

كلية الحقوق والعلوم السياسية  
وفرقة البحث prfu  
السياسة التشريعية العقارية وتشجيع الإستثمار  
بالاشتراك مع مخبري

-التحولات القانونية الدولية وإنعكاساتها على التشريع الجزائري  
-السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر  
وبمشاركة  
المديرية الولائية لأملاك الدولة لولاية الوادي  
ينظمون

الملتقى الوطني الثالث والعشرون 23 حول  
النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي  
ودوره في تشجيع الإستثمارات وإستقطابها

يوم الأربعاء 06 ديسمبر 2023  
حضورى وعبر التحاضر المرئى عن بعد



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
وفرقة البحث prfu



السياسة التشريعية العقارية وتشجيع الإستثمار  
بالاشتراك مع مخبري

-التحولات القانونية الدولية وإنعكاساتها على التشريع الجزائري  
-السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر  
وبمشاركة  
المديرية الولائية لأموال الدولة لولاية الوادي  
ينظمون

## الملتقى الوطني الثالث والعشرون 23 حول النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الإستثمارات وإستقطابها

يوم الأربعاء 06 ديسمبر 2023  
حضورى وعبر التحاضر المرئى عن بعد

ISBN :

978-9931-983-77-4

الإيداع القانوني  
ديسمبر 2024

الطباعة



El-oued - Algerie  
+213668005970

imprimerierimel39@gmail.com

إصدارات



إصدارات مخبر

السياسات العامة وتحسين الخدمة  
العمومية في الجزائر

# إصدارات



السياسة التشريعية العقارية وتشجيع الإستثمار

بالإتراك مع مخبري

-التحولات القانونية الدولية وإنعكاساتها على التشريع الجزائري

-السياسة العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر

وبمشاركة

المديرية الولائية لأموال الدولة لولاية الوادي

ينظمون

الملتقى الوطني الثالث والعشرون 23 حول

النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي

ودوره في تشجيع الإستثمارات وإستقطابها

الطباعة



ISBN :

978-9931-983-77-4

الإيداع القانوني

ديسمبر 2024

El-oued - Algeria

+213668005970

imprimerierimel39@gmail.com

## إدارة الملتقى

**الرئيس الشرفي للملتقى:** أ. د/ عمر فرحاتي، مدير جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي  
**رئيس الملتقى:** أ. د/ المكي دراجي، عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية  
**مدير الملتقى:** د/ محده جلول  
**المشرف العام للملتقى:** د/ شنوف بدر  
**رئيس اللجنة العلمية:** د/ حويذق عثمان  
**مقرر اللجنة العلمية:** د/ منصور محمد العروسي  
**رئيس اللجنة التنظيمية:** د/ سلخ محمد لمين  
**نائب رئيس اللجنة التنظيمية:** د/ شريفي عماد

## اللجنة العلمية للملتقى

**الأساتذة من داخل الجامعة:** - أ. د. بوغزالة محمد الناصر، أ. د. بوساحة نجا، أ. د. محمودي بشير، أ. د. غريسي جمال، أ. د. خلف بوبكر، أ. د. بن خليفة إلهام أ. د. جوادي إلياس، أ. د. كرام محمد الأخضر، أ. د. ادريس كمال فتحي أ. د. شبل بدر الدين، د. لموشية سامية د. ديدى إبراهيم، أ. د. خلف فاروق أ. د. عمار زعي أ. د. حوبة عبد القادر، أ. د. عادل عميرات، أ. د. جروني فائزة، د. محده جلول، د. قني سعيدة، د. رزيقة قريشي، د. عماره مباركة، د. دراجي بلخير، د. شريفي عماد د. حراش أحلام، د. خيرجه ميلود د. زرقيني راضية د. كمرشو الهاشي أ. د. مرغني حيزوم بدر الدين د. محده عبد الباسط د. بدر شنوف، د. العايي سعيدة، د. بن خليفة الحبيب د. سلخ محمد لين د. بطينة مليكة د. سعود أحمد، د. وكوك الشريف د. لبعبيدي الأزهر د. منصف عبد العزيز لعرايه، د. سكفالي ريم د. جرمون محمد الطاهر، أ. شيبات ساره، د. ذهبي خليفة، د. دهانة بشير، د. بوشول عبد الغني د. حلواجي عبد الرؤوف، د. بلبعبيدي رافع، د. جديد هيلة، د. فريجات إسماعيل، د. مدلل شوقي، د. حاقه العروسي، د. حمايتي صباح، د. عرارم جعفر.

**الأساتذة من خارج الجامعة:** - أ. د. شمشيم رشيد، جامعة المدية. د. العمري خالد، جامعة إليزي. أ. د. بوشنافة جمال، جامعة المدية د. تركي وليد، جامعة عنابة أ. د. جبار جميلة، جامعة خميس مليانة. د. لعروسي حليم، جامعة المدية. أ. د. كنازه محمد، جامعة تبسة أ. د. مصطفىاوي عايدة، جامعة البليدة. د. غانس حبيب الرحمان جامعة الجزائر 1، د. سويلم محمد، جامعة غرداية، د. دروازي عمار جامعة الجلفة، د. مجرالي محمد أمين، جامعة قسنطينة، د. عيساوي عبد القادر جامعة غرداية، لعمريري ياسين، جامعة البويرة.

## اللجنة التنظيمية للملتقى

**الأساتذة:** د. بن موسى صفاء، د. حمودة خيرة، د. عبد الحميد فرح، د. شبل يوسف، د. عبد الباسط محدة، أ. محمد نعرورة، أ. محمد بجاق، د. صالح جابر د. الهاشي كمرشو، د. منقر نفيسة، د. أحمد بكوش مومن، أ. فطحيزة التجاني بشير، د. عبد الغني بوشول ط. د. طالي أسماء، ط. د. فضيلة شعبان ط. د. عز الدين غبش، ط. د. نور الدين ورخ، ط. د. سماتة شريفة، ط. د. زابري مروة، ط. د. عباد أحمد. ط. د. سليمة عطية، ط. د. ديمينة دحمري، ط. د. خلف عبد السلام، د. فريجات إسماعيل، د. منصور محمد العروسي.

## لجنة التوصيات

**رئيس لجنة التوصيات:** - أ. د. بوساحة نجا.  
**أعضاء لجنة التوصيات:** - أ. د. جبار جميلة، د. محده جلول، د. سلخ محمد لمين، د. منصور محمد العروسي، د. حويذق عثمان، د. لعمريري، ياسين، أ. شيبات سارة.

## أهمية الملتقى

إن المساعي الحثيثة التي بادرت بها الدولة منذ الانفتاح الاقتصادي مطلع التسعينيات من القرن الماضي في مجال بعث الاستثمار الوطني الخاص وكذا استقطاب الاستثمارات الأجنبية لم تُأتي ثمارها المرجوة على الاقتصاد الوطني لا سيما خلق الثروة وتوفير مناصب الشغل وتحقيق المنافسة الاقتصادية.

وقد تعود بعض أسباب ذلك إلى المنظومة القانونية التي تبين كفاءات منح العقار للاستغلال الصناعي أو السياحي وتضبط إجراءات متابعة إنجاز المشاريع ومدى الالتزام بدفاتر الشروط بالإضافة إلى الجهات الكثيرة المتدخلة في العملية وما إلى ذلك من رابطة العلاقة بين المستثمر والإدارة المكلفة بملف الاستثمار، وهو ما نظمته ترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية المتعاقبة المتعلقة بالاستثمار التي تحمل في طياتها عديد الحوافز القانونية والمالية لكنها بقيت دون المستوى المطلوب.

ومن هذا المنطلق تأتي الأهمية العلمية للملتقى الذي من خلال محاوره يمكننا من الوقوف على الأسباب الحقيقية التي تحول دون نجاح عمليات الاستثمار الوطني بالشكل المرضي من جهة وتلك التي تقف حائلا دون استقطاب الاستثمارات الأجنبية ودخوله السوق الوطنية من جهة أخرى، وما سوف تضيفه النصوص الجديدة التي تنظم هذا المجال لا سيما مسألة رقمنة إجراءات الاستفادة وكذا وحدة الجهة المسؤولة عن ملفي الاستثمار

والعقار الاقتصادي وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والتي أنيط بها التكفل بكلى الملفين لتسهيل وتبسيط الإجراءات مع الحرص على أن تكون تلك الإجراءات مرقمنة بشكل كامل ومن ثم التطلع إلى إعادة ضبط النصوص القانونية والتنظيمية، وكذا تطويع الإجراءات الإدارية التي تخدم في النهاية الاستثمار الاقتصادي وتحلل إشكالاته وبعثه من جديد وفقا للتوجهات الجديدة التي ترمي إليها الدولة لا سيما في الظروف الراهنة. كل ذلك انطلاقا من التساؤل القانوني التالي:

## إلى أي مدى يمكن أن يضمن النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي تشجيع الاستثمارات وتحفيزها؟

### محاور الملتقى

تم تقسيم الملتقى إلى ثلاثة محاور أساسية على النحو التالي:

**المحور الأول:** أحكام حق الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي

**المحور الثاني:** الهيئات المتدخلة في عملية منح الامتياز على العقار الصناعي ومتابعة المشاريع الاستثمارية

**المحور الثالث:** الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمرين المتعلقة بحق الامتياز

**المحور الرابع:** الآليات القانونية لفض المنازعات الناشئة عن استغلال العقار الصناعي

### برنامج الملتقى

الجلسة الافتتاحية: 08:30 - 09:00

- تلاوة ما تيسر من القرآن الكريم،
- النشيد الوطني،
- كلمة د. محده جلول - مدير الملتقى،
- كلمة أ.د/ المكي دراجي - عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية،
- كلمة أ.د/ عمر فرحاتي - مدير جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي،

الإعلان عن الافتتاح الرسمي للملتقى.

رئيس الجلسة: أ.د. كرام محمد الأخضر

الجلسة العلمية: 09:00 - 10:15

| المتدخل | المؤسسة                                                   | عنوان المداخلة                                                                                      |
|---------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | جامعة الوادي                                              | استغلال العقار الصناعي في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل (قراءة في القانون رقم 17-23)       |
| 2       | جامعة بسكرة                                               | الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة متدخلة في تسيير منح العقار الصناعي: قراءة في القانون 17-23 |
| 3       | مدير أملاك الدولة بالوادي<br>رئيس مصلحة العمليات العقارية | مساهمة مديرية أملاك الدولة ودورها في عملية منح العقار الصناعي                                       |
| 4       | جامعة تيسمسيلت                                            | أبعاد منازعات العقار الصناعي في الجزائر-دراسة قانونية تطبيقية                                       |
| 5       | جامعة الوادي                                              | The Concession Contract as a Mechanisms Exploiting Industrial Real Estate in Algerian Legislation   |

### مناقشات عامة

## الورشة العلمية الأولى - حضورية

المحكمة الافتراضية: 12:30-10:40 رئيس الورشة: د. عثمان حويذق  
مقرر الورشة: د. صباح حمايتي

| المتدخل | المؤسسة                      | عنوان المداخلة                                                                                                                                                                                      |
|---------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | جامعة الوادي<br>جامعة الوادي | الرهن الرسمي على العقار الصناعي الموجه للاستثمار بين الضوابط القانونية واشكاليات التطبيق                                                                                                            |
| 2       | جامعة الوادي<br>جامعة الوادي | كيفية الاستفادة من العقار الصناعي في ظل القانون المستحدث رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية |
| 3       | جامعة الوادي                 | ضمانات حماية المشاريع الاستثمارية في ظل النصوص القانونية الجديدة                                                                                                                                    |
| 4       | جامعة الوادي                 | دعوى فسخ عقد استغلال العقار الصناعي                                                                                                                                                                 |
| 5       | جامعة الوادي                 | دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار المحلي بالجزائر                                                                                                                                               |
| 6       | جامعة الوادي                 | الامتياز في العقار الاقتصادي                                                                                                                                                                        |
| 7       | جامعة الوادي                 | حماية ملكية المستثمر في التشريع الجزائري في ظل القانون رقم 18-22.                                                                                                                                   |
| 8       | جامعة الوادي<br>جامعة غرداية | الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في ظل القانون 17-23                                                                                                                                          |
| 9       | جامعة الوادي                 | أسلوب الامتياز والإشكالات التي يطرحها في مجال استغلال العقار الصناعي                                                                                                                                |
| 10      | جامعة الوادي                 | الإطار القانوني للهيكل المتدخل في تنفيذ ومتابعة الاستثمار في الجزائر<br>إساسة على ضوء قانون الاستثمار 18/22، والقانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي                               |

### مناقشات عامة

## الورشة العلمية الثانية - حضورية

قاعة الاجتماعات: 12:30-10:40 رئيس الورشة: د. شنوف بدر  
مقرر الورشة: أ. شيبات سارة.

| المتدخل | المؤسسة      | عنوان المداخلة                    |
|---------|--------------|-----------------------------------|
| 1       | جامعة الوادي | د. شنوف بدر<br>د. بوشول عبد الغني |
| 2       | جامعة الوادي | د. منصور محمد<br>العروسي          |
| 3       | جامعة الوادي | د. احموده خيرة<br>د. خراز نادية   |
| 4       | جامعة الوادي | د. حاقه العروسي                   |

|    |                                       |                                   |                                                                                         |
|----|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 5  | د. أحلام حراش<br>ط د. مهري أميرة      | جامعة الوادي                      | الصلح كآلية لفض منازعات استغلال العقار الصناعي التي يختص بها القاضي الإداري             |
| 6  | د. شريفي عماد<br>ط د/ خلف عبد السلام  | جامعة الوادي                      | دور الهيئات المحلية في منح العقار الصناعي عن طريق الامتياز                              |
| 7  | ط د. سماتي شريفة                      | جامعة الوادي                      | التحفيزات المالية في مجال الاستثمار في الجزائر                                          |
| 8  | ط د. ورخ نور الدين<br>ط د. حمصي ميلود | جامعة سوق اهراس<br>جامعة قالم     | أحكام حق الامتياز في ظل القانون 17/23                                                   |
| 9  | ط.د. بوسام نور الدين<br>د. سميرة سعيد | جامعة صفاقس- تونس<br>جامعة الوادي | الآليات القانونية لتسيير واستغلال العقار الصناعي في الجزائر                             |
| 10 | ط.د. أحمد عباد<br>ط. د. ريمة بداوي    | جامعة برج بوعريج                  | الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة مانحة وحيدة للعقار الصناعي بموجب القانون 17/23 |
| 11 | د. حفناوي مدلل                        | جامعة الوادي                      | شروط منح العقار الصناعي وفقا للقانون 17/23                                              |

### مناقشات عامة

## — الورشات العلمية الثالثة - عن بعد

رئيس الورشة: د. منصوري محمد العروسي

من: 10:40 - 12:30

مقرر الورشة: حمصي ميلود

|   | المتدخل                               | المؤسسة                     | عنوان المداخلة                                                                                                                                                                            |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | أ.د. جبار جميلة                       | جامعة خميس مليانة           | مدلول عقد الإمتياز المنصب على العقار الصناعي وفق قانون 22/18 المتعلق بالاستثمار                                                                                                           |
| 2 | د. زيبار الشاذلي                      | المركز الجامعي بركة         | عقد منح امتياز العقار الصناعي كألية قانونية ناجعة                                                                                                                                         |
| 3 | د. عيساوي عبد القادر<br>بوزكري سليمان | جامعة غرداية                | نقاط الظل في القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية                                                        |
| 4 | د. حيرش نور الدين<br>د. رايح وهيبة    | جامعة معسكر<br>جامعة الطارف | الإطار القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كجهة وحيدة مخولة بتوزيع العقار الإقتصادي.                                                                                              |
| 5 | د. ماديو ليلي                         | جامعة تيزي وزو              | الاختصاص الحصري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار الصناعي وفقا للقانون رقم 17-23                                                                                          |
| 6 | د. تيراوي محمد أمين                   | جامعة تيبازة                | الإطار المفاهيمي للمناطق الصناعية ودورها في تشجيع الاستثمار                                                                                                                               |
| 7 | د. نجوى الهواري                       | جامعة الجزائر-1             | The legislative context of the requirements for the privilege of exploiting industrial investment real estate<br>السياق التشريعي لمقتضيات حق الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، الاستثمار، |
| 8 | د. بلغيث صبرينة                       | جامعة تبسة                  | دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع في ضبط الاستعمال العقلائي للعقار الموجه للاستثمار وفقا للمعايير البيئية                                                                                |
| 9 | د. فاتح حاجي                          | جامعة بسكرة                 | دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار CALPIREF في النهوض بالاستثمار الصناعي في ولاية سطيف                                                                       |

### مناقشات عامة

## الورشة العلمية الرابعة - عن بعد

من: 12:30-10:40

رئيس الورشة: د. شريفي عماد

مقرر الورشة: حاقه العروسي

| المتدخل | المؤسسة                                | عنوان المداخلة       |
|---------|----------------------------------------|----------------------|
| 1       | أ.د. ميساوي حنان                       | المركز الجامعة مغنية |
| 2       | د. رايح رزوق                           | جامعة بشار           |
| 3       | د. بن عميروش ريمة                      | جامعة جيجل           |
| 4       | د. جيلالي بلحاج                        | جامعة مستغانم        |
| 5       | د. كاهنة آيت حمودة                     | جامعة عين تموشنت     |
| 6       | د. عطار نسيمية<br>ط د بن يابني عائشة   | جامعة مغنية          |
| 7       | د. بلحاج بلخير<br>د. لعبيدي عبد القادر | المركز الجامعي تندوف |
| 8       | د. بوشيربي مريم<br>ط. د بن خديم إشراف  | جامعة خنشلة          |
| 9       | د. لعميري ياسين<br>ط د. عقيل تينينان   | جامعة البويرة        |

### مناقشات عامة

## ورشة تدريبية مصاحبة لأعمال الملتقى

### موجهة لطلبة الدكتوراه في ميداني الحقوق والعلوم السياسية

من: 12:30-11:30

| المتدخل | المؤسسة        | عنوان المداخلة |
|---------|----------------|----------------|
| 2       | د/ بطينة مليكه | جامعة الوادي   |
| 3       | د. محده جلول   | جامعة الوادي   |

\*\*\*\*\* (الجلسة الختامية 12:40) \*\*\*\*\*

### (تلاوة التوصيات- ختام الملتقى)

# قائمة محتويات الكتاب

## - الجزء الأول

| الصفحة | المتدخل                              | عنوان المداخلة                                                                                                                |
|--------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08     | د. سلخ محمد لمين<br>د. حويدق عثمان   | استغلال العقار الصناعي في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل<br>(قراءة في القانون رقم: 17-23).                            |
| 20     | أ.د. حسونة عبد الغني                 | الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة متدخلة في تسيير منح العقار<br>الصناعي: قراءة في القانون 17-23                        |
| 35     | د. راضية زرقيني                      | The Concession Contract as a Mechanisms Exploiting Industrial<br>Real Estate in Algerian Legislation                          |
| 49     | د. بطينة مليكة<br>د. صباح حماتي      | الرهن الرسمي على العقار الصناعي الموجه للاستثمار بين الضوابط<br>القانونية واشكاليات التطبيق                                   |
| 61     | د. صفاء بن موسى<br>د. منقر نفيسة     | كيفية الاستفادة من العقار الصناعي في ظل القانون المستحدث رقم<br>17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي.            |
| 76     | د. مدحه جلول<br>ط.د. صيقع كمالية     | ضمانات حماية المشاريع الاستثمارية في ظل النصوص القانونية<br>الجديدة                                                           |
| 96     | د. ذهبي خليفة، د. دراجي وليد         | دعوى فسخ عقد استغلال العقار الصناعي                                                                                           |
| 105    | ط.د. ماجدة درويش<br>د. سويلم محمد    | الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في ظل القانون 17-23                                                                    |
| 115    | ط.د. زابري مروة                      | أسلوب الامتياز والإشكالات التي يطرحها في مجال استغلال العقار<br>الصناعي                                                       |
| 125    | ط.د. جديد عبد الرحمان                | الإطار القانوني للهيكل المتدخلة في تنفيذ ومتابعة الاستثمار في<br>الجزائر (دراسة على ضوء قانون الاستثمار 18/22 والقانون 17/23) |
| 146    | د. شنوف بدر<br>د. بوشول عبد الغني    | شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي في ظل القانون 17/23                                                                         |
| 158    | د. منصوري محمد العروسي               | تسوية منازعات عقد الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في<br>التشريع الجزائري.                                        |
| 173    | د. احموده خيرة<br>د. خراز نادية      | عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري.                                                               |
| 183    | د. أحلام حراش<br>ط.د. مهري أميرة     | الصلح كآلية لفض منازعات استغلال العقار الصناعي التي يختص بها<br>القاضي الإداري                                                |
| 195    | د. شريفي عماد<br>ط.د. خلف عبد السلام | دور الهيئات المحلية في منح العقار الصناعي عن طريق الامتياز                                                                    |
| 202    | ط.د. سماته شريفة                     | التحفيزات المالية في مجال الاستثمار في الجزائر                                                                                |
| 213    |                                      | توصيات الملتقى                                                                                                                |

استغلال العقار الصناعي في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل  
(قراءة في القانون رقم: 17-23)



د. محمد لمين سلخ،

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

[selkh-mohammedlamine@univ-eloued.dz](mailto:selkh-mohammedlamine@univ-eloued.dz)

د. عثمان حويذق

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

[atmane-houideg@univ-eloued.dz](mailto:atmane-houideg@univ-eloued.dz)

**ملخص:**

سعى من المشرع إلى تحسين مناخ الاستثمار عامة والصناعي خاصة بهدف استقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية وكذا من أجل تجسيد رقمنة قطاع الاستثمار وتحقيق مبادئ الأمن القانوني، لا سيما بعد التغييرات السياسية التي أعقبت الحراك الوطني سنة 2019 وتعديل الدستور سنة 2020، فقد خطى المشرع الجزائري خطوات حثيثة نحو تغيير وتطوير المنظومة القانونية للاستثمار والتي بدأها بالقانون رقم: 18-22 المتعلق بالاستثمار وثناها بالقانون رقم: 17-23 المتعلق بكيفية منح العقار الاقتصادي، لا سيما وأن الإرادة السياسية لا تكفي لوحدها في بناء الاقتصاد الوطني ما لم تكن متبوعة بمنظومة قانونية جيدة ومتكاملة تعبر عن إرادة المشرع وتبعث الثقة وتحقق الأمن القانوني لدى المستثمرين خاصة في مجال الاستثمار الصناعي نظرا لما يتطلبه هذا النوع من الاستثمار من ضخ لرؤوس أموال ضخمة واستقرار تشريعي ومناخ سياسي واقتصادي محفز وثقة متبادلة وهي ما تعرف بالبيئة الجاذبة للاستثمار.

حيث نتناول في هذه المداخلة الجديد الذي جاء به القانون رقم: 17-23 بالمقارنة مع النص الملغى وهو الأمر رقم: 04-08، في محاولة لاستشراف المستقبل على ضوء التجارب السابقة. **كلمات مفتاحية:** العقار الصناعي؛ حق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل؛ القانون رقم: 17-23؛ ترقية الاستثمار؛ أساليب استغلال العقار الاقتصادي.

**مقدمة:**

يخطو المشرع الجزائري خطوات حثيثة نحو تحسين وتطوير المنظومة القانونية للاستثمار والتي بدأها بالقانون رقم: 22-18 المتعلق بالاستثمار<sup>(1)</sup> وثناها بالقانون رقم: 23-17 المتعلق بكيفية منح العقار الاقتصادي<sup>(2)</sup>، وذلك بهدف تحسين مناخ الأعمال واستقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية، إذ أن الإرادة السياسية لا تكفي لوحدها في بناء الاقتصاد الوطني ما لم تكن متبوعة بمنظومة قانونية جيدة ومتكاملة تعبر عن إرادة المشرع وتبعث الثقة وتحقق الأمن القانوني لدى المستثمرين خاصة في مجال الاستثمار الصناعي نظرا لما يتطلبه هذا النوع من ضخ لرؤوس أموال ضخمة واستقرار تشريعي ومناخ سياسي واقتصادي محفز وثقة متبادلة وهي ما تعرف بالبيئة الجاذبة للاستثمار.

فهل تحقق النصوص الجديدة لا سيما القانون رقم: 23-17 المعادلة الصعبة التي يطرحها العقار الصناعي في الجزائر، المتمثلة في صعوبة الحصول عليه وعدم توفير الأمن القانوني للمستفيد منه نظرا لقصور المنظومة القانونية النازمة له، وبالتالي هل يعتبر تفويض صلاحية منحه للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها الجهاز الذي يدرس الملفين معا ملف الاستثمار وملف منح العقار وما يشكله ذلك من سلسلة في الإجراءات وتتأسق في القرارات خاصة بعد اعتماد الرقمنة كآلية تسهل عملية المنح وتضفي عليها السرعة والشفافية اللازمة، هذا من جهة ومن جهة أخرى تمتع الوكالة بإدارة ذات نمط اقتصادي مرن، بالإضافة إلى صيغة المنح الجديدة القديمة المتمثلة في الامتياز على أساس التراضي القابل للتحويل إلى تنازل، تؤدي بنا إلى القول نظريا بتجاوز معضلة العقار الصناعي في الجزائر، فهل يتحقق ما هو نظري على أرض الواقع؟ خاصة مع فشل جميع الأنظمة القانونية السابقة في تحقيق الأهداف المرجوة منها بسبب عدة عوامل وظروف رغم النية السليمة.

حيث نتناول في هذه المداخلة الجديد الذي جاء به القانون رقم: 23-17 بالمقارنة مع النص الملغى وهو الأمر رقم: 08-04 المعدل والمتمم<sup>(3)</sup> في محاولة لاستشراف المستقبل على ضوء التجارب السابقة.

**أولا: ملاحظات عامة:** أول ملاحظة تتعلق بتسمية النص في حد ذاته من خلال استخدام المشرع لمصطلح جديد وهو العقار الاقتصادي، حيث كان المشرع في النص السابق يستخدم عبارة الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وعرف لنا المقصود بالعقار الاقتصادي في المادة: 04 منه، بالقول أنه: كل ملك عقاري تابع للأموال الخاصة للدولة و/أو كل ملك

آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار.<sup>(4)</sup>

حيث نلاحظ أن المشرع لم ينص على مصطلح عقار اقتصادي من باب التغيير فقط وإنما قصد أن يشمل هذا الاسم الأملاك العقارية التابعة للدولة أساسا أو تلك المملوكة للخواص والمكتسبة عن طريق الشفعة أو الشراء من طرف الوكالة، إذ أن الأمر رقم: 04-08 لم يكن ينص على إجراء اكتساب العقارات المملوكة للخواص من طرف الدولة لمنحها في إطار تشجيع الاستثمار، بالإضافة إلى أن المصطلح الجديد أعم وأصح من الناحية اللغوية نظرا لكون المشرع كان يطلق على هذا النوع من العقار سابقا الأراضي والتي تفيد الأرض الفضاء الشاغرة بينما وحتى في ظل الأمر رقم: 04-08 كان من بين أصناف العقار التي يطبق عليها مثلا الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والتي كانت تتشكل غالبا من أصول مبنية، وعليه فإن مصطلح العقار الاقتصادي أعم وأشمل وأصح.

- الملاحظة الثانية أن المشرع ولأول مرة حدد لنا وبدقة الأصناف التي يطبق عليها هذا النص الجديد من خلال المادة: 02 منه، ففي النص الملغى لم يحدد لنا تلك الأصناف، إذ بالرجوع للمادة: 02 من القانون رقم: 17-23، نجد أنها تنص على الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة، الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية، الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.<sup>(5)</sup>

من خلال ما سبق نلاحظ ما يلي: أولا أن هاته الأصناف كانت مذكورة في الأمر رقم: 04-08<sup>(6)</sup> وبالتالي فإن النص الجديد لم يأتي بالجديد إلا بخصوص نوع واحد فقط وهو الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري وهذا منطقي أن لا تكون في النص الملغى وبالمقابل تكون في النص الجديد لأن هذا النوع من العقار الموجه للاستثمار يجب أن يكون في صيغة القابلية للتنازل عن الملكية وبما أن النص الملغى كان يمنح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل لذا تم استثناء هذا النوع بينما النص الجديد يقوم على صيغة القابلية للتحويل إلى تنازل فمن المنطقي أن يتم إدراجه وتطبيق أحكام النص الجديد عليه.

أما ثانياً فهي عدم النص على العقارات التابعة للخواص التي يمكن أن تكتسبها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشفعة أو غيرها لصالح الدولة، حيث كان من الأفضل النص صراحة على هذا الصنف ما دام مشمول في تطبيقه.

- الملاحظة الثالثة تتعلق بأصناف العقارات المستثناة من التطبيق صراحة حيث نلاحظ أيضاً أنها كانت مذكورة في النص الملغى<sup>(7)</sup> ما عدى صنفين هما الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات، وكذا الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية،<sup>(8)</sup> حيث كان هذا الصنف في السابق خاضعاً لأحكام الأمر رقم: 04-08 ويرجع السبب في ذلك باعتبار تغير الجهة المانحة.

- الملاحظة الرابعة هو ذكر القانون الجديد لمفهوم بعض المصطلحات المستعملة فيه على غرار العقار الاقتصادي والذي تم تبيان المقصود به أعلاه، كما عرف مصطلح العقار المهيأ وهو كل ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة مزود بالطرق والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله، كما عرف الأصول العقارية المتبقية وكذا الفائضة<sup>(9)</sup> والذي لم يختلف عن المفهوم المحدد في النص السابق الملغى والمرسوم التنفيذي رقم: 09-153.<sup>(10)</sup>

- الملاحظة الخامسة: وتعلق بتهيئة العقار الاقتصادي، حيث أن المشرع في النص الجديد اشترط أن يكون العقار الاقتصادي الممنوح للمستثمر مهيأ وهذا ما لم يكن منصوص عليه في النص السابق، وقد أناط مهمة التهيئة بثلاثة وكالات عمومية متخصصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري والتي سوف تنشأ للقيام بهاته المهمة بالإضافة إلى مهام أخرى.<sup>(11)</sup>

**ثانياً: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:** إن المتابع لتطور النصوص القانونية المحددة لكيفيات منح العقار الاقتصادي يلاحظ التغير الجذري في طريقة المنح التي اعتمدها المشرع في النص الجديد عندما أناط هاته المهمة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد،<sup>(12)</sup> وبذلك يكون المشرع قد تخلص من ازدواجية تسيير ملف الاستثمار الصناعي التي كانت تعرقل الاستثمار الخاص الوطني والأجنبي، حيث كان يمنح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الحق في منح تراخيص الاستثمار والمزايا الناجمة عنها وكل ما يخص القانون رقم: 22-18 المتعلق بترقية الاستثمار، أما منح العقار الذي يمكن توطين المشروع الاستثماري عليه فكان يخضع في تسييره لجهة مختلفة وهي والي الولاية والهيئات التابعة له، لكن اعتماد جهة واحدة لتمنح الترخيص بالاستثمار والعقار الذي يوطن فيه ذلك الاستثمار

سوف يحد من البيروقراطية وبطء الإجراءات وتعارض قرارات منح الاستثمار، وحسننا فعل المشرع الجزائري بذلك.

إن ابعاد الإدارة قدر المستطاع عن تسيير ملف الاستثمار يعطي حرية أكبر وأريحية وضمانات فعلية للمستثمرين، إذ أن منح هاته المهمة لمؤسسة اقتصادية مثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والتي من المفروض أن تسيّره بمنطق اقتصادي بحث بعيد عن الحسابات السياسية والإدارية يضيف على هذا الملف زخما وجاذبية أكبر، ففي الأمر رقم: 04-08 الملغى كان منح العقار الصناعي يتم بموجب عقد امتياز على أساس التراضي بقرار صادر عن الوالي وباقتراح من اللجنة المسيرة للمدينة الجديدة بالنسبة للأراضي الواقعة في محيط المدينة الجديدة أو بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بالنسبة لباقي الأصناف مثل الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو الأصول المتبقية أو الفائضة أو باقي المناطق، ويكون هذا الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل.<sup>(13)</sup>

أما بموجب النص الجديد فإن مهمة منح العقار الصناعي أنيطت بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبكها الوحيد بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بعد انجاز المشروع والبداية في الاستغلال بناء على دفتر شروط،<sup>(14)</sup> على أن يكون الترشح للاستفادة عن طريق منصة الكترونية مخصصة لهذا الغرض دون سواها، حيث يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم يرغب في الاستفادة من عقار صناعي أن يسجل في المنصة الرقمية المسيرة من طرف الوكالة باعتباره السبيل الوحيد للاستفادة،<sup>(15)</sup> ويكون المنح بموجب قرار صادر عن الوكالة باعتبارها ممثل للدولة مالكة الرقبة مفوضة لتسيير الحافطة العقارية الموجبة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، حيث يصدر القرار بعد استنفاد آجال الطعن المنصوص عليها في قانون الاستثمار رقم: 18-22، على إثر ذلك يتم اعداد عقد الامتياز من طرف مصالح أملاك الدولة بناء على طلب من الوكالة بعد إمضاء دفتر الشروط من لدن المستثمر.<sup>(16)</sup>

ينتج عن الامتياز حق عيني عقاري يخول المستفيد منه الحصول على رخصة بناء لإنجاز مشروعه الاستثماري كما يخوله الحق في تأسيس رهن لدى جهات القرض لتمويل تنفيذ المشروع.<sup>(17)</sup>

إذ أن الوكالة ملزمة في هذا الإطار بمنح العقارات التي هي تحت تصرفها وتسييرها في إطار المشاريع الاستثمارية دون سواها كما تلزم بإرجاع كل عقار تم تغيير وجهته إلى الدولة كأن يصبح غير صالح للاستثمار الصناعي مثلا بفعل أدوات التعمير أو غيرها،<sup>(18)</sup> حيث يتم منح الامتياز على أساس

التراضي بقرار من الوكالة ويكون هذا الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل،<sup>(19)</sup> على أن تحدد كفاءات المنح والتنازل عن طريق التنظيم الذي لم يصدر بعد، أين يتم هذا المنح على أساس اتاوة إيجارية سنوية تحدد عن طريق قانون المالية لا تستحق هاته الاتاوة إلا من يوم تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال أي بعد انجاز المشروع الصناعي والبدائية في الإنتاج،<sup>(20)</sup> على أن تكون مدة الامتياز هي 33 سنة قابلة للتجديد ما عدى بالنسبة لمشاريع الترقية العقارية التجارية التي تحدد مدة الامتياز المتعلقة بها نصوص خاصة، فقد كانت مدة الامتياز في النص السابق الملغى هي 33 سنة قابلة للتجديد مرتين فقط لمدة أقصاها 99 سنة وهذا راجع لكون الامتياز كان غير قابل للتحويل إلى تنازل، حيث نلاحظ أن المشرع بسماعه التنازل عن ملكية العقار الاقتصادي لصالح المستثمرين يساهم في جذب الاستثمار ويوفر ضمانات أكبر لهؤلاء وكذا تحقيق الأمن العقاري، وبالمقابل خول المشرع للوكالة الجزائرية الحق في اكتساب العقار الاقتصادي المملوك للخواص لا سيما عن طريق الشفعة وهي فكرة ممتازة لتكوين حافظة عقارية اقتصادية للدولة.

