت وصاية الوزير المكلف بالاستثمار و هو وزير الصناعة وترقية الاستثمار، و حددت المواد من 3 إلى 10 من ذات المرسوم التنفيذي، مهام الوكالة و نصت المادة 3 على أنه يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة، وضبط المحفظة العقارية 29 المخصصة لإنجاز مشاريع تنموية ، ووضع بنك معلومات حول الأصول العقارية²

ولدينا أيضا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التي حلت محل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار بموجب الأمر رقم 03/01، وهي مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وحدد كل من الأمر السالف الذكر والمرسوم التنفيذي رقم 356/06 صلاحياتها المتمثلة في تجسيد المشاريع الاستثمارية وضمان ترقية وتطوير الاستثمارات من خلال استقبال المستثمرين وإعلامهم ومنحهم مختلف المزايا المرتبطة بالاستثمار مع مراقبة مدى تنفيذهم لالتزاماتهم إضافة إلى تسيير صندوق دعم الاستثمار³.

وحدد كل من الأمر 03-01 وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 06-356 صالحيتها التي يمكن تلخيصها في: تجسيد المشاريع الاستثمارية وضمان ترقية وتطوير الاستثمارات من خلال استقبال المستثمرين

¹ - المرسوم رقم 03-408 مؤرخ في 5 نوفمبر 2003، يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر ع 68، الصادر في 5 نوفمبر 2003.

² _ المرسوم التنفيذي رقم 119/07 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، جريدة رسمية عدد 27، مؤرخة في 25 أبريل 2007.

³ _ الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 غشت 2001، المتضمن تطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2001، المعدل والمتمم بالأمر رقم 08/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006، مرجع سابق.

اعلامهم ومنحهم للمزايا المرتبطة بالاستثمار مع مراقبة مدى تنفيذهم التزاماتهم إضافة إلى تسيير صندوق دعم الاستثمار.¹

وكما وردت مهام أخرى في آخر تعديل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017 معدل ومتم للمرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الو كالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها والمتمثلة في :

- جمع ومعالجة ونشر المعلومات المرتبطة بالمؤسسة والاستثمار لفائدة المستثمرين ،
- تسجيل الاستثمارات ومتابعة تقدم المشاريع واعداد إحصائيات الإنجاز وتحليلها،
- تسهيل بالتعاون مع الإدارات المعنية الترتيبات للمستثمرين وتبسيط إجراءات وشكليات إنشاء المؤسسات ، وشروط استغلالها وانجاز المشاريع، بهذا الصدد في تحسين مناخ الاستثمار في كل جوانبه،
- ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للاستثمار عبر الإقليم الوطني في الخارج ،
- تسيير المزايا، طبق أحكام المواد 16، 35، و 36 من القانون رقم 16-09 والمذكور أعلاه، والمتعلقة بالمشاريع المصرح بها قبل تاريخ نشر هذا القانون.²

يعتبر الوالي ممثل لمحكومة والوزراء على مستوى الولاية ويعتبر حلقة الوصل بين السلطة المركزية والولاية وهو يمثل الولاية أمام القضاء لتمتعها بالشخصية المعنوية ويمثل دوره في العقار الصناعي بالترخيص بمنح عقد الامتياز بالتراضي بموجب قرار، وذلك ما نصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 08-04 باقتراح من لجنة المساعدة وترقية الاستثمار والضبط العقاري، وأراضي العقار السياحي وأيضاً الداخلة ضمن محيط المدينة الجديدة لان الترخيص يمنح من قبل الوزراء المختصين.³

¹ _ انظر المادة 21 من الأمر 01-03، المرجع السابق.

² _ انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100، مؤرخ في 5 مارس 2017، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 06-256، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ع 16، الصادر 8 مارس 2017.

³ _ ساسي سليم، النظام القانوني الاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر، 2009، ص 48-49.

و لمديرية أملاك الدولة دور بارز في تسيير العقار الصناعي طبق لما تنص عليه المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة حيث تتمح للوزير المكلف بالمالية صلاحية التصرف باسم الدولة في جميع عقود تسيير والتصرف الواردة على الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة ، حيث يقوم الوزير بتفويض للمدير الولائي لأملاك الدولة على مستوى الولاية إدارة و تسيير تلك الأملاك وذلك بإعداد العقود الخاصة بها ، وفيما يخص العقار الصناعي فالمادة 10 من الأمر رقم 04/08 تكرر عقد الامتياز المذكور في نص المادة 04 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة.¹

ولمجلس الوزراء دور في مجال العقار الصناعي حسب نص المادة 06 من الأمر رقم 04/08، في منح الامتياز عن طريق التراضي، بعد أن يكون المجلس الوطني للاستثمار قد قام باقتراحه وذلك فيما يخص المشاريع ذات قيمة وطنية، والتي تساهم في تطوير وتنمية الاقتصاد الوطني بصفة عامة، والمناطق المعزولة بصفة خاصة، من حيث جلب التكنولوجيا وتوفير مناصب شغل، علاوة ذلك فان مجلس الوزراء له صلاحية تخفيض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية بموجب قرار كما انه يقوم باقتراح تخفيض إضافي قدره 33/1 من قيمة المشروع.²

ومن هنا يتبين لنا عدم استقرار المنظومة القانونية المتعلقة بتحديد الأجهزة المكلفة بتسيير المناطق الصناعية، والسبب في ذلك يرجع إلى البحث في كل مرة على تفعيل هذه المناطق ومحاولة تمكينها من لعب الدور المطلوب في التنمية الاقتصادية، وهنا تجدر الاستفادة من التجارب الأجنبية على غرار الصين الذي عمد إلى تهيئة المناطق الصناعية بصفة كلية حسب نوع النشاط وتوجيه النشاط الاستثماري حسب التلاؤم بين المنطقة الصناعية المهيئة والنشاط الاستثماري.³

الفرع الثاني: الافاق الجديدة التي منحها المشرع الجزائري للمستثمرين

وأوضح الوزير الصناعة فرحات ايت علي براهم في جلسة علنية مخصصة لطرح الاسئلة الشفوية بمجلس الامة ان وزارة الصناعة قامت بإعداد مشروع تعديل قانون 04-08 لسنة 2008 المتعلق

¹ _ لدرع نبيلة، مرجع سابق، ص 21.

² _ عماني خديجة، بوراس حميمة، آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانون والإدارية، جامعة تيسمسيلت، 2016، ص 44.

³ - لدرع نبيلة، المرجع السابق، ص 21.

بالعقار الصناعي من اجل ادراج بنود جديدة تسمح بمتابعة عملية استغلال العقارات الصناعية التي لم¹ تستغل من طرف المتعاملين الصناعيين وانشاء هيئة وطنية مكلفة بتسيير العقار الصناعي على اساس الشفافية والنجاعة الاقتصادية.

يوجد حاليا أكثر من 1.250 هكتار من العقارات الصناعية غير المستغلة على المستوى الوطني على الرغم من رصد الاموال الموجهة لتهيئتها، مبرزا ان بعض اصحاب هذه العقارات قاموا ببيع عقود الاستفادة "بطريقة غير قانونية" مما يستوجب حسب قوله "فتح تحقيقات من اجل استرجاعها".²

كشف وزير الصناعة أحمد زغدا، عن انتهاء عملية جرد العقار الصناعي المتواجد على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط، مؤكدا على إعادة توزيع القطع المتوفرة منه والمسترجعة (غير المستغلة) على المستثمرين الفعليين.³

وفي ذات السياق، أبرز الوزير الأهمية التي يكتسيها العقار الصناعي باعتباره "الثروة الأكثر طلبا" من طرف المتعاملين الاقتصاديين، منوها كذلك بالتدابير التي اتخذتها السلطات العمومية لتوفير العقار الصناعي، وهذا بإدراج تعديلات على المنظومة المسيرة له، بهدف رفع العراقيل ومواجهة حالات "الانسداد" التي تعرفها عملية منح العقار وتسييره.⁴

وقال الوزير: "المنظور الجديد في منح العقارات الصناعية للمستثمرين، يتمثل في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، ونحن بصدد الانتهاء من هذا المشروع مع بداية السنة 2022. كما وجه الوزير بهذه المناسبة، رسالة إلى المستثمرين، مؤكدا أن قطاعه كان في الوعد وقام بحلحلة كل المشاكل البيروقراطية التي يعيش فيها المستثمرين الذي سيعطي تسهيلات للمستثمرين وأكثر شفافية في منح العقار الصناعي"⁵

¹ _ موقع وكالة الأنباء الجزائرية <https://www.aps.dz/ar/economie>، مقال إعداد مشروع قانون من أجل استرجاع العقار الصناعي غير مستغل، أدرج يوم: الخميس 21 جانفي 2021، على ساعة 15:57، تم اطلاق عليه يوم الاثنين 7 مارس 2022، على الساعة 10:22.