كما أن الوكالة كلفت بالتشاور مع القطاعات المعنية وعلى رأسهم الوالي من خلال القانون رقم: 17-23<sup>(21)</sup> بالبحث في توجيه الوفرة العقارية، بمعنى تخصيص العقارات المتوفرة سواء على مستوى المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو باقي الأصناف لأنواع محددة من الاستثمار الصناعي حسب مقومات المنطقة أو حاجياتها مع أخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة، كما كلفت الوكالة بتسيير وترقية الحافظة العقارية التابعة للدولة الموجهة لأجل منح الامتياز، إذ تعتبر تلك العقارات قبل منحها تحت سلطة وتسيير الوكالة بالتنسيق مع مختلف الفاعلين في المجال، بالإضافة إلى ما سبق تكلف الوكالة بمسك سجل العقار الاقتصادي القابل للمنح وتعيينه من خلال تحديد كل المعطيات الخاصة بهذا العقار ومن ثم وضع كل تلك المعلومات ومدى توفر العقار الاقتصادي تحت تصرف المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر.<sup>(22)</sup>

بالإضافة إلى ما سبق تكلف الوكالة باكتساب العقارات القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية والتابعة لخواص لحساب الدولة، والتي تكون عن طريق الشفعة،<sup>(23)</sup> كما كلفت الوكالة بمتابعة ومرافقة المستثمرين بعد الاستفادة وأثناء إنجاز مشاريعهم، وهذا من أجل الرقابة على مدى التزامهم بدفتر الشروط وكذا تقديم الدعم والمساعدة لهم في أي جانب يحتاجونه.<sup>(24)</sup>

من أجل ما سبق تعد الوكالة تقرير عن حصيلة النشاطات التي تقوم به في هذا المجال كل 3 أشهر بالإضافة إلى تقرير سنوي يرسل إلى الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة.<sup>(25)</sup>

**ثالثاً: آثار عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:** بعد شهر عقد الامتياز تنشأ مجموعة من الالتزامات والحقوق بين طرفيه، نص على بعضها القانون رقم: 17-23، بينما تم الإحالة إلى نصوص تنظيمية وكذا دفتر الشروط الذي يتضمن بنوداً إدارية عامة وبنود خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية،<sup>(26)</sup> حيث أن هاته النصوص وكذا دفتر الشروط لم تصدر بعد وهي في طور الصدور بناء على بيان مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ: 2023/11/22،<sup>(27)</sup> "حيث درست الحكومة خمسة (5) مشاريع مراسيم تنفيذية تدرج في إطار إعداد النصوص التطبيقية للقانون رقم 23 - 17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. ويتعلق الأمر بالنصوص الآتية:

- مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن تكوين العقار الاقتصادي التابع للدولة وموجه للمشاريع استثمارية؛
  - مشروع مرسوم تنفيذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية؛
  - مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها؛
  - مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها؛
  - مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها."
- فمن أهم حقوق المستثمر المذكورة في النص الجديد والتي لم تكن موجودة في النص السابق الملغى هو الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة، من خلال تقديم المستثمر لطلب بذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال بعد المعاينة الميدانية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة قانوناً،<sup>(28)</sup> حيث يكرس التنازل بموجب عقد تعدده مصالح أمالك الدولة بناء على طلب من الوكالة، أين يتم تحديد آجال وكيفيات ذلك بموجب التنظيم، على أن يتم التنازل بمقابل مالي يمثل القيمة التجارية للعقار عند تاريخ منح الامتياز والذي اتخذ أساساً لحساب الإتاوة الإيجارية مع خصم قيمة الإتاوة المسددة من المبلغ الإجمالي للتنازل.<sup>(29)</sup>

كما أن المشرع وسعياً منه إلى تحقيق مبادئ الأمن القانوني في هذا المجال سمح بتطبيق التنازل بأثر رجعي، أي أن حق الامتياز المتحصل عليه قبل صدور هذا القانون وإن كان لا يسمح بالتنازل عن ملكية الأرض كما هو الحال بالنسبة للأمر رقم: 04-08، فإنه لا يسري على المستفيدين منه بل يطبق عليهم النظام الجديد الذي يسمح بالتنازل.<sup>(30)</sup>

كما أنه من بين النقاط التي لم يكن منصوص عليها في النظام السابق هي حالة وفاة المستثمر قبل إتمام إنجاز المشروع أو في مرحلة الاستغلال حيث نص القانون الجديد على هات المسألة أين سمح

بتحويل الحق إلى الورثة أو ذوي الحقوق حسب الحالة رغم أنه لم يفصل في ذلك كثيرا لكن من الأرجح ونتمنى أن يتناول دفتر الشروط هاته المسألة بأكثر تفصيل.<sup>(31)</sup>

من بين الحقوق الجديدة للمستثمر في القانون الجديد هو الحق في طلب تغيير النشاط، وذلك بمراعاة خصوصيات المنطقة وبعد ترخيص من الوكالة،<sup>(32)</sup> حيث أن النص السابق لم يتناول هاته المسألة وحسنا فعل المشرع إذ أن هذا الحق كان يشكل عائق لكثير من المستثمرين الذين لا يسمح لهم بتغيير النشاط بحجة عدم النص عليه صراحة في دفتر الشروط.

من بين الحقوق التي لم ينص عليها المشرع في القانون الجديد هي مسألة التنازل عن الامتياز للغير، إذ يعود سبب ذلك إلى تأجيل هاته المسألة إلى ما بعد انجاز المشروع وتحويل ملكية الأرض لصالح المستثمر، إذ يفهم من عدم تناول المشرع لهذا الحق هو عدم سماحه للمستثمر بالتنازل عن حق الامتياز للغير إلا بعد تجمع عناصر الملكية في يده وهذا لا يتحقق إلا بعد تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الدولة لصالح المستثمر، كما لا يسمح له بالتأجير بكل أصنافه خلال مدة إنجاز المشروع تحت طائلة فسخ العقد،<sup>(33)</sup> وبمفهوم المخالفة فإنه يمكن التأجير بعد إنجاز المشروع والانطلاق في الاستغلال، كما أنه وفي حالة القوة القاهرة أو عند استحالة إتمام المشروع الاستثماري، لا يسمح أيضا للمستثمر بالتصرف أو القيام بالتأجير حيث تؤهل الوكالة في هاته الحالة باتخاذ الإجراءات المناسبة وفقا لما ينص عليه دفتر الشروط الذي لم يصدر بعد.<sup>(34)</sup>

أما عن التزامات المستثمر فأهما احترام بنود دفتر الشروط لا سيما مسألة عدم تغيير وجهة العقار أو استعماله كلياً أو جزئياً لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الشروط إلا بترخيص من الوكالة، حيث يحسب للمشرع هاته المرونة التي تتطلبها بعض المشاريع أو بعض الحالات.

كما أن المستثمر ملزم بإنجاز المشروع في الآجال المحددة والمتفق عليها سلفاً وكذا تسديد الإتاوة الإيجارية وأعباء التسيير، وهو ملزم أيضاً باتباع التوجيهات الاستراتيجية التي تملئها عليه الدولة ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وكذا الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار بعد إنجاز المشروع.<sup>(35)</sup>

يترتب عن إخلال المستثمر بالتزاماته القانونية والتعاقدية قيام الوكالة بتوجيه إداريين، وفي حالة عدم جدواهم يتم فسخ عقد الامتياز إدارياً، عن طريق عقد فسخ تعده مصالح أملاك الدولة بناء على قرار الفسخ الصادر من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث نلاحظ تراجع المشرع في هاته النقطة بالمقارنة مع النص السابق الملغى والذي كان ينص على الفسخ القضائي، وهو ما يشكل مساس بمبدأ الأمن القانوني، وعليه ندعوا المشرع إلى إعادة النظر في هاته النقطة لأن من شأنها تقليل ضمانات

الاستثمار خاصة بالنسبة للمستثمرين الأجانب، بالإضافة إلى أنه لم يتم النص على مسألة التعويض عن المنشآت المقامة من طرف المستثمر قبل فسخ العقد على أساس القيمة المضافة التي قدمها للعقار.

أما عن حقوق الدولة فأهمها والتي لم يكن منصوص عليها صراحة في النظام السابق هي الحق في ممارسة الشفعة عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بالنسبة للعقارات التي سبق للدولة التنازل عنها لصالح المستثمرين وكذا أي ملك عقاري آخر تابع للخواص وخاضع للقانون الخاص يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري متواجد داخل المحيطات والمناطق المهيئة،<sup>(36)</sup> مع الإحالة لكيفية التطبيق على التنظيم، وحسنا فعل المشرع من أجل المحافظة على العقار الاقتصادي وتنمية الحافزة العقارية التابعة للدولة، حيث يرتقب أن يتم النص على المزيد من الحقوق والالتزامات بالنسبة لطرفي عقد الامتياز من خلال النصوص التنظيمية وكذا دفتر الشروط الخاص بعقد الامتياز.

**رابعا: تطهير العقار الاقتصادي:** نظرا لتأكد المشرع من وجود وضعيات معقدة سوف يخلفها تغيير نظام استغلال العقار الاقتصادي التابع للدولة وإلغاء الأمر رقم: 04-08، حاول النص القانوني الجديد إيجاد حلول لها من خلال تكليف الولاية بتطهير هاته الوضعيات وذلك عن طريق لجنة ينشئونها بموجب قرار ولائي، تكون مهمتها متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية التي كانت خاضعة للنص السابق الملغى والتي استفاد أصحابها من قرار ولائي فقط أو عقد امتياز أو مجرد ترخيص كتابي صادر عن الوالي، والتي ترتب عنها إصدار رخص البناء والانطلاق في الإنجاز وبلوغ نسبته 20% على الأقل.

تتكون هاته اللجنة من الوالي أو ممثله رئيسا وعضوية كل من رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، رئيس البلدية التي يقع المشروع ضمن اقليمها أو ممثله، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، مدير الصناعة، مدير التعمير، مدير الفلاحة، مدير الطاقة والمناجم، كما يمكن للجنة أن تضم عند الحاجة مصالح ولائية أخرى،<sup>(37)</sup> تتمثل مهمة اللجنة على الخصوص في:<sup>(38)</sup> - متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية، - توجيه إعدار إلى صاحب حق الامتياز من أجل تدارك مخالفة التزاماته وفي حالة عدم جدوى الاعذارات مباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز عن طريق رفع دعوى قضائية إدارية من طرف مصالح أملاك الدولة، - كما تكلف اللجنة أيضا بالبحث في طلبات تغيير النشاط المقدمة من طرف المستثمرين أصحاب الامتياز المبررة موضوعيا، - كما تبت اللجنة في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز المتعلقة بتغيير اسم المستفيد من شخص طبيعي إلى شخص معنوي أو طلب تغيير الشكل القانوني للشخص المعنوي وهذا لدواعي إتمام المشاريع العالقة بشرط احتفاظ صاحب الامتياز الأصلي بأغلبية الحصص إلى غاية الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة والدخول

حيز الخدمة، أين حاول المشرع إيجاد توازن بين دور اللجنة في حلحلة المشاكل المطروحة من طرف المستثمرين والتي تعوقهم عن إتمام مشاريعهم وبين تحديد مهام اللجنة بدقة منعا لاستغلالها في تحويل حقوق الامتياز لغير المستفيدين الشرعيين أو أي تلاعب بالعقار الاقتصادي التابع للدولة، حيث أنه كان يتعين على المشرع الإحالة إلى نص تنظيمي لتوضيح المهام والإجراءات التي تقوم بها اللجنة وآجالها وكيفياتها، حيث تعد اللجنة تقرير عن ما تقوم به إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يستفاد من ما سبق أن المشاريع التي حصل أصحابها على حق الامتياز في إطار الأمر رقم: 04-08 أو قبله والتي حصلت على رخص بناء ولم يكتمل إنجاز المشروع الاستثماري بها عند صدور هذا القانون وبلغت نسبة الإنجاز بها 20% على الأقل، تخضع إلى متابعة ورقابة هاته اللجنة، لكن المشرع لم يبين حالات المشاريع التي لا تتوفر فيها هاته الشروط كأن يحصل المستثمر على قرار الوالي الذي يرخص بالامتياز ولكنه لم يحصل على رخصة البناء أو لم تبلغ نسبة الإنجاز 20%، فهل تخضع للقانون الملغى أم للقانون الجديد وبالتالي تصبح تابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شأنها شأن المشاريع الجديد، حيث كان ينبغي الإشارة إلى هاته النقطة ومنح المستثمرين المعنيين بها أجلا لمدة سنة من أجل الامتثال للنصوص الجديدة ويصبحوا تابعين للوكالة عندها.

#### الخاتمة:

من خلال ما تم بيانه سالفا في هاته المداخلة يظهر لنا جليا أن المنظومة الجديدة الخاصة بكيفية منح واستغلال العقار الصناعي في الجزائر تشهد تقدما نحو الأمام من خلال توفير مزيد من الضمانات لفائدة المستثمرين وتحقيق تقدم في توفير الأمن القانوني بشكل ملحوظ في معظم الجوانب على الرغم من التقهقر في توفيره في جوانب أخرى بالمقارنة مع النصوص السابقة، وهو ما يدفعنا إلى القول أن المشرع الجزائري على الطريق الصحيح من الجانب القانوني في مسألة تسيير ملف العقار الصناعي، ولنجاح مساعاه ينبغي أن تتطافر إلى جانب الشق التشريعي الإرادة الحقيقية للمضي قدما في تكريس بناء قانوني جيد وواقعي يعكس تطلعات المستثمرين بشكل يخلق التوازن بين ضرورة توفير مناخ أعمال خصب وبين ضرورة حماية مصالح الدولة مالكة الرقبة بأن تكون العلاقة بين الطرفين متوازنة دون تعسف ولا تفریط.

حيث نلاحظ أن النص الجديد الخاص بالعقار الاقتصادي تضمن أحكام أكثر من النص السابق الملغى وهو الأمر رقم: 04-08، حيث أن هذا الأخير تضمن 16 مادة فقط بمقابل 27 مادة تضمنها النص القانون رقم: 17-23.

بالإضافة إلى أنه حدد لنا بدقة أصناف العقار الاقتصادي المشمولة بالتطبيق.

واعتمد الرقمنة لأول مرة كآلية وحيدة للمنح، وخول لجهاز واحد فقط صلاحية البث في ملف منح رخص ومزايا الاستثمار ومنح العقار الصناعي وهو الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بما يضمن وحدة القرار وسهولة عملية المنح وشفافية الإجراءات وسرعة البث.

كما سمح بالعودة إلى التنازل عن ملكية العقار الصناعي لصالح المستثمرين بشرط إقامة المشروع والشرع في الاستغلال، وقد سمح بتطبيق التنازل حتى بالنسبة للعقارات الممنوحة في ظل النصوص السابقة التي لم تكن تسمح بالتنازل، وهي ضمانات ومحفز هام جدا للاستثمار الصناعي خصوصا. بالإضافة إلى إمكانية ممارسة الشفعة لحساب الدولة من أجل اكتساب العقار الاقتصادي المملوك للخواص بما يضمن حيابة الدولة لحافطة عقارية اقتصادية وكذا من أجل استرجاع الحافطة الممنوحة بطرق قانونية سليمة وعلى أساس آليات عادلة.

السماح بانتقال الامتياز إلى الورثة بعد وفاة المستثمر والسماح بتغيير النشاط لأسباب وظروف قاهرة ومبررة.

كما يلاحظ إفراد النص الجديد لشق هام منه لمسألة مهمة وهي تطهير العقار الاقتصادي الممنوح في ظل الأنظمة القانونية السابقة من خلال خلق آلية تسهر على هاته المسألة وفق ما نص عليه المشرع، والتي يلاحظ عليها عدم شموليتها لكل الحالات المطروحة.

لكن وعلى الرغم مما سبق بيانه نلاحظ أن هناك تراجع في بعض الجوانب مما سينعكس سلبا على تحقيق الأمن القانوني وتوفير الضمانات اللازمة لحماية المستثمرين وحقوقهم أبرزها مسألة فسخ عقد الامتياز بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته القانونية والتعاقدية والذي أصبح يتم إداريا بدون اللجوء إلى القضاء المختص كما كان سابقا، وهو ما يشكل تهقرا للضمانات القانونية، وعليه نقدم التوصيات التالية: ضرورة النص على فسخ الامتياز قضائيا وليس إداريا لتحقيق ضمانات أكثر وجذب المستثمرين.

ضرورة التفصيل أكثر في مسألة تطهير العقار الاقتصادي الممنوح في ظل الأنظمة القانونية السابقة بشكل شامل لكل الحالات بدون استثناء.

الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية والتي يجب أن تحترم ما ورد في النص التشريعي وأن

تلتزم به.

**الهوامش:**

(1) القانون رقم: 18-22، المؤرخ في: 2022/07/24، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 50 بتاريخ: 2022/07/28.

(2) القانون رقم: 17-23، المؤرخ في: 2023/11/15، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد: 73، بتاريخ: 2023/11/16.

- (3) الأمر رقم: 04-08، المؤرخ في: 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنتاج مشاريع استثمارية (ملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 2008/09/03.
- (4) المادة: 04 من القانون رقم: 17-23.
- (5) المادة: 02 من القانون رقم: 17-23.
- (6) المادة: 05 من الأمر رقم: 04-08 الملغى.
- (7) المادة: 02 من الأمر رقم: 04-08 الملغى.
- (8) المادة: 03 من القانون رقم: 17-23.
- (9) المادة: 04 من القانون رقم: 17-23.
- (10) المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، المؤرخ في: 2009/05/02، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد: 27، بتاريخ: 2009/05/06.
- (11) المادة: 07 من القانون رقم: 17-23.
- (12) المادة: 08 و 13 من القانون رقم: 17-23.
- (13) المادة: 05 من الأمر رقم: 04-08 الملغى.
- (14) المادة: 14 من القانون رقم: 17-23.
- (15) المادة: 12 من القانون رقم: 17-23.
- (16) المادة: 14 من القانون رقم: 17-23.
- (17) المادة: 14 من القانون رقم: 17-23.
- (18) المادة: 11 من القانون رقم: 17-23.
- (19) المادة: 17 من القانون رقم: 17-23.
- (20) المادة: 16 من القانون رقم: 17-23.
- (21) المادة: 09 من القانون رقم: 17-23.
- (22) المادة: 08 من القانون رقم: 17-23.
- (23) المادة: 23 من القانون رقم: 17-23.
- (24) المادة: 08 من القانون رقم: 17-23.
- (25) المادة: 10 من القانون رقم: 17-23.
- (26) المادة: 14 من القانون رقم: 17-23.
- (27) - <https://www.premier-ministre.gov.dz/ar/post/%D8%A7%D9%84%D9%88%D8%B2%D9%8A%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%88%D9%84-%D9%8A%D8%AA%D8%B1%D8%A3%D8%B3-%D8%A7%D8%AC%D8%AA%D9%85%D8%A7%D8%B9-%D8%A7-%D9%84%D9%84%D8%AD%D9%83%D9%88%D9%85%D8%A9>
- (28) المادة: 17 من القانون رقم: 17-23.
- (29) المادة: 20 من القانون رقم: 17-23.
- (30) المادة: 17 فقرة 02 من القانون رقم: 17-23.
- (31) المادة: 18 من القانون رقم: 17-23.
- (32) المادة: 22 من القانون رقم: 17-23.
- (33) المادة: 19 من القانون رقم: 17-23.
- (34) المادة: 19 فقرة 02 من القانون رقم: 17-23.
- (35) المادة: 15 من القانون رقم: 17-23.
- (36) المادة: 23 من القانون رقم: 17-23.
- (37) المادة: 24 من القانون رقم: 17-23.
- (38) المادة: 25 من القانون رقم: 17-23.

## الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة متدخلة في تسيير منح العقار الصناعي

### قراءة في القانون 17-23



عبد الغني حسونة

جامعة محمد خيضر - بسكرة

[maitrehassouna@gmail.com](mailto:maitrehassouna@gmail.com)

#### ملخص:

في إطار إنفاذ جملة الحوافز المقررة من قبل المشرع الجزائري في إطار قانون الاستثمار، والممنوحة للمستثمرين والتي من ضمنها تخصيص عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة لاحتضان المشاريع الاستثمارية التي يعمل عليها المستثمرين أجنبيا كانوا أو وطنيين، وحتى تتحقق الغاية والهدف من منح هذه العقارات وفقا لما هو مخصص لها، أكد المشرع الجزائري على أن تأطير هذه العملية يتم عبر مرحلتين تشرف عليهما الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حيث تتمثل الأولى في المرحلة التحضيرية والتي تتضمن تهيئة وتوفير واعداد هذه العقارات حتى تكون كافية و قابلة لاحتضان المشاريع الاستثمارية لتأتي بعد ذلك المرحلة الثانية والتي تتضمن عمليات وإجراءات منح و تسليم العقارات للمستثمرين حاملي المشاريع الاستثمارية وفق ضوابط تنظيمية محددة

**كلمات مفتاحية :** الاستثمار - العقار - الصناعي - الوكالة - الحوافز - وكالات عمومية - التعمير .

#### **Abstract :**

Within the framework of enforcing the set of incentives established by the Algerian legislator within the framework of the investment law, which are granted to investors, which include allocating real estate belonging to the state's private property to embrace investment projects that investors, whether foreign or national, are working on, , and until the purpose and objective of granting these properties is achieved. According to what was allocated to it, the Algerian legislator emphasized that the framing of this process takes place through two stages supervised by the Algerian Investment Promotion AgencyThe first is the preparatory stage, which includes preparing, providing and preparing these properties so that they are sufficient and capable of embracing investment projects. After that comes the second stage, which includes operations and procedures for granting and delivering real estate to investors holding investment projects in accordance with specific regulatory controls.

**Keywords;** Investment - real estate-industrial - agency incentives - public agencies- construction.

**مقدمة:**

يتعزز مناخ الاستثمار في أي بلد من خلال ما توفره الدولة للمستثمرين من ضمانات وحوافز تشجعهم وترفع عنهم العراقيل التي تعيق استثماراتهم، كما هو الحال بالنسبة للتحديات المتعلقة بالحصول على العقار محل انجاز الاستثمار، والذي شكل موضوع أزمة حاول المشرع الجزائري التدخل وإيجاد حلول له عبر العديد من الأطر القانونية المتباينة والمتعاقبة والتي كان آخرها القانون 17-23 المتعلق بشروط وكيفيات منح امتياز العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا القانون قد تضمن عديد الأحكام الموضوعية والإجرائية ذات الصلة بمنح العقار الاقتصادي، ولعل أبرزها هو الدور الذي تم منحه للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة متدخلة في تسيير منح العقار الاقتصادي عموما وبطبيعة الحال العقار الصناعي باعتبار هذه الأخير نوعا يتفرع عن الأول، هذا ونشير إلى أن الوكالة المذكورة أعلاه قد تم إحداثها من قبل المشرع الجزائري وأسس لارتباطها في مجال العقار الاقتصادي بداية في قانون الاستثمار 18-22، قبل أن يفصل المشرع في تدخلها بهذا الموضوع من خلال القانون 17-23 سالف الذكر.

كما يجب التنويه أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قد جاءت كبديل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب قوانين الاستثمار السابقة على القانون 18-22 والذي ضبط تسميتها بهذا الشكل، حيث تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتتمتع بالعديد من الصلاحيات على نحو ترقية الاستثمار ومرافقة المستثمرين ومتابعة مشاريعهم الاستثمارية فضلا عن تسيير الامتيازات بما فيها امتياز منح العقار الاقتصادي.

وفي إطار إنفاذ جملة الحوافز المقررة من قبل المشرع الجزائري في إطار قانون الاستثمار والممنوحة للمستثمرين والتي من ضمنها تخصيص عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة لاحتضان المشاريع الاستثمارية التي يعمل عليها المستثمرين أجنبيا كانوا أو وطنيين، وحتى تتحقق الغاية والهدف من منح هذه العقارات وفقا لما هو مخصص لها، أكد المشرع الجزائري تأطير هذه العملية عبر مرحلتين تشرف عليهما الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث تتمثل الأولى في المرحلة تحضيرية والتي تتضمن تهيئة وتوفير واعداد هذه العقارات حتى تكون كافية وقابلة لاحتضان مشاريع استثمارية، لتأتي بعد ذلك المرحلة الثانية والتي تتضمن عمليات وإجراءات منح وتسليم العقارات للمستثمرين حاملي المشاريع الاستثمارية التي تحتاج إلى هذه العقارات وفق ضوابط تنظيمية محددة.

وفي إطار ما سبق تتمحور إشكالية هذه الورقة البحثية حول ما مدى انعكاس تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في موضوع تأطير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وفقا لمقتضيات القانون 17-23 على تحفيز إقامة الاستثمارات في الجزائر؟.

إن الإجابة على هذه الإشكالية تقودنا إلى معالجة موضوع هذه الورقة البحثية من خلال مبحثين: المبحث الأول: عمليات تحضير العقار الاقتصادي من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. المبحث الثاني: إجراءات منح العقار الصناعي من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

### المبحث الأول: عمليات تحضير العقار الاقتصادي من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

في إطار إنفاذ جملة الحوافز المقررة من قبل المشرع الجزائري في إطار قانون الاستثمار والممنوحة للمستثمرين والتي منها تخصيص عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة لاحتضان المشاريع الاستثمارية التي يعمل عليها المستثمرين، وحتى تتحقق الغاية من منح هذه العقارات أوجد المشرع مرحلة تحضير واعداد تشرف عليها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث تبدأ بضرورة تهيئتها بشكل يسمح باستعمالها دونما عوائق تحد من الاستفادة منها، إذ تتم عمليات تهيئتها من قبل وكالات مختصة بعمليات التهيئة، كما ألزم المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بوضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين، كما أجاز المشرع استحقاق الملكيات العقارية المملوكة للخواص لصالح الدولة كمرحلة أولى قبل أن يتم نقل الانتفاع بها من جديد إلى كيانات قانونية أخرى من أجل تحقيق الغايات المذكورة أعلاه وانتهاء بالمساهمة الوكالة في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات من العقارات في مجال الاستثمار.

### المطلب الأول: تهيئة الأصول العقارية الموجهة للاستثمار بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

في إطار إنفاذ جملة الحوافز المقررة من قبل المشرع الجزائري في إطار قانون الاستثمار والممنوحة للمستثمرين والتي منها تخصيص عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة لاحتضان المشاريع الاستثمارية التي يعمل عليها المستثمرين أجنب كانوا أو وطنيين، وحتى تتحقق الغاية والهدف من منح هذه العقارات وفقا لما هو مخصص لها، يتعين أن تكون هذه العقارات مهيئة بشكل يسمح باستعمالها دونما عوائق تحد من الاستفادة منها حيث تتم عمليات تهيئتها بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبالتشاور مع القطاعات المعنية والتي على أساسها يتم تنفيذ عمليات التهيئة من قبل وكالات مختصة بعمليات التهيئة حددها المشرع في المادة 07 من القانون 17-23<sup>39</sup>.

بالعودة إلى المادة 07 ف 01 من القانون 17-23 يمكن القول مبدئياً أن المشرع الجزائري، لم يحدد بوضوح من خلال هذه المادة المقصود بالوكالات المعنية والمؤهلة لتهيئة الأصول العقارية ذات الطابع الاقتصادي الموجهة للاستثمار، حيث أن كل ما تم النص عليه في هذه المادة هو الإشارة إلى أن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية يهيأ من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري.

وفي هذا الإطار أحال المشرع إلى النصوص التنظيمية مسألة بيان كفاءات تنظيم هذه الوكالات وكذا سيرها، وهنا يجب التنويه إلى أنه عند كتابة هذه الأسطر لم يصدر بعد التنظيم المحدد لكفاءات تنظيم وتسيير هذه الوكالات، وذلك بالنظر إلى حداثة هذا الإطار القانوني 17-23 الصادر في الجريدة الرسمية بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

وعلى الرغم من التكريس القانوني لعدد من الهيئات أو الوكالات التي تنشط في أعمال التهيئة للأصول العقارية التابعة للدولة وذلك في إطار التنظيمات القانونية السابقة على إصدار هذا القانون 23-17 ، على نحو وكالة الوطنية للتنمية السياحية وكذا هيئة المدينة الجديدة، وبالتالي يفتح معها المجال للتخمين في إمكانية الإبقاء عليها لتلعب نفس الدور في ظل هذا القانون، إلا أن إقدام المشرع الجزائري على إلغاء كل الأحكام المخالفة والواردة في إطار قوانين التنمية السياحية وكذا المدن الجديدة يوحى باعتماد المشرع على تنظيمات جديدة وبديلة عن تلك الموجودة حالياً.

وتجدر الإشارة إلى أنه وبمتابعة لمخرجات مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 22-11-2023 ومن خلال البيان الصادر عنه في ذات التاريخ والذي أكد على دراسة ومناقشة مشاريع مراسيم تنفيذية تأتي في سياق تطبيق القانون 23-11 سالف الذكر، كما أشار إلى أن هذه المراسم تتعلق بكل من الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وكذا الوكالة الوطنية للعقار السياحي بالإضافة إلى الوكالة الوطنية للعقار الحضري، وبالتالي يفترض أن تكلف هذه الوكالات بتنفيذ أعمال التهيئة المشار إليها أعلاه.

من جهة أخرى نشير إلى أن المشرع لم يعرف عملية التهيئة العقارية للمشاريع الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بشكل مباشر ، ولكن يمكن أن نستشف تعريف ذلك من وضعية العقار الذي تعرض للتهيئة وفق ما جاء في المادة 04 من القانون 17-23، والذي عرفه المشرع بأنه كل ملك عقاري تابع للأمولاك الخاصة للدولة مزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله.

ومن هنا يمكن استنتاج تعريف للتهيئة العقارية للعقارات الموجهة لا نجاز مشاريع استثمارية بأنها عملية مقصودة تتم من قبل هيئات أو وكالات مختصة وتحت إشراف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

من أجل تزويد العقار المعني والتابع للأموال الخاصة للدولة بكل الشبكات الأساسية والضرورية بشكل يسمح باستعماله واستغلاله بشكل مناسب وملائم في إطار الاستثمار المخصص له.

إن تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في الإشراف على العملية التحضيرية المتعلقة بتهيئة العقارات الموجهة لاحتضان المشاريع الاستثمارية من شأنه أن يدعم الاستغلال الأمثل والأكفاء لهذه العقارات بما توفره من شبكات ضرورية لمختلف أنواع الاستثمارات، بخلاف لو لم تتم عمليات تهيئتها، مع ما يترتب عليها من إرهاق للمستثمر وتحمله أعباء إضافية في محاولة منه لتهيئة هذا العقار وتزويده بمختلف الشبكات الضرورية.

### المطلب الثاني: إدراج كل المعلومات حول الوفرة العقارية على المنصة الرقمية للمستثمر

ألزم المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار طبقا للمادة 08 من القانون 18-23 سالف الذكر بوضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين، هذا ونشير إلى أن المشرع لم يحدد المقصود بالوفرة العقارية بشكل مباشر ولكن يمكن استنتاج المقصود منها من خلال ما جاء في أحكام المادة 02 و 03 المحددتين لنطاق تطبيق هذا القانون 17-23 باعتبار هذه العقارات هي التي سوف تدخل في نطاق نشاط الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وبالتالي يتعين على هذه الأخيرة إدراج بياناتها والمعلومات المتعلقة بها في المنصة الرقمية المشار إليها أعلاه، حيث تتمثل هذه الأوعية العقارية في:

- الأراضي المهيئة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- الأراضي المهيئة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.
- الأراضي المهيئة التابعة للحظائر التكنولوجية.
- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- الأصول العقارية الموجهة للترقية الحضرية ذات الطابع التجاري.
- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأموال الخاصة للدولة.

في المقابل وفي إطار ضبط أكثر دقة للأراضي المعنية بالتهيئة، استثنى المشرع أصول عقارية أخرى من نطاق الوفرة العقارية، وبالتالي تخرج عن دائرة إدراج بياناتها من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في المنصة الرقمية للمستثمر، حيث تتمثل هذه الأصول العقارية في <sup>40</sup>.

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
- الأراضي داخل المساحات المنجمية.

- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.
- الأراضي الواقعة داخل محيط المواقع الأثرية و التاريخية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع عمومية استثمارية.

هذا وقد أكد المشرع الجزائري على أن إدراج تلك المعلومات يتعين أن يتم على مستوى المنصة الرقمية للمستهلك، والتي تم إحداثها من خلال القانون 18-22 المتعلق بقانون الاستثمار، والتي جاء فيها أنه: تنشأ منصة رقمية للمستثمر، يسند تسييرها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة لا سيما فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الاجراءات ذات الصلة، حيث يكون ذلك من خلال وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الادارات والهيئات المعنية عند توفر العقار الموجه للاستثمار.<sup>41</sup>

وهنا يجب التنويه أن عملية إدراج المعلومات والبيانات المتعلقة بالعقارات المتوفرة للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار على مستوى الأرضية الرقمية للمستثمر، من شأنه أن يرفع الحواجز البيروقراطية أمام المستثمرين ويسهل عليهم رحلة البحث الشاقة عن العقارات القابلة لاحتضان مشاريعهم الاستثمارية، من خلال الاختيار من بين مختلف العروض التي تلائم طبيعة مشاريعهم ومن الانطلاق في تجسيدها على أرض الواقع.

### المطلب الثالث: اكتساب لصالح الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابل لاحتضان مشروع استثماري

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من الحقوق الدستورية الأساسية، كونها تدرج في إطار حق الملكية بشكل عام والذي تم النص عليه من قبل المؤسس الدستوري الجزائري، حيث أشار في هذا الصدد إلى أن الملكية الخاصة مضمونة، حيث لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف.<sup>42</sup>

وفي هذا الإطار وبهدف تحقيق مصالح عامة وغايات وأهداف تنموية ذات طابع اقتصادي واجتماعي أجاز المشرع الجزائري استحقاق هذه الملكيات العقارية لصالح الدولة كمرحلة أولى قبل أن يتم نقل الانتفاع بها من جديد إلى كيانات قانونية أخرى من أجل تحقيق الاهداف والغايات المذكورة أعلاه، حيث أوكل هذه الدور للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتحويلها مهمة اكتساب لصالح الدولة كل عقار

ذي ملكية خاصة يكون قابل لاحتضان مشروع استثماري طبقا لما جاء في الفقرة 05 من المادة 08 من القانون 17-23 سالف الذكر.

غير أن التساؤل الذي يثار في هذه الصدد يتمحور حول كفاءات أو طرق اكتساب الملكيات العقارية الخاصة من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لحساب الدولة، إن هذا التساؤل تمت الإجابة عليه في إطار المادة 23 من القانون 17-23 والتي جاء فيها أنه يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تمارس باسم الدولة حق الشفعة عن الأملاك العقارية المتنازل عليها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي وكذا على كل ملك عقاري آخر لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري ومتواجد داخل المحيطات و المناطق المهيأة.

إذن يتضح أن المشرع الجزائري ومن خلال المادة 23 أعلاه قد تبنى أسلوب واحد فقط يتم به اكتساب الملكية العقارية الخاصة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهو ممارستها لحق الشفعة على العقار الخاص، حيث يقصد بحق الشفعة بأنها رخصة تجيز للدولة الحل محل المشتري المحتمل في علية البيع المنصب على عقار بواسطة هيئات خاصة حددها القانون، حيث تعد طريقة استثنائية لاكتساب العقارات والمعبرة عن ممارسة السلطة العامة بهدف توفير حاجات ذات مصلحة عامة أو منفعة عمومية<sup>43</sup>.

غير أن المشرع وفي إطار استكمال ما تضمنته المادة 23 أعلاه أحال إلى التنظيم بيان كفاءات ممارسة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حق الشفعة على العقارات المملوكة للخواص، وهي مسألة تتضمن تفاصيل في غاية الأهمية تنطلق بداية بتحديد طبيعة وموقع العقارات التي تصلح لأن تكون محلا لممارسة حق الشفعة، ومن ثم بيان كيفية وإجراءات إعلام الوكالة بعمليات التنازل الواقعة على هذا العقار محل الشفعة، ثم تحديد القواعد المتعلقة بالتعويض المناسب وكفاءات دفعه.

وعلى العموم يمكن القول أن المشرع لم يكتفي بتخصيص العقارات الخاصة المملوكة للدولة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، ولكن وسع الأمر إلى العقارات المملوكة للخواص، من خلال تكليف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باكتساب هذه العقارات لحساب الدولة وفق أسلوب ممارسة حق الشفعة ومن ثم تحويل الانتفاع بها إلى المستثمرين المحتملين والذي من شأنه أن يوفر مجال أرحب للمستثمرين في الاستفادة من عقارات ذات طبيعة مناسبة وملائمة أكبر لمشاريعهم.

**المطلب الرابع: المساهمة في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار**

نص المشرع الجزائري على هذه المهمة بالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال الفقرة الأخيرة من المادة 08 من القانون 17-23 سالف الذكر.

هذا ويقصد بأدوات التعمير طبقا لما جاء في أحكام قانون التهيئة والتعمير المخططات الخاصة بالتعمير كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخططات شغل الأراضي، حيث تحدد أدوات التهيئة والتعمير هذه التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات ونشاطات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المناطق الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصود للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>44</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي باعتبارهما أدوات للتعمير فإنهما تتكفلان ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية ذاتها على هذين المخططين طبقا لما جاء في المادة 13 من القانون 29-90 سالف الذكر.

ومن هنا تبرز أهمية التكريس القانوني لمساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إعداد هذه المخططات، وذلك بالنظر إلى أهمية ما تشتمل عليه هذه الأخيرة من تدابير تتعلق ببرمجة مختلف الأنشطة الاقتصادية سواء كانت عمومية أو خاصة في إطار مشاريع التنمية، ولأن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار معنية بتشجيع وتطوير الاستثمار ورفع كل التحديات التي تواجه المستثمر ومرافقته وتجسيد الحوافز المنصوص عليها في القانون لا سيما ما تعلق منها بتوفير العقار الاقتصادي، فإن تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يصب في صالح إدراج تصورات هذه الأخيرة وتوقعاتها لما تحتاجه من تخصيص أوعية عقارية مهيئة في مختلف الفضاءات المنظمة في إطار مخططات التهيئة سالفة الذكر.

**المبحث الثاني: اجراءات منح العقار الصناعي من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار**

في إطار إتمام عمليات الاستفادة من العقارات الموجهة للاستثمار أكد المشرع على حصرية المنصة الرقمية للمستثمر كأسلوب وحيد لتسجيل طلبات الحصول على هذه العقارات، حيث تتم معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي والتي يتم تسجيلها عبر المنصة الرقمية للمستثمر عبر الشبائيك الوحيدة

للكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، هذا وقد اعتمد المشرع الجزائري في إطار القانون 17-23 نظاما واحدا ووحيدا للاستفادة من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وهو أسلوب امتياز بالتراضي غير انه وفي إطار استكمال مقتضيات الامتيازات الممنوحة للمستثمرين في مجال العقار الاقتصادي أجاز المشرع الجزائري تحويل امتياز العقار من قرار إداري إلى عقد تنازل نهائي لصالح المستثمر.

#### المطلب الأول: المنصة الرقمية للمستثمر كأسلوب حصري لتسجيل طلبات الحصول على العقار الاقتصادي

كان للتحويلات الرقمية التي شهدتها الانسانية في العقود الأخيرة إلى بروز نماذج وأنماط جديدة من الغدرة في ظل التنافس المتزايد أمام الإدارات البيروقراطية كي تحسن مستوى أعمالها وجودة خدماتها، وهو ما اصطلح عليه بالإدارة الرقمية، وإذا كان البعض قد ربط بين ظهور الإدارة الرقمية بتطور التجارة والأعمال الالكترونيين، فإن بعض الدراسات ترى بأن هذا النوع من الخدمات قد بدأ مع توجه الحكومات نحو تحقيق شفافية العمل وتعميق استخدام التكنولوجيا لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والإدارية.<sup>45</sup>

وفي هذا الإطار أكد المشرع على معنى حصرية المنصة الرقمية للمستثمر كأسلوب لتسجيل طلبات الحصول على العقار، حيث جاء في المادة 12 من القانون 17-23 سالف الذكر أنه ودون الاخلال بالقوانين سارية المفعول، يجب على شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم بمفهوم قانون الاستثمار، يرغب في الاستفادة من أحكام هذا القانون القيام بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تعتبر السبيل الأوضح للإيداع.

ونشير إلى أن المشرع الجزائري قد اعتمد المنصة الرقمية كأداة الكترونية لتوجيه الاستثمارات ومراقبتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها، حيث تضمن إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الانترنت، وتسمح بتكثيف الإجراءات الواجب اتباعها حسب نوع الاستثمار ونوع الطلبات، حيث تكون مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات العمومية ذات العلاقة مع فعل الاستثمار.<sup>46</sup>

هذا وتهدف المنصة الرقمية إلى تحقيق جملة من الأهداف حددتها المادة 28 من ذات المرسوم

التنفيذي 22-298 سالف الذكر، والتي تنكسر في النقاط التالية:

- ✓ تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية.
- ✓ ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين.

- ✓ الاسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارات المعنية.
- ✓ السماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد.
- ✓ تحسين الخدمة العمومية من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.

### المطلب الثاني: الشبايك الوحيدة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كإطار لمعالجة الطلب على العقار

بعد تلقي طلبات الاستفادة من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تشرف عليها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفق ما أشرنا إليه آنفا، تقوم هذه الوكالة بمعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة على مستوى هذه المنصة طبقا لأحكام هذا القانون، حيث تحدد الآجال الزمنية للرد على الطلبات وتعليل ذلك بموجب التنظيم<sup>47</sup>.

وفي هذا الإطار تجدر الإشارة إلى أن معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي يتم عبر الشبايك الوحيدة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والتي تتخذ صورتين، الصورة الأولى تتمثل في الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، أما الصورة الثانية فتتمثل في الشبايك الوحيدة اللامركزية، حيث يتمتع الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية باختصاص وطني، في حين الشبايك الوحيدة اللامركزية باختصاص محلي للنظر في المشاريع التي تخرج عن نطاق الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية<sup>48</sup>.

حيث تتحقق معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي من طرف هذه الشبايك الوحيدة بالنظر إلى خصوصية وتنوع في تشكيلتها والتي تضم سواء كانت هذه الشبايك الوحيدة وطنية أو محلية ممثلين عن عدد من الهيئات الإدارية التي لها صلة بالنشاط الاستثماري على نحو ممثلين عن إدارة الضرائب وكذا الجمارك بالإضافة إلى المركز الوطني للسجل التجاري، ومصالح التعمير، مصالح البيئة، الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل، صناديق هيئات الضمان الاجتماعي للعمال الاجراء وغير الاجراء، بالإضافة إلى الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار.

حيث يكلف ممثلو الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار المنطويين في إطار هذه الشبايك الوحيدة والتي تنشأ بدورها لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كما أشرنا إليه أعلاه، على الخصوص بإعلام المستثمرين بتوفير الاوعية العقارية، ومرافقتهم لدى إدارتهم الاصلية لاستكمال الاجراءات المرتبطة بالحصول على العقار<sup>49</sup>.

هذا ويلعب التنوع في تشكيلة الهيئات الإدارية الممثلة في الشبايك الوحيدة التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دور مهم وأساسي في معالجة طلبات الاستفادة من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار،

من خلال إبداء الرأي حول مدى أهمية المشروع الاستثماري المسجل على مستوى المنصة الرقمية، ومختلف تأثيراته الاقتصادية والاجتماعية، وبالتالي مدى حاجته وأحقيقته في الحصول على عقار ذي طبيعة اقتصادية من الأملاك الخاصة للدولة في إطار سياسة الحوافز المنصوص عليها قانونا بكل شفافية.

### المطلب الثالث: أسلوب الامتياز بالتراضي القابل للتنازل كأساس وحيد لمنح العقار الاقتصادي

اعتمد المشرع الجزائري في إطار القانون 17-23 سالف الذكر، نظاما واحدا و وحيدا للاستفادة من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، حيث كلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإعمال هذا النظام وهو نظام الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

حيث تأكد ذلك من خلال المادة 14 في فقرتها الأولى على أنه، يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية للاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي، يحدد عن طريق التنظيم ويتضمن بنود إدارية عامة وبنود خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري بهذا التوجه الجديد يعتبر تراجع منه عن موقفه الأخير الذي تبناه عام 2008 بموجب الأمر 04-08 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أين تبنى أسلوبين أو نظامين لمنح الامتياز الأول أسلوب المزاد العلني المفتوح أو بالتعهدات المختومة، أما الأسلوب الثاني فيتمثل في أسلوب التراضي.<sup>50</sup>

وبالعودة إلى أحكام القانون 17-23 سالف الذكر، نسجل تكريس المشرع لمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد استنفاد آجال الطعن المنصوص عليها في القانون المتعلق بالاستثمار، حيث يمنح الامتياز القابل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تحدد شروط وكفاءات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع.<sup>51</sup>

ويتحليل لأحكام الفقرتين 02 و 03 من المادة 14 أعلاه نلاحظ أن المشرع الجزائري قد رتب إمكانية الطعن في قرارات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عند فصلها في موضوع المنح الأولي للعقار الاقتصادي وحدد لموضوع الطعن هذا آجال، وأحال التفصيل في بيانها إلى التنظيم، كما أقر مجال زمني

مفتوح لممارسة حق الامتياز من طرف المستثمر يمتد إلى 33 سنة قابلة للتجديد من دون تحديد لعدد مرات التجديد، هذا الموقف الأخير من قبل المشرع يشكل تميز عن موقفه السابق الذي تبناه في إطار القانون 04-08 سالف الذكر والذي تبنى فيه مدة امتياز العقار الموجه للاستثمار تقدر بـ 33 سنة قابلة للتجديد مرتين في حدود 99 سنة.

ويثار التساؤل هنا حول القدرة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إلغاء منح الامتياز باعتباره قرار إداري طبقا لما جاء في الفقرة 02 من المادة 14 المذكورة أعلاه، وذلك في حالة توفر سبب من الأسباب الموضوعية.

في الحقيقة أنه وباستعراض كل الأحكام الواردة في القانون 17-23 سالف الذكر، لا نجد أي إشارة تتعلق بإمكانية قيام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإلغاء قرار منح الامتياز، مما يجعل قرارات الامتياز إذا ما صدرت من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تصبح محصنة من الإلغاء وتبقى سارية المفعول إلى غاية انتهاء الآجال المقررة قانونا لهذا الامتياز والمحددة بـ 33 سنة.

#### المطلب الرابع: استكمال مقتضيات الامتيازات الممنوحة للمستثمر بتحويل امتياز العقار إلى تنازل

في إطار استكمال مقتضيات الامتيازات الممنوحة للمستثمرين في مجال العقار الاقتصادي أجاز المشرع الجزائري تحويل امتياز العقار من قرار إداري إلى عقد تنازل نهائي لصالح المستثمر، وذلك بناء على طلب هذا الأخير بعد إنجازه للمشروع الاستثماري طبقا لبنود دفتر الاعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعايين من طرف الهيئات والإدارات المؤهلة<sup>52</sup>.

هذا وتجدر الإشارة مرة أخرى إلى أن هذا التوجه الجديد للمشرع يعتبر تراجع منه على موقفه الأخير الذي تبناه عام 2008 في إطار الأمر 04-08، والذي منع فيه بشكل نهائي التنازل عن الامتياز والعودة من جديد لمنهجه الأسبق والذي تبناه عام 2006 من خلال الأمر 11-06 الذي يكرس بدوره مسألة التنازل عن الامتياز.

وبالعودة إلى القانون 17-23 سالف الذكر، نجد أن المشرع قد كرس تحويل الامتياز على العقار إلى تنازل بناء على طلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب عقد تعدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا<sup>53</sup> على أن يتم تحويل هذا الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز مع خصم مبالغ الأتاوى المسددة قانونا بعنوان منح الامتياز.<sup>54</sup>

في المقابل تجدر الإشارة إلى أن المشرع أجاز للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية في حالة إخلال المستثمر ببند دفتر الأعباء، وذلك بعد إعدارين دون جدوى، وفي هذا

الإطار تقوم مصالح أملك الدولة إقليميا بإعداد قرار فسخ عقد الامتياز بناء على قرار الفسخ المتخذ من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبناء على طلب منها.<sup>55</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن الأعباء التي تتضمنها دفاتر الشروط والتي على أساسها يجوز للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فسخ عقد الامتياز تتمثل في الحالات التالية:<sup>56</sup>

- ✓ عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء من دون ترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- ✓ انجاز المشروع في الآجال المحددة.
- ✓ تسديد الأتاوى الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير.
- ✓ الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار بعد انجاز المشروع.

هذا ويجدر التنويه هنا بأن المشرع أحال في استكمال بعض التفاصيل المتعلقة ببعض المسائل الخاصة بالتنازل وفسخه إلى التنظيم على نحو ما قرره بشأن تحديد آجال وكيفيات تحويل الامتياز على العقار إلى تنازل الواردة في المادة 17 أعلاه، وكذا بشأن بيان و كيفيات تطبيق الإجراءات المتعلقة بفسخ عقد التنازل الوارد في المادة 21 أعلاه، وحيث أن معالجة موضوع هذه الورقة البحثية قد كان مباشرة عقب صدور القانون 17-23 فإنه لم يتسنى لنا مناقشة التفاصيل الواردة في النصوص التنظيمية التي تمت الإحالة إليها بالنظر إلى عدم صدورها بعد.

## الخاتمة:

في الختام نخلص إلى النتائج التالية:

1. إن تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في الإشراف على العملية التحضيرية المتعلقة بتهيئة العقارات الموجهة لاحتضان المشاريع الاستثمارية من شأنه أن يدعم الاستغلال الأمثل والأكفاء لهذه العقارات بما توفره من شبكات ضرورية لمختلف أنواع الاستثمارات.
2. إن عملية إدراج المعلومات والمتعلقة بالعقارات المتوفرة للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار على مستوى الأرضية الرقمية للمستثمر، من شأنه أن يرفع الحواجز البيروقراطية أمام المستثمرين ويسهل عليهم رحلة البحث الشاقة عن العقارات القابلة لاحتضان مشاريعهم الاستثمارية، من خلال الاختيار من بين مختلف العروض التي تلائم طبيعة مشاريعهم ومن ثم الانطلاق في تجسيدها على أرض الواقع.

3. لم يكتفي المشرع بتخصيص العقارات الخاصة المملوكة للدولة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، ولكن وسع الأمر إلى العقارات المملوكة للخواص، من خلال تكليف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باكتساب هذه العقارات لحساب الدولة وفق أسلوب ممارسة حق الشفعة ومن ثم تحويل الانتفاع بها إلى المستثمرين المحتملين والذي من شأنه أن يوفر مجال أرحب للمستثمرين في الاستفادة من عقارات ذات طبيعة مناسبة وملائمة أكبر لمشاريعهم.

4. تبرز أهمية التكريس القانوني لمساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إعداد أدوات التعمير، وذلك بالنظر إلى أهمية ما تشتمل عليه هذه الأخيرة من تدابير تتعلق ببرمجة مختلف الأنشطة الاقتصادية سواء كانت عمومية أو خاصة في إطار مشاريع التنمية، حيث يصب تدخل هذه الوكالة في صالح إدراج تصوراتها وتوقعاتها لما تحتاجه من تخصيص أوعية عقارية مهيئة في مختلف الفضاءات المنظمة في إطار مخططات التهيئة سالفة الذكر.

5. اعتمد المشرع المنصة الرقمية كأداة الكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها، حيث تضمن إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الانترنت وتسمح بتكثيف الإجراءات الواجب اتباعها حسب نوع الاستثمار ونوع الطلبات، حيث تكون مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات العمومية ذات العلاقة مع فعل الاستثمار.

6. يلعب التنوع في تشكيلة الهيئات الإدارية الممثلة في الشبائيك الوحيدة التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دور مهم وأساسي في معالجة طلبات الاستفادة من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار من خلال إبداء الرأي حول مدى أهمية المشروع الاستثماري المسجل على مستوى المنصة الرقمية ومختلف تأثيراته الاقتصادية والاجتماعية، وبالتالي مدى حاجته وأحقيقته في الحصول على عقار ذي طبيعة اقتصادية من الأملاك الخاصة للدولة في إطار سياسة الحوافز المنصوص عليها قانونا بكل شفافية.

7. في إطار استكمال مقتضيات الامتيازات الممنوحة للمستثمرين في مجال العقار الاقتصادي أجاز المشرع الجزائري تحويل امتياز العقار من قرار إداري إلى عقد تنازل نهائي لصالح المستثمر وذلك بناء على طلب هذا الأخير بعد إنجازه للمشروع الاستثماري، مع ما يشكله ذلك من استقطاب لهؤلاء المستثمرين.

الهوامش:

- <sup>39</sup> - المادة 08 ف 01 من القانون 17-23 ، المؤرخ في 15-11-2023 المتعلق بشروط وكيفيات منح امتياز العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ، عدد 73.
- <sup>40</sup> - المادة 03 من القانون 17-23. ، مرجع سابق.
- <sup>41</sup> - المادة 23 من القانون 18-22 المؤرخ في 24-07-2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر ، عدد 50.
- <sup>42</sup> - المادة 60 من الدستور الجزائري لسنة 2020.
- <sup>43</sup> - بوزارة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن قانون التوجيه العقاري 25-90، مذكرة ماجيستير في الحقوق تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة يوسف بن خدة، 2011-2012، ص 11.
- <sup>44</sup> - المادة 11 من للقانون 29-90 المؤرخ في 01-09-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ، عدد 52 المعدل والمتمم القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 ، ج ر ، عدد 51.
- <sup>45</sup> - حروفش مدني وكريش نبيل (الرقمنة كآلية لتطوير الاستثمار في الجزائر : المنصة الرقمية للمستثمر نموذجاً)، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية المجلد 06، عدد خاص، ص 04.
- <sup>46</sup> - المادة 27 من المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 08-09-2022 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، ج ر ، عدد 60.
- <sup>47</sup> - المادة 13 من القانون 17-23، مرجع سابق.
- <sup>48</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 22-298، مرجع سابق.
- <sup>49</sup> - الفقرة 09 من المادة 26 من المرسوم التنفيذي 22-298، مرجع سابق.
- <sup>50</sup> - كريمة شايب باشا، الاطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2019، ص 84.
- <sup>51</sup> - المادة 14 ف 02 و 03 من القانون 17-23 ، مرجع سابق.
- <sup>52</sup> - المادة 17 ف 01 من القانون 17-23، مرجع سابق.
- <sup>53</sup> - المادة 17 ف 03 من القانون 17-23، مرجع سابق.
- <sup>54</sup> - المادة 20 من القانون 17-23، مرجع سابق.
- <sup>55</sup> - المادة 21 من القانون 17-23، مرجع سابق.
- <sup>56</sup> - المادة 15 من القانون 17-23، مرجع سابق.

# The Concession Contract as a Mechanisms Exploiting Industrial Real Estate in Algerian Legislation



**d.Zerguini Radia**

**El Oued university, zerguini-radia@univ-eloued.dz**

zerguini-radia@univ-eloued.dz

## Abstract:

The Concession contract in Algerian legislation serves as a crucial mechanism for the exploitation of industrial real estate. It encompasses licensing details and granted rights, outlining specific operational terms and conditions for industrial property utilization. The agreement stipulates precise terms for the franchise duration, along with obligations for each party, encompassing financial intricacies and tax considerations associated with the franchise. Both parties are obligated to adhere to local environmental and security legislations. In case of violations, the other party reserves the right to terminate the contract in accordance with relevant Algerian laws.

**Keywords:** Concession Contract, Mechanisms, Real Estate. Algerian Legislation.

## ملخص:

يشكل عقد الامتياز في التشريع الجزائري آلية حاسمة لاستغلال العقارات الصناعية. وهو يشمل تفاصيل الترخيص والحقوق الممنوحة، ويحدد الشروط والأحكام التشغيلية المحددة لاستخدام الملكية الصناعية. وتنص الاتفاقية على شروط محددة لمدة الامتياز، إلى جانب التزامات كل طرف، بما في ذلك التعقيدات المالية والاعتبارات الضريبية المرتبطة بالامتياز. ويلتزم الطرفان بالالتزام بالتشريعات البيئية والأمنية المحلية. في حالة حدوث مخالفات، يحتفظ الطرف الآخر بالحق في إنهاء العقد وفقا للقوانين الجزائرية ذات الصلة.

الكلمات المفتاحية: عقد الامتياز، الآليات، العقارات، التشريع الجزائري.

## Introduction:

To stimulate investment, whether national or foreign, and expand its various fields, it requires the availability of legal, financial and real estate frameworks, the latter of which are essential and essential for the completion of any investment project, especially direct investments through the exploitation of real estate.

Obtaining the real estate base that will receive the economic project in that investment is considered one of the initial conditions for its success, or at least its launch, and several

legal and regulatory texts have been found that frame this process. However, despite this, obtaining a plot of land as a home for the industrial facility remains one of the most prominent problems facing Stimulating investment in Algeria.

Among the legal solutions adopted by the Algerian legislator in order to clear up the problems related to industrial real estate, is to make the concession system the only contractual method through which investors are able to obtain the real estate base in order to implement their investment projects on it, and this amendment was the replacement of Order No. 08-04 dated 01 September 2008 related to granting concessions on lands belonging to the state's private property, directed to the implementation of investment projects, and which are part of the country's sustainable development strategy that is concerned with the interests of rising generations, by achieving the two goals of preserving an important component of the non-renewable national property, and developing investment through controlling Real estate market

Industrial. Given the originality of the issue in Algerian law compared to other countries, concession is considered the only means of managing private state-owned lands intended for investment projects currently since 2008, and based on the importance that this issue acquires, we will raise the following **problem**:

**What is the concept of the concession system on real estate intended for industrial investment? Does this legal method guarantee and protect the interests of the contracting parties?**

The first topic: the concept of the franchise system

the first requirement: The concession system is the only legal method for exploiting industrial real estate

Given the effective role played by the concession contract as a legal tool that allows Hassan to exploit state funds without wasting them, the Algerian legislator, while regulating the exploitation of lands destined for investment projects, was quick to adopt this administrative contractual method as the only method on the basis of which these lands are granted, and this amendment was the replacement of Order 04-08. dated September 1, 2008, relating to granting concessions on lands belonging to the state's private property intended for the implementation of investment projects<sup>57</sup>, in order to preserve this important component of national property as a non-renewable natural resource and direct it in accordance with the purpose for which it was prepared, out of concern for the interests of generations<sup>58</sup>.

### **The first section: The concept of the concession contract on industrial real estate**

The administration has the right to choose between the two methods of administrative licensing or administrative contract, with regard to the exploitation of its natural resources by individuals, in accordance with a law and for a specific period of time. Therefore, they are two methods of public law that are subject at all stages to the provisions and rules of administrative law, in a way that preserves the public interests of the state.

Since industrial real estate is an important natural wealth in view of its effective role in stimulating various areas of investment, the Algerian legislator was quick to preserve it as state funds, by establishing a legal means that would lead to its optimal exploitation and thus

achieve the public interest of the state aiming to develop Investment and economic development<sup>59</sup>.

### **First: Definition of the concession contract on industrial real estate**

The concession contract is considered one of the legal mechanisms for exploiting real estate intended for industrial investment in Algeria. Therefore, the Algerian legislator did not refrain from giving it a definition of this contract in the text of the first article of the model book of conditions attached to Executive Decree No. 09-152 of May 2, 2009, which specifies the conditions and how Granting a concession on lands belonging to the state's private property and intended for investment projects, stipulating that: "Granting a concession is a contract through which the state authorizes, for a specific period, the use of an available real estate asset belonging to its private property for the benefit of a natural or legal person subject to private law, for the purpose of implementing an investment project."

Despite the efforts made by the Algerian legislator in his definition of the concession contract in industrial real estate, this did not prevent jurisprudence in Algeria from giving a special definition of this contract.

It was stated by some of them when they defined the term concession contract in industrial real estate as: "The concession contract in industrial real estate is embodied in an administrative contract prepared by the regionally competent state property departments, and is attached to a book of encumbrances that specifies the investment program and terms of the concession, and entitles the beneficiary to a natural or legal person subject to the law." The private right to benefit from a piece of land belonging to the state's private property and designated for investment projects" 3 Second: Determining the legal nature of the concession contract contained in the industrial property

Determining the administrative nature of the concession contract on industrial real estate is very important, as simply saying that it is administrative, puts it at a crossroads in many ways with the civil contract, because the legal system of rights and obligations in the administrative contract is fundamentally different from the legal system of rights and obligations. In the civil contract, that is, adding

The administrative nature of the concession contract on industrial real estate leads to the application of the rules of common law when implementing it. The legislator may determine the type of contract directly through legislative texts or indirectly by appointing the administrative judiciary to be responsible for resolving disputes related to some contracts, out of appreciation that the administrative law system is more suitable for resolving problems related to them than the private law system<sup>60</sup>.

The Algerian legislator considered the concession contract on industrial real estate to be a direct administrative contract, as stated in Article Order No. 08-04 of September 2008, specifying the conditions and methods for granting the concession on lands belonging to the state's private property and intended for investment projects, which stipulated that:

"The concession mentioned in Article 4 above shall be consecrated by an administrative contract prepared by State Properties, accompanied by a burden booklet that precisely specifies the investment program as well as the terms and conditions for granting the

concession,”<sup>61</sup> as well as the text of Article 17 of Executive Decree No. 09-152 of May 2, 2009, specifying the conditions and modalities for granting the concession on Lands belonging to the state’s private property and intended for the implementation of investment projects, which stipulates that “the concession granted within the framework of this decree shall be established in accordance with the provisions of Article 10 of Order No. 08-04 of September 1, 2008 mentioned above, by an administrative contract prepared by the State Property Administration attached to a notebook.” Conditions are prepared, in accordance with the forms attached to this decree, and precisely specify the investment program as well as the terms and conditions for granting the concession.”<sup>62</sup>

As for considering the concession contract in industrial real estate as one of the administrative contracts determined by the law indirectly, this is what the Algerian legislator went for when he stipulated in Article 800 of the Civil Administrative Procedures Law that the administrative judge considers all disputes involving the state, state, or municipality. Or one of the public administrative institutions is a party thereto, whether it is a plaintiff or defendant<sup>63</sup>.

In keeping with the organic standard, the concession contract in industrial real estate can be considered an administrative contract, because the administrative judiciary has the jurisdiction to consider the dispute of this contract, since the authority granting the concession, represented by the state, considers the public legal persons that were specified in the text of Article 800 mentioned above.

Hence, we see that the concession granted on industrial real estate is included in the concession contracts known in judicial and administrative jurisprudence, as it is a contractual administrative act that results in permission to exploit private state property for a specific period, as the state is the one that grants the aforementioned concession and always remains a party to it. This makes it act according to the principles of administrative law, and enjoy the privileges of public authority vis-à-vis the concessionaire.

## **Section Two: The legal basis for granting the concession contract on industrial real estate**

Through the definition of the concession contract on industrial real estate, it became clear to us that this contract is characterized by specific characteristics, including: It is an administrative contract concluded between the state granting the concession and the national or foreign investor holding the concession, and it aims. Exploiting lands belonging to private state property for a specific period determined in accordance with a book of conditions prepared by the administration granting the concession, with the aim of implementing investment projects directed to industrial activity.

Thus, the legal basis for granting the concession is:

### **First: Parties to the concession contract**

The concession contract in industrial real estate is concluded between two persons belonging to a different legal system, the state as a person, the public law persons represented by the contracting authority granting the concession on the one hand, and on the other hand every national or foreign investor subject to private law represented by the concessionaire

exploiting the real estate directed to the investment project. 1 - The state granting the concession: The state granting the concession means all administrative bodies that have been granted by law the powers to ensure the implementation of this contract and monitor it, and it may be represented by two bodies:

**A) The party qualified to conclude the contract:**

The entity qualified to conclude a concession contract in industrial real estate is the State Property Administration, as it is the administrative body that is authorized by law to manage and dispose of all private real estate belonging to the state intended for investment projects, and this is confirmed by Article 10 of Order No. 08-04 mentioned previously as: “ The concession mentioned in Article 4 above shall be established by an administrative contract prepared by the State Property Administration, accompanied by a burden booklet that precisely specifies the investment program as well as the terms and conditions for granting the concession<sup>64</sup>.

The State Property Administration, which wants to conclude a concession contract in industrial real estate, must write it out in a formal form that is drawn up by the sub-inspector for state property affairs and real estate affairs, and precisely in the interest of writing administrative contracts, because there are rights and obligations that fall on the shoulders of both parties, and therefore given Due to the importance of this contract, writing is an essential condition because it is inconceivable to conclude a concession contract without writing. B: The entity qualified to manage the contract:

In view of the economic reforms initiated by the public authorities, out of their keenness to take care of the concerns of investors by enabling them to complete their investment projects in a short period and at the lowest cost, and to help them overcome the obstacles they face, they established several bodies charged with monitoring investment, and since the concession contract in industrial real estate is granted for the completion of projects Investment management has become dependent on these bodies concerned with investment matters so that the concessionaire can obtain some of the administrative facilities and benefits stipulated for the property granted to him and stipulated in the investment laws and financial laws applicable to them. These bodies managing this contract are represented in:

- National Investment Council
- National Agency for Investment Development
- Investment Support Fund
- The National Agency for Brokerage and Real Estate Registration
- A committee to help determine the location, promote investments, and control the property

**2 - The national investor and the foreign investor (concession holder):**

Through the legislative definition of the concession contract, we see that the Algerian legislator did not specify the nationality of the beneficiary of this contract, but was content only with the concessionaire being every natural or legal person subject to private law, and whoever... From this standpoint, the nationality criterion is not considered the determining factor according to which the concession is granted, which means that the legislator has opened the door to benefit from this contract widely for every national or foreign investor

residing or non-resident in Algeria as long as it does not conflict with the general rule stipulated in Article 1 of the law. Order No. 01-03 relating to investment development, which stipulates that:

This order specifies the system that applies to national and foreign investments made in economic activities that produce goods and services, as well as investments made within the framework of granting a concession and/or license

**Second:** How to grant the concession contract. Article 15 of Law 11-11 of July 18, 2011, which includes the Supplementary Finance Law of 2011, stipulates that: "... the concession is granted on the basis of the book of conditions by mutual consent on lands belonging to the private property of the available state." For the benefit of public institutions and bodies and natural or legal persons subject to private law, for the needs of investment projects and taking into account respect for the applicable construction rules."

It is clear to us that granting the concession is through mutual consent, as it is the only type of contract directed to the benefit of investors in all their forms. Thus, the Algerian legislator has departed from the general rule applicable in administrative law regarding the granting of administrative contracts, in which the procedure of competition is considered a general basis for contracting and the method of mutual agreement. An exceptional procedure that the administration resorts to in specific and legally prescribed cases, thus making mutual consent the only contracting procedure.

Perhaps this amendment brought about by the Algerian legislator within the framework of this law wanted to provide more facilities for the benefit of investors and help them establish their investment projects without obstacles or procedural restrictions, because direct contracting by mutual consent may provide these economic operators with speed and low costs in obtaining industrial real estate without Following competitive procedures that are sometimes characterized by non-transparency due to the fact that public bidding is often characterized by bureaucracy, in addition to consuming time and costs due to the complexity of its procedures.

### **Third: Limits of granting a concession contract**

Since industrial real estate is a piece of land prepared to be a home for the establishment of an industrial facility for the purpose of implementing an investment project, the concession contract is granted in specific and pre-classified areas in which the concessionaire practices his economic activity. According to Algerian legislation, the areas in which investment projects are established are classified as follows:

- Industrial areas and activity areas.
- Investment areas (areas that require development).
- Real estate assets belonging to public economic institutions that have been liquidated .

However, it wants restrictions on the state in granting concessions on types of land works, in the text of Article 02 of Order No. 04-08 mentioned previously, which states that "the following types of lands are excluded from the scope of application of the provisions of this order:<sup>65</sup>

- Agricultural lands.
- Plots of land located within mining areas
- Plots of land located within areas for exploring and exploiting fuels and areas for protecting electrical and gas installations.
- Land plots destined for real estate upgrading that benefit from state subsidy.
- Land plots located within the archaeological and cultural areas of the site.

It is noted from the above-mentioned article that the Algerian legislator has excluded the granting of concessions on a type of the above-mentioned lands, as they constitute an important non-renewable natural resource and fall within protected lands with specific geographical features that are subject to protection under special laws in order to preserve their privacy and rationalize their use in a way that ensures their sustainability. And its safety, in order to find a balance between the requirements of the present generations, without this being at the expense of future generations.

**The second requirement: The concession system protects and guarantees the interests of the contracting parties.**

The objectives of the concession contract in industrial real estate attract wills united by a common interest, the will of the concessionary state, which aspires to achieve a set of goals and objectives in order to achieve its public interests in achieving economic development, and the will of the investor who holds the concession, who stands to achieve his own interests represented by achieving profit and benefit from... His investment project.

**The first section: The concession system protects the interests of the state by ensuring that the industrial property maintains its investment character**

The state intervenes to eliminate the scarcity of natural resources by adopting legal and regulatory standards to ensure the proper exploitation and use of them, Since industrial real estate is an important natural resource, the Algerian legislator intervened in accordance with legislative texts, making the concession system the only legal method through which this real estate is exploited<sup>66</sup>, given the importance achieved by this legal action in protecting and monitoring it from any factor that takes it out of control. The investment activity for which it was allocated.

**First: The role of the concession system in protecting industrial real estate**

Industrial real estate is considered one of the most prominent obstacles that investors face in Algeria, as a World Bank study indicated that 37% of investors are searching for real estate in order to complete their investment project, and that 13% is the main obstacle facing them, and 20% of economic institutions have been waiting more than years. To obtain the property

This situation, according to the belief of some economic analysts, is due to the lack of transparency and ambiguity in the way it is managed, i.e. the use of real estate in the wrong place, rather than being a problem in terms of scarcity. This can be proven by the presence of the largest volume of real estate, but it is not exploited according to the true purpose for which it was allocated<sup>67</sup>.

The results showed that a large number of lands are unexploited, including about 15% of the real estate located in industrial areas (2,334 hectares) and 60% of the lands located in activity areas (4,496 hectares), which is 30% of the total area (22 thousand hectares.) Available unexploited, in addition to these unexploited lands, there are also other properties belonging to public institutions that have been dissolved that are also unexploited, amounting to (1,300 hectares).

Therefore, the crisis is not in the shortage of real estate, but in the weakness of rational management of this natural resource due to the state allowing investors to acquire ownership of real estate sites designated for the completion of investment projects<sup>16</sup>, which led to a lack of transparency in management and the connection of the industrial real estate file with corruption.

Field facts confirmed that 85% of investors were granted industrial real estate through sale at nominal prices. They did not respect contracts concluded with the National Investment Development Agency. Some of them did not develop their investment, and some of them diverted the property from the primary purpose for which it was granted. <sup>68</sup>This resulted in the aforementioned situation. Above is the limited land allocated for industrial activity, as a significant number of properties were converted to non-investment destinations such as construction, which led to the emergence of speculation in the industrial real estate market, and also greatly affected the deprivation of actual investors from obtaining these investment lands in a short period of time.

At a fixed and reasonable price. In view of the negative results that were observed in practice as a result of the ownership of lands belonging to private state property for the benefit of investors, before they completed investment projects, the Algerian legislator adopted the concession contract method as the only mechanism for exploiting industrial real estate <sup>19</sup>, in view of what this legal action achieves by preventing investors from acquiring ownership of these properties and not Exploitation may only be through the right to usufruct it for a limited period of time in exchange for the payment of a rental royalty.

Thus, the concession system is considered a contractual administrative act that does not transfer ownership. It makes the industrial property subject to special legal protection by preventing its disposal, seizure, or acquisition by statute of limitations, meaning that it is not transferable to investors, whether local or foreign.

## **Second: The role of the concession system in monitoring industrial real estate**

Administrative jurisprudence and jurisprudence agree that the concession guarantees the administration the extension of its authority to enable it to monitor every contracting party with it, and to ensure that he properly carries out the duties he has committed to, through the standard books of conditions

Administrative concession contracts are distinguished from civil contracts by their special nature, based on the fact that the administration enjoys the privileges of authority. The public, which enables it to monitor the contractor's implementation of his contractual obligations, as well as direct him to ensure compliance with the implementation of the terms of the contract, in order to give priority to the public interest of the administration over the private interest of individuals.

This right granted to the administration enables it to verify that the contracting party is exploiting the industrial property according to its intended purpose. This right is not required to be stipulated in the concession contract, as it is stipulated without the need to stipulate it as it is part of the public order and cannot be waived. By the administration, meaning if the administration in the contract waives its right to monitor its contracting party, the condition is invalid and in violation of public order.