² _ نفس المرجع، تم اطلاق عليه يوم الاثنين 7 مارس 2022، على ساعة 10:26.

³ _ نفس المرجع، تم اطلاق عليه يوم الاثنين 7 مارس 2022، على ساعة 10:30.

⁴ _ نفس المرجع، تم اطلاق عليه يوم الاثنين 7 مارس 2022، على ساعة 10:30.

⁵ _ موقع النهار اونلاين <https://nhar.tv/9xCxu>، وزير الصناعة: كيفية منح العقارات الصناعية للمستثمرين مستقبلا، نشر في 04 ديسمبر 2021، 15:15، تم اطلاق عليه يوم خميس 17 مارس 2022، على ساعة 11:15.

وقال الوزير: "المنظور الجديد في منح العقارات الصناعية للمستثمرين، يتمثل في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، ونحن بصدد الانتهاء من هذا المشروع مع بداية السنة 2022. كما وجه الوزير بهذه المناسبة، رسالة إلى المستثمرين، مؤكداً أن قطاعه كان في الوعد وقام بحلحلة كل المشاكل البيروقراطية التي يعيش فيها المستثمرين الذي سيعطي تسهيلات للمستثمرين وأكثر شفافية في منح العقار الصناعي¹ في ظل الطلب المتزايد على العقار الموجه للاستثمار اعتمدت السلطات العمومية برنامجاً وطنياً لإنجاز مناطق صناعية جديدة وفقاً للمعايير الدولية من أجل جعل الجزائر وجهة جذابة اقتصادياً. ان لتنفيذ هذا البرنامج تأثير اقتصادي واجتماعي حقيقي على الصعيدين الوطني والجهوي وذلك من خلال المساهمة في:

- ❖ التنمية الاقتصادية والاجتماعية في كل مناطق البلاد.
- ❖ تحفيز العمالة المنتجة المستدامة.
- ❖ تثمين المنشآت القاعدية.
- ❖ تطوير وتنمية التخصص الصناعي للمناطق لإخراج الجهات المعزولة من دائرة العزلة.
- ❖ المساهمة في دعم المزايا التي تتمتع بها مختلف مناطق الوطن².

أهداف البرنامج:

- ❖ الزيادة في الوفرة العقارية المخصصة للاستثمار.
- ❖ هيكلية الإقليم.
- ❖ ترقية الاستثمار المنتج خارج قطاع المحروقات.
- ❖ تحقيق التكامل بين العناصر الفاعلة والقطاعات.
- ❖ تدعيم سياسة التوازن الجهوي.

¹ _ وزارة الصناعة <http://www.aniref.dz/index.php/ar>، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، البرنامج الوطني للمناطق الصناعية، تم الاطلاع عليه يوم الاحد 20 مارس 2022، على ساعة 21:11.

² _ وزارة الصناعة <http://www.aniref.dz/index.php/ar>، المرجع السابق .

❖ تحسين مناخ الأعمال في الجزائر¹

الرؤية المستقبلية للمناطق الصناعية الجديدة:

✚ مشاريع متكاملة تضم عرضا عقاريا يتماشى ومتطلبات المستثمرين.

✚ مواقع مهيأة في إطار الاحترام الصارم للبيئة،

✚ مساحات مهيأة بصفة جيدة، تقدّم مناخا صناعيا متماسكا ومنسجما. وتضمن لمستخدمي المناطق

الطرق ووسائل الاتصال المثلى (الايصال بالشبكات يتناسب مع حركات المرور)،

✚ تسيير حديث وفعال².

مميزات البرنامج:

✚ 50 منطقة صناعية موزعة على 39 ولاية،

✚ تأخذ بعين الاعتبار الخطوط التوجيهية الأربعة للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم لسنة 2030.

✚ مساحة إجمالية مقدرة بـ 12000 هكتار.

✚ 44 منطقة صناعية يشرف عليها الولاية.

6 مناطق صناعية تشرف عليها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري³.

¹ _ وزارة الصناعة <http://www.aniref.dz/index.php/ar> ، المرجع السابق .

² _ وزارة الصناعة <http://www.aniref.dz/index.php/ar> ، المرجع السابق .

³ _ وزارة الصناعة <http://www.aniref.dz/index.php/ar> ، المرجع السابق .

نستخلص من خلال ما جاء في هذا الفصل أن العقار الصناعي خلال السنوات الصارمة قد امتاز بإشكالات عديدة، في عدم وجود استراتيجية واضحة لتأطيره او صعوبة تحويله للاستثمار، او تطوير القطاع الصناعي كي يتماشى مع مقتضيات التطور الاستثمار الدولي، وذلك ما نشئ عنه عدة نزاعات أهمها نزاعات الناتجة عن عقد الامتياز العقار الصناعي تمثلت في منازعات منحه او سحبه او فسخ هذا الاخير.

وعلى أثر ذلك حاول المشرع الجزائري والحكومة الجزائرية بدورهما الى تدارك الوضع الذي يؤول اليه العقار الصناعي، بتقديم حواز جديدة لتطوير الاستثمار في العقار الصناعي وتعديل القوانين الخاصة به، وإيجاد برامج جديدة من اجل تسطير أفاق تسعى لتطوير العقار الصناعي لجذب الاستثمارات، من حيث إبراز اهمية العقار الصناعي ودوره الفعال في دفع عجلة التنمية الاقتصادية بالبلاد وإبرازه على انه العنصر الذي تستبدل به المحروقات مستقبلا.

خاتمة

خاتمة:

وفي الختام حاولت في هذا الموضوع الاجابة على الإشكالية متعلقة بمدى ما وفق اليه المشرع الجزائري في تطوير النظام القانوني للعقار الصناعي الموجه لجذب الاستثمار الأجنبي بالجزائر حيث توصلت الى نتائج التالية:

- ✓ ان العقار الصناعي يشكل اولوية قصوى في بعث الاستثمار في البلاد، إلا ان إشكالية سوء التسيير ادت الى ضياع الكثير من الاوعية العقارية واستهلكت أموال طائلة من اجل النهوض به.
- ✓ نتيجة التراكمات الانظمة القانونية التي تسيير العقار الصناعي في مجال الاستثمار والبيروقراطية في الادارة التي تواجه المستثمرين المحليين او الاجانب ادت الي اعاقا النهوض بالاستثمار وترقيته.
- ✓ مما استوجب من المشرع الجزائري الى تدارك هذه الاشكاليات سواء من فقدان الاوعية العقارية بأثمان بخصة او سوء استغلال العقار الصناعي وتسييره الي استحداث ارضية رقمية تضم كل الاوعية العقارية الصناعية.
- ✓ مراجعة قانون 04-08 لسنة 2008 المتعلق بالعقار الصناعي من اجل ادراج بنود جديدة تسمح بمتابعة عملية استغلال العقارات الصناعية التي لم تستغل من طرف المتعاملين الصناعيين وانشاء هيئة وطنية مكلفة بتسيير العقار الصناعي على اساس الشفافية والنجاعة الاقتصادية.
- ✓ ضرورة اعداد قوانين تسمح باسترجاع المناطق الصناعية غير المستغلة وتجسيد مخطط توزيع هذه العقارات حسب تخصص المناطق الاقتصادية وذلك من اجل بعث الصناعة الوطنية.
- ✓ الحكومة تدرس صيغة جديدة ليكون منح الامتيازات وتوزيع العقار الصناعي في المستقبل أكثر فعالية وعقلانية حتى وإن كان القانون الساري المفعول حاليا يأخذ بعين الاعتبار هذا الجانب بما فيه فرض غرامة مالية على المستثمرين الذين تحصلوا على عقود امتياز لاستغلال قطع أراضي دون انجاز المشاريع المسطرة الى جانب الاجراءات التي تقوم بها مديرية الصناعة بالتعاون مع مصالح الولايات من خلال إرسال محاضر للأشخاص المتقاعسين عن انجاز مشاريعهم.
- ✓ قانون الاستثمار الجديد يحتوي على تغييرات جديدة منها "الشباك الخاص" الذي سيعطي تسهيلات للمستثمرين وأكثر شفافية في منح العقار الصناعي.

✓ وضع توازنات في الاستثمار بالذهاب الى منطقة الهضاب وفي الجنوب، وليس التركيز فقط على منطقة الشمال.