This right is related to public order, as a result of the fact that the subject of the concession contract relates to the exploitation of the property in order to complete an investment project and achieve economic development, thus achieving the public interest of the contracting authority, and since the latter was to achieve its interest in contracting, it was decided that it would have the right to monitor the property. The industrial entity, even responsible for achieving its interest in the contract, was to have the right to monitor the industrial property so that it does not deviate from the goal for which it was allocated.

In light of the above general provisions, the forms of control in the concession contract for industrial real estate vary into several forms, including that the contracting authority granting the concession monitors the property to ensure that the concessionaire is working in accordance with the conditions stipulated in the contract in the model book of conditions attached to it<sup>69</sup>, or is there A violation of one of the contractual clauses on his part, such as his failure to pay the annual rental royalty for the granted property, or his delay in completing the investment project within the period agreed upon in the contract, or his giving up the property and subletting it to another person without the knowledge of the administration, or his failure to exploit the subject property. The concession for the purpose for which it was allocated, or in the event that it does not respect construction rules and standards

## **Section Two: The concession system guarantees and protects the interests of the investor**

Contracting through the concession system to exploit industrial real estate is considered a means that enables the investor to localize his investment project in order to employ his huge capital and use it in order to achieve profit. However, among the goals that the investor seeks to achieve as a result of his contract is the extent of his ability to benefit from the legal protection determined by the internal legislation of the state. Incubating these investments on its real estate, so that it can implement its economic project on the real estate

Franchise subject with complete peace of mind and without any risks or fears that might expose him to losing his opportunity to make a profit. This is why the Algerian legislator was keen to provide the investor exploiting industrial real estate through a concession with a set of guarantees while carrying out his investment project on it, by enjoying a stable position on the legal level and a privileged position on the financial level.

### **First: The legal guarantees granted to the investor during his exploitation of the property subject to the concession**

Legal guarantees mean those means provided to the investor that guarantee him the preservation of his rights and his investment project from any danger threatening him or facing him on the property subject to the concession<sup>70</sup>. The legal guarantees provided by the Algerian authorities to investors during their exploitation of industrial real estate vary to:

### 1- Exploiting industrial real estate for a long period of time:

The duration of the concession contract in industrial real estate is similar to what is called an opportunistic lease, which is considered a type of long-term real estate lease known in French jurisprudence as “Le bail emphytéotique,” as its duration ranges from 18 to 99 years in exchange for paying a royalty every year. The tenant is also obligated to maintain and develop the property

The Algerian legislator went along with these long-term real estate leases and stipulated that the concession contract in industrial real estate is not granted forever, but rather is granted for a long period not exceeding 99 years and is non-renewable. It appears to us that this period is considered sufficient to complete any investment project because it is logically consistent with the expiry of the period specified for commercial companies that cannot exceed 99 years.

Therefore, any investor can establish his industrial activity with complete peace of mind because the time period for exploiting the property does not conflict with the duration of ownership of any investment project.

### 2- The contracting authority's commitment to provide adequate protection to the concessionaire during his exploitation of the property

Since the concession contract in industrial real estate is a contract, whose subject matter is related to the completion of an investment project, it is the responsibility of the contracting authority to provide adequate protection from all the risks to which the concessionaire may be exposed during his exploitation of the real estate subject of the concession<sup>71</sup>, and its position towards it is to demand guarantees that reduce those risks and may even eliminate them. Totally on it. Among these risks is the political risk represented by the public authorities hosting these investments taking measures that would deprive the investor of his fundamental rights over his investment, especially those related to nationalization, expropriation, and total or partial confiscation of the investment project located on the real estate subject of the concession) even if the authority takes

Such measures as nationalization, expropriation, and confiscation result in contractual liability towards the contracting party, and thus it is obligated to compensate the investor who owns the concession a fair and just compensation as a result of the damage to his property, These guarantees are embodied in the text of Article 16 of Order No. 03-01 related to investment development, as the state has the obligation not to undertake any confiscation of any investment project completed on these properties, except in the cases stipulated in the applicable legislation, and the confiscation will result in fair compensation and Fair. The investor holding the concession may also be exposed, while exploiting the property on which the investment project is located, to legislative risks represented by the ability of the authority granting the concession or the state to change its internal law through constitutional, legislative or regulatory measures that lead to an amendment in the tax or financial field, thereby affecting the economic balance of the contract. The position it was in at the time of conclusion.

Based on this, the contracting state with the investor is obligated to protect him against any legislative changes that may occur. In this regard, the future contracting state is obligated,

and we find the source of this obligation in Algerian legislation in the text of Article 15 of Order 01-03 related to investment development, which stipulates that reviews or Cancellations that may occur in the future of investments made within the framework of this order unless the investor expressly requests this<sup>72</sup>.

### 3 - The state's commitment to providing administrative licenses to the concessionaire

The authority responsible for issuing these licenses is the administrative bodies concerned with investment, and obtaining these licenses is the responsibility of the administration granting the concession. It is therefore obligated to provide the necessary licenses to the concessionaire that allow him to exploit the property, because he will not be able to begin implementing the contract unless he obtains these. Administrative licenses, although the purpose of the obligation of the contracting authority to provide it is to allow the investor to perform his work without obstacles and to allow him to complete his investment project within the period agreed upon in the contract.

In this regard and with the intention of facilitating the task of the concessionaire to complete obtaining administrative licenses and simplifying their procedures, the Algerian legislator established in a text Article 23 of Order No. 01-03 relating to the development of investment, the decentralized single window, and this window includes various departments and bodies concerned with investment in order to simplify and reduce the procedures and formalities for completing projects, including the Customs Administration, Taxes, Commercial Registry Bank, Urban Planning Directorate and... Environment, State Property Directorate, Employment Directorate, Municipal People's Council and the bodies in charge of investment-oriented real estate.

### 4- The right of the concessionaire to own the industrial facility built on the property

Algeria is among the countries that have explicitly adopted in its legislation regarding how to organize lands intended for the implementation of investment projects, that the latter should not be owned by either local or foreign investors. For this matter, it has made the concession system the only method of contracting in order to obtain these lands. This is among the factors that discourage the delegations of these investors from entering their territories, for fear that their industrial facilities that they established on top of the real estate granted to them will be confiscated by the state after the end of their investment project.

In the face of this situation that prevents investors from the right to own the lands on which their investments are located, the Algerian legislator hastened to remedy this deficiency by providing adequate legal protection to these investors by enabling them to have the right to retain their industrial facility built on the property subject to the concession after the end of the investment project, and this is confirmed by Article 13. Order No. 08-04 of September 2008<sup>73</sup>, which specifies the conditions and methods for granting concessions on lands belonging to the state's private property and intended for investment projects, stipulates that: "Upon completion in the investment project, the ownership of the completed buildings is obligatorily established by the investor on the lands whose concession was obligatorily granted on the latter's initiative and through a notarial contract."

**Second:** Financial concessions granted to the investor during his exploitation of the property subject to the concession

Legal guarantees alone are not sufficient to attract investments in the country in question, because the investor is also concerned with the amount of burdens that will fall on him and the aid and exemptions that he will receive during the completion of his investment project on the property subject to concession, because targeting profit sends the investor to search for the best treatment in the fiscal field and Customs duties, as taxes of all kinds represent a deduction from the interest obtained.. The Algerian legislator has worked to grant a group of financial privileges to investments made on the property subject to the concession, which are:

#### 1 - The right to create an official mortgage on the property:

The Algerian legislator allowed concessionaires to create an official mortgage in front of the bank expenses on the real estate right in order to finance their investment projects, as Article 11 of Order No. 08-04 mentioned previously stipulated that “...as permitted, In addition, an official mortgage was created in favor of the loan authorities on the real estate right resulting from the concession, as well as on the buildings scheduled to be erected on the lands granted the concession, in order to guarantee the loans granted to finance the project that was undertaken only.”

This legal text is considered a legal guarantee granted to investors who benefit from the usufruct right over industrial real estate, because the Algerian legislator departed from the general rule stipulated in the Civil Code, which is that it is not possible to create an official mortgage unless the mortgaged property is owned by a mortgagor. This license is in fact considered part of A major part of the financial facilities granted to franchisees, especially since most of them had previously been harmed by the banks’ failure to respond to their investments because they required guarantees, namely that the mortgaged property be owned by the investor<sup>74</sup>.

#### 2 - Benefit from additional discounts on the rental royalty amounts for the property

The concessionaire can benefit from additional reductions on the annual rental royalty amounts according to the location of the project. These reductions are considered among the benefits granted to the property user and encourage him to establish his investment project in these areas. This is what the Algerian legislator confirmed in the text of Article 15 of Law No. 11-11 dated On July 18, 2011, which included the Supplementary Finance Law of 2011, which stipulates that:.. The annual rental royalty determined by the State Property Department is subject to a reduction that applies as follows:

-90%-during the investment completion period, which can extend from one (1) year to three (3) years .

-50%-during the investment exploitation period, which may extend from one (1) year to three (3) years .

-The symbolic dinar per square meter (m2) during a period of ten (10) years, and after this period it increases to the state property royalty for investment projects established in the states that were used to implement the South and High Plateaus programs.

- The symbolic dinar per square meter (m2) during a period of fifteen (15) years, and after this period it increases to 50% of the property royalty amount for projects established in the major southern states.

### 3 - The state's commitment to providing the basic facility necessary for 1

It is known that the basic facility necessary for investment, such as road networks, electricity, water, gas, sewage channels, telephone lines, etc., which are connected to the property subject to the concession, is among the sufficient and attractive factors that lead to attracting investors, especially foreigners, to complete their investment projects. Because it is considered a financial incentive that allows them to start their industrial activity on a property prepared in all respects and free of any obstacle preventing the implementation of the investment project<sup>75</sup>.

This was confirmed by Order 01-03 of August 20, 2001 relating to investment development, as Article 28 of it stipulated: "An investment support fund shall be established in the form of a special allocation account. This fund shall be directed to finance the cost of the state's contribution to the cost of the benefits granted to investments, especially the expenses for the establishment's works." Fundamentals necessary to complete the investment"

### 4 - Exemption from registration rights and real estate advertising expenses

The Algerian legislator was keen to enable the concessionaire, while benefiting from industrial real estate, to be exempt from registration rights and real estate advertising expenses during the completion phase of the investment project, in accordance with Article 9 of Order 01-03 of August 20, 2001 relating to investment development. It should be noted that the legislator Al-Jazairi did not specify the duration of the exemptions, which leads to the result that they are calculated from the date of benefiting from the decision to grant the benefits provided by the National Agency for Investment Development until the actual completion of the investment project, i.e. establishing the industrial facility on the property subject to the concession.

## Notes

57 Official Gazette No. 49 dated September 3, 2008.

58 Official Gazette No. 27, dated May 6, 2009.

59 Bouhafs Djalab Nanaa, The Legal System for Economic Real Estate in Algeria, Al Fikr Parliament Magazine, Issue 22, Volume 3, 2009, p. 88.

60 Farouk Ahmed Khamas, Muhammad Abdullah Al-Dulaimi, Al-Wajeez in the General Theory of Administrative Contracts, Mosul University Press, 1992, p. 23

61 Official Gazette No. 49, dated September 3, 2008.

62 Official Gazette No. 27, dated May 6, 2009.

63 The text of Article 800 of Law No. 08/09 of February 2008 includes the Code of Civil and Administrative Procedures: "The courts are the bodies of public jurisdiction in administrative disputes.

64 Official Gazette, No. 49 dated 03 September 2008.

65 Official Gazette, No. 49 dated 03 September 2008.

66 Soleimani Fatna, Bin Al-Akhdar Muhammad, the concession contract as a mechanism for exploiting industrial real estate in Algeria, Al-Maidan Journal for Mathematical, Social and Humanitarian Studies, Issue 8, Volume 2, 2020, p. 69.

67 Jalal Azizi, Abdul Karim Muka, Concession Contract as a Mechanism for Exploiting Real Estate for Investment, "Industrial Real Estate as a Model," Legal and Political Research, Issue 1, Volume 2, 2017., p. 135.

68 Okaka Fatima Al-Zahraa, Belhaj Saad, Concession Contract as a Mechanism for Exploiting Industrial Real Estate for Investment, Journal of Legal and Economic Research, Issue 2, Volume 4, 2021, p. 347.

69 Fayza Saqqar, Consensual concession as a legal mechanism for exploiting industrial real estate intended for investment in Algerian legislation, Journal of Legal and Social Sciences, Volume 4, Issue 2, 2019, p. 146.

70 Abdullah Abdul Karim Abdullah, Investment Guarantees in the Arab Countries, Dar Al-Thaqafa for Publishing and Distribution, Amman, 2008, p. 23.

71 Qadri Abdel Aziz, International Investments, Dar Houma, Algeria, 2006, p. 62.

72 Jalal Azizi, Abdul Karim Muka, op. cit., p. 130

73 Official Gazette, No. 49 dated 03 September 2008.

74 Maati Allah Mustafa, The Concession System as a Mechanism for Exploiting Industrial Real Estate, Real Estate and Environmental Law, Volume 4, Issue 1, 2016, p. 150.

75 Maati Allah Mustafa, previous reference, p. 142.

## الرهن الرسمي على العقار الصناعي الموجه للاستثمار بين الضوابط القانونية واشكاليات التطبيق



د. حماتي صباح

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

[sabah629@gmail.com](mailto:sabah629@gmail.com)

د. بطينة مليكة

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

[malikahammad.39@gmail.com](mailto:malikahammad.39@gmail.com)

### ملخص:

حظي الاستثمار في العقار الصناعي باهتمام كبير من طرف المشرع الجزائري من خلال وضع ترسانة قانونية - تتعلق بقانون: الاستثمار والنقد والقرض المالية والامر المتعلق بمنح الأراضي الخاصة التابعة لأمالك الدولة ومراسي تنفية لها وغيرها.. تتجدد في كل مرة لتجسد السياسية الاستثمارية للدولة التي تهدف إلى إنعاش الاقتصاد الوطني وازدهاره وتحقيق التنمية المستدامة، وكون العقار الصناعي أحد أهم العقبات التي تحيل دون ذلك فقد أقر المشرع منحها بأسلوب عقد الامتياز الخيار الأفضل، حيث بموجبه يستفيد المستثمر من إنشاء حق رهن رسمي على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وعلى البناءات المقرر إقامتها على الأراضي الممنوحة لهيئات القروض من أجل ضمان القروض الممنوحة له لتمويل المشروع الاستثماري الذي سيباشره رغم عدم ملكية الأرض، وهذا تحفيزا على الاستثمار.

**كلمات مفتاحية:** الاستثمار، الامتياز، العقار الصناعي، الرهن الرسمي.

### Abstract:

Investment in industrial real estate has received great attention from the Algerian legislator through the development of a legal arsenal - related to the law of: investment, cash and financial loans and the matter related to granting private lands belonging to state property and their development anchors and others... - that is renewed every time to embody the state's investment policy that aims To revive and prosper the national economy and achieve sustainable development, Since industrial real estate is one of the most important obstacles that prevent this, the legislator has approved granting it in the form of a concession contract, the best option, whereby the investor benefits from the establishment of an official mortgage right on the real estate right resulting from the concession and on the buildings scheduled to be erected on the lands whose concession has been granted to loan authorities in order to guarantee the loans. Granted to him to finance the investment project that he will undertake despite not owning the land, this is an incentive for investment

**Keywords:** Investment, franchising, industrial real estate, official mortgage.

**مقدمة:**

لقد إهتمت الدولة في إطار مختلف سياستها لتطوير وترقية الإستثمار بتنظيم ومحاولة توفير الأوعية العقارية الكفيلة لإستقبال النشاطات الصناعية من أجل تلبية الحاجيات العقارية، وقد إقتحام المجال الصناعية وخاصة الأنشطة الصناعية والإنتاجية ضمن المفهوم العام للإستثمار.

وبذلك أصبح الإستثمار المحرك الأساسي لتحقيق التنمية الإقتصادية إذ تقتضي ضروريات الدخول في إقتصاد السوق تشجيع وترقية الإستثمار من خلال منح المستثمرين جملة من التحفيزات من بينها توفير الأوعية العقارية التي تعتبر الأساس في بناء المشاريع الإستثمار.

من بين أهم العقار الموجه للإستثمار هو العقار الصناعي الذي يلعب دورا أساسا بناء الإقتصاد الوطني عن طريق عقد الإمتياز وجعله أحد أهم الوسائل المعتمدة لتشجيع الإستثمار في العقار الصناعي ووضعت شروط وإجراءات قانونية للحصول على إمتياز إستغلال هذا العقار كما حدد الإمتياز كأحد أهم الصيغ القانونية لتطوير أليات التنمية الصناعية وإنعاش الإقتصاد الوطني من التبعية للمحروقات

فالمشرع من خلال تكريسه لعقد الإمتياز على منح المستفيد من العقار الصناعي مجموعة من الحقوق يستفيد منها وذلك بعد شروعه بالإنتفاع بالعقار أو قطعة الأرض الموجه للإستثمار الصناعي إلى جانب صاحب الإمتياز فالدولة كمانحة للإمتياز وهي حق صاحب الإمتياز في إنشاء الرهن الرسمي وعليه نطرح الإشكالية التالية:

**كيف يتأسس الرهن الرسمي على العقار الصناعي الموجه للإستثمار وهي الإشكاليات العملية**

**التي يثيرها؟**

وللإجابة عن ذلك إتبعنا المنهج الوصفي التحليلي من خلال التطرق للجانب المفاهيمي لعقد الرهن الرسمي ومحاولة ربطه بالقوانين المتعلقة بالإستثمار وكذا للقانون المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة، كما تم تحليل النصوص القانونية المتعلقة بهذا النوع من الإستثمار وسرد الإشكاليات العملية على مستوى العملي وكذا رقابة القضاء على هذا النوع من الرهن.

وعليه تم تقسيم المداخلة إلى مبحثين: نتناول في المبحث الأول الشروط وإجراءات القانونية تأسيس الرهن الرسمي على العقار الصناعي، ثم نتناول في المبحث الثاني اثار الرهن على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

**المبحث الأول: الشروط وإجراءات القانونية تأسيس الرهن الرسمي على العقار الصناعي**

تبرز أهمية منح عقد الإمتياز الصناعي بكون آلية لتسيير العقار الصناعي في الجزائر قصد الإنتفاع من الأراضي المتوفرة التابعة للأمولاك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي شريطة خضوعه لأحكام القانون الخاص.

**المطلب الأول: الضوابط القانونية لحصول على الرهن الرسمي.**

أصبح الرهن الرسمي يتصدر مختلف أنواع الضمانات وحجز موقعا في يوق التمويل يتصدر مختلف أنواع الضمانات للمستثمرين ولمختلف شرائح المجتمع في شتى الميادين الصناعية المهنية والمرفقية والخدماتية، كما عرفت تطورا هاما ومتزايد في ظل التطور الإقتصادي والإجتماعي الذي من خلاله فتحت الدولة الإستثمار في مختلف الصيغ حتى يزدهر إقتصادها، وعليه فهو بذلك رهن قانوني ينشأ بنص القانون ويتم تقريره عادة على حساب مكانة الدائن.

كما أنه يقصد بالرسمية تحرير عقد الرهن من قبل موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة وهذا ما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني وبالرجوع للمرسوم التنفيذي 132/06 فأن من يتولى هذه المهمة في حالتنا هذه الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية فيتولى تحرير إتفاقية القرض<sup>1</sup>.

ومن هذا المنطلق إرتبط الرهن الرسمي هو الآخر في مجال الإستثمار في العقار الصناعي والذي ينتج عن منح الإمتياز وعليه سوف نسلط الضوء على الشروط الرهن الرسمي على العقار الصناعي على ضوء القوانين ذات الصلة.

**الفرع الأول: الشروط الموضوعية لعقد الرهن الرسمي**

لقد نص المشرع الجزائري على الرهن الرسمي في القانون المدني رقم: 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 في الباب الأول في المواد من 882 الى غاية 936 من الكتاب الرابع المخصص للحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية.

يعرف الرهن الرسمي هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن ويتقرر ضمنا للوفاء بدين على عقار مملوك للمدين أو لكفيل عيني ويكون بموجبه للدائن الحق في إستيفاء دينه من ثمن هذا العقار مقدما في ذلك على الدائنين العاديين لمالك هذا العقار<sup>2</sup>.

فبالرجوع للمادة 882 فقد عرفت الرهن الرسمي على أنه عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان<sup>3</sup> وبذلك يكون الرهن الرسمي يطلق على العقد الذي يترتب به للدائن حق عيني على عقار مخصص لوفاء دينه.

فتناول المشرع شروطه في القسم الثاني من الفصل الثاني للكتاب الثاني من التقنين المدني من رضا، محل، سبب كما أنه هناك أحكام خاصة بهذا النوع من الرهون الخاص بالعقار الصناعي. والتي يمكن تحديد في الأركان العامة للعقد بصفة عامة وهب ركن الرضا ، المحل، السبب.

1- ركن التراضي: تراضي المتعاقدين هو الأول للعقد الذي يعتبر ظاهرة مركبة تقتضي وجود إرادتين متطابقتين على الأقل ثم التعبير عنها وتبديلها من قبل الأطراف.

2- ركن المحل: أشار المشرع للأحكام المتعلقة بمحل العقد بإعتباره الركن الثاني في العقد إلى محل الإلتزام كما أن المادة 92 من قانون المدني يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبلا ومحققا غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان ذلك برضاه.

3- ركن السبب: يعتبر سبب الرهن هو الإلتزام المضمون بالرهن أيا كان موضوع الإلتزام على أن يكون سبب عقد الرهن مشروعاً، إلا كان العقد باطلا بطلانا مطلق حسب المادة 97 من قانون المدني جزائري كسائر العقود.

**الفرع الثاني: الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي:** لقد حدد المشرع أحكام خاصة للرهن الرسمي على وجه الخصوص وهي كما يلي:

1- تخصيص الرهن: يشترط في العقار المرهون رهنا رسميا أن يكون عقارا موجودا ومعينا تعيينا دقيقا و أن يكون عقارا مما يصلح التعامل فيه بالمزاد العلني إعمالا بالمادة 886 من قانون المدني.

2- ان يكون العقار موجودا

3- تعيين العقار تعيينا دقيقا: جاءت المادة 886 من قانون يجب أن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا وهذا الحكم يقرر مبدأ تخصيص الرهن هو أن يتقرر الرهن على عقار بالذات وليس كل أموال المدين الحاضرة و المستقبلية.

وليس هناك ما يمنع من أن المدين يرهن كل أموال مع تخصيص كل منهما فيذكر في عقد الرهن كل عقار وبرهنة بالذات وتعيين العقار يجب أن يكون دقيقا من حيث طبيعته وموقعه وأن يريد هذا التعيين أما على عقد الرهن ذاته أو عن عقد رسمي لاحق.

4- يجب أن يكون العقار الموهون مما يصلح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني أن الغرض الأساسي من الرهن هو تمكين الدائن المرتهن من التنفيذ على العقار الموهون للإستيفاء حقه من ثمة في حالة عدم وفاء المدين بدينه فإنه يشترط أن يكون العقار الموهون مما يجوز التعامل فيه ومما يجوز بيعه بالمزاد العلني وإلا كان الرهن باطلا بطلانا مطلق.

وطبقا لما جاء في القانون المدني فإنه يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار الموهون وأهلا للتصرف فيه، كما يجب أن يكون المال الموهون عقارا وهنا نسجل خروج المشرع عن القواعد العامة التي تشترط لصحة الرهن الرسمي أن يكون الراهن مالكا له وأهلا للتصرف فيه وأن يتم على عقار مما يمكن بيعه بالمزاد العلني، حيث لم يتحدث المشرع ضمن المادة 14 على أحقية المستثمر رهن الرسمي للحصول على قروض تمويلية كما لم يشترط لبيع بالمزاد العلني كطريقة لمنح الإمتياز<sup>4</sup>.

#### المطلب الثاني: إجراءات الحصول على الرهن الرسمي ومؤسسات التمويل

يتم تسجيل الرهن القانوني طبقا للأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري بمبادرة من البنك على أساس إتفاقية القرض التي تم بين البنك وزبونها مبينة خاصة المبلغ الأقصى للقرض المضمون ووصف الأملاك وموضوع الرهن.

#### الفرع الأول: الإجراءات القانونية للحصول على الرهن الرسمي للعقار الصناعي

إن الشخص المكلف بإيداع عقد الرهن الرسمي لقيده لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا هو الموثق الذي حرر عقد الرهن الرسمي ذلك أن المادة 10 من قانون التوثيق رقم 02/06 ألفت على عاتقه التزام بإيداع مختلف العقود المتضمنة نقل أو تعديل أو إلغاء الملكية عقارية أو حق عيني عقاري لدى المحافظة العقارية في الآجال المحددة قانونا حيث تنص على "يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا، لاسيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا"، وعلى الموثق بعد تسجيل عقد الرهن الرسمي في مصلحة التسجيل والطابع احترام آجال شهر الرهن الرسمي في المحافظة العقارية المنصوص عليها قانونا حتى لا تضيع حقوق الدائن المرتهن ذلك أن القيد يترتب عليه آثار جد هامة في مواجهة الغير وتتمثل في حق التتبع وحق الأفضلية في استيفاء الدين<sup>5</sup>.

أما آجال إيداع عقد الرهن الرسمي المحرر من طرف الموثق بشهرين من تاريخ تحرير العقد أما آجال إيداع الرهن الذي ينشأ بموجب حكم قضائي فتكون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور الحكم نهائيا أما الرهن القانوني فلم يحدد المشرع الجزائري آجالا معينة لقيده.

وبعد إيداع الموثق لعقد الرهن الرسمي لدى المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون يقوم المحافظ العقاري من التأكد من توافر كل الشروط الشكلية والموضوعية سواء العامة أو الخاصة لعقد الرهن الرسمي المراد قيده ومن ثم يمكنه قبول الإيداع أو رفضه إذا تخلفت أحد الشروط المنصوص عليها قانونا ومن ثم لا يتم قيد الرهن الرسمي<sup>6</sup>.

وفي حالة قبول إيداع الملف من طرف المحافظ العقاري يتم قيد الرهن الرسمي في شكل جدول قيد محرر في نسختين حيث يحتوي كل جدول على مجموعة من البيانات المتمثلة في: تعيين كل من الدائن المرتهن و الراهن سواء كان المدين أو الكفيل العيني، ذكر تاريخ وسبب الدين المضمون بالرهن وسند الدين، ذكر قيمة الدين وآجال استحقاقه، تعيين العقارات المرهونة بدقة والتي تم الشهر من أجلها و بعد ذلك تسلم نسخة مؤشر عليها من طرف المحافظ العقاري للدائن المرتهن أما النسخة الأخرى فيحتفظ بها على مستوى المحافظة العقارية، كما نشير إلى أن هناك حوادث إذا وقعت قبل قيد الرهن الرسمي تعطل القيد منها شهر إفلاس الراهن، تسجيل التتبيه بنزع ملكية العقار المرهون، شهر التصرف الناقل لملكية العقار المرهون للغير<sup>7</sup>.

#### الفرع الثاني: هيئات تمويل الرهن الناتج عن العقار الصناعي

للمستفيد من الإمتياز الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الإمتياز وكذا على البنائيات المقررة إقامتها على الأراضي الممنوحة إمتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته.

وعليه وقصد تمويل المشاريع الإستثمارية فقد رصدت رؤس أموال ضخمة عن طريق تدخل هيئات مالية مؤهلة تعمل على تمويل المشاريع وخاصة في مجال إستثمار العقار.

فبالرجوع للمادة 56 من قانون رقم: 16/05 المؤرخ في 31 ديسمبر 2006 تعدل أحكام المادة 96 من القانون رقم: 11/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون مالية 2003 المعدل بموجب المادة 50 من القانون رقم: 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 والمتضمن قانون المالية 2005 المادة 96 دون المساس بجميع أحكام المخالف يؤسس الرهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية لضمان تحصيل ديونها والإلتزامات التي تم الإتفاق عليها<sup>8</sup> وعليه فإن من أهم المؤسسات القائمة على التمويل ويمكن ذكرها في مايلي:

**أولا: البنوك:** بالرجوع للأمر 11/03 المعدل والمتمم لقانون النقد والقرض فقد عرف البنوك في مادته 70 منه على أن البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبنية في المواد من 66 إلى

68 أعلاه بصفة مهنتها العامة<sup>9</sup> وتنص المادة 66 من نفس الأمر على أنه تتضمن العمليات المصرفية تلقى الأموال من الجمهور وعمليات القرض كذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل منها بنوك cneq الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط.

**ثانيا: المؤسسات المالية:** هي أشخاص معنوية تتولى القيام بالأعمال المصرفية ماعدا تلقى الأموال من الجمهور تضمنتهم نص المادة 71 من الأمر 11/03 المتعلق بالنقد والقرض التي تنص لايمكن للمؤسسات المالية تلقى الأموال من العموم ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنهم<sup>10</sup>.

### المبحث الثاني: اثار الرهن على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

تنص الفقرة السادسة من المادة (14) من القانون رقم: 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على أن: "... ويخول الامتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه"، فعند قراءة هذا النص نجد أنه يختلف عن النص الوارد في القانون السابق عنه؛ بحيث نصت المادة (11) من الأمر رقم: 04/08: "بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط".

حقيقة إن تشريع نص واحد على حق يعد من الأهمية بمكان في تجسيد السياسة الاستثمارية؛ يثير إشكالات قانونية تعكس أثرها على مستوى التطبيق<sup>11</sup>، ففي غياب أحكام قانونية تنظم ممارسة هذا الحق، يتعين علينا الرجوع للقواعد العامة التي تنظم هذا الموضوع في القانون المدني المواد (894 وما بعدها) حيث تحدد اثار عقد الرهن بالنسبة للراهن والدائن المرتهن وبالنسبة للغير وكذا انقضاء الرهن

### المطلب الأول: اثار الرهن بالنسبة للراهن والدائن المرتهن

نصمتها المواد من 894 إلى 899 من القانون المدني أحكام أثر الرهن بالنسبة للراهن؛ من حيث حقوقه والتزاماته، وحيث أن الرهن في القانون رقم: 17/23 المتعلق بالقانون العقاري الاقتصادي أصبح رهنا قانونيا ينصب الحق العيني الناتج عنه دون العقار الذي يبقى ملك للدولة إلى غاية التنازل عنه وفق أحكام هذا القانون.

وعليه، تتحدد حقوق الراهن في حق استغلال العقار المرهون طبقاً لنص المادة (895) من ذات القانون التي تقول ب: «إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار» واستعماله بإنجاز مشروعه الاستثماري وهو مناط عقد الامتياز.

أما بالنسبة للالتزامات الراهن؛ فإنه يلتزم بإنشاء حق الرهن لصالح الدائن المرتين على المنشآت والابنية وغيرها محل عقد الرهن أما العقار المرهون فلا يمكن لأنه ملك الرقبة للدولة، فيعتبر رهن ملك الغير وهو غير جائز قانوناً، وأن يلتزم بضمان سلامة الرهن وفق أحكام المادة (898) من ذات القانون؛ حيث بضمان سلامة الرهن بحالته وقيمه التي ارتضاها المرتين، سواء أكان التعرض من طرفه أو من طرف الغير<sup>12</sup> كما يلتزم بضمان هلاك العقار أو تلفه وفق أحكام المادة (899) بفقرتيها الأولى والثانية من القانون المدني؛ فللدائن المرتين حق الرجوع بضمان سواء أكان الهلاك أو التلف بخطأ الراهن أو بسبب أجنبي أو بالوفاء الفوري بالدين، كذلك التزم الدائن الراهن بنفقات الرهن ( المادة 1/833) من ذات القانون.

تحدد أحكام أثر الرهن بالنسبة للدائن المرتين عند حلول أجل الدين من أجل الوفاء؛ بأن تظهر أساساً في حق الأفضلية وبحق التتبع؛ فحق الأفضلية يعني الغاية من الرهن، وهي تعني أن يستوفي الدائن المرتين حقه مفضلاً على غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتين التاليين له في المرتبة سواء بقي في يد الراهن أو انتقل العقار إلى الحائز<sup>13</sup> وبالتالي؛ يستوفي حقه -خاصة المال المرهون- مفضلاً قبل جميع الدائنين وفق نص المادة (907 وما بعدها) من القانون المدني، أما حق التتبع فيقصد به، قدرة الدائن المرتين على التنفيذ على العقار المرهون بمقتضى حق الرهن وهنا المال المرتين ( الحق العيني) ولو انتقلت ملكيته إلى الغير، ويبقى للراهن الحائز الخيار بين وفاء الدين أو التطهير أو التخلي لحارس قضائي، غير أنه ترد قيود على حق الدائن المرتين تتعلق:

- ببطان شرط تملك المال المرهون عند عدم الوفاء عند حلول الأجل ولو كان في مقابل الدين ويبقى الرهن صحيحاً (المادة 903 من القانون المدني)<sup>14</sup>.

- بطلان شرط البيع دون إتباع طرق التنفيذ عند عدم الوفاء كالاتفاق على البيع دون اتباع الإجراءات القانونية عند البيوع الجبرية<sup>15</sup>

أما عن اثار الرهن بالنسبة للغير فقد نظم المشرع أحكامها في المواد: (904 و 905 و 906) من القانون المدني؛ حيث تقضي بأن لا يسري الرهن في حق الغير إلا إذا تم قيده يتم في المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاص العقار المرهون، قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار وفق أحكام المادة (904) من ذات القانون وأحكامه تخضع لقواعد قانون تنظيم الاشهار العقاري، حيث أن الفلقد هو الذي ينشأ حق التقدم وتحسب مرتبة الرهن من وقت القيد<sup>16</sup>.

### المطلب الثاني: انقضاء الرهن

نظم المشرع أحكام انقضاء الرهن في المواد (933 إلى 936) من القانون المدني، حيث يتم وفق الطرق التالية<sup>17</sup>، حيث نصت المادة 936 من القانون المدني على ما يلي: «إذا بيع العقار المرهون بيبعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذي تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن».

يفهم من هذا النص حالة تطبيقه على هذا الموضوع؛ أنه إذا تم بيع محل الرهن (الحق العيني العقاري) جبريا بالمزاد العلني بإجراءات صحيحة، ثم قام الراسي عليه المزاد بإيداع الثمن الذي رسا عليه إلى الدائن المرتهن وهي الهيئة المانحة القرض، انقضى الرهن لانقضاء الدين.

وقد نصت المادة (934) من القانون المدني على أنه: «إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمي نهائيا، ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار»  
يقضي هذا النص كذلك في حالة تطبيقه على هذا الموضوع أن؛ الرهن على الحق العيني ينقضي وبصفة أصلية إذا تم تطهيره وفق الإجراءات القانونية.

كما ينقضي الرهن إذا هلك الحق العيني المرهون كليا نتيجة لزوال محله، لكن يبقى الدين قائما.  
بناء على هذه الأحكام؛ نحد أن عملية انقضاء الرهن ترتبط ارتباطا وثيقا بعملية تحصيل القرض والتي بدورها تقوم على إجراءات التنفيذ، وبمأن قانون المالية 2003 سيما الفقرة 4 و 5 من المادة (96) منه يعتبر أن الرهن القانوني يشكل سند تنفيذي، وبالتالي له قيمة وأثر الحكم النهائي، فإنه يفترض أنه؛ إذا بيع العقار المحجوز عليه سواء أكان المدين هو المالك أو انتقلت الملكية للحائز، فإن ما ينتج عن ذلك من ثمن يوزع على الدائنين وعلى رأسهم الدائنين أصحاب التأمينات العينية، وهذا يصل الدائن المرتهن أي البنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية إلى الغاية التي كان يصبو إليها من خلال مباشرته لإجراء الحجز وهي استرداد أمواله التي منحها للمدين<sup>18</sup>، بالإضافة إلى نص

المادة (1/124) من الأمر رقم: 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم<sup>19</sup> التي حاول المشرع من خلالها تبسيط وتسهيل إجراءات التنفيذ لصالح البنوك وهيئات القرض لضمان الرهون المقدمة من طرفه. غير أن الواقع خلاف ذلك؛ فقد واجهت البنوك والمؤسسات المقرضة صعوبة في تطبيق هذه المادة من الناحية العملية خاصة فيما يتعلق برفض المحاكم التوقيع على أمر الحجز في الرهن القانوني... نظرا لعدم وجود عقد رهن رسمي عند الشروع في عملية التنفيذ على العقارات محل الرهن بالرغم من اعتراف المشرع به<sup>20</sup>، وكان خلال الأمر الملغى رقم: 04/08 المتعلق بالعقار الصناعي، أما حاليا: فقد تحولت طبيعة عقد الامتياز أين أصبح قابل للتنازل -بعدها كان خلاف ذلك- بتوافر الشروط القانونية: فملكية العقار للدولة فيبقى التنفيذ على المنشآت وما غيرها عليه، ثم تتحول الملكية للمستثمر بعد التنازل فيكون هذا الأخير قد أنهى التزاماته سوي وضعيته تجاه جميع أطراف العلاقة.

كل هذه الإشكاليات حلها مرهون بالنصوص التنفيذية للقانون رقم: 17/23 المتعلق بالعقار الاقتصادي مع تعديل القوانين ذات العلاقة بالموضوع كقانون النقد والقرض مع انتظار ما سيسفر عليه قانون المالية في من أحكام لها علاقة بهذه المسائل سيما منح و القروض البنكية و تحصيلها.

**الخاتمة:**

لقد لقت الإنشغالات المطروحة في جانب الإستثمار وخاصة تلك المتعلقة بالعقار الصناعي مما فرض ضرورة إصدار مختلف تشريعات تنظيمية، بما يحقق أحسن إستغلال للمواقع العقارية، عند عملية الإستغلال عن طريق الإستثمار الصناعي خاصة بعد إنتقالها من الإقتصاد الموجه إلى إقتصاد السوق، كما سعت كل مرة إصلاح الوضع الذي خلفته السياسات السابقة ، ومن بين أهم النتائج المترتبة عن الحصول على عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي وهو تمتع المستثمر بحق الرهن الرسمي وعليه يمكن إستنتاج النتائج التالية:

- لقد بادر المشرع الجزائري بوضع حد لأزمة العقار الموجه للإستثمار الصناعي من خلال إستحداث إطار قانوني جديد وهو القانون رقم: 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة إلغاء الأمر 04/08 الذي عدل بالأمر 11/06 حيث ألغي تماما للتنازل وهو عكس ماجاء به القانون الجديد والذي وإقتصر على منح الإمتياز و التنازل والتخلي عن البيع بمزاد العلني.

- الرهن الرسمي من أهم الضمانات الهامة في تمويل الإستثمارات في كافة طرق على الحصول على العقار الصناعي.

- لم يوفق المشرع الجزائري عند إختياره لصيغة التنازل وكذلك صيغة الإنتفاع في الحصول على الرهن وكان الأفضل أن يتمسك فقط بصيغة الإمتياز لكونه يشكل أمر إيجابي لحماية الثروة العقارية الوطنية.

- لم ينص القانون المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي على إجراءات الحصول على الرهن كما أنه تخطى على الرسمية من ما يسري عليه بما هو معمول في القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني.

- لقد شكل الرهن لصالح هيئات القرض والمؤسسات المالية آلية لإنعاش قطاع التمويل العقاري.

**التوصيات:**

- إسراع المشرع في إصدار النصوص التنظيمية لهذا القانون وخاصة في ما يخص إجراءات الحصول على الرهن الرسمي.

- العمل على وضع نظام قانوني شامل للعقار الصناعي بهدف إستقرار النص القانوني الذي يجسد دون شك ضمانات قوية لمحافظة على إستقرار المراكز القانونية .

- ضرورة توضيح كيفيات حصول المستثمر على القروض التمويلية من طرق البنوك للمشاريع الإستثمارية ورسم سياسة واضحة ميمة يخص الإمتيازات المالية لتسهيل وضمان إستثمارية المشاريع الإستثمارية في مجال العقار الصناعي.

**الهوامش:**

<sup>1</sup> - نجاه بوساحة ، الرهن الرسمي المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية، مجلة العلوم القانونية و السياسية، العدد13، جوان 2016، ص45.

<sup>2</sup> - فهيمة بوزار، مصطفى بوضياف، الرهن الرسمي على حق الإمتياز الصناعي في القانون الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد07، العدد2021، ص02.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 882 من لأمر 58/75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية ،العدد78، لسنة 1978، المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 11 من القانون رقم: 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد.....، لسنة 2023.

<sup>5</sup> - أمينة عبدلي، الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد04، جانفي 2018، ص 205.

<sup>6</sup> - المرجع نفسه، ص206

<sup>7</sup> - المرجع نفسه.

- <sup>8</sup> - أنظر المادة 56 من القانون رقم: 16/05 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، الجريدة الرسمية ، العدد 85، لسنة 2005.
- <sup>9</sup> - الأمر رقم: 11/03 المؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية ، العدد 50، المعدل والمتمم بالأمر 10/04 المؤرخ في 2010/09/01.
- <sup>10</sup> - فهيمة بوزار، مصطفى بوضياف، المرجع السابق، ص 1202.
- <sup>11</sup> - لوقارنا بين النصين لوجدنا أن النص الجديد لم يصحح بعبارة: "لصالح هيئات القرض" على غرار النص السابق، فكيف يفسر هذا السكوت؟ هل يفسر على أنه أمر عادي بفهم بدلالة معناه: بأن الرهن يكون لصالح هيئات القرض في الدولة؟ أم يفسر لفتح الباب للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كونها صاحبة اختصاص في منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل؟ وهنا يثار الاشكال العملي حول الجهة التي يلجأ إليها المستثمر في القرض عند استعمال حق الرهن على مشروعه الاستثماري، غير أن الدور الذي خوله المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يبعد وقوع هذا الاشكال، فلو رجعنا إلى القانون رقم: 17/23 الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، لوجدنا أن دورها البارز في علاقتها مع المستثمر يتحدد من المادة الثامنة (08) منه وما بعدها، حيث قضت أحكام (14) منه على إجراءات وشروط منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل
- يكون من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: إذ هي التي تعالج طلبات منح العقار الاقتصادي ثم تمنحه للمستثمر عن طريق الشباك الوحيد وبتفويض من الدولة بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وذلك وفقا لدفتر أعباء نموذجي، ثم تمنحه الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر عنها.
- ولو رجعنا إلى المرسوم التنفيذي رقم: 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها: فلا نجد نصا يتطرق لأحكام الرهن في عقد الامتياز - حتى وإن كان سابقا لقانون العقار الاقتصادي-، غير أنه يمكن أن نستخلص من نص المادة الرابعة (4) منه الإشارة إلى علاقة هذه الوكالة مع الإدارات والهيئات ذات العلاقة بعملية الاستثمار في الفقرة المتعلقة ب: "في مجال مرافقة المستثمر" أين نصت على: مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى، وما قضت به أحكام المادة (19) من ذات المرسوم التنفيذي
- من هذا المنطلق يمكن أن نستنتج: بأن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دور في عملية الرهن في عقد الامتياز الصناعي كطرف ثالث فيها بين المدين والدائن، ليبقى حسم الأمر متوقف على ما سيصدر من تشريع في هذا المجال.
- <sup>12</sup> - تنص المادة 898 ق م ج على أن: "يلتزم الراهن بضمان سالمة الرهن، ولمدائن المرتين أن يعترض عن كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا ولو في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما يتفق في ذلك"
- <sup>13</sup> - زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، ط 2006، ص 118.
- <sup>14</sup> - سليمان محمدي، الرهن الرسمي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معيد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 27.
- <sup>15</sup> - انظر: زهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 101.
- <sup>16</sup> - سليمان محمدي، المرجع السابق، ص 27.
- <sup>17</sup> - نشير هنا أن حالة: تنازل الدائن المرهن عن حق الرهن في هذه الحالة غير متوقعة لطبيعة أطراف العلاقة والدائن أيضا.
- <sup>18</sup> - بوساحة نجا، المرجع السابق، ص 49.
- <sup>19</sup> - مادة (1/124) من الأمر رقم: 11/03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم بأمر: 04/10 و القانون رقم: 10/17 المؤرخ في 2017/10/11 الجريدة الرسمية عدد 57 لسنة 2017.
- <sup>20</sup> - صفاء بن موسى، ضمان القروض العقارية، أطروحة دكتوراه مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه (Imd) في الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2022-2023، ص 39 و 40.

كيفية الإستفادة من العقار الصناعي في ظل القانون المستحدث رقم 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية



د. منقر نفيسة

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

[nafissamenagguer@gmail.com](mailto:nafissamenagguer@gmail.com)

د. بن موسى صفا

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

[benmoussasafa348@gmail.com](mailto:benmoussasafa348@gmail.com)

#### ملخص:

يعد العقار الصناعي من أكبر محفزات الإستثمار وعاملاً أساسياً لإنجاز مختلف المشاريع الإستثمارية الصناعية والتي من شأنها تحقيق التنمية الإقتصادية، سواء تعلق الأمر بالاستثمار الداخلي أو الخارجي، ونظراً لأهميته عملت الجزائر على وضع سياسة استراتيجية ومخططات تنموية يتم من خلالها تشجيع الإستثمار في العقار الإقتصادي بصفة عامة من خلال إلغاء الأمر رقم (04/08) المؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز للأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بموجب القانون رقم (17/23) المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ولقد هدفت هذه المداخلة إلى تسليط الضوء على النظام القانوني لأحكام حق الإمتياز من خلال تحليل أحكام القانون رقم (17/23) المستحدث وتسلط الضوء على المستجدات في هذا الشأن.

**الكلمات المفتاحية:** العقار الإقتصادي، العقار الصناعي، الإستثمار الصناعي، عقد الإمتياز.

#### Abstract:

Industrial real estate is highly considered as one of the biggest investment incentives, and an essential factor for the completion of various industrial investment projects that will achieve economic development, whether it is relevant to internal or external investment. Due to its importance, Algeria has worked to develop a strategic policy and development plans through which investment in economic real estate, in general, is encouraged by canceling Order No.08/04, specifying the conditions and methods for granting concessions to lands belonging to the state's private property and directed to the implementation of investment projects, in accordance with Law No. 3/ 17 dated November 15, 2023, The current communication sought to shed light on the legal system for the provisions of the franchise right by analyzing the provisions of the newly introduced Law No. (23/17) and highlighting the developments in this regard.

**Key words:** Economic real estate, industrial real estate, industrial investment, concession contract.

## مقدمة:

يعتبر العقار الصناعي من العقارات الاقتصادية التي يتطلبها الإستثمار في المجال الصناعي، إلا أنه ضل مهملاً لفترة طويلة من ناحية التنظيم القانوني، إذ أنه خلال فترة السبعينات لم تكن هناك أي نصوص قانونية متعلقة بالعقار الصناعي وكل ما يرتبط به من تصنيف وتنظيم للعمليات الإستثمارية في هذا القطاع حتى إجراءات الحماية لم يرد أي نص قانوني بشأنها، مما انعكس سلباً على وضعية العقارات الصناعية لغياب الرقابة القانونية مما دفع بالمشروع الوطني إلى ضرورة إعادة النظر في المنظومة القانونية له، وتم ذلك فعلاً من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية، والتي تهدف إلى بعث الحياة في العقار الاقتصادي ككل كونه من العوامل الرئيسية لإنجاح الاستثمار في الجزائر وذلك من خلال تحديد طرق إقتائه واستغلاله من جهة ومن جهة أخرى عمل على تشجيع المتعاملين في هذا القطاع من خلال الإمتيازات الممنوحة لهم عن تنفيذ مشاريعهم الإستثمارية السياحية، حيث نص على استغلال العقار الصناعي يكون عن طريق عقد الإمتياز وذلك بموجب الأمر (04/08) الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم<sup>1</sup> الذي ألغي بموجب القانون رقم (17/23) رقم (17/23) المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup>، ويرجع السبب في ذلك إلى حماية العقار الصناعي من المضاربة، أو عدم إنجاز البرنامج الإستثماري الذي تم من أجله منح العقار الصناعي، وفي نفس الوقت وحتى يضمن المشروع نجاعة استغلاله فإنه أقر حماية قانونية له.

وانطلاقاً من ذلك إرتأينا البحث في كيفيات إستغلال العقار الصناعي بموجب عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل في ظل التشريع الجديد، والذي تكمن أهميته في الدور الكبير الذي يلعبه في تنمية عجلة الإستثمار وازدهاره مما يؤدي إلى زيادة مداخيل الخزينة العامة والحصول على العملة الأجنبية وتخفيف العبء على قطاع المحروقات، خاصة أن بلادنا تحتوي على وعاء عقاري اقتصادي بامتياز إلا أنه غير مستغل.

ولتسليط الضوء على هذا الموضوع إرتأينا معالجته من خلال طرح الإشكالية التالية: هل القانون

الجديد المنظم لكيفيات منح الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي كفيل لترقية الإستثمار؟

ولقد إقتضت معالجة الإشكالية أن يكون المنهج المتبع هو المنهج التحليلي لتحليل القائم على تحليل المعطيات و المعلومات المختلفة في النصوص القانونية، واستخلاص أهم النتائج ذات الصلة بموضوع الدراسة.

وللإجابة على الإشكالية السالفة الذكر قسمنا الدراسة إلى محورين، حيث سنتناول في المحور الأول كيفيات الحصول على عقد الإمتياز وإجراءاته، ثم في المحور الثاني الآثار المترتبة عليه. وحوصلة لدراسة وتحليل الإشكالية السالفة الذكر توصلنا لعدة نتائج ذات الصلة بالموضوع مقرونة بتوصيات، تم إدراجها ضمن الخاتمة.

### المحور الأول: الإطار العام لمنح عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

يعتبر عقد الإمتياز الوسيلة الوحيدة التي بموجبها يتم إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة بصفة عامة والعقار الإقتصادي بصفة خاصة بصفة خاصة، ولهذا سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى مفهوم عقد الإمتياز وشروطه وإجراءات منحه.

**أولاً- مفهوم عقد الإمتياز:** ولقد وردت العديد من التعريفات الفقهية المتعلقة بعقد الإمتياز، جاءت كلها مرتبطة بعقد الإمتياز التقليدي المتعلق بإدارة المرافق العامة، وبالتالي فإنه يصعب إيجاد تعريف فقهي متعلق بعقد الإمتياز الخاص بإستغلال العقار الإقتصادي<sup>3</sup> ككل الذي يعتبر العقار الصناعي جزءاً منه، وعليه سنحاول من خلال ما يلي تعريف هذا العقد ثم التطرق لمميزاته وخصائصه.

**1- تعريف عقد الإمتياز:** يمكن تعريف عقد الإمتياز بأنه: "عقد تمنح بموجبه الدولة (مانحة الإمتياز) لشخص طبيعي أو معنوي (صاحب الإمتياز) حق إستغلال ملك من أملاكها الخاصة، لمدة محددة مقابل دفع إتاوة إجارية، وتحت رقابتها"<sup>4</sup>.

أما التعريف القانوني لعقد الإمتياز، لم يتطرق له الأمر (04/08) الملغى، إلا أن المشرع أورد له تعريفاً في نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي (152/09) الملغى<sup>5</sup>، حيث جاء فيه: "منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة للأملاك الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع إستثماري".

ومن خلال إستقراء النصوص الواردة في القانون الجديد (17/23) المذكور أعلاه، فإننا لم نجد تعريف لهذا العقد واكتفى المشرع بالإشارة إلى كيفية الاستفادة منه في نص المادة 14 من هذا القانون.

وعليه يمكن تعريف عقد الإمتياز الخاص بإستغلال العقار الصناعي من خلال ما تضمنه القانون (17/23) بأنه: الإتفاق الذي تخول الدولة بموجه شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم بمفهوم قانون الاستثمار الساري المفعول، الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة قصد إنجاز مشروع إستثماري، لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد، عن طريق التراضي قابل للتحويل إلى تنازل، وذلك على أساس دفتر شروط يحدد بموجب تنظيم من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد، يكرس بعقد إداري تعده إداره أملك الدولة.

**2- خصائص عقد الإمتياز:** من خلال ما تقدم، نستنتج أن عقد الإمتياز كباقي العقود له مميزات وخصائص تميزه عن باقي العقود الإدارية نذكر منها:

- يجمع هذا العقد بين تطبيق أساليب القانون العام وأساليب القانون الخاص<sup>6</sup>.
- شخص طبيعي أو معنوي وطنيا أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم بمفهوم قانون الاستثمار الساري المفعول.
- قابل للتحويل إلى تنازل بعد التأكد من إحترام بنود دفتر الشروط والاستغلال الفعلي في ما خصص له<sup>7</sup>.

- الهدف من عقد الإمتياز إنشاء مشروع إستثماري صناعي.

**ثانيا- شروط وإجراءات منح الإمتياز:** إن الدولة بإعتبارها شخص معنوي لا يمكنها إستغلال أملكها الخاصة إلا عن طريق منحها في إطار الإمتياز للمستثمرين من أجل استغلالها وتنفيذ استثماراتهم الصناعية، ولكن هذا المنح لا يكون إلا وفقاً لشروط وإجراءات حددها القانون وهذا نظراً للآثار التي يترتبها هذا العقد.

**1- الشروط المتعلقة بعقد الإمتياز:** إن الدولة لا تمنح حق الإمتياز إلا إذا توافرت شروط محددة قانوناً هاته الشروط منها ما هو متعلق بالقطعة الأرضية محل الإمتياز، ومنها ما هو متعلق بأسلوب المنح، أما بالنسبة لشخص المستثمر فإن المشرع لم يضع شروط خاصة به، فيستوي في ذلك أن يكون المستثمر وطني أو أجنبي طبيعي كان أو معنوي مقيم أو غير مقيم فيكفي أن يكون المستثمر من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص المتعلقة بالاستثمار الساري المفعول<sup>8</sup>.

**2- الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل الإمتياز:** تطبيقاً لأحكام القانون رقم (17/23) أعلاه، فإن الإمتياز يطبق على مجمل الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة القابلة لإستقبال المشاريع الإستثمارية بمختلف أنواعها بشرط أن تكون غير مخصصة أو في طور التخصيص لمشاريع

أخرى تتنافى وطبيعة العقار الإقتصادي ككل أي صناعي وسياحي طبقا لنص المادة ( 02) من ذات القانون.

ونظراً لخصوصية المشاريع الصناعية فإنه لا يمكن إقامتها على جميع الأراضي المذكورة أعلاه، حيث وضع قيود في منح الإمتياز على أصناف معينة من الأراضي، إذ استتنت المادة (03) من القانون (17/23) من مجال تطبيق هذا القانون أصناف الأراضي التالية:

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة لأموال الدولة الخاصة؛

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية

المنشآت الكهربائية والغازية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

- الأراضي التابعة للملاك الوطنية الخاصة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة<sup>9</sup>.

وبالتالي فإنه يشترط في الأرض محل الإمتياز أن تكون تابعة للأموال الوطنية الخاصة وغير

مستثناة من نطاق القانون رقم (17/23).

وإضافةً إلى ذلك فإنه يشترط في الأرض محل الإمتياز، أن لا تكون مخصصة أو في طور

التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، وأن تكون معمرة أو قابلة للتعمير، كما

هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير طبقاً للمادة (06) من ذات القانون<sup>10</sup>.

3- **الشروط المتعلقة بكيفية المنح:** لقد كان الإمتياز يتم منحه كأصل عام عن طريق المزاد

العلني في مختلف المشاريع الإستثمارية، وكاستثناء فإن المنح يكون بالتراضي بعد ترخيص من مجلس

الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للإستثمار، وهذا في حالة ما إذا كان المشروع الإستثماري ذو

مصلحة وطنية أو من شأنه أن يساهم في تنمية المناطق الصحراوية ومحدث لمناصب شغل وذلك تطبيقاً

للمادة (07) من الأمر رقم (04/08) الملغى التي تم إلغائها بموجب المادة (16) من قانون المالية

التكميلي لسنة 2011.

وبصدور قانون المالية التكميلي المذكور أعلاه فإنه تم التخلي عن منح الإمتياز عن طريق المزاد

العلني وأصبح المنح فيما يخص جميع المشاريع الإستثمارية يتم عن طريق التراضي بموجب قرار من

الوالي المختص إقليمياً، وهذا طبقاً لما ورد في المادة (03) من الأمر (04/08) الملغى المعدلة بالمادة

(48) من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، والتي تنص على أنه: "يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة المتوفرة...".

غير أن المشرع بموجب التعديل الجديد أبقى على طريقة التراضي مع تغيير الجهة المختصة في منحه بموجب المادة (14) من القانون رقم (17/23) بنصها: "يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة امتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم ويتضمن بنودا إدارية عامة وبنودا خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

يمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بعد استنفاد آجال الطعن المنصوص عليها في قانون الإستثمار".

**ثالثا- إجراءات الحصول على الإمتياز:** يكون الإمتياز محل قرار تتخذه الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة، وذلك بعد إتباع إجراءات تحضيرية سابقة لمنحه، وإجراءات أثناء منحه، وبالتالي سنتطرق من خلال هذا العنصر للإجراءات التحضيرية السابقة لمنح الإمتياز، ثم لإجراءات منحه.

**1- الإجراءات التحضيرية السابقة لمنح الإمتياز:** لا يمكن منح الإمتياز إلا بعد عملية خلق فضاءات جديدة مخصصة للإستثمار، يتم تهيئتها من طرف وكالات عمومية متخصصة في مجال العقار الصناعي والحضري<sup>11</sup>.

والعقار المهيأ في مفهوم القانون الجديد (17/23) المذكور أعلاه هو العقار المزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله<sup>12</sup>.

**2- إجراءات منح الإمتياز:** لقد نظم المشرع الجزائري الإجراءات القانونية لمنح الإمتياز على العقار الصناعي بموجب القانون الجديد رقم (17/23) المذكور آنفا، ومنه سنتطرق للإجراءات الخاصة بمنح الإمتياز في ما يلي:

**أ- تقديم طلب:** يتم تقديم الطلب من قبل المستثمر الذي يرغب في الاستفادة من عقار صناعي بموجب عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل وذلك من خلال تسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تعتبر السبيل الأوضح للإيداع<sup>13</sup>.

**ب- دراسة الطلب:** تعالج الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار طلبات منح العقار الصناعي المسجلة على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر، وهذا ما نصت عليه المادة (13) من القانون (17/23)، غير أنه لم يحدد الآجال الزمنية للبت في هذا الطلب وأشار لصدور تنظيم يفصل في ذلك، في إنتظار صدور هذا التنظيم.

**ج- البت في الطلب:** بعد دراسة طلبات الإستفادة من العقار الصناعي تبت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالمنح أو الرفض، فإذا وافقت يمنح للمستثمر هذا العقار بموجب عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار بعد استنفاد آجال الطعن المنصوص عليها في قانون الإستثمار الساري المفعول<sup>14</sup>.

**3- الإجراءات اللاحقة لمنح الإمتياز:** بعد إتباع جميع الإجراءات المذكور أعلاه فإنه لا بد من الإمضاء على دفتر الشروط وإعداد عقد الإمتياز.

ولقد نصت المادة (14) من القانون (17/23)، على تكريس عقد الإمتياز المنصوص عليه في هذا القانون بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا من قبل كل مصالح الدولة، كما تلتزم إدارة أملاك الدولة بإتباع إجراءات الإمضاء مع المستثمر طبقاً لبنود دفتر الشروط المحددة لبرنامج الإستثمار وكذا شروط بنود منح حق الإمتياز المعدلة وفقاً للسياسة الاقتصادية والوطنية، وذلك وفقاً لآجال وشروط ستحدد لاحقاً بموجب تنظيم خاص.

### المحور الثاني: تنفيذ عقد الإمتياز

يرتب تنفيذ عقد الإمتياز آثاره القانونية عند قيام إدارة أملاك الدولة بإبرامه وفقاً للشروط والإجراءات القانونية التي سبق الإشارة إليها، وتتمثل هذه الآثار في الحقوق والالتزامات الملقاة على عاتق المستثمر صاحب حق الإمتياز، والدولة المانحة له، بالإضافة إلى إنقضاء هذا العقد سواء أكانت نهاية طبيعية أو غير طبيعية.

**أولاً- آثار عقد الإمتياز بالنسبة لطرفيه:** ينتج عن عقد الإمتياز جملة من الآثار تتعلق بالمستثمر صاحب حق الإمتياز، حيث يتمتع هذا الأخير بمجموعة من الحقوق وتقع على عاتقه بالمقابل إلتزامات، ونفس الأمر بالنسبة للطرف الثاني لهذا العقد ألا وهو الدولة، وهذا ما سنأتي على تفصيله في الآتي:

**1- الآثار بالنسبة للمستفيد (صاحب حق الإمتياز):** عند إبرام عقد الإمتياز تترتب آثار بالنسبة للمستثمر تتمثل في الإعراف له بمجموعة من الحقوق وتحمله مجموعة من الإلتزامات، وهذا ما سنحاول تلخيصه كما يلي:

**أ- حقوق المستثمر صاحب حق الإمتياز:** يتمتع صاحب هذا الحق بما يلي:

- **الحق في الحصول على رخصة بناء:** يحق للمستثمر الحصول على رخصة البناء بعد صدور قرار منحه الإمتياز طبقاً لما ورد في المادة (14) من القانون رقم (17/23)<sup>15</sup>، إلا أنه في حال عدم طلب هذه الرخصة في أجل ثلاثة (03) أشهر من تاريخ تحرير عقد الإمتياز يعتبر المستثمر صاحب حق الإمتياز مخلاً بالتزامه، وعليه فإن الحصول على رخصة البناء يعتبر حق والتزام في نفس الوقت.

مما سبق بيانه لاحظنا أن المشرع أعطى للمستثمر أجل ثلاثة (03) أشهر للحصول على رخصة البناء من تاريخ تحرير عقد الإمتياز، إلا أنه من المفترض أن يسري هذا الأجل من تاريخ شهر العقد لأنه لا يرتب آثاره ولا يكون حجة في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهره في المحافظة العقارية.

- **الحق في إنشاء رهن:** يستطيع صاحب حق الإمتياز رهن الحق العيني العقاري الذي أعطاه إياه الإمتياز والناتج عن البناءات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط<sup>16</sup>.

ويتضح لنا من خلال ما سبق بيانه أن هذا الحق يعتبر خروج عن القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، التي تقوم على أساس ضرورة تعيين أو تخصيص محل الرهن.

- **حق المستثمر في الاستفادة من الإمتيازات الممنوحة في إطار الإستثمار:** في إطار تشجيع الإستثمار، حاول المشرع الجزائري تقديم حوافز وتسهيلات للمستثمر، بحيث يستفيد صاحب حق الإمتياز من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية التي يلتزم بدفعها مقابل الإنتفاع بالقطعة الأرضية محل الإمتياز خلال فترة إنجاز، كما أن هذه الأتاوى تخصم عند تحويل العقد إلى تنازل من القيمة التجارية للعقار محل التنازل، والذي سيتم توضيحه عن طريق إصدار تنظيم لاحق يوضح ذلك<sup>17</sup>.

- **انتقال حق الإمتياز للورثة:** يستفيد الورثة وأصحاب الحقوق من حق الامتياز ولهم أن يتمسكوا بنفاذه لصالحهم في حالة وفاة صاحب حق الإمتياز<sup>18</sup>.

ب- **التزامات صاحب حق الإمتياز:** يقع على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز جملة من الإلتزامات نذكر أهمها:

- **الالتزام بدفع المستحقات المالية:** يترتب على صاحب حق الإمتياز إتاوة إيجارية سنوية تحدد قيمتها من طرف إدارة أملاك الدولة، وتدفع هذه الإتاوة عندما تصبح واجبة الدفع لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة، كما يتحمل صاحب الإمتياز أيضاً الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي

يمكن أن تخضع لها قطعة الأرض موضوع الإمتياز طيلة مدته<sup>19</sup>، غير أن قيمة هذه الأتاوى لم تحدد بعد.

- **إنجاز المشروع في المدة المحددة:** يجب أن يباشر المستثمر صاحب حق الإمتياز أشغال إنجاز المشروع ابتداءً من تاريخ الحصول على رخصة البناء تحت طائلة سحب حق الإمتياز، ولكن في حال عدم إنجاز المشروع في المدة المحددة في دفتر الشروط المرفق بعقد الإمتياز فإنه يمدد هذا الأجل في حالة القوة القاهرة فقط، وذلك لمدة مساوية للمدة التي لم يتمكن صاحب الإمتياز من إنجاز المشروع فيها، كما يمكن للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار التدخل في حالة القوة القاهرة لاتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً لدفتر الشروط<sup>20</sup>.

لاحظنا من خلال ما ذكرنا أعلاه أن المشرع لم يحدد أجل لإنجاز المشروع، وبفهم من ذلك أن المشرع ترك أجل إنجاز المشروع للسلطة التقديرية للجهة المانحة وكذلك طبيعة المشروع التي تختلف مدة إنجازها من مشروع لآخر.

- **الالتزام بعدم تغيير وجهة المشروع الإستثماري:** يجب على المستثمر صاحب حق الإمتياز أن يتقيد بالمشروع الإستثماري على القطعة الأرضية محل الإمتياز، وإن كل تغيير في وجهة العقار سواءً أكان هذا التغيير كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ عقد الإمتياز، إلا بموافقة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، كما تمنع جميع الأشغال والنشاطات التي لم يتضمنها دفتر الشروط لاسيما البناءات ذات الطابع المؤقت ما عدا تلك التي تتجز في فترة البناء<sup>21</sup>.

- **عدم إيجار القطعة الأرضية محل الإمتياز:** لا يمكن له خلال مدة الإمتياز الإيجار بكل أنواعه تحت طائلة الفسخ<sup>22</sup>.

**2- الآثار بالنسبة للجهة المانحة:** تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار طرفاً أساسياً في عقد الإمتياز لهذا خصها المشرع من خلال النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي بأحكام تتعلق بحقوقها، والتزاماتها إتجاه المستثمر صاحب حق الإمتياز، والتي يمكن تلخيصها كما يلي

**أ- حقوق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:** تتمتع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تعتبر السبيل الأوحى لمنح الإمتياز بجملة من الحقوق التي لا يتمتع بها الأفراد في نطاق معاملاتهم الخاضعة للقانون الخاص، وهي:

- **الحق في ملكية الرقبة قبل التنازل:** تتخلى الدولة من خلال عقد الإمتياز إلا عن حق الإستغلال<sup>23</sup>، وبالتالي تبقى ملكية الرقبة من حقها، أي تبقى مالكة للأرض، أما حق الإستغلال فيكون من

حق المستثمر لمدة (33) سنة قابلة للتجديد<sup>24</sup>، فبعد إنقضاء هذه المدة أما يحول حق الرقبة للمستثمر المستوفي الشروط أو تسترجعها.

- **الحق في الرقابة:** إنطلاقاً من حق الدولة في ملكية الرقبة فإنه يحق لها مراقبة أعمال المستثمرين المتعلقة بإنجاز المشروع الإستثماري، حيث الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار القيام بمراقبة الأشغال الجارية والتأكد من مطابقتها مع المخططات المصادق عليها في أي وقت وإعداد تقرير كل ثلاثة (03) أشهر عن حصيلة هذه النشاطات، بالإضافة إلى إعداد تقرير سنوي يرسل للوزير الأول<sup>25</sup>.

ويمكن إستحداث لجنة ولائية خاصة مكلفة بمتابعة ومراقبة إنجاز المشاريع الإستثمارية وتطهير العقار الصناعي، حيث تتكون هذه اللجنة من:

- والي الولاية أو ممثله رئيساً.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثله.
- مدير الصناعة والمناجم .
- مدير أملاك الدولة.
- مدير السياحة.
- ممثلاً عن الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار.
- مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري.

ويمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في أداء مهامها<sup>26</sup>، وتتكفل بالمهام

التالية:

- مراقبة إنجاز المشاريع الإستثمارية.
- السهر على تجسيد المشاريع الإستثمارية محل الإمتياز وفقاً للأجال المحددة في عقود الإمتياز.
- مراقبة مدى تقدم أشغال الإنجاز وإتخاذ الإجراءات المناسبة بما فيها إلغاء قرار المنح في حالة عدم إحترام المستثمر لإلتزاماته التعاقدية.
- العمل على إحترام المشاريع لأدوات التهيئة والتعمير.
- البت في طلبات أصحاب حق الإمتياز المتعلقة بتغيير الأنشطة على أساس أسباب موضوعية.
- معاينة المشاريع محل الإمتياز وتوجيه إغذارات للمستثمرين المخليين بتعهداتهم.
- إعداد تقرير كل شهرين (02) وتقديمه للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار<sup>27</sup>.
- **الحق في ممارسة الشفعة:** هذه السلطة مستمدة من المصلحة العامة وليست مطلقة فالإدارة تملك حق ممارسة الشفعة باسم الدولة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الإقتصادي

وكذا كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، يكون قابلاً لاحتضان مشروع استثماري ومتواجد داخل المحيطات المهيأة<sup>28</sup>.

#### ب- التزامات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مانحة الإمتياز: يقع على عاتق الدولة ممثلة في

هيئاتها الإدارية باعتبار أنها طرف ثاني في العلاقة التعاقدية مجموعة من الإلتزامات أهمها:

- إعداد عقد الإمتياز وتسليمه: إن إدارة أملاك الدولة تكون ملزمة بتحرير عقد الإمتياز وشهره في

المحافظة العقارية التي يقع في دائرة إختصاصها القطعة الأرضية محل الإمتياز، ضمن الآجال المقررة قانوناً وتسليم العقد للمستثمر وذلك من أجل سريان آثار عقد الإمتياز بالنسبة لأطرافه<sup>29</sup>.

- إحترام بنود العقد وتوفير مناخ إستثماري: تلتزم الوكالة بممارسة حقوقها المترتبة عن عقد

الإمتياز في إطار مشروع، بحيث يشكل خروجها عن ذلك خطأ يترتب عليه قيام مسؤوليتها التعاقدية، وبالتالي فإنه يقع على عاتقها إحترام بنود عقد الإمتياز، كما تلتزم بتوفير مناخ إستثماري ملائم لجلب الاستثمارات سواء الوطنية أو الأجنبية، وذلك من خلال تحيين قوانين الإستثمار من حين لآخر بما يتوافق والسياسة الإقتصادية في الدولة، ومحاربة كل أشكال المضاربة في مجال العقار الإقتصادي باستخدام كل الأدوات القانونية والعقابية في هذا المجال<sup>30</sup>.

#### ثانياً- إنقضاء عقد الإمتياز: ينقضي عقد الإمتياز بصورة طبيعية وذلك بمجرد حلول الأجل

المحدد لذلك وعدم اتخاذ إجراءات تحويله إلى تنازل من قبل المستثمر، أو بالطرق غير طبيعية قبل إنقضاء مدته وقبل تحويله إلى تنازل والمتمثلة في فسخ العقد<sup>31</sup>، وسنتناول في هذه الجزئية هاتين الطريقتين لإنهاء عقد الإمتياز

#### 1- النهاية الطبيعية لعقد الإمتياز: تتجسد النهاية الطبيعية لعقد الإمتياز الواقع على العقار

الصناعي في إنقضاء الأجل المحدد له وعد اتخاذ إجراءات التجديد أو التنازل من قبل المستثمر، وعليه يترتب عند حلول الأجل المحدد بثلاث وثلاثون (33) سنة كما سبق وأشرنا إليه.

وتجدر الإشارة أنه عند حلول أجل إنقضاء عقد الإمتياز، يمكن أن يمدد باتفاق الطرفين أثناء

سريان العقد، حيث يأخذ الاتفاق شكل الملحق الذي يضاف إلى العقد الأساسي، أو عند انتهائها في الحالات التالية:

- عدم إنتهاء المشروع بسبب القوة القاهرة، والسلطة المانحة هي المخولة بتقدير حالة القوة القاهرة،

بالإضافة إلى تجديده.

ويجب أن يقدم طلب التجديد خلال أجل محدد نص المشرع أنه سيحدد لاحقاً بإصدار تنظيم يتضمن دفتر الشروط لعقد الإمتياز قبل إنقضاء مدة الإمتياز، ولا يمكن تجديد حق الإمتياز ضمناً في أي حالة من الأحوال<sup>32</sup>.