✓ في إطار التحكيم العقاري في الاوعية العقارية، تم الشروع في اعداد 42 محضرا لاختيار الأراضي واستكمال 42 مخططا لمسح الاراضي، وتوقيع وزير الصناعية لقرارات تنص على انشاء تلك المناطق الصناعية وتكوين اللجان الولائية المعينة للملفات المتعلقة بتحويل الاراضي الفلاحية. كما تم القيام بإعداد مشروع المرسوم التنفيذي المتضمن تحويل القطع الارضية الغابية الخاصة بموقعين، وإصدار المرسوم المتعلق بتصريح المنفعة العامة للعملية الخاصة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات.

✓ نوهت الحكومة الى ان العقار لمن يستثمر ولا بد من استغلال العقار الموجود، كما انه تم استرجاع لغاية الان 1233 هكتار أي ما يعادل 3000 قطعة، رصد أغلفة مالية لتهيئة المناطق الصناعية التي تجاوزت بها نسبة الأشغال 90 بالمائة، في إطار تهيئة ظروف وشروط الاستثمار في مختلف المجالات.

✓ انتهاء عملية جرد العقار الصناعي المتواجد على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط، مؤكدا على إعادة توزيع القطع المتوفرة منه والمسترجعة (غير المستغلة) على المستثمرين الفعليين.

✓ استحداث الوكالة العقارية الجديدة التي من شأنها رفع العراقيل البيروقراطية لتسهيل الحصول على العقار كونها ستمتع بكل الصلاحيات في عملية توزيع وتهيئة هذه المناطق.

✓ هذه العملية تعد جد مهمة لاسيما في ظل جاهزية المنظومة القانونية الخاصة بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وهو ما سيساهم في إعادة توزيع هذه العقارات المسترجعة قريبا على المستثمرين، والدفع بالحركية الاقتصادية والصناعية عبر مختلف الولايات.

قائمة

المراجع

قائمة المراجع بالعربية:

أولاً: الكتب

- 1- بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط1، 2001.
- 2- بوجدرة مخلوف، العقار الصناعي، ط2، دار هومة، للطباعة ونشر، الجزائر، 2006.
- 3- بوجدرة مخلوف، العقار الصناعي، ط3، دار هومة، للطباعة ونشر، الجزائر، 2009.
- 4- سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 5- نايف الجابري، الإدارة الاستراتيجية في المنشآت الصناعية، الطبعة الأولى، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2013.

ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية

I. رسائل الدكتوراه:

- 1- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم شعبة القانون الخاص قسم العقاري، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2014/2015.
- 2- شايب باشا كريمة، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة 2013.

II. رسائل الماجستير:

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

2- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الاستثمار، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بودواو، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009.

III. مذكرات الماستر:

1- جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي، جامعة د. الطاهر مولاي سعيدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، السنة الجامعية 2014/2015.

2- خالفي أميرة، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العام، تخصص قانون اداري، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، بويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، السنة الجامعية 2013/11/2019.

3- عماني خديجة، بوراس حميمة، آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانون والإدارية، جامعة تيسمسيلت، 2016.

4- عيدة قليش، منازعات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، السنة 2018/2019.

5- قيشو وردية، الاستثمار في العقار الصناعي، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، السنة الجامعية 2015/2016.

6- منقلتي يمينة، طاشور ديهية، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص الداخلي، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2014.

7- موساوي مريم، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة علي لونيبي البلدية، السنة الجامعية 2015.

8- كريد محمد، مشوش مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون خاص للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، السنة الجامعية 2015.

IV. مذكرات المدرسة العليا للقضاء:

1- ساسي سليم، النظام القانوني الاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، الجزائر، 2009.

ثالثا: المقالات العلمية

1- اسماعيل بوقرة، مقال حول: العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10 العدد 01، جامعة عباس لغرور خنشلة، الجزائر، تاريخ قبول النشر: 2019/02/24.

2- بحري فاطمة، بن طيفور نسيمة، الاختصاص القضائي في منازعات عقود امتياز العقار الصناعي، مجلة الفقه القانوني والسياسي، المجلد 02، عدد 02، تاريخ النشر 2021/10/23، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر.

3- جلال عزيزي، عبد الكريم موكه، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي -نموذجاً-، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد 03، د مجلد، د سنة، قسم حقوق، جامعة جيجل، الجزائر.

- 4- حمليل نواره، دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ضبط وتسيير العقار الصناعي في الجزائر، المجلة النقدية دور، د. رقم مجلد، د. ع، د. سنة النشر، جامعة مولود معمري الجزائر، تم اطلاق عليها في 2022/03/02، ساعة 23:23.
- 5- سردو محمود، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 11، العدد 02، سنة 2019، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر.
- 6- شتوان حنان، بن ددوش قماري نصيرة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، مجلة الدفاتر السياسية والقانون، العدد الخامس عشر، جوان 2016.
- 7- صونية بن طيبة، استراتيجية التنمية الصناعية في ظل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مجلة الرسالة للدراسات والبحوث الانسانية والبحوث الانسانية، المجلد 1، العدد 04، ديسمبر 2017، جامعة العربي التبسي، تبسة.
- 8- عكاكة فاطمة الزهراء، بالحاج سعد، عقد الامتياز كآلية للاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 04، العدد 02، سنة 2021، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الاغواط، الجزائر.
- 9- لدرع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، المجلد 35، العدد 3، السنة 2021، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، الجزائر.
- 10- محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، السنة 2012.
- 11- مزباني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة الباحث الأكاديمية، دورية الدفاتر السياسية والقانونية، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، جانفي، 2012.

رابعاً: الملتقيات العلمية

- 1- عوادي مصطفى، الملتقى الوطني حول إشكالية استدامة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، السنة الجامعية 2017.
- 2- عازب الشيخ أحمد، ملتقى حول: إدارة واستغلال العقار الصناعي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، يومي 06-07 ديسمبر 2017، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الجزائر.
- 3- مقالاتي مونة، العقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار، ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول: دور العقار في تحقيق التنمية المستدامة، يوم 13/12/2017، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، تم الاطلاع عليه يوم 13/11/2021.

خامساً: النصوص القانونية

أ. القوانين:

- 1- القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ع 52، صادر في 1990، المعدل والمتمم.
- 2- القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 جوان 1984، المتعلق بالنظام العام للغابات، ج ر ع 26، الصادر في 26 جوان 1984.
- 3- القانون رقم 05-12، مؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، ج ر ع 60، الصادر في 04 ديسمبر 2005.
- 4- القانون رقم 03-10، مؤرخ 09 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ع 43، الصادر في 20 جويلية 2003.
- 5- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 20 جويلية 2011.

6- القانون رقم 10-14 المؤرخ في 30-12-2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، عدد 78، لسنة 2014.

7- قانون رقم 15-18 مؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016. ج ر، عدد 72، المؤرخة في 11 ديسمبر 2015.

8- القانون رقم 09-16 المؤرخ في 3 غشت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد 46، لسنة 2016.

II. الأوامر الرئاسية:

1- الامر رقم 03-01، مؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ع 47، الصادرة في 22 أوت 2001، المعدل والمتمم.

2- الأمر رقم 26-74، المؤرخ في 20-02-1974، يتعلق بتكوين احتياطات عقارية بلدية، ج ر عدد 19 .

III. المراسيم التشريعية:

1- المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64 المؤرخة في 30 أكتوبر 1993.

IV. المراسيم التنفيذية:

1- مرسوم تنفيذي رقم 94-320، مؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن شروط تعيين وضبط وتسيير المناطق الحرة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر ع 67، الصادر في 19 أكتوبر 1994.

2- المرسوم التنفيذي رقم 97-321، مؤرخ في 24 أوت 1997، المتضمن تحديد كفاءات تكفل الدولة كلياً أو جزئياً بنفقات المنشآت القاعدية المرتبطة بإنجاز الاستثمارات الواقعة في المناطق الخاصة، ج ر ع 57، الصادر في 27 أوت 1997.

- 3- من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مؤرخ 02 ماي 2009، محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز لأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 27، الصادر في 06 ماي 2009.
- 4- المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17/10/1994، متعلق برتقيه الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية، العدد 67.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 02 ماي 2009، محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز لأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع 27.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 06-355، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتعمق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، ج ر ع 64، الصادر في 11 أكتوبر 2006.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلها و سيرها، جريدة رسمية عدد 4، الصادرة في 17 يناير 2010.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 90-405، مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، محدد لقواعد إحداث وكالات محلية لتسيير وتنظيم العقارين الحضريين، ج ر ع 56، الصادر في 26 ديسمبر 1990.
- 9- المرسوم رقم 03-408 مؤرخ في 5 نوفمبر 2003، يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقارين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر ع 68، الصادر في 5 نوفمبر 2003.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 17-100، مؤرخ في 5 مارس 2017، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 06-256، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ع 16، الصادر 8 مارس 2017.