كما ينقضي بتحويله إلى تنازل من خلال تقديم طلب من المستثمر بعد الإنجاز الفعلي للمشرع الاستثماري طبقاً لبنود دفتر الشرط وبعد الحصول على شهادة المطابقة بعد معاينة الجهات المختصة والمؤهلة لذلك وتطبق هذه الأحكام الخاصة بالتنازل على الإمتيازات الممنوحة قبل صدور هذا القانون<sup>33</sup>.

**2- النهاية غير طبيعية لعقد الإمتياز:** ينقضي عقد الإمتياز قبل إنتهاء مدته عن طريق فسخه بموجب إتفاق بين الطرفين، كما أنه قد ينقضي إذا تقاعس المستثمر في تنفيذ التزاماته، مما يؤدي ذلك إلى نهاية العقد قبل المدة المحددة، وهذا ما جاء في المادة (1/21) من القانون رقم (17/23) أعلاه.

**أ- الفسخ الإتفاقي:** يقصد بالفسخ الإتفاقي، إنهاء العقد بموجب إتفاق بين المستثمر صاحب حق الإمتياز والدولة المانحة له قبل إنتهاء مدة العقد، وذلك وفقاً للأحكام المحددة في الإتفاق الفاسخ للعقد وهذا تطبيقاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا بإتفاق الطرفين، وإنهاء هذا العقد بهذه الطريقة قد يكون مصحوباً بتعويض المستثمر عما لحقه من ضرر ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك<sup>34</sup>.

**ب- الفسخ بالإرادة المنفردة للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار:** في حالة إخلال المستثمر ببند دفتر الأعباء تقوم الوكالة بعد إبلاغه بإعذارين دونى جدوى، بفسخ عقد الإمتياز بصفو انفرادية، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد عقد الفسخ على أساس قرار الفسخ المتخذ من قبل الوكالة وبطلب منها<sup>35</sup>.

**ج -الفسخ القضائي:** هو حل الرابطة التعاقدية الصحيحة الملزمة للجانبين من قبل القضاء بناء على طلب أحد المتعاقدين<sup>36</sup>.

والفسخ القضائي الذي يكون بمبادرة من قبل المستثمر قبل إنقضاء مدته إذا تعسفت<sup>37</sup> الإدارة المانحة للإمتياز في حقه أو أخلت بالتزاماتها طبقاً للقواعد العامة.

## خاتمة:

إن المشرع الجزائري من خلال المنظومة القانونية التي وضعها لإستغلال للعقار الصناعي من خلال عقد الإمتياز قابل للتحويل إلى تنازل، كان يهدف إلى تشجيع الإستثمار فيه حتى يكون فعالاً في تحقيق التنمية الاقتصادية والثقافية والاجتماعية.

ومن خلال دراستنا لمختلف مواد القانون رقم (17/23) المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية توصلنا إلى النتائج التالية:

- وفقاً لهذا القانون الجديد، تكلف الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار عبر شبائنها الوحيد وبتفويض من الدولة بالتشاور مع القطاعات المعنية بتوجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها، وبتسيير وترقية حافطة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه ومسك وتعيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري، مع إلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر.

- تتكفل الوكالة أيضاً بمنح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل وتعتبر السبيل الأوضح للإيداع، كما تتابع وترافق المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية وتساهم في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.

- يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع.

وبالرغم من التغيير الجذري لطبيعة الإمتياز وتحويله إلى تنازل وبالرغم من عدم وضوح معالم تطبيق هذا القانون الذي كانت كل مواده تقريبا تحيلنا لتنظيمات لم تصدر بعد إلا أن المشرع لم يصب في تحويل الإمتياز إلى تنازل لأن الثروة العقارية غير متجددة وهذا ما سيجعل العقار الاقتصادي مستنزف بفعل المضاربة التي حاول المشرع محاربتها في فترة سابقة بموجب أحكام الأمر رقم (08/04) الذي ألغاه بموجب هذا القانون الذي كان يتضمن توضيحات أكثر بشأن العقار الاقتصادي مقارنة بالقانون الجديد الذي يتسم بالغموض نوعا ما.

من هذا المنطلق ننهي مداخلتنا بتوصية تتمثل في الإسراع بإصدار التي أحالتنا إليها نصوص هذا القانون لأن تطبيق أحكام هذا القانون مرتبط بصدورها ، وكذا إعادة النظر في قابلية التنازل عن القطعة الأرضية محل الإمتياز نظرا لخطورة هذا الإجراء على الثروة العقارية الاقتصادية للدولة.

### الهوامش:

<sup>1</sup> الأمر رقم (04/08) المؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز للأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 2008/09/03، المعدل والمتمم بالقانون رقم (11/11) المؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 2011/07/20، والقانون رقم (10/14) المؤرخ في 2014/10/14، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 2014/12/31، والأمر رقم (01/15) المؤرخ في 2015/07/23، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 2015/07/23. الملغى.

<sup>2</sup> القانون رقم (17/23) المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، المؤرخة في 2023/11/16.

<sup>3</sup> العقار الاقتصادي هو مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير والتي تكون موجهة للاستثمارات والقابلة لاستيعاب وحدات إنتاج أو خدمات، والمشرع عرفه بأنه: " كل ملك عقاري تابع للأماكن الخاصة للدولة و/ أو ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار"، راجع المادة (04) من القانون رقم (17/23).

<sup>4</sup> مراد بلكعبيات، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، الطبعة الأولى، مطبعة بن سالم، الجزائر، 2017، ص 29.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم (152/09) المؤرخ في 2009/05/02، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 2009/05/06. الملغى.

<sup>6</sup> إن وقوع عقد الإمتياز على الأملاك الوطنية الخاصة، لا ينفي ارتباطه بالقانون العام لأن الإدارة المانحة تتمتع بامتياز السلطة العامة والتي تظهر من خلال الشروط التنظيمية التي تضعها، أما مظاهر القانون الخاص فهي تتجلى في ضرورة توافر نفس أركان العقود الخاصة المتمثلة في الرضا، والسبب والمحل، لكنه لا يكتفي بهذه الأركان العامة المعهودة في العقود الخاصة بل يضم مجموعة من الشروط المتعلقة بموضوع الإمتياز، كمدة العقد ومحل العقد.

<sup>7</sup> الإتاوة الإيجارية السنوية تتمثل في المقابل المالي الذي يلتزم بدفعه المستفيد من عقد الإمتياز لقاء انتفاعه بالقطعة الأرضية محل الإمتياز.

<sup>8</sup> راجع: المادة (12) من القانون رقم (17/23).

<sup>9</sup> راجع: المادة (03) من نفس القانون.

<sup>10</sup> راجع: المادة (06) من نفس القانون.

<sup>11</sup> راجع: المادة (07) من نفس القانون.

<sup>12</sup> راجع: المادة (02/04) من نفس القانون.

<sup>13</sup> راجع: المادة (12) من نفس القانون.

<sup>14</sup> راجع: المادة (14) من نفس القانون.

<sup>15</sup> راجع: نفس المادة.

<sup>16</sup> راجع: نفس المادة.

<sup>17</sup> راجع: المادة (17) من نفس القانون.

<sup>18</sup> راجع: المادة (18) من نفس القانون.

<sup>19</sup> راجع: المادة (15) من نفس القانون.

<sup>20</sup> راجع: المادة (02/19) من نفس القانون.

<sup>21</sup> راجع: المادة (15) من نفس القانون.

<sup>22</sup> راجع: المادة (01/19) من نفس القانون.

<sup>23</sup> حق الإستغلال أو ما يعرف بحق الانتفاع هو حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية، حيث بموجبه يتمتع المنتفع بسلطة إستغلال العقار واستعماله، مع بقاء سلطة التصرف بيد المالك، راجع: زكريا سرايش، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2017، ص117.

<sup>24</sup> راجع: المادة 14 من القانون رقم (17/23).

<sup>25</sup> راجع: المادة (10) من نفس القانون.

<sup>26</sup> راجع: المادة (24) من نفس القانون.

<sup>27</sup> راجع: المادة (25) من نفس القانون.

<sup>28</sup> راجع: المادة (23) من نفس القانون.

<sup>29</sup> راجع: المادة (14) من نفس القانون.

<sup>30</sup> مخلوف لكلل، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار (دراسة حالة العقار الإقتصادي)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر بباتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2018/2017، ص ص 244، 245.

<sup>31</sup> يقصد بالفسخ هو زوال العقد بجميع آثاره في الماضي والمستقبل وهو ما يعبر عنه بالأثر الرجعي، وهو ثلاثة أنواع، فسخ إتفاقي أو قضائي، أو فسخ بحكم القانون.

<sup>32</sup> راجع: المادة (14) من القانون رقم (17/23).

<sup>33</sup> راجع: المادة (17) من نفس القانون.

<sup>34</sup> مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2012/2011، ص 159.

<sup>35</sup> راجع: المادة (21) من القانون رقم (17/23).

<sup>36</sup> أشرف أحمد عبد الوهاب، إبراهيم سيد أحمد، الإلتزامات المترتبة عن التعاقد وأسباب فسخ العقود، الطبعة الأولى، دار العدالة، مصر، 2018، ص 132.

## ضمانات حماية المشاريع الاستثمارية في ظل النصوص القانونية الجديدة



ط.د. صيقع كمالية

جامعة صفاقس - تونس

[saigaakamalia84@gmail.com](mailto:saigaakamalia84@gmail.com)

د. محده جلّول

جامعة الشهيد حمّـه لخضر - الوادي، الجزائر

[mehda-djelloul@univ-eloued.dz](mailto:mehda-djelloul@univ-eloued.dz)

### ملخص:

إن تكريس المبادئ المتمثلة في الثبات التشريعي المساواة بين المشاريع الاستثمارية وعدم التمييز بينها سواء كانت الاستثمارات وطنية عمومية أو خاصة من جهة أو كانت أجنبية من جهة أخرى، يؤدي إلى طمأنة المستثمرين وتشجيعهم على ولوج علم الاستثمار في الجزائر، ذلك ما نلاحظه من خلال مضمون التعديلات الجديدة التي طرأت على قانون الاستثمار وكذا القانون الجديد لاستغلال العقار الاقتصادي، حيث تعددت الضمانات وتنوعت لا سيما منها تلك التي تتيح للمستثمر حلحلة الإشكالات التي تواجهه في إطار تنفيذ واستغلال المشروع الاستثماري، إن مرونة الاجراءات ووضوح النصوص القانونية وسرعة التكفل بانشغالات المستثمر وسهولة وصوله للمعلومات وغيرها من شأنها أن تعزز الثقة بين المستثمر والدولة وتحفز الاستثمارات المنجزة وتستقطب الجديد منها ذلك ما نسعى لتحليله في هذه الورقة البحثية لنتوصل في الأخير لجملة من النتائج والتوصيات التي تعالج الموضوع.

### Abstract:

Enshrining the principles of legislative consistency, equality between investment projects and non- discrimination between them, whether the investments are national, public or private on the one hand or foreign on the other hand, leads to reassuring investors and encouraging them to enter the science of investment in Algeria. This is what we notice through the content of the new amendments. What happened to the investment law, as well as the new law for the exploitation of economic real estate, where the guarantees were many and varied, especially those that allow the investor to solve the problems he faces within the framework of implementing and exploiting the investment project.

The flexibility of procedures, the clarity of legal texts, the speed of dealing with the investor's concerns, the ease of access to information, etc., would enhance confidence between the investor and the state, stimulate completed investments, and attract new ones. This is what we seek to analyze in this research paper, in order to ultimately arrive at a set of results and recommendations that address the issue.

**Keywords:** Investment, incentives, guarantees, equality, problems, appeal committee, alternative methods, judicial dispute

**مقدمة:**

تعتبر الحوافز والضمانات الأساسية التي تتاح للمستثمر أهم دوافع الاستثمار الوطني الخاص والأجنبي بالإضافة إلى الاستثمار العمومي، لذا تركز التنظيمات على تكريس ذلك في قانون الاستثمار، والجزائر كغيرها من البلدان النامية التي تسعى منذ مدة طويلة إلى الدفع بعجلة الاستثمار لتتطلق بشكل أسرع لتتويع الصادرات خارج مجال المحروقات وتوفير فرص العمل لليد العاملة وتطوير الاقتصاد الوطني في نهاية المطاف.

وفي هذا الإطار نجد أن النصوص القانونية المتعاقبة ابتداءً من مرحلة التسعينات إلى يومنا هذا حاولت أن تضع المبادئ الأساسية لجلب الاستثمارات بعين الاعتبار، غير أن ذلك لم يحقق النتائج المرجوة التي تتوخاها الدولة والفرد معاً، وعليه يجب تقييم هذه النصوص من حيث مدى فعاليتها في تشجيع الاستثمار وتفعيله، أم أن ذلك يرتبط بعوامل أخرى خارج النظام القانوني لاستغلال العقار الاقتصادي كما يسميه المشرع في النص القانوني المستحدث مؤخراً.

ونجد أن موضوع الضمانات الكفيلة بحماية المشروع الاستثماري من بداية تنفيذه إلى غاية دخوله حيز الاستغلال واستمراره، يشكل حجر الزاوية في طمأنة المستثمرين وتطوير الاستثمار وترقيته بما يتواءم مع الطموحات المشروعة التي ترمي إلى المضي قدماً في تنمية الاقتصاد الوطني.

ذلك ما حاولت الدولة تفكيك إشكالاته من خلال النصوص القانونية المستحدثة منها قانون الاستثمار وكذا مشروع القانون الذي يحدد كيفية استغلال العقار الصناعي المرتقب صدوره في قادم الأيام، وهو ما يعكس الإرادة السياسية القوية التي تواجه بها السلطة الحالية حقائق الاخفاقات السابقة، وقد تضمن قانون الاستثمار الجديد العديد من الحوافز والضمانات التي ترمي لتعزيز حماية المشروع الاستثماري، وسنحاول في مداخلتنا هذه تسليط الضوء عليها من خلال طرح الاشكالية التالية:

**إلى أي مدى تسمح الآليات القانونية المستحدثة للتكفل بحماية المشروع الاستثماري بما تقدمه**

**من ضمانات وحوافز من أجل ترقية الاستثمار وتطويره؟.**

وللإجابة عن هذه الاشكالية قسمنا موضوع ورقتنا البحثية إلى محورين اثنين نتناول في المحور الأول الضمانات القانونية والمبادئ العامة لتشجيع الاستثمارات، وتتمثل في الثبات التشريعي، المعاملة العادلة، حماية الحقوق المالية للمستثمر، أما في المحور الثاني نتطرق لكيفيات التكفل بحلحلة اشكالات المشروع الاستثماري ومنها الحلول الودية والحلول القضائية لفك الخصومة في مجال المشروع الاستثماري، لننتقل بعد ذلك إلى جملة من النتائج والتوصيات.

## المحور الأول: الضمانات العامة في مجال الاستثمار

تسعى الجزائر كغيرها من الدول منذ مطلع التسعينيات من القرن الماضي في محاولة تشجيع الاستثمار الوطني الخاص واستقطاب الاستثمارات الأجنبية، وقد كَرَسَتْ قوانين الاستثمار المتعاقبة عدة مبادئ من شأنها أن تُحَفِّزَ المستثمرين على الإقدام لتنفيذ مشاريعهم الاستثمارية، ويتعلق ذلك بعدة مبادئ يتعارف عليها الباحثين وأهمها تحقيق الثبات التشريعي لطمأنة المستثمر وحماية ملكية مشروعه الاستثماري وبعض الحرية في تداول رؤوس الأموال لا سيما بالنسبة للمستثمر الأجنبي، ذلك ما سنفصله فيما يلي:

**أولاً/ الثبات التشريعي:** إن مبدأ الثبات من بين عدة مبادئ أخرى تتعلق بالتشريع بصفة عامة، غير أنه عندما يتعلق الأمر بالاستثمار يكون وَقْعُهُ خاص ومباشر، وهو من مُحدِّدَات استقطاب المشاريع الاستثمارية الوطنية والأجنبية وسنتناول مفهومه وتطبيقاته في التشريع الوطني من خلال ما يتقدم:

**1- مفهوم مبدأ الثبات التشريعي:** إن وضوح الإطار القانون الذي يُنظَّم عملية الاستثمار لا يُعدُّ وحده وسيلة لاستقطاب الاستثمارات الوطنية والأجنبية وإنما ثبات هذه القوانين واستقرارها هو الأساس الذي يُنظرُ إليه المستثمر وهو الدافع الرئيسي لدخول عالم الاستثمار في هذه الدولة أو تلك.

ونعني بالثبات التشريعي دوام القواعد القانونية واستقرارها واتحاد أحكامها، بما لا يفاجئ المستثمر الذي باشر تنفيذ مشروعه أو كان في مرحلة الاستغلال، ولا يعني ذلك الدعوة لجمود التشريع في هذا الخصوص وإنما أن يضمن حقوق المستثمر المكتسبة وأن لا يُحْمَلَهُ التزامات أخرى تنقل كاهله<sup>1</sup>، وقد عرف الفقه الثبات التشريعي بأنه إبقاء القانون الواجب التطبيق من حيث الزمان على حاله من لحظة إبرام العقد بين المستثمر والدولة المضيفة للاستثمار، ذلك من شأنه أن يخلق بيئة قانونية تبعث الطمأنينة للمستثمر على حفظ حقوقه ويكون على بينة من التزاماته تجاه الدولة وكذلك المتعاملين الذين تتشابك معهم مصالح المستثمر.

**2- مبدأ الثبات في التشريع:** في هذا الخصوص كان المشرع الجزائري ينوّه دائماً لمبدأ الثبات التشريعي وهو ما نلمسه في النصوص القانونية المتعاقبة منذ الانفتاح السياسي والاقتصادي بعد دستور 23 فيفري 1989، وهو ما كرسه في المادة 39 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>2</sup> التي نصت على أنه "لا تطبق المراجعات أو الالغاءات التي تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة في إطار هذا المرسوم التشريعي إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة".

ونفس الضمانة كرستها كذلك المادة 15 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار الذي أُلغِيَ المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، وكذلك الحال بالنسبة للقانون رقم 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار إذ تضمنت المادة 22 منه على هذه الضمانة، وهو نفس الحكم الذي تضمنته المادة 13 من القانون الجديد للاستثمار رقم 18/22 حيث نصت على أنه "لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة".

وقد يُلمَسُ الثبات التشريعي كذلك من خلال الاتفاقيات الثنائية والجماعية التي أبرمتها الجزائر، ومن ذلك اتفاقية المغرب العربي للاستثمار التي صادقت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 420/90 حيث نصت في المادة 15 منها على أنه "لا يمكن أن تُنزع أو تُأمَّم استثمارات رعايا أي أحد من الأطراف المتعاقدة إلا بشروط واجب توفرها مثل المصلحة العامة وتصحب بتعويض عادل وعاجل وفعلي خلال مدة لا تزيد عن سنة من تاريخ نزع الملكية".

فمن خلال نصوص المواد المذكورة أعلاه يتضح أن المشرع الوطني استقر على تحقيق الثبات التشريعي المطلوب من طرف المستثمرين، وفي هذا الإطار يثور التساؤل حول عدم جدوى محاولات الجزائر في تشجيع الاستثمار الوطني واستقطاب الاستثمارات الأجنبية في الفترات السابقة رغم مرور ثلاث عقود على انفتاحها على عالم الاستثمار؟، وفي هذا الصدد يمكننا القول حسب رأينا أن الثبات التشريعي وحده غير كافٍ بل يجب أن يتوفر مناخ سياسي واقتصادي وإصلاح المنظومة المالية وتداول رؤوس الأموال بحرية ومكافحة الفساد، حتى تتحد هذه العوامل مع الثبات التشريعي لتحقيق قفزة نوعية في ترقية الاستثمار الوطني والأجنبي على حد سواء.

**ثانيا/ المعاملة العادلة:** من بين أهداف القانون التي وجد من أجلها إشاعة روح العدل والمساواة بين المخاطبين به، ونسحب بشكل حاد هذا المفهوم على خصوصية الاستثمار، إذ يُفترض أن يتعامل المشرع مع كل الاستثمارات بشكل عادل وفقا لمنظومة قانونية موحدة، وفي هذا الخصوص سَنُعرِّفُ بمفهوم المعاملة العادلة وتطبيقاتها في التشريع الوطني من خلال ما يتقدم:

**1- مفهوم المعاملة العادلة:** نقصد بالمعاملة العادلة أن تُلَقَى المشاريع الاستثمارية معاملة قانونية موحدة سواء بين الاستثمارات الوطنية الخاصة والعمومية أو بين الاستثمارات الوطنية والأجنبية، وعلى هذا الأساس يجب أن يتمتع المستثمر الوطني الخاص بنفس ما يتمتع به المستثمر الوطني العمومية من حقوق والتزامات وكذلك الحال بالنسبة للمستثمر الأجنبي إذا ما قَارِنَاهُ بالمستثمر الوطني، بغض النظر عن المنافسة وشروطها التي تخدم الاقتصاد الوطني.

ذلك ما ترسخه أغلب الدول أَلْمُسْتَقْبَلُ للاستثمارات الأجنبية، حيث يجد المستثمر نفسه في حالة قانونية متوازنة ويسودها العدل وعدم التمييز بينه وبين الاستثمارات الوطنية، وعلى هذا المنوال خطى المشرع الجزائري وحاول أن يكرس هذا المبدأ في ظل النصوص القانونية التي تُنظِّم عملية الاستثمار وذلك ما سنشرحه في الفرع الموالي.

**2- مبدأ المعاملة العادلة في التشريع:** بالرجوع إلى نص المادة 38 من المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار أَلْمُلَغَى نجدتها تكرر مبدأ المساواة بين الاستثمارات الوطنية والأجنبية، حيث نصت على أنه "يحظى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب بنفس المعاملة التي يحظى بها الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الجزائريين من حيث الحقوق والالتزامات فيما يتعلق بالاستثمار، ويحظى الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجانب بنفس المعاملة مع الاحتفاظ بأحكام الاتفاقيات المبرمة بين الدولة الجزائرية والدولة التي يكون هؤلاء الأشخاص من رعاياها".

وهو نفس الحكم الذي تضمنته المادة 14 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار الذي أَلْمُلَغَى المرسوم 12/93، وكذلك تضمن القانون 09/16 هذا المبدأ في المادة 21 منه التي نصت على أنه "مع مراعاة أحكام الاتفاقيات الثنائية الجهوية والمتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية يَلْقَى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب معاملة منصفة وعادلة فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم".

وقد تضمن القانون الجديد رقم 18/22 هذا المبدأ، حيث نصت المادة الثالثة منه على أنه "يُرسَخُ هذا القانون المبادئ الآتية: حرية الاستثمار، كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مُقِيمًا أو غير مقيم، يرغب في الاستثمار، هو حر في اختيار استثماره وذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات"، والملاحظ من هذا النص أنه لم يشير إلى الاتفاقيات الثنائية والجماعية كما أشارت إليها النصوص القديمة، غير أنه قد يُفهم أنها تدخل التشريع والتنظيم المعمول به الذي ركز عليه النص المذكور.

وقد ذكر المشرع أيضا في هذا النص مبدأ الشفافية لأول مرة غير أنه لم يشرحه كعادته دائما يتحاشى كثرة التعريفات والشروحات في النصوص القانونية، ونقصد بالشفافية تمكين المستثمر من حق الحصول على كل المعلومات الخاصة بطريقة ممارسة نشاطه، يستقيها من هيئات مراقبة المشاريع الاستثمارية ومتابعتها وإطلاعها بكل الإجراءات المتبعة لتشجيع المستثمرين وتسهيل نشاطهم، وذلك ما

يتجسد من خلال رقمنة المعلومات الخاصة بالعقارات التي توضع تحت تصرف المستثمرين وهو ما أكدته المادة السادسة من هذا القانون.

كذلك ما جاءت به المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المتعلق بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث نصت على نظام الإعلام والتسهيلات الواجبة على الوكالة توفيرها للمستثمر.

وكذلك الحال تتضمن الاتفاقيات الثنائية والجماعية التي وقعتها الجزائر ضمانات المعاملة العادلة وعدم التمييز بين الاستثمارات، ونجد في الاتفاقية الموقعة بين مصر والجزائر في 1997/03/29 مثلا على ذلك حيث نصت المادة الرابعة منها على أنه "يُمنَحُ كل طرف متعاقد على إقليمه استثمارات مواطني وشركات الطرف المتعاقد الآخر معاملة لن تكون أقل امتيازات من تلك التي تُمنَحُ لمواطنيه وشركاته".

من خلال ما تناولنا أعلاه نلاحظ أن النصوص التشريعية تتضمن تأكيدا على مبدأ المعاملة العادلة والمنصفة وغير المميّزة بين الاستثمارات الوطنية والأجنبية، غير أن هذا العامل أيضا وحده غير كافٍ بل يحتاج للعوامل التي أشرنا إليها أعلاه بمناسبة تقدير مبدأ الثبات التشريعي.

**ثالثا/ حماية الحقوق المالية للمشروع الاستثماري:** تنقسم الحقوق المرتبطة بالمشروع الاستثماري إلى مالية عينية منقولة أو عقارية وكذلك حقوق معنوية تتمثل في حقوق الملكية الفكرية، فالنظام القانوني العام الذي ينظم حق الملكية بصفة عامة كفيل ببسط الحماية اللازمة للمستثمر الوطني أو الأجنبي على حد سواء، غير أن المشرع ما فتئ يؤكد على ذلك في القانون الخاص بالاستثمار، ذلك ما سنوضحه بالتفصيل من خلال ما يتقدم.

**1- حماية أعيان المشروع الاستثماري:** كما أسلفنا ذكره تتضمن المنظومة القانونية الوطنية نظاما خاصا لحماية حق الملكية سواء كانت هذه الملكية منقولة أو عقارية، والتي تضمنتها مواد القانون المدني وقانون التوجيه العقاري وكذا قانون العقوبات وغيرها من النصوص الخاصة، ثم كرسها المشرع في قانون الاستثمار، وللمستثمر أن يستأثر بهذه الحقوق كغيره من الملاك بغض النظر عما إذا كان وطنيا أو اجنبيا ما دام يخوله المشرع حق التملك الخاص.

غير أنه تنور إشكالات بالنسبة لحق الملكية المجزأة بين الدولة والمستثمر ففي غالب الأحيان نجد مثلا أن الدولة تمنح حق الامتياز على الوعاء العقاري المنجز عليه المشروع فهنا يكون المستثمر مالكا لحق الانتفاع وهو حق عيني أصلي والدولة تملك حق الرقبة، فكثير من الأحيان تتداخل التصرفات

القانونية بين المالكين لحقين متفرعين عن الحق العيني الأصلي ألا وهو حق الملكية، غير أن ذلك مضمون تنظيمه بنصوص قانونية محكمة لا سيما الأمر رقم 04/08 المتعلق بشروط منح الامتياز على الأملاك الخاصة التابعة للدولة<sup>3</sup>.

وتقتضي حماية حق ملكية المستثمر تحصينه من كل أشكال ووسائل المساس بملكياته المنقولة والعقارية بمعنى لا مصادرة، لا تأميم، لا استيلاء مؤقت، لا نزع ملكية<sup>4</sup>، دون وجه قانوني أو إجراء قضائي وقد تضمن قانون الاستثمار الجزائري النص على هذا النوع من الحماية.

وبالرجوع للمرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار المُلغى نجده قد نص على هذه الحماية فيما يخص التسخير الإداري وذلك في نص المادة 40 منه حيث تضمنت ما يلي: "لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع تسخير من طرف الإدارة ما عدا الحالات التي نص عليها التشريع المعمول به ويترتب على التسخير تعويض عادل ومنصف".

ونفس الحماية كرسها الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المُلغى في نص المادة 16 منه غير أنها ذكرت المصادرة الإدارية دون غيرها من الإجراءات الأخرى، في حين نجد أن القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار المُلغى كذلك كرس حماية ملكية المستثمر ضد الاستيلاء ونزع الملكية وذلك في نص المادة 23 منه حيث نصت على أنه "زيادة على القواعد التي تحكم نزع الملكية، لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويترتب على الاستيلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف".

أما قانون الاستثمار الجديد فقد تضمن كذلك الإشارة إلى آلية التسخير دون أن يتطرق إلى الآليات الأخرى، وهو ما تضمنته المادة 10 منه حيث نصت على أنه "لا يمكن أن يكون الاستثمار المنجز محل تسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون، ويترتب على التسخير تعويض عادل ومنصف طبقا للتشريع المعمول به"، والملاحظ أن المشرع لم يتطرق لنزع الملكية أو المصادرة أو التأميم وفي هذا الخصوص يمكننا القول بأن نزع الملكية إجراء قانوني يخضع لإجراءات قانونية دقيقة وصارمة لتحقيق المصلحة العامة فقط، وإذا اتخذ هذا الإجراء استثناءً فيكون مقابل تعويض عادل ومنصف، أما التأميم والمصادرة فهي إجراءات استثنائية كذلك تتعارض من حيث المبدأ مع توجه الدولة لاقتصاد السوق وبالتالي لم يذكرها المشرع لأنها أصبحت من البديهيات ضمان حماية المشروع الاستثماري منها، وما يبرر ذلك خلو النصوص القانونية المنظمة لحق الملكية من هذين الإجراءين.

**2- حماية الملكية الفكرية للمشروع الاستثماري:** في لفتة جديدة لم تُعْهَدُ على المشرع في نصوص القوانين المنظمة للاستثمار السابقة المشار إليها سابقا، كَرَّسَ المشرع في القانون الجديد مبدأ حماية الملكية الفكرية المكونة أو الناتجة عن المشروع الاستثماري، وحق الملكية الفكرية محمي دستورياً<sup>5</sup>، هو من الحقوق المعنوية التي تتكون من شقين شق معنوي ونقصد به براءة الاختراع، ملكية المصنف، حقوق التأليف، حق الملكية الصناعية، الوسم التجاري.. إلخ، وشق مالي يتمثل في وضع هذا الحق المعنوي حيز الاستغلال من طرف المستثمر نفسه أو من طرف المتعاملين كدور النشر والمصانع والتجار وما إلى ذلك<sup>6</sup>، ومن أجل بسط الحماية القانونية لملكية المستثمر الفكرية نصت المادة التاسعة من القانون 18/22 على أنه "تضمن الدولة حماية حقوق الملكية الفكرية طبقاً للتشريع المعمول به".

وبالتالي يكون المستثمر الوطني أو الأجنبي على حد سواء متمتعاً بحماية قانونية لمشروعه الاستثماري وفقاً للمنظومة القانونية التي تنظم حق الملكية واستغلالها وكذا ما تضمنه قانون الاستثمار الجديد، لتبقى الإجراءات الإدارية وسهولتها وتطويعها لفائدة المستثمرين كلمة الفصل بين ما يُسَطَّرُهُ القانون وما تنفذه الإدارة ذات العلاقة بالنشاط الاستثماري.

### المحور الثاني: تسوية منازعات الاستثمار

قد يعترض المستثمر أثناء تنفيذ مشروعه الاستثماري أو حتى في فترة استغلاله إشكالات قانونية أو إجرائية تعرقل مشروعه، لذا تَدَخَّلَ المشرع ووضع آليات قانونية لكيفيات التكفل بكل أشكال النزاع التي تنثور بينه وبين الدولة مانحة الترخيص بالاستثمار، وذلك من خلال إجراءات ودية في مرحلة أولى، فإذا لم تفلح هذه الإجراءات يكون للقضاء كلمته الأخيرة في فض منازعات الاستثمار، وذلك ما سنوضحه بالتفصيل كالتالي:

**أولاً/ الحلول الإدارية في ظل اللجنة الوطنية للطعن:** فتح المشرع في نص المادة 12 من القانون 18/22 المجال واسعاً لإعمال الحلول الودية التي من شأنها أن تحل إشكالات المشاريع الاستثمارية التي تنثور في إطار العلاقة بين المستثمر والدولة بصفتها راعية لمجال الاستثمار من جهة وحاجتها الاقتصادية لبعث هذه المشاريع من جهة ثانية وبصفتها هي من تُوطَّنُ الاستثمارات على أملاكها الخاصة في إطار المناطق الصناعية ومناطق النشاط من جهة ثالثة.

نصت المادة الحادية عشر من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار على أنه "تتشأ لدى رئاسة الجمهورية لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار تُدْعَى في صلب النص (اللجنة) تكلف بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرون.

وتستقبل هذه اللجنة الطعون في القرارات التي تُبلَّغ للمستثمر وذلك في مدة شهرين من تاريخ التبليغ وعلى اللجنة أن تبت في الطعون في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا من تاريخ استلامها الطعن.

وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم: 296/22 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون<sup>7</sup> المتعلقة بالاستثمار وسيرها، وهذه اللجنة هي هيئة عليا مكلفة بالبت في الطعون المقدمة من طرف المستثمرين الذين يرون أنهم قد وقعوا في غبن في إطار تطبيق أحكام القانون رقم: 18/22 المتعلق بالاستثمار، وتتشكل من:

- ممثل رئاسة الجمهورية رئيسا.

- قاض من المحكمة العليا وقاض من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء.

- قاض من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس قضاة مجلس المحاسبة.

- ثلاث خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين يعينهم رئيس الجمهورية.

ويمكن للجنة أن تستعين بكل شخص بحكم كفاءته الخاصة.

يعين أعضاء اللجنة بموجب مرسوم رئاسي وتُدوم عضويتهم ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة ولها نظاما داخليا تصادق عليه في اجتماعها الأول.

ولا تكون الطعون أمام اللجنة العليا مقبولة دون وجود التظلم المسبق أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار<sup>8</sup>، حيث يقدم هذا التظلم في مدة شهر واحد من تاريخ تبليغ المستثمر بالقرار الإداري المتظلم منه حيث تفصل الوكالة في هذا التظلم خلال مدة خمسة عشر يوما من تاريخ استلام التظلم.

ومعنى ذلك أن المستثمر يتبقى له مدة خمسة عشر يوما لرفع طعنه للجنة العليا للطعن وذلك من تاريخ تسلمه قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وهذه المدة تكون قصيرة جدا قد تحرم المستثمر من ممارسة حقه في الطعن الإداري أمام هذه اللجنة.

تجتمع اللجنة كلما دعت الضرورة لذلك وتفصل في أجل شهر واحد في الطعون المرفوعة إليها بعد أن تستدعي الإدارة أو الهيئة العمومية المعنية بالنزاع والمستثمر وسماعهما، وتكون قد استلمت رد الإدارة عن الموضوع، ولا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل، وتتخذ قراراتها بالتصويت وفي حالة التساوي يكون صوت الرئيس مرجحا.

تُبلَّغ قرارات اللجنة للأطراف المعنية بالنزاع في ظرف ثمانية أيام من تاريخ النطق بها وتكون قراراتها نافذة، وترفع اللجنة تقريرا مفصلا لرئيس الجمهورية كل ستة أشهر يتضمن نشاطها والمشاكل

المتكررة التي تواجه المستثمرين مشفوعا بالتوصيات اللازمة إن وُجِدَتْ التي تساعد على التكفل الأحسن بالاستثمارات.

**ثانيا/ حل النزاعات بالطرق البديلة:** في حالة عدم جدوى مساعي المستثمر لحل إشكالات مشروعه الاستثماري على مستوى اللجنة الوطنية العليا للطعون، ونظرا لبطء وطول الإجراءات القضائية وتعقيداتها فإن المستثمرين عادة ما يحبذون اللجوء للحلول الودية الأخرى المستحدثة التي أسس لها المشرع في قانون الاستثمار الجديد وسماها بالوسائل البديلة وهي الوساطة والصلح والتحكيم لحل إشكالات الاستثمار التي تنثر بين المستثمر والدولة، ذلك ما سنحاول دراسته من خلال ما يلي:

**1- الوساطة بين المستثمر والدولة:** الوساطة من أهم الوسائل البديلة لفض نزاعات الاستثمار فهي المحرك الأساسي لإيجاد حلول توافقية بين الدولة المضيفة والمستثمر الأجنبي، كما هو الحال بالنسبة للمنازعات التجارية الدولية، ويقصد بالوساطة ذلك العمل الودي الذي يقوم به الوسيط وهو الطرف الثالث في مهمة الوساطة وقد يكون دولة أو هيئة أو وكالة أو حتى فرد ذو مركز قانوني يسعى لتسوية النزاع.