سادسا: المحاضرات

1- خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية 2016/2015.

سابعا: مواقع من الإنترنت

1- موقع وكالة الأنباء الجزائرية <https://www.aps.dz/ar/economie>، مقال إعداد مشروع قانون من أجل استرجاع العقار الصناعي غير مستغل، أدرج يوم: الخميس 21 جانفي 2021، على ساعة 15:57.

2- موقع النهار اونلاين <https://nhar.tv/9xCxu>، وزير الصناعة: كيفية منح العقارات الصناعية للمستثمرين مستقبلا، نشر في 04 ديسمبر 2021، 15:15.

3- وزارة الصناعة <http://www.aniref.dz/index.php/ar/>، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، البرنامج الوطني للمناطق الصناعية.

قائمة المراجع باللغة الفرنسية:

1- Philipp Simler. Revue de droit immobilier. Dalloz. 1999

الفهرس

الصفحة	العناوين
أ-ج	مقدمة
5	الفصل الأول: الإطار المفاهيم والتنظيمي للعقار الصناعي
6	المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي
6	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي
6	الفرع الأول: نشأة العقار الصناعي
8	الفرع الثاني: تعريف العقار الصناعي
9	الفرع الثالث: مميزات العقار الصناعي
10	المطلب الثاني: الشروط المطلوبة للحصول على العقار الصناعي
11	الفرع الأول: الشروط الواردة في النصوص القانونية العامة
12	الفرع الثاني: الشروط الواردة في النصوص القانونية الخاصة
18	المبحث الثاني: الإطار التنظيمي للعقار الصناعي في الجزائر
19	المطلب الأول: الوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقاري
19	الفرع الأول: النظام الأساسي للوكالة الوطنية للوساطة وضبط العقاري
20	الفرع الثاني: حافظة العقار التي تختص بها الوكالة
22	المطلب الثاني: حافظة العقار الصناعي
22	الفرع الأول: المناطق الصناعية ومناطق النشاط
31	الفرع الثاني: المناطق الخاصة
34	الفرع الثالث: حافظة عقار المؤسسة العمومية
38	الفصل الثاني: واقع العقار الصناعي الموجه لجذب الاستثمار بالجزائر
39	المبحث الأول: المنازعات وإشكاليات العقار الصناعي.
39	المطلب الأول: إشكاليات العقار الصناعي وتأثيرها على الاستثمار
40	الفرع الأول: المشاكل الفنية والتقنية

41	الفرع الثاني: عدم وجود استراتيجية واضحة في تأطير العقار الموجه للاستثمار
41	الفرع الثالث: صعوبة تحويل العقار الصناعي نحو الاستثمار بسبب تعقد الإجراءات الإدارية
42	الفرع الرابع: ضعف السياسة التشريعية الموجهة للاستثمار
43	المطلب الثاني: المنازعات الناتجة عن عقد امتياز العقار الصناعي
43	الفرع الاول: المنازعات المتعلقة بقرار منح الامتياز
45	الفرع الثاني: المنازعات الناتجة عن قرار سحب الامتياز.
45	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بفسخ عقد الامتياز.
46	المبحث الثاني: الحوافز المقدمة من طرف المشرع الجزائري لجذب الاستثمار
47	المطلب الاول: دور العقار الصناعي في جذب الاستثمار
47	الفرع الاول: أهمية العقار الصناعي في جذب الاستثمار الأجنبي
48	الفرع الثاني: التحفيزات التي قدمها المشرع حول العقار الصناعي للمستثمرين
51	المطلب الثاني: دور الاجهزة في تطوير العقار الصناعي لجذب الاستثمار الاجنبي
51	الفرع الاول: الاجهزة الاستشارية والاجهزة المقررة
56	الفرع الثاني: الافاق الجديدة التي منحها المشرع للمستثمرين.
62	خاتمة
65	قائمة المراجع
74	الفهرس