كما تعرف بأنها وسيلة للتفاعل الايجابي تهدف لإيجاد اتفاق يضمن حل النزاع، بمعنى أنها آلية تعتمد تدخّل طرفا ثالثا محايدا يسمى الوسيط في مفاوضات بين الطرفين وهما الدولة والمستثمر الأجنبي، بحيث يعمل على تقريب وجهات النظر بين الطرفين ويُسهّل التواصل بينهما وإيجاد حل وتسوية مناسبة تحسم النزاع.

وقد أصبح للوساطة حيزا واسعا لحسم مختلف النزاعات حتى أنها برزت وكأنها الوجه الحقيقي لتحقيق العدالة خارج قطاع القضاء، إذ أثبتت الاحصائيات أن أربعة من خمس نزاعات تحسم بالوساطة. غير أن ما يتوصل إليه اتفاق الوساطة يُعدّ غير ملزم للأطراف ولا يملك أي طرف فرضه وتطبيقه على الطرف الآخر إلا بالاتفاق عليه، وهذا ما يجعل الوساطة تختلف عن التحكيم إذ يُصدِرُ المُحكِّمُ قرارا نهائيا ملزما للطرفين وعليهما تنفيذه.

وتتميز الوساطة بأنها وسيلة رضائية تعتمد على إرادة الطرفين، وهي سرية المسعى وغير مكلفة وسريعة لا تتطلب وقتا طويلا كما هو الحال بالنسبة للتحكيم، ذلك ما نصت عليه المادة 996 من القانون 09/08 المتضمن الاجراءات المدنية والادارية المعدل والمتمم، والوساطة إما اتفاقية أو قضائية ذلك ما نُبيِّنُهُ فيما يلي:

أ- **الوساطة الاتفاقية:** الوساطة الاتفاقية يكون مصدرها الاتفاقية الثنائية أو المتعددة الأطراف كمعاهدة لاهاي المبرمة سنة 1918 التي أسست للوساطة بادئ الأمر ثم جاءت بعد ذلك الاتفاقية العربية لضمان الاستثمار التي نصت على اللجوء للوساطة قبل التحكيم. وقد يكون مصدرها القانون الداخلي الذي ينظم عمليات الاستثمار وهو ما جاء به المشرع في القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار<sup>9</sup> في نص المادة 12 التي تنص على الوساطة كآلية لفض منازعات الاستثمار الأجنبي لا سيما في مجال حماية مكية المستثمر وضمان حماية علاقاته المالية المرتبطة بذلك.

وتنقسم الوساطة في هذا الخصوص إلى وساطة بسيطة ووساطة استشارية ووساطة تحكيمية ووساطة قضائية، فالوساطة البسيطة تتضمن وجود شخص يسعى لتقريب وجهات نظر طرفي النزاع وتسمى بالوساطة التوفيقية، أما الوساطة الاستشارية يطلبها أطراف النزاع على سبيل الاستشارة القانونية من محام أو خبير حول موضوع النزاع ثم يطلبونه للتدخل كوسيط للتوفيق بينهما، أما الوساطة التحكيمية فهي اتفاق تعاقدية حيث يقضي دفتر الشروط أنه في حال فشل الوساطة يصبح الوسيط محكما بين الطرفين<sup>10</sup>.

ب- **الوساطة القضائية:** الوساطة القضائية يتم اقتراحها من طرف القاضي استنادا لنظامها القانوني المدرج ضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ويتم بموافقة الأطراف عند رفع الدعوى القضائية، ويكون الطرفين أحرار في قبول الاقتراح أو رفضه، وفي حالة قبوله يُعَيَّن القاضي مُكَلَّفًا بالوساطة في ملف النزاع وتجري تحت رقابة القاضي إلى غاية إتمام الاتفاق الذي يضع حدا للنزاع، إذ في هذه الحالة يُحرَّر محضر الاتفاق ويثبت بأمر من القاضي ويكون غير قابل للطعن ويمثل سنداً تنفيذياً له القوة القانونية التنفيذية.

2- **الصلح بين المستثمر والدولة:** يعد الصلح من الوسائل الودية لتسوية النزاع الناشئ بين المستثمر والدولة التي أقرها المشرع في قانون الاستثمار وذلك بموجب نص المادة 12 من القانون رقم: 18/22 المتعلق بالاستثمار، حيث نصت على أنه "...يخضع كل خلاف ناجم عن تطبيق هذا القانون بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه، للجهات القضائية الجزائرية المختصة، ما لم توجد اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الدولة الجزائرية تتعلق أحكامها بالمصالحة والوساطة والتحكيم، .."<sup>11</sup>، وسنشرح الصلح وكيفية فيما يلي:

- أ- مفهوم الصلح كوسيلة لحل اشكالات الاستثمار: يقتضي الحال أن نعرف الصلح من الناحية اللغوية ثم من حيث الاصطلاح القانوني، باعتباره طريق بديل لتسوية اشكالات الاستثمار.
- فالصلح لغة** يأتي الصلح كلفظ من الصلاح أي بخلاف الفساد، أصلحته فصلح والصلح اسم من الصلاح وهو التوفيق، وأصلح بين القوم وفق، وتصلح القوم اصطلاحاً، وتعني صالح للولاية أي له أهلية تلك المسؤولية، أما الصلح اصطلاحاً فقد جاء تعريفه في المادة 459 من القانون المدني التي نصت على أن "الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه".
- وتنص المادة 462 من القانون نفسه على ما يلي: "ينهي الصلح النزاعات التي يتناولها يترتب عليه إسقاط الحقوق والادعاءات التي تنازل عنها أحد الطرفين بصفة نهائية".
- وبذلك أصبح الصلح أهم الوسائل الودية البديلة لفض النزاعات بين الأفراد وبين المستثمر والدولة المضيفة في ظل تطبيقات القانون العام، وهو معمول به على المستوى الوطني والدولي، إذ قرره الكثير من الاتفاقيات الدولية والنظام القانوني لمراكز التحكيم الدولي.
- ب- **أركان عقد الصلح**: يعتبر الصلح آلية قانونية بديلة عن المنازعة القضائية لفض النزاع القائم بين المستثمر الأجنبي والدولة المستضيفة، وفي النهاية سيكون الصلح عقد اتفاقي بين هذين الطرفين يجب أن تتحقق فيه الأركان العامة المذكورة في القانون المدني، ذلك ما سنوضحه فيما يلي:
- **ركن الرضا**: يتحقق الرضا في عقد الصلح حسب قواعده المقررة في الشريعة العامة حيث يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:
- \* تطابق الارادتين بالإيجاب والقبول حول اعتماد الصلح لفض النزاع القائم، وعن طريق هذا العقد يتحدد الحل المناسب للمشكل القانوني القائم بين الطرفين وحدود الالتزامات المتقابلة الناتجة عنه.
- \* أن يصدر الرضا من شخص أهلاً للتصرف لا تشوب إرادته أي نوع من عيوب الإرادة.
- **ركن المحل**: محل عقد الصلح هو الحق المتنازع فيه وحقوق الطرفين المترتبة عنه من جديد، فإذا اختص أحد الطرفين بالحق كله في مقابل أداء معين يقدمه للطرف الآخر، فإن ذلك يكون محلاً للعقد وباعتبار الحال يجب أن يكون محل الالتزام مشروعاً وممكناً وموجوداً ومعيناً أو قابلاً للتعيين ولا يخالف النظام العام.
- **ركن السبب**: يعتبر الدافع للصلح بمثابة ركن السبب في هذا العقد، والدافع يختلف من شخص إلى آخر، فقد يكون السبب في إبرام عقد الصلح الخوف من طول إجراءات التقاضي، أو الخوف من

خسارة الدعوى القضائية، أو كثرة المصاريف وما إلى ذلك من الدوافع التي يُختارُ بسببها اللجوء للصالح كآلية لفض النزاعات بين المستثمر الأجنبي والدولة المستضيفة.

**ج- كفاءات إجراء الصلح:** في ظل غياب الإطار الاجرائي لكفاءات إجراء الصلح لا في قانون الاستثمار ولا في نصوص أخرى فعلى أطراف النزاع الذين اختاروا اللجوء للصالح اتباع الحلول التالية:

- أن تنص اتفاقية التحكيم بينهما تفويض الهيئة التحكيمية للقيام بهذا الإجراء كجهة توفيقية.

- أن يُفوض الطرفان جهة قضائية توفيقية بعيدا عن التطبيق الجامد للنصوص القانونية.

- إذا تم اللجوء للصالح بين المستثمر الأجنبي والدولة المستضيفة التي هي الجزائر في دراستنا هذه فإن الإطار القانوني العام هو الاتفاقية الثنائية أو الجماعية المبرمة بين الجزائر والدولة التي ينتمي إليها المستثمر، التي تتضمن حماية الاستثمارات وتشجيع التبادل في مجال الاستثمار، على أن تتضمن بنودها اعتماد الصلح كآلية بديلة لحل النزاع القائم حول المشروع الاستثماري<sup>12</sup>.

**3- التحكيم:** يُعدُّ التحكيم من الوسائل الودية لتسوية النزاع الناشئ بين المستثمر الأجنبي والدولة المضيفة التي أقرها المشرع في قانون الاستثمار وذلك بموجب نص المادة 12 من القانون رقم: 18/22 المتعلق بترقية الاستثمار المذكورة سلفا، وسنوضح مفهوم التحكيم وشروطه وإجراءاته فيما يلي:

**أ- مفهوم التحكيم:** يُعرَّفُ التحكيم لغة بأنه التفويض في الحكم، فنقول أحكم الشيء أي صار محكما واستحكم، ويقال حَكَمْنَا فلانا أي جعلناه حَكَمًا بيننا وأَجَزْنَا حُكْمَهُ فينا<sup>13</sup>.

أما التحكيم اصطلاحا فهو اتفاق أطراف العقد على أن يفوضوا الفصل في النزاع الذي ثار بينهم أو يحتمل أن يثور في المستقبل لأشخاص مُحَكِّمِينَ أو هيئة مُحَكِّمَةٌ يتم اختيارها وتحديدها كأن يُعْهَدُ لهيئة أو مركز من مراكز التحكيم الدائمة لتتولى تنظيم عملية فض النزاع حسب ما تقتضيه إجراءاتها المتبعة<sup>14</sup>.

وَيُعرَّفُ التحكيم أيضا على أنه الطريقة التي يختارها الأطراف لفض المنازعات التي تنشأ عن تنفيذ العقد من خلال طرح النزاع والبت فيه أمام الْمُحَكِّمِ أو الْمُحَكِّمِينَ دون اللجوء إلى القضاء.

وبعد التحكيم مكنة قانونية مهمة لفض النزاعات وقد اعتمدته أغلب التشريعات، وما عزز دوره غياب نظام قضائي متخصص للفصل في منازعات الاستثمار بين الدولة والمستثمرين الأجانب<sup>15</sup>، والتحكيم وسيلة بديلة لحل اشكالات الاستثمار على أن يكون الْمُحَكِّمُ غير منحاز ويجري الصلح بسرية تامة وبسرعة البت في النزاع وحله مع مرونة الاجراءات على نقيض الإجراءات القضائية.

ب- أهمية التحكيم وشروط اللجوء إليه: للتحكيم دورا مهما في فض وحسم المنازعات التي تثور بمناسبة تنفيذ عقد الاستثمار ومن مبررات اللجوء لهذه المَكَنَّةُ لحل الاشكالات بين المستثمر الأجنبي والدولة المضيفة أن التحكيم سهل الاجراءات وسريع الحسم في المنازعة المعروضة، ويضمن سرية الإجراءات ويحفظ الثقة المتبادلة، وهو وسيلة سلمية تُعْمَلُ الخبرة القانونية المتخصصة في فض منازعات الاستثمار الأجنبي، وأطراف المنازعة هم من يختار المَحْكَمِينَ والقانون الواجب التطبيق.

وللجوء إلى وسيلة التحكيم لفض النزاع القائم بين المستثمر الأجنبي والدولة يجب أن نقف على حالتين وهما وجود اتفاقية ثنائية بين الدولة المضيفة والدولة التي ينتمي إليها المستثمر، أو وجود اتفاق عقدي مسبق، ذلك ما سنوضحه فيما يلي:

- التحكيم في ظل الاتفاقية الدولية: يتضمن التشريع ضمانات للمستثمر الأجنبي الذي تكون الجزائر قد أبرمت اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف مع دولته التي ينتمي إليها، فيحق له اللجوء إلى التحكيم وفقا للتنظيم والإجراء الذي تحدده الاتفاقية، وذلك ما نصت عليه المادة الثانية عشر من القانون 18/22 المذكورة سابقا، ونجد هذه المكنة قد نص عليها كذلك الأمر رقم: 03/01 المتعلق بالاستثمار الملغى حيث نصت المادة 17 منه على ما يلي: "يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يكون بسبب المستثمر أو بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده، للجهات القضائية المختصة إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم"، وهو نفس الإجراء المنصوص عليه في قانون الاستثمار الجديد.<sup>16</sup>

ونجد في هذا الخصوص نماذج عملية لاتفاقيات ثنائية أبرمتها الجزائر مع الدول الأخرى تتضمن شرط التحكيم الاستثماري ومن بينها:

• الاتفاقية بين الجزائر وفرنسا المتعلقة بتشجيع وحماية الاستثمارات المتبادلة بين الدولتين،<sup>17</sup> والتي نصت مادتها الثامنة على أن كل خلاف يتعلق بالاستثمارات بين أحد الطرفين المتعاقدين ومواطن أو شركة من الطرف المتعاقد الآخر..، يُمكن أن يُرْفَعَ الطلب من المواطن أو الشركة إما إلى الهيئة القضائية المختصة للطرف المتعاقد المعني بالنزاع أو إلى المركز الدولي لحل النزاعات المتعلقة بالاستثمارات، وهذه الهيئة تم إنشائها بمقتضى الاتفاقية الخاصة بحل النزاعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول ورعايا الدول الأخرى المَوْقَّعُ عليه بواشنطن بتاريخ 1965/03/18.

• الاتفاقية بين الجزائر والسودان لتشجيع وحماية الاستثمارات المتبادلة، التي تضمنت إحدى بنودها أنه في حالة اختار المستثمر تسوية النزاع عن طريق التحكيم الدولي فإنه يتعين عليه تقديم موافقة المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار المؤسس بموجب اتفاقية واشنطن المذكورة أعلاه.

- **التحكيم في ظل وجود اتفاق مسبق:** إذا تضمن عقد الاستثمار أو دفتر الشروط على التحكيم كآلية لفض النزاع القائم بين المستثمر والدولة المضيفة فبمقتضى ذلك تتعهد الأطراف بأن يتم الفصل في المنازعات الناشئة بينهما أو المحتمل أن تنشأ عن طريق اللجوء للتحكيم، وفي هذا الخصوص قد يتفق الطرفان على شرط التحكيم أو مشاركة التحكيم، ونقصد بذلك ما يلي:

✓ **شرط التحكيم:** هو اتفاق يتضمنه عقد الاستثمار يلتزم به الطرفان بأن يُعْرَضَ النزاع الذي ينشأ بينهما في ظل تنفيذ العقد على هيئة التحكيم، ويكون هذا الشرط سابقاً لنشوء النزاع، كأن يكون بنداً في عقد الاستثمار أو في عقد لاحق، ويشترط فيه أن يكون مكتوباً ويُعَيَّنَ الْمُحَكِّمُ أو الْمُحَكِّمِينَ أو الطريقة التي سيتم تعيينهم بها، وذلك تحت طائلة البطلان، ومن خصائص شرط التحكيم استقلاليته عن العقد الأصلي، حيث أنه لا يمكن الاحتجاج بعدم صحة اتفاقية التحكيم بسبب عدم صحة العقد الأصلي.

✓ **مشاركة التحكيم:** ونعني بمشاركة التحكيم الإتفاق على تسوية نزاع سابق عن طريق التحكيم ويكون بعقد منفصل عن عقد الاستثمار الأصلي، ويُشْتَرَطُ لصحة مشاركة التحكيم توفر أركان العقد من رضا ومحل وسبب، حيث تتصرف إرادة الطرفين لعرض النزاع على التحكيم ويلتزمان بذلك، وتكون المشاركة كتابة وتتضمن موضوع النزاع وأسماء الْمُحَكِّمِينَ أو كيفية تعيينهم، وذلك تحت طائلة البطلان، كما يمكن للطرفين الإتفاق على ذلك خلال سريان الخصومة القضائية<sup>18</sup>.

وحتى ينشأ عقد التحكيم صحيحاً يجب أن تتحقق شروطه الموضوعية والشكلية التالية:

\* **الشروط الموضوعية لعقد التحكيم:** تتمثل هذه الشروط في التراضي والمحل والسبب وذلك ما نشرحه من خلال ما يلي:

- **التراضي:** يتحقق التراضي بتطابق الارادتين المعبرتان عن الإيجاب والقبول اللتان تتصرفان إلى الاتفاق على اللجوء للتحكيم سواءً في العقد نفسه أو في عقد لاحق، وحتى يكون التراضي صحيحاً منتجا لآثاره القانونية يجب أن يكون صادراً من ذي أهلية.

- **المحل:** ونقصد بالمحل في عقد التحكيم النزاع القائم بالفعل أو المحتمل وقوعه مستقبلاً بين المستثمر والدولة، وحسب القواعد العامة يجب أن تتحقق في المحل أن يكون موجوداً أو ممكن الوجود مستقبلاً، وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، وأن يكون مشروعاً مما يجوز التعامل فيه.

- **السبب:** نقصد بالسبب في القواعد العامة هو الدافع للتعاقد بين الطرفين ويشترط فيه أن يكون مشروعاً ويتمثل السبب في هذا المقام الرغبة في حسم النزاع عن طريق آلية التحكيم وانصراف إرادة المتعاقدان إلى اللجوء إليه لذات الغرض.

ب- **الشروط الشكلية لعقد التحكيم:** تتمثل الشروط الشكلية في الكتابة والتسبيب والتوقيع ذلك ما نشرحه من خلال ما يلي:

- **الكتابة:** يعتبر عقد التحكيم من العقود المسماة ومن العقود الرسمية التي لا تتعقد إلا كتابة حتى يُؤسَّس قانوناً لهذا العقد ولاستعماله في الإثبات في حالة اللجوء إليه، فالقانون لا يعترف به إلا إذا كان مكتوباً، وعلة ذلك أن حكم التحكيم يجب إيداعه وتنفيذه وهو من القواعد الآمرة التي لا يمكن للأطراف الاتفاق على مخالفتها.

- **التسبيب:** يُعدُّ تسبيب عقد التحكيم من الالتزامات الجوهرية التي يلتزم بها المُحكَّم وقد نصت على ذلك المادة 1027 من القانون رقم: 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، وفي حالة المخالفة يكون البطلان مصير عقد التحكيم، حسب ما نصت عليه المادة 5/1056 من نفس القانون.

- **تحديد موضوع النزاع:** يجب أن يتضمن الاتفاق على التحكيم تحديد موضوع النزاع بدقة حسب ما نصت عليه المادة 1012 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويجب أن يتضمن حكم التحكيم موضوع النزاع ووقائعه وحدوده، تحت طائلة بطلان التحكيم إذا لم يتحقق هذا الشرط.

- **تعيين المحكمين:** يتم تعيين المُحكِّمين في اتفاقية التحكيم وذلك بتحديد كيفية تعيينهم وذكر أسمائهم من خلال الإحالة لمركز التحكيم الذي يتولى ذلك.

- **التوقيع:** يتم توقيع حكم التحكيم من طرف المحكمين كلهم أو أغلبهم وذلك حسب ما نصت عليه المادة 1029 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

**ثالثاً/ حق التقاضي لفض منازعات الاستثمار:** في حالة عدم جدوى الحلول الودية لحل إشكالات ومنازعات الاستثمار يمكن للمستثمر أن يلجأ للقضاء لفض الإشكال القائم بين الدولة والمستثمر، وقد يكون اللجوء للقضاء الوطني أو الدولي المختص بالفصل في المنازعة، ذلك ما سنتناوله فيما يلي:

**الدعوى القضائية لحل إشكالات المستثمر:** من حق المستثمر أن يلجأ للقضاء الوطني لطلب تسوية منازعاته مع الدولة كخطوة لاحقة لاستعمال الحلول الودية أو كمرحلة أولى في حالة تجاوز ذلك، ويعتبر القضاء الوطني مظهراً من مظاهر سيادة الدولة التي تشترط اللجوء إليه كمرحلة أولى قبل اللجوء

للقضاء الدولي، حيث تفرض الدول إخضاع المستثمرين الأجانب لمسلك الدعوى القضائية على مستوى قضائها الوطني.

أ- **الاختصاص القضائي:** ينعقد الاختصاص للقضاء الجزائري في فض منازعات المشروع الاستثماري ذلك ما صت عليه المادة الثانية عشر من القانون 18/22 وبالتحديد القضاء الإداري حسب المعيار العضوي المنصوص عليه في المادتين 800 و 801 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، كما أنه منصوص عليه في الاتفاقيات الدولية المتعلقة بتشجيع وحماية الاستثمار الأجنبي، غير أن مخاوف المستثمرين تنور من عدم ضمان حياد هذا القضاء<sup>19</sup> رغم أن حماية الاستثمارات تُعدّ من مبادئ حرية الاستثمار وضماناته، ويضمن قانون الاستثمار إحالة النزاعات إلى القضاء الوطني.

وذلك حسب نص المادة الثانية عشر من قانون الاستثمار المذكورة أعلاه، وهي التي كانت متضمنة في القانون 09/16 المتعلق بالاستثمار المُلغى في نص المادة 24 منه.<sup>20</sup>

وبموجب ذلك يكون القضاء الوطني هو المختص بالأساس في النظر في منازعات الاستثمار التي تنور بين المستثمر الأجنبي والدولة ممثلة في هيئاتها المختصة بملف الاستثمار إداريا أو ماليا، ما لم يوجد اتفاق عقدي يخالف ذلك يعتبر قيذا على الأصل العام الذي يمكن أن يتمثل في:

- 1- وجود اتفاقية صادقت عليها الجزائر تؤسس للصلح أو الوساطة أو التحكيم لتسوية نزاعات الاستثمار.
- 2- وجود اتفاق بين المستثمر الأجنبي والدولة يشترط اللجوء للصلح أو الوساطة أو التحكيم الدولي في حالة حدوث نزاع يتعلق بالمشروع الاستثماري، ذلك ما يسمح للطرفين عدم اللجوء للقضاء الوطني وتفضيل التحكيم الدولي.<sup>21</sup>

3- **القضاء الدولي لفض منازعات الاستثمار:** عندما لا يجد المستثمر ضالته أمام القضاء الوطني أو تحقق قيد على اختصاص هذا الأخير بالفصل في منازعات الاستثمار المذكورين أعلاه، فإنه سيلجأ حتما للقضاء الدولي لمحاولة حماية حقوقه في مشروعه الاستثماري، ونجد أن القضاء الدولي العادي أو المتخصص يمكنه الفصل في كل تلك المنازعات، ذلك ما سنوضحه فيما يلي:

أ- **اختصاص محكمة العدل الدولية:** أنشأت هيئة الأمم المتحدة محكمة العدل الدولية المختصة بالنظر في منازعات الدول فيما بينها ومن بين اختصاصاتها نظر منازعات المستثمرين الأجانب التي تنور بينها وبين الدول المضيفة، غير أن المستثمر لا يمكنه المثل أمام هذه المحكمة نظرا لطابعها الخاص إذ تمثله دولته في هذا النزاع، وذلك طبقا لنص المادة 24 من القانون الأساسي المنظم لهذه الجهة القضائية.

وتتكون هذه المحكمة من خمسة عشرة قاضيا يمثلون مشارب قانونية مختلفة، وَيُنْتَخَبُونَ لعَهْدَةٍ قضائية تمتد لتسع سنوات بقرار من الجمعية العامة للأمم المتحدة،<sup>22</sup> ويدخل مثل دولة جنسية المستثمر الأجنبي أمام هذه المحكمة من باب الحماية الدبلوماسية لمواطنيها الذين استثمروا خارجها، ويكون التدخل بعد استنفاد وسائل حمايته الودية الداخلية والخارجية لحماية حقوقه.<sup>23</sup>

ب- **اختصاص المحكمة العربية للاستثمار:** تشكلت محكمة الاستثمار العربية بموجب الاتفاقية العربية الموحدة للاستثمار في البلدان العربية سنة 1980، وتعتبر آلية قضائية دولية إقليمية لفض منازعات الاستثمار العربي التي قد تنشأ بين المستثمر والدولة المضيفة، أو تلك المنازعات التي قد تنشأ بين المستثمرين العرب، وتتضمن هذه المحكمة حق اللجوء إليها من طرف المستثمر العربي دون شرط موافقة المدعى عليه دولة أو مستثمر، وتكون أحكامها نهائية وملزمة للطرفين شأنها شأن الأحكام الصادرة عن القضاء الوطني.<sup>24</sup>

تتشكل هذه المحكمة من خمس قضاة وأعضاء احتياطيين ينتمي كل منهم إلى دولة عربية مختلفة، يتم اختيارهم من طرف المجلس الاقتصادي من بين رجال القانون العرب، وتمتد عضويتهم لثلاث سنوات يمكن تجديدها، ومقرها بمقر جامعة الدول العربية، وتختص المحكمة بنظر منازعات الاستثمار التي تثار بين:

- دولة ودولة أخرى طرفان في النزاع أو بين المؤسسات العمومية التابعة لهذه الدول أو بين المؤسسات العمومية أو الخاصة والهيئات العامة للدولة المضيفة.
- المستثمرين العرب أشخاصا معنويين أو طبيعيين على حد سواء في المنازعات المرتبطة بتطبيق أحكام الاتفاقيات، ويكفي أن يكون المستثمر شريكا في رأس المال مع مستثمر من الدولة المضيفة.
- بين المستثمر أو الدولة وهيئات ضمان الاستثمار المحددة بموجب الاتفاقية العربية الموحدة للاستثمار، وذلك حسب نص المادة 29 من هذه الاتفاقية.

#### خاتمة:

إن النصوص التشريعية والتنظيمية بينت من خلال ممارستها أخفاقا وفشلا في دفع عجلة الاستثمار بالشكل الصحيح، غير أن النصوص الجديدة قد تبدي نجاعة أكبر، ومن المنظور أن النصوص الجديدة قد تحدث بعض الأثر غير أن عوامل أخرى مهمة ومتدخلة في هذا الخصوص منها الإرادة السياسية الفعالة التي نراها تتجسد شيئا فشيئا ثم ضمان الثبات التشريعي ولتحقيق ذلك نقدم التوصيات التالية:

1- للتكفل بالاستثمارات وضمان الحرية والمساواة تفعيل آليات الرقابة على الأجهزة الجديدة المستحدثة.

2- محاربة البيروقراطية الادارية والحد من الفساد في مجال الاستثمار.

3- تسريع الاجراءات الادارية وتحديد رزنامة محددة وموقوتة للتكفل بانشغالات المستثمر تحت طائلة العقوبة الادارية.

4- تعديل ميعاد الطعن أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون وتحديدتها بشهر من تاريخ استلام المقرر من طرف المستثمر.

### الهوامش:

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 1993/64، الملغى بموجب الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 2001/47.

<sup>2</sup> المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 1993/64، الملغى بموجب الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 2001/47، المعدل هو كذلك بموجب الأمر رقم 08/06 المؤرخ في 2006/07/15، ج ر عدد 2006/47، الملغى كذلك بموجب القانون رقم 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 2016/46، الملغى هو الآخر بالقانون الجديد تحت رقم 18/22 المؤرخ في 2022/07/24، ج ر عدد 2022/50.

<sup>3</sup> الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/10 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 2008/49.

<sup>4</sup> المصادرة إجراء قانوني تتخذه الدولة للاستيلاء على ملكية الأشخاص دون تعويض لاعتبارات المصلحة العامة وقد تكون المصادرة إدارية أو قضائية، أما التأميم فهو تحويل مشروع خاص إلى مشروع عام تابع للدولة بغرض محاربة الرأسمالية وقد يكون بمقابل، أما الاستيلاء المؤقت فهو أن تُمنَح الإدارة حق حيازة العقار التابع للخواص بالقوة مؤقتا للظروف الخاصة بالحرب وغيرها، ويكون بمقابل، أما نزع الملكية فهو إجراء قانوني يهدف إلى تحقيق منفعة عامة للمجتمع تستدعي نزع ملكية خاصة لتجسيد المشروع ذو المنفعة العامة ويكون ذلك بتعويض عادل ومنصف حسب ما نصت عليه المادة 16 من الدستور.

<sup>5</sup> تنص المادة 3/74 من الدستور على أنه " كل الحقوق المترتبة عن الابداع الفكري محمية بموجب القانون"

<sup>6</sup> تجدر الإشارة إلى أن الملكية الفكرية تُنظَّمها المشرع بموجب النصوص القانونية التالية:

1- الأمر رقم 05/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة، ج ر عدد 2003/44.

2- الأمر رقم 07/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق ببراءات الاختراع، ج ر عدد 2003/44.

3- الأمر رقم 08/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بالتصاميم الشكلية للدوائر المتكاملة، ج ر عدد 2003/44.

<sup>7</sup> المرسوم التنفيذي رقم 296/22 المؤرخ في 2022/09/04 المتضمن تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج ر عدد 2022/60.

<sup>8</sup> المرسوم التنفيذي رقم 298/22 المؤرخ في 2022/09/08 الذي يُنظَّم الوكالة الجزائرية لترقية للاستثمار وسيرها ج ر عدد 2022/60.

<sup>9</sup> القانون رقم 18/22 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 2022/50.

<sup>10</sup> بولخلال أحمد، نظام تسوية منازعات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي وتطبيقاته في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2013، ص 61.

<sup>11</sup> المادة 12 من القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، المذكور سابقا.

<sup>12</sup> عبد الرحيم أوسله، الآليات القانونية لتسوية منازعات الاستثمار الأجنبي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي الياباس، سيدي بلعباس، ص 96.

<sup>13</sup> عصام أحمد البهجي، التحكيم في منازعات عقود الاستثمار، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية 2014، ص 27.

- <sup>14</sup> منى بوختالة، التحكيم كوسيلة لتسوية المنازعات في مجال الاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، 2013/2014، ص8.
- <sup>15</sup> ماهر جميل أبو خوات، مرجع سابق، ص88.
- <sup>16</sup> لعماري وليد، الحواجز القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة ماجستير قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2010-2011، ص95.
- <sup>17</sup> المرسوم الرئاسي رقم 01/94 المؤرخ في 1994/01/02، المتضمن الاتفاق المبرم بين الجزائر وفرنسا بشأن التشجيع والحماية المتبادلين، فيما يخص الاستثمارات وتبادل الوسائل المتعلقة بهما الموقع بالجزائر، ج ر، عدد 1994/01.
- <sup>18</sup> رفيقة قصوري، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الدول النامية، أطروحة دكتوراه في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010/2011، ص220.
- <sup>19</sup> المرجع نفسه، ص210.
- <sup>20</sup> المادة 24 من القانون رقم 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بالاستثمار، الملغى، المذكور سابقا.
- <sup>21</sup> رواء يونس محمود النجار، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي، دار شتات للنشر، مصر، 2012، ص320.
- <sup>22</sup> المرجع نفسه، ص318.
- <sup>23</sup> ماهر جميل أبوخوات، مرجع سابق، ص79.
- <sup>24</sup> رفيقة قصوري، مرجع سابق، ص220.

## دعوى فسخ عقد استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري



د.ذهبي خليفة

جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي

[dhahbikhalifa@gmail.com](mailto:dhahbikhalifa@gmail.com)

د. دراجي وليد

جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي

[Derradjoulid@gmail.com](mailto:Derradjoulid@gmail.com)

### ملخص:

يعتبر العقار الصناعي أحد أهم الحوافز لتشجيع الاستثمار الذي يلعب دور أساسي في النهوض بالاقتصاد الوطني إذ أصبح من الرهانات الحقيقية التي تواجهها الدولة قصد تجسيد مشاريعها، إن مجال استغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي يثير العديد من النزاعات التي تحول دون تحقيق الدور الذي يهدف إلى التنمية الاستثمارية. إن هذه النزاعات تؤدي في غالبية الحالات إلى فسخ عقود منح عقد الاستغلال في هذا المجال. **كلمات مفتاحية:** الاستثمار، الامتياز، دعوى، فسخ، منازعة.

### Abstract:

Industrial real estate is considered one of the most important incentives to encourage investment, which plays an essential role in advancing the national economy, as it has become one of the real challenges that the state faces in order to implement its projects, The field of real estate exploitation for industrial investment raises many conflicts that prevent the realization of the role aimed at investment development.

In most cases, these disputes lead to the termination of contracts granting exploitation contracts in this field.

**Keywords:** Investment, franchise, claim, cancellation, dispute.

### مقدمة:

اهتم المشرع الجزائري باستغلال العقار الصناعي، لإدراكه أنه أهم حوافز الاستثمار فأحاطه بترسنة كبيرة من النصوص القانونية ليضمن استقرار البيئة الاستثمارية وليكفل نشوب أي نزاعات فيما يتعلق باستغلال الأوعية العقارية الموجهة للاحتضان المشاريع الصناعية والانتاجية.

لذلك فإن الحصول على الوعاء العقاري الذي يستقبل المشروع الاقتصادي للاستثمار يعتبر من الشروط الأولية لنجاح العملية الاستثمارية، ولهذا الأمر صدرت عدة نصوص قانونية وتنظيمية تؤطر هذه

العملية إلا أنه بالرغم من ذلك يضل الحصول على قطعة أرض كموطن للمنشأة الصناعية من أبرز المشاكل التي تواجه تحفيز الاستثمار في الجزائر ومن بين الحلول التي تبناها المشرع الجزائري بغية تطهير المشاكل العالقة بالعقار الصناعي هو جعل نظام الامتياز الذي يتم بموجبه تمكين المستثمرين من الحصول على الوعاء العقاري لإنجاز مشاريعهم.

ولعل القانون المستحدث رقم 23-17 المؤرخ في 2023/11/15 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup> يعتبر من احدث القوانين في هذا المجال التي تهدف الى تطوير الاستثمار من خلال ضبط سوق العقار الصناعي والحفاظ على مكونات الأملاك الوطنية.

لذلك فقد جعل المشرع جزاء الاخلال بالالتزامات التعاقدية فسخ عقد منح الاستغلال والذي تسبقه بعض الاجراءات القبلية التي اشترطها المشرع قصد حماية الاطراف المتعاقدة، كما أوكل مهمة الفسخ للقضاء المختص الذي له السلطة في بسط رقابته لمدى احترام بنود العقد.

ومن هذا المنطلق إرتأينا معالجة موضوع دعوى فسخ عقد استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري.

إنّ هذا النقاش يدفعنا لطرح الإشكالية التالية:

**إلى ما هي الاسباب المؤدية الى فسخ عقد الامتياز ؟**

إنّ الإجابة على هذا الإشكال يقتضي طرح التساؤلات الفرعية التالية:

✓ ما هي الاجراءات القبلية التي اشترطها المشرع قبل رفع دعوى الفسخ ؟

✓ ما هي الاسس التي يبني عليها طلب الفسخ واسبابه ؟

✓ وماهي الجهة القضائية المختصة للفصل في هذه النزاعات؟

✓ وما هي الآثار المترتبة عن الحكم بفسخ عقد الامتياز؟

ولتسليط الضوء على هذا الموضوع والإجابة على إشكالية الدراسة والتساؤلات المرتبطة نقترح تقسيم العمل إلى مبحثين نخصص الأول للإجراءات القبلية التي اشترطها المشرع قبل رفع الدعوى ثم نتعرض في المبحث الثاني إلى دعوى فسخ عقد استغلال العقار الصناعي والآثار المترتبة عنها، وحوصلة البحث لدراسة وتحليل هذه الإشكالية السالفة الذكر سنتوصل حتماً إلى نتائج جوهرية حول مدى فعالية هذا الجزاء ودوره في تطوير وجدية الاستثمار وسنقرن هذه النتائج بإقتراحات ذات صلة سيتم إدراجها ضمن الخاتمة.

## المبحث الأول: الاجراءات القبلية لرفع دعوى فسخ عقد استغلال العقار الصناعي

إنّ الهدف من منح عقد الاستغلال المتعلق بالعقار الصناعي المتمثل في عقد الامتياز يتمحور أساسا في النهوض بالاقتصاد الوطني وتشجيع الاستثمار، لهذا فإن وقوع أي منازعة بهذا الشأن تؤدي حتما الى التأثير سلبا عن المشروع الاستثماري.

قد تنور هذه المنازعات بسبب عدم تنفيذ بنود عقد الامتياز من طرف المستثمر أو من طرف الإدارة على حد سواء، وتؤدي في غالبية الاحوال الى فسخ العقد بين الطرفين.

قبل رفع دعوى الفسخ المتعلقة بعقود الامتياز لابد من احترام بعض الاجراءات القبلية والتي تتلخص اجمالا في تأكد الجهات القائمة برقابة تقدم المشاريع الاستثمارية من وجود الاخلاطات التي تؤدي الى تأخر المشروع الاستثماري أو عدم انطلاقه أصلا بسبب يرجع الى المستثمر.

إضافة الى تنبيهه عن طريق رسالتين يتضمنان اعداره، يتم تنبيهه بهما بالطرق القانونية المعتمدة في هذا المجال<sup>2</sup>، وتبعا لذلك وجب علينا تفصيل هذه الاجراءات القبلية والمشتربة قبل رفع دعوى الفسخ وذلك من خلال ما يتقدم من نقاط.

### المطلب الأول: معاينة المشروع الاستثماري

لا شك أن معاينة المشروع الاستثماري في مرحلة الاستغلال هو "إجراء ملزم للمستثمر" يتجسد في شكل محضر يثبت أن المستثمر قد أوفى بالتزامه على الأقل بمستوى يسمح بممارسة النشاط موضوع الاستثمار المسجل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار طبقا لشهادة التسجيل.

ويعد محضر معاينة المشروع في مرحلة الاستغلال و يسلم في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب في الحالة التي يتقدم بها المستثمر بالطلب.

ويقدم المستثمر طلب إعداد معاينة المشروع في مرحلة الاستغلال لدى مركز تسيير المزايا التابع له المقر الاجتماعي أو الذي يتبع له مكان وجود النشاط حسب الحالة ويبلغ محضر معاينة المشروع في مرحلة الاستغلال الى المستثمر و الى الشباك الوحيد للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المختص إقليميا<sup>3</sup>.

يعد إعداد محضر معاينة المشروع في مرحلة الاستغلال اعترافا بوفاء المستثمر بالتزاماته المكتتبة مقابل الاستفادة من المزايا الممنوحة، ويمنحه فرصة تسجيل استثمار جديد، بعنوان توسيع القدرات الإنتاجية أو إعادة تأهيل الاستثمارات الموجودة، والذي كان قد استفاد هو نفسه من مزاياها.

وفي المقابل فإنّ المشروع الاستثماري مرتبط بمدة قانونية لإتمام وإنجاز الأشغال المطلوبة وبذلك فقد تكون أحد الأسباب القانونية لإلغاء عقود الامتياز أساسا هو عدم إنجاز أية أشغال بعد المدة القانونية وعدم اتخاذ أية إجراءات إدارية للمشروع فيها أو في التنازل عن حق الامتياز لصالح الغير بدون وجه حق. ومن هذا المنطلق أنّه في الحالة العكسية التي يتأكد فيه التقصير في إنجاز المشروع الاستثماري بعد معاينة لجان المتابعة المختصة والتي يرأسها الوالي أو ممثله<sup>4</sup> في اطار متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية يتم الشروع في اسقاط حق الامتياز وفسخه بالطرق القانونية بعد اصدار المعنى بذلك<sup>5</sup>.

### المطلب الثاني: اصدار صاحب الامتياز المخالف

نظرا لخطورة الاجراء المتعلق بفسخ العلاقة العقدية وإسقاطها فقد اشترط المشرع ضرورة منح المستثمر المخالف فرصة لتوخي توقيع هذا الجزاء في مواجهته، وحتى يعلم بنية الإدارة إتجاهه وبذلك يحاول بدل كل عناية ممكنة قصد تجنبه لهذا الجزاء الصارم، ويعتبر الإصدار ضمانا مهمة للملتزم. لقد اشترط المشرع من خلال عدة قوانين تتعلق بجانب الاستثمار ضرورة توجيه اذارين للمخالف يتم تبليغه بهما عن طريق البريد المضمون مع الاشعار بالاستلام أو بالطرق القانونية للتبليغ المعروفة، لذلك نصت المادة 21 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في 2023/11/15 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية المذكور اعلاه على ضرورة هذا الاجراء في حالة اخلال المستثمر عن التزاماته قبل مباشرة الاجراءات المتعلقة بالفسخ<sup>6</sup>.

### المبحث الثاني: دعوى فسخ عقد استغلال العقار الصناعي.

لقبول الدعوى الإدارية قضائيا أقر المشرع الجزائري بعض الشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى حيث نص على هذه الشروط في المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية وهي الصفة والمصلحة والمقصود بالصفة هنا هو أن ترفع الدعوى من صاحب الحق - المدعى - وهو يباشر رفع الدعوى من أجل حماية هذا الحق، أي يجب توافر مركز قانوني لرافع الدعوى.

أما المصلحة فإن الدعوى الإدارية لا تقبل إلا إذا كان للطاعن مصلحة، لهذا اشترط المشرع على أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. كما يجب لرافع الدعوى أن تكون له أهلية للتقاضي<sup>7</sup>، ومن هذا المنطلق لا بد من معرفة اجراءات هذه الدعوى من جهة ومعرفة الجهة القضائية المخولة للنظر في هذه المنازعة اضافة الى الحكم الفاصل فيها والآثار المترتبة على ذلك وهو ما سيتم التطرق له من خلال ما يتقدم من نقاط.

### المطلب الأول: اجراءات الدعوى والجهة القضائية المختصة.

القاعدة العامة هي أن منازعات الإدارة يعود الإختصاص فيها للقضاء الإداري لأن أحد أطراف المنازعة شخصا من أشخاص القانون العام، وهذا ما ينطبق على عقد الإمتياز بإعتباره من العقود الإدارية وأحد أطرافه الإدارة كسلطة مانحة للإمتياز، وهذا حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>8</sup>، ومن بين المنازعات التي يمكن أن تنشأ عن عقد الإمتياز، تلك المنازعات الناشئة بين الملتزم والإدارة مانحة الإمتياز أو بين هاته الأخيرة والمنتهقين من المرفق، وعقود الإمتياز كباقي العقود الإدارية يعود الأساس فيها للقضاء الكامل.

ترفع كل دعوى قضائية أمام المحاكم المدنية والإدارية بواسطة عريضة إفتتاح الدعوى يحررها المدعى أو ممثله أو محاميه، تودع وتسجل لدى كتابة الضبط بعد تسديد الرسوم إذ تحدد المادة 15 البيانات الإلزامية الواجب توفرها:

1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

2- إسم ولقب المدعي وموطنه.

3- إسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له.

4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني.

5- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

6- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات المؤيدة للدعوى.

وتقيد عريضة إفتتاح الدعوى في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها، مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة ويسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الإفتتاحية ويسلمها للمدعى بغرض تبليغها رسميا للخصوم.

بعد تسجيل الدعوى لدى الجهة القضائية، يتم التبليغ بواسطة تكليف بالحضور يحرره المحضر القضائي بناء على طلب الشخص المعني أو ممثله القانوني أو الإتفاقي إلى الطرف أو الأطراف المدعى عليهم من أجل السماح لهم بعرض وسائل دفاعهم التي ستبلغ بدورها إلى المدعى من أجل الرد.

وبعد عملية التبليغ تبدأ مرحلة تبادل المذكرات، يجب إيداع الأوراق والسندات والوثائق التي يستند إليها الخصوم، دعما لإدعاءاتهم، بأمانة ضبط الجهة القضائية، بأصولها أو نسخ رسمية منها أو نسخ مطابقة للأصل وتبلغ للخصم، ويقدم الخصوم المستندات إلى أمين الضبط لجردها والتأشير عليها قبل إيداعها بملف القضية تحت طائلة الرفض، إذ يتم إيداع هذه المستندات بأمانة الضبط مقابل وصل

إستلام، ويتبادل الخصوم هذه المستندات بعد إيداعها أثناء الجلسة، أو خارجها بواسطة أمين الضبط كما يمكن للقاضي بناء على طلب أحد الخصوم، أن يأمر شفها بإبلاغ كل وثيقة عرضت عليه وثبت عدم إبلاغها للخصم الآخر مع تحديد آجال وكيفية ذلك للإبلاغ ويمكن له كذلك أن يستبعد من المناقشة كل وثيقة لم يتم إبلاغها خلال الآجال والكيفية المحددة.

طبقا لأحكام المادة 844 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية يعين رئيس المحكمة الإدارية التشكيلة التي يؤول إليها الفصل في الدعوى بمجرد قيد بأمانة الضبط، ويجوز له أن يطلب من الخصوم كل مستند ويقوم القاضي المقرر الذي يعينه رئيس تشكيلة الحكم بناء على ظروف القضية الأجل الممنوح للخصوم من أجل تقديم المذكرات الإضافية والملاحظات وأوجه الدفاع والردود كما يجوز له أن يطلب من الخصوم المستندات والوثائق التي تفيد في فض النزاع، ويجوز لرئيس تشكيلة الحكم عندما تقتضي ظروف القضية أن يحدد فور تسجيل العريضة التاريخ الذي يختتم فيه التحقيق، ويعلم به عن طريق أمانة الضبط<sup>9</sup>.

وعندما تكون القضية مهية للجلسة، أو عندما تقتضي القيام بالتحقيق عن طريق خبرة أو سماع شهود أو غيرها من الإجراءات، يرسل الملف إلى محافظ الدولة لتقديم التماساته بعد دراسة من قبل القاضي المقرر.

بعد أن تنهى القضية للفصل، يقوم رئيس تشكيلة الحكم بتحديد تاريخ إختتام التحقيق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ويبلغ هذا الأمر إلى جميع الخصوم برسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام أو أي وسيلة أخرى في أجل لا يقل عن خمسة عشر (15) يوما قبل تاريخ الاختتام المحدد.

إذا لم يصدر رئيس تشكيلة الحكم الأمر باختتام التحقيق، يعتبر التحقيق منتهيا ثلاثة (03) أيام قبل تاريخ الجلسة المحددة، أما في المذكرات الواردة بعد اختتام التحقيق، فلا تبلغ ويصرف النظر عنها من طرف تشكيلة الحكم، ولا تقبل أي طلبات أو أوجه جديدة بعد هذه الآجال ما لم تأمر تشكيلة الحكم بتمديد التحقيق.

### المطلب الثاني: الحكم في دعوى الفسخ وآثاره.

بعد اختتام التحقيق يتم التداول في دعوى الغاء عقد الامتياز أمام القضاء الاداري وبمناسبة ذلك يصدر الحكم الاداري بشأن ذلك النزاع.

قد يكون الحكم تمهيدي بتعيين خبير للتأكد من نسبة تقدم الاشغال لا سيما في ظل تمسك المستثمر بأنه قطع شوطا هاما في الاشغال المطلوبة<sup>10</sup>.

يتم من خلال الحكم تحديد مهام يأمر بها القضاء ويكلف بها الخبير قصد الوقوف عن كذب عن المشروع الاستثماري للتأكد من الاشغال المنجزة.

بعد قيام الخبير بمهامه يتم ايداع تقريره لدى امانة ضبط المحكمة المختصة ويتم الترجيع لتلك الخبرة من طرف أحد الخصوم، وبذلك قد نكون أمام حالتين إذ قد تكون الخبرة لصالح الدولة وذلك بتوصل الخبير لنتيجة تؤكد اخلال المستثمر بالتزاماته وعدم تقدم المشروع الاستثماري.

كما قد يتوصل الخبير الى نتيجة تؤكد تقدم الاشغال بنسبة معتبرة ما يوحي بعدم وجود النقص من طرف المستثمر.

وعلى ضوء هذه الخبرة والتي تبقى في كل الاحوال استثنائية وغير ملزمة للقضاء يصدر الحكم اما بفسخ العقد اذا ثبت الخلل أو برفض دعوى الفسخ لعدم التأسيس.

إن الأحكام القضائية الادارية الصادرة بشأن منازعات عقد الامتياز وكباقي الأحكام القضائية الإدارية الأخرى، منحها قانون الاجراءات المدنية والإدارية نوعين من الطعن وهي طرق الطعن العادية وطرق الطعن غير العادية، وبذلك فان الحكم الاداري المذكور قابل للمعارضة والاستئناف الموقفة للتنفيذ وقابلة كذلك للطعن عن طريق الالتماس والاعتراض والتصحيح والنقض.

وعلى هذا الاساس قد ينهي الحكم الاداري العلاقة العقدية ويتم ارجاع الحالة الى ما كانت عليه قبل التعاقد، وقد يمنح فرصة أخرى للمستثمر قصد اكمال نشاطه الاستثماري من خلال رفض الدعوى<sup>11</sup>.

### الخاتمة:

أقر المشرع قصد تطهير العقار الصناعي المخصص للاستثمار عدة طرف من شأنها تسوية المنازعات المثارة في هذا المجال، ومن بين هذه الطرق التسوية القضائية لمنازعات عقد الإمتياز، وتتمثل في تلك الدعاوى المرفوعة أمام الجهات القضائية.

تنشأ عن عقد الإمتياز العديد من المنازعات، من بينها فسخ وإلغاء العقد في حد ذاته والذي يخضع لاختصاص القضاء الإداري بشقيه القضاء الكامل وقضاء الإلغاء لأن السلطة الإدارية مانحة الإمتياز طرفا في النزاع وهي النزاعات التي تقع بين الملتزم والإدارة أو بين هذه الأخيرة والمنتفعين، فالمعيار المحدد هنا للاختصاص هو المعيار العضوي الذي تنص عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما تخضع منازعات عقد الإمتياز لنفس شروط والإجراءات المتعلقة برفع الدعوى أمام القضاء وطرق الطعن التي تخضع لها العقود الإدارية الأخرى.

أما عن نهاية عقد الإمتياز فقد ينتج عنها ارجاع العقار للإدارة المانحة وأيضا الفصل في مصير الأموال إذ أن هناك أموالا تؤول إلى الدولة مجانا وأموالا يحق لها أن تشتريها وأموالا تبقى ملكا للملتزم. وينتج أيضا عن نهاية عقد الإمتياز تصفية الحسابات بين الملتزم والإدارة مانحة الإمتياز، وينبغي أن تكون هذه التصفية على أساس المقاصة بين حقوق كل من الطرفين، فالقاعدة التي تحكمها تنحصر في أعمال شروط العقد، فعلى القاضي أن يقوم بتصفية الأموال بين الإدارة والملتزم وفقا للنية المشتركة للمتعاقدين، كما قد تنتهي بحكم يرفض دعوى الفسخ من أساسها ويحول فرصة للمستثمر لتدارك المسألة.

### ومن هذا المنطلق نخلص الى بعض النتائج كما يلي:

- ✓ اخلال المستثمر الملتزم يعد سببا مباشرا في فسخ عقد الامتياز.
- ✓ وضع المشرع عدة اجراءات قبلية يجب احترامها من طرف الدولة المانحة قبل اللجوء للفسخ.
- ✓ القضاء الاداري هو الجهة المختصة بالفصل في دعوى فسخ عقد الامتياز.

### أما التوصيات المتوصل اليها فنذكر منها:

- ✓ تفعيل دور الرقابة قبلية للمشاريع الاستثمارية واحترام المدد القانونية الممنوحة لانجاز المشروع.
- ✓ ضرورة ايجاد اليات تسوية ودية صارمة في حالات القوة القاهرة وكل حالة يثبت فيها حسن نية المستثمر.

- ✓ ضرورة تسريع الاجراءات القضائية الفاصلة في هذه القضايا العالقة والمرتبطة بمجال الاستثمار.

### الهوامش:

<sup>1</sup> القانون رقم 17-23 المؤرخ في 2023/11/15 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 لسنة 2023.

<sup>2</sup> مفتاح خليفة عبد الحميد، إنهاء العقد الإداري، دار المطبوعات الجامعية، د.ط، الإسكندرية، سنة 2007، ص 218.

<sup>3</sup> لا شك أن معرفة الخلل والتقصير من صاحب المشروع الاستثماري يتطلب معاينة للمشروع وتقديم نسبة الاشغال المطلوبة في المدة المحددة في بنود العقد.

<sup>4</sup> يراجع في ذلك نص المادة 24 و 25 من القانون 17-23 السالف الذكر.

<sup>5</sup> تتكون لجنة المتابعة المختصة حسب المادة 24 من القانون 17-23 السالف الذكر من رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله - رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية - ممثل وكالة ترقية الاستثمار - مديري املاك الدولة، مسح الاراضي والحفظ العقاري والصناعة والتعمير والبناء السياحة والمصالح الفلاحية والطاقة والمناجم، كما يمكنها ان تتوسع حسب الحاجة الى مديريات أخرى.

<sup>6</sup> يراجع في ذلك نص المادة 21 من القانون 17-23 السالف الذكر.

<sup>7</sup> يراجع في ذلك نص المادة 13 من القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن للإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

<sup>8</sup> يراجع في ذلك نص المادة 800 من القانون 08-09 السالف الذكر.

<sup>9</sup> يراجع في ذلك نص المادة 844 وما بعدها من نفس القانون.

<sup>10</sup> يتم اللجوء الى ندب خبير مختص للتأكد من واقعة تقدم نسبة الاشغال في العديد من القضايا لا سيما تلك التي يتمسك فيها صاحب الامتياز انه اقام اشغال كبرى للمشروع الاستثماري وقد يقدم في سبيل ذلك محاضر للمعاينة المادية لتلك الاشغال.

<sup>11</sup> إذا تأكد القاضي الاداري من أن عدم تقدم الاشغال يرجع الى قوة قاهرة أو أن صاحب الامتياز قدم كل ما في وسعه لإنجاح المشروع لا سيما بعد التحقيق الذي يأمر به عن طريق الخبرة التقنية، يقضي في حكمه برفض الدعوى المرفوعة من طرف الادارة المانحة والتي مفادها الغاء وفسخ عقد المنح.

## الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في ظل القانون 17-23



د. سويلم محمد

جامعة غرداية

ط.د درويش ماجدة

جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي

[majeda-derouiche@unvi-eloued.dzsouilemmohamed71@gmail.com](mailto:majeda-derouiche@unvi-eloued.dzsouilemmohamed71@gmail.com)

### ملخص:

يعتبر الامتياز طريقة أسلوب من أجل أساليب استغلال العقار الصناعي، نظمه المشرع في عدة قوانين متعاقبة منذ الاستقلال، من أهمها الأمر 04-08 الذي ألغاه القانون الجديد رقم 23-17 منظما أحكام العقار الاقتصادي وكيفية منحه، وإجراءات منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، من أهم ما جاء في القانون هو العمل بآلية الرقمنة، إلى جانب ضمان حقوق لأطراف العقد لم تكن منصوص عليها في ظل التشريع السابق الملغى.

**كلمات مفتاحية:** الامتياز، العقار الصناعي، التراضي، الرقمنة، العقار الاقتصادي.

### Abstract:

The concession is considered as method for all the methods of exploiting industrial real estate, by the legislator in several successive laws since independence, the most important of which is Order 08-04, which was repealed by the new law No. 23-17, regulating the provisions of economic real estate and how to grant it, and the procedures for granting the concession by mutual consent that can be converted into a waiver. The most important thing in the law is to work with the digitization mechanism, in addition to guaranteeing rights for the parties to the contract that were not stipulated under the previous repealed legislation

**keyword:**concession, industrial real estate, mutual consent, digitization, economic real estate.

### مقدمة

يعتبر الاستثمار ركيزة الاقتصاد الوطني لذا عمل المشرع على تنظيمه من خلال قوانين متعاقبة منذ الاستقلال، ولإنجاز المشاريع الاستثمارية يتطلب توفير الوعاء العقاري والتي تكون تابعة لأموال الدولة الخاصة وذات وجهة اقتصادية.

عرف النظام القانوني للاستثمار في الجزائر تغييرات في أحكامه لتوالي القوانين المتعاقبة، إما تعدل أو تلغي الذي قبله، وهذا يسبب تأثير المشرع بالمناخ السياسي والاقتصادي للعالم، بدءا بتبني النهج الاشتراكي، إلى غاية التأثير بنظام الرأسمالية، لذلك لم يكن في بادئ الأمر قوانين تنظم كيفية استغلال العقار الصناعي عن طريق آلية الامتياز، فكان يتم استغلاله بواسطة عقود التنازل، وكان أول تشريع في

هذا الإطار هو المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، والذي من خلاله كان أول ظهور لمنح الامتياز الوارد على الأملاك الخاصة للدولة من أجل إنجاز مشاريع استثمارية.

من بين العقارات الاقتصادية التي أولاهها المشرع اهتماما من أجل ترقية الاستثمار، هو العقار الصناعي بموجب عدة قوانين منها الأمر 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ثم الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والذي تم إلغاؤه بموجب قانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الملغى للأمر 08-04.

يعتبر الامتياز آلية لاستغلال العقار الصناعي باعتباره عقد إداري محدد المدة يخول لصاحبه حقوقا والتزامات، إلى جانب الآثار التي تنتج على الإدارة المانحة للعقار.

لأهمية عقد منح الامتياز طرح الإشكالية التالية: جاء القانون 23-17 بأحكام جديدة حول إجراءات منح العقار الاقتصادي التي من بينه العقار الصناعي، وآلية استغلاله عن طريق منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، بعد أن كان في ظل الأمر 08-04 غير قابل للتنازل، ومع تبني نظام الرقمنة في قانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، نتساءل عن أحكام الامتياز وكيفية منحه في ظل هذا القانون الجديد المتعلق بمنح العقار الاقتصادي.

للإجابة على الإشكالية اتبعنا المنهجين الوصفي والتحليلي، بوصف بعض المفاهيم وتحليل المواد القانونية للوصول إلى نتائج.

مع تقسيم الدراسة إلى مبحثين:

المبحث الأول: الأحكام الخاصة بمنح الامتياز في ظل القانون 23-17

المبحث الثاني: آثار عقد منح الامتياز

### المبحث الأول: الأحكام الخاصة بمنح الامتياز في ظل القانون 23-17

يعتبر الامتياز عن اتفاق تخول الدولة من خلاله لمدة 33 سنة قابلة للتجديد حق الانتفاع مع قابلية تحويله إلى تنازل على أحد العقارات التابعة لأملكها الخاصة، والتي تكون موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لفائدة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاصة للقانون الخاص.

تبنى المشرع في قانون رقم 23-17<sup>1</sup> طريقة التراضي كصيغة لإبرام عقد منح الامتياز، وخول منح الامتياز لهيئة إدارية بعد اتباع إجراءات قانونية معينة.

## المطلب الأول: إبرام عقد الامتياز بصيغة التراضي

لقد عرف الامتياز تغييرا كل مرة منذ سنة 1993 عبر القوانين المتعاقبة المتعلقة بالاستثمار في صيغة منحه بين اعتماد نمط المزاد العلني تارة وبين نمط التراضي، إلى استقر المشرع باعتماد صيغة التراضي في ظل الأمر 04-08 و القانون 17-23 الذي ألغى الأمر المذكور.

### الفرع الأول: تعريف التراضي الوارد على العقد الإداري

حتى نصل لمفهوم التراضي في العقود الإدارية لزم التعرف على العقد الإداري.

**أولاً: تعريف العقد الإداري:** عرف الدكتور طه إبراهيم الفياض العقد الإداري بأنه: "عمل قانوني صادر عن توافق إرادتين حرّتين تتجهان إلى إحداث أثر قانوني على المعقود عليه في مواجهة طرفيه، فهو كسائر العقود من حيث انعقاده ونفاذه وقوته الملزمة في مواجهة طرفيه، إلا أن أحد طرفي العقد وهو الإدارة يمتاز على الطرف الآخر امتياز لا نظير له فيما يبرم بين الأشخاص العاديين بينهم من عقود واتفاقات، فتستطيع أن تعدل في بعض شروط تنفيذه، ولها مراقبة تنفيذ العقد، و توجيه المتعاقد، كما لها إنهاء العقد من جانبها أو القيام بتنفيذه على حساب المتعاقد، كونها ذات سلطة عامة تضطلع بتنظيم المرافق العامة وتسييرها من أجل المصلحة العامة أو المنفعة العامة<sup>2</sup>.

**ثانياً: تعريف التراضي في العقود الإدارية:** التراضي حسب المرسوم الرئاسي المتضمن تنظيم الصفقات العمومية<sup>3</sup>: هو أسلوب استثنائي يسمح للإدارة بالقيام بمفاوضات مع الأشخاص الطبيعية أو المعنوية بعد اختيارهم دون دعوة شكلية للمنافسة، ومنح العقد بكل حرية للمتعاقد الذي تختاره، وهذا الإجراء أو الأسلوب الاستثنائي له صورتين: الأولى يتمثل في التراضي بعد الاستشارة، أي بعد استشارة محدودة و بسيطة للهيئات المؤهلة بالوسائل المكتوبة ودون الخضوع لأي شكلية.

أما الصورة الثانية تتمثل في إجراء التراضي البسيط، تلجأ إليه الإدارة لسهولة إجراءاته، وتلبية الحاجيات في الحالات التي تتطلب فيها السرعة وتقديم خدمات بأقل وقت و جهد، وهذا النوع تعتمد عليه الإدارة إلا في الحالات المنصوص عليها في المادة 43 من المرسوم المذكور أعلاه.

لكن التراضي المذكور في قانون الصفقات يختلف جذريا عن التراضي الخاص باستغلال الأملاك الوطنية لا من حيث الإجراءات ولا من حيث الآثار.

حيث لم يرد أي تعريف لمنح الامتياز عن طريق التراضي سواء في الأمر 04-08 الملغى أو مراسيمه التنفيذية، وجاء في تعديل المادة 03 منه بموجب قانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية

التكميلي لسنة 2011 المؤرخ في 18/07/2011 طبقا للمادة 15 على أنه: "يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط، عن طريق التراضي...".

كما جاء في تعديل المادة 05 من ذات الأمر بموجب المادة 37 من قانون رقم 20-07 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 المؤرخ في 04/06/2020 بأنه: "يرخص الامتياز بالتراضي...". أما القانون الجديد 23-17 لم يعرف أيضا صيغة التراضي في منح الامتياز واكتفى بذكر الجهة المخول لها منح العقار الاقتصادي للمستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، بعد تفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد.

### الفرع الثاني: الأوعية العقارية محل استغلال العقار الصناعي

يشترط في الأوعية العقارية التي ينصب عليها منح عقد الامتياز لإقامة مشاريع صناعية أن تكون تابعة لأموال الدولة الخاصة، والتي تتمثل وفقا لما جاء ذكره في المادة 02 من قانون 23-17 في:

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات
- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأموال الخاصة للدولة.

### المطلب الثاني: الجهة المؤهلة لمنح الامتياز

على الجهة المختصة بمنح الامتياز اتباع الإجراءات المحددة قانونا، بدءا من دراسة طلب الحصول على عقار اقتصادي إلى غاية إعداد العقد الإداري لمنح الامتياز.

### الفرع الأول: الهيئة المختصة بمنح العقار الصناعي

تنبت الدولة استخدام التكنولوجيا ووسائل الاتصال الحديثة في قطاع الاستثمار، وفعلت ذلك من خلال الحصول على العقار بتسيير من نفس الجهة المانحة للعقار الصناعي.

أولا: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة مانحة للعقار الاقتصادي: خول قانون رقم 23-17 للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار<sup>4</sup> صلاحية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين، والتي عليها التكفل بتسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي والتشاور مع الجهات المعنية في توجيه الوفرة العقارية بهدف تهيئتها من طرف وكالات عمومية مختصة التي سيحددها التنظيم لاحقا، كما يتعين عليها أن تكتسب لحساب الدولة كل عقار مملوك للخواص بشرط أن يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري.

كما تقوم هذه الوكالة بالتشاور مع الولاية من أجل تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي، مع مراعاة خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستويين المحلي والوطني ضمن الأهداف المسطر لها، إلى جانب ذلك يكون إلزاما عليها توجيه العقار الاقتصادي الممنوح لها تفويضه وتسييره إلا للمشاريع الاستثمارية<sup>5</sup> فقط.

**ثانيا: كيفية الاستفادة من عقار صناعي:** لكل شخص طبيعي أو معنوي سواء أكان وطني أو أجنبي يرغب في الحصول على عقار صناعي، أن يقوم بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر<sup>6</sup> التي تعتبر الطريقة الوحيدة لإيداع الطلب، بعدها تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بدراسة طلبات منح العقار الصناعي المسجلة على مستوى المنصة الرقمية<sup>7</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز

يتم منح العقار الاقتصادي الذي من بينه العقار الصناعي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد تفويض من الدولة بواسطة الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين<sup>8</sup> بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، على أن تصدر هذه الوكالة قرارها بمنح الامتياز بعد استنفاد آجال الطعن المنصوص عليها<sup>9</sup> في المادة 11 من قانون 18-22 المتعلق بالاستثمار.

تكون مدة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل 33 سنة قابلة للتجديد، بشرط أن تكون آجال إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم من أجله الامتياز تتطابق مع المدة المحددة في قانون 18-22 ومراسيمه التنظيمية.

أما إعداد عقد الامتياز يكون من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي أصدرت قرار منح الامتياز، و يكون هذا العقد معدا وفقا لدفتر أعباء يمضي من قبل المستثمر، حسب نموذج يكون مرفقا بالقرار و الذي سيحدد عن طريق التنظيم<sup>10</sup>.

### المبحث الثاني: آثار عقد منح الامتياز

يهدف المستثمر من خلال عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي إلى تحقيق الربح المباشر وتنمية مشروعه الاستثماري ككيان اقتصادي<sup>11</sup>، يرتب هذا العقد آثارا لكلا طرفيه.

#### المطلب الأول: آثار عقد منح الامتياز بالنسبة لصاحب الامتياز

يضمن القانون رقم 17-23 حقوقا للمستثمر، كما ألزمه بالتقيد بعدة واجبات تحت طائلة الفسخ عند الإخلال بها.

## الفرع الأول: حقوق صاحب الامتياز

كفل القانون 17-23 للمستفيد من عقد منح الامتياز بالتراضي والقابل للتحويل إلى تنازل عدة حقوق من أهمها:

- 1- الحق في الحصول على رخصة البناء: طبقا للفقرة 05 من المادة 14 من ذات القانون، وهذا من أجل إقامة البنايات المجددة للمشروع الاستثماري مع احترام قواعد التهيئة و التعمير<sup>12</sup>.
- 2- الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عن الامتياز طبقا للفقرة 06 من المادة 14.
- 3- الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل بعد طلب المستثمر للوكالة الجزائرية للاستثمار، بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع وفقا لبنود دفتر الأعباء و الحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال، بعد معايينته من قبل الإدارة و الهيئة المختصة، وفقا للمادة 17 من قانون 17-23.
- 4- الحق للورثة و ذوو الحقوق الاستفادة من التمسك بنفاد حق الامتياز لصالحهم بعد وفاة صاحب الامتياز حسب ما نصت عليه المادة 18 من نفس القانون.
- 5- الحق في تغيير النشاط بشرط أن يراعي المستثمر خصوصية المنطقة والحصول على ترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وهذا ما نصت عليه المادة 22 من نفس القانون.

## الفرع الثاني: التزامات صاحب الامتياز

مقابل الحقوق التي يستفيد منها المستثمر يوجد واجبات حددها قانون رقم 17-23 يجب الالتزام بها وهي:

أولا: احترام البنود المقررة في دفتر الأعباء: وهي الالتزامات المذكورة في المادة 15 من قانون 17-23 التي نعددها كالتالي:

- 1- ألا يقوم المستثمر بتغيير وجهة كل أو جزء من العقار لأغراض تخالف ما هو مدون في دفتر الأعباء إلا بعد ترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
  - 2- إنجاز المشروع في الآجال المحددة.
  - 3- أن يسدد المستثمر الأتاوى الإيجارية السنوية و تكاليف التشغيل.
  - 4- يجب احترام التوجهات الإستراتيجية و كيفية تأثيرها على التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
  - 5- عليه الإبقاء على الطابع الاقتصادي للعقار الممنوح بعد الانتهاء من إنجاز المشروع.
- ثانيا: عدم تأجير العقار الممنوح: نصت المادة 01/19 من نفس القانون: "لا يمكن لصاحب الامتياز، خلال مدة إنجازه لمشروعه الاستثماري، التأجير بكل أصنافه، تحت طائلة الفسخ..."

## المطلب الثاني: آثار عقد منح الامتياز بالنسبة للإدارة

جاء قانون 17-23 بحقوق لم ترد في القوانين السابقة مثل الحق في ممارسة الشفعة، إلى جانب

التزامات وجب العمل بها.

### الفرع الأول: حقوق الإدارة مانحة الامتياز

يكفل عقد منح الامتياز الوارد على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة حقوقا للوكالة الجزائرية للاستثمار بصفتها الجهة المانحة للامتياز.

**أولا: حق ملكية الرقبة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل:** تبقى الإدارة محتفظة بملكية العقار محل المنح، و صاحب الامتياز له التمتع بحق الانتفاع، إلى غاية استيفاء الشروط التي تمكنه من طلب تحويل الامتياز إلى تنازل من أهمها الإنجاز الفعلي للمشروع، بعد الموافقة على طلبه من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حينها يكون له حق ملكية الرقبة، و يتمتع بجميع سلطات المالك.

**ثانيا: الحق في المتابعة و الرقابة:** للوكالة الجزائرية لترقية والاستثمار حق متابعة ورقابة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم، وهذا بهدف حماية أملاك الدولة الخاصة وعدم تغيير الوجهة الاقتصادية للعقار محل الامتياز، وفي هذا الصدد تلزم باسترجاع كل عقار تم تغيير وجهته للدولة طبقا للمادة 01/11.

**ثالثا: الحق في فسخ العقد بصفة انفرادية:** نصت المادة 21: "في حالة إخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى، بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية.

تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ الامتياز، على أساس قرار الفسخ المتخذ من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و بطلب منها".

على أن يتم تحديد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**رابعا: الحق في ممارسة الشفعة:** تستطيع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من ممارسة حق الشفعة باسم الدولة على الأملاك العقارية التي تنازل عنها المستثمر سواء من العقار الاقتصادي أو حتى عقار مملوك ملكية خاصة لشخص طبيعي أو معنوي بشرط أن يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري وأن يتواجد ضمن المحيطات و المناطق المهيأة، وهذا ما نصت عليه المادة 23.

### الفرع الثاني: التزامات الإدارة مانحة الامتياز

تلتزم الإدارة بدراسة طلب المستثمر في الحصول على عقار صناعي، والرد عليه ضمن الآجال

القانونية وعند الموافقة على الطلب تلتزم بتقديم الطلب لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا من أجل

إعداد عقد الامتياز، مع السعي لتسجيله وشهره ضمن الآجال المحددة حتى يتمكن المستثمر من الحصول على بقية التراخيص التي تساهم في البدء بمشروعه لا سيما الحصول على رخصة البناء وعدم التعرض للمستثمر أثناء استغلاله للعقار إذا لم يخالف التزاماته القانونية و التعاقدية.

وعلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دراسة طلبات المستثمرين في تحويل الامتياز إلى تنازل خاصة عند استيفاء جميع الشروط، وعند الموافقة تبادر بتقديم طلبها لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا من أجل إعداد عقد التنازل.

### الخاتمة:

من خلال دراسة موضوع البحث تبين أن الجهة المكلفة بمنح الامتياز، هي نفس الهيئة المانحة للعقار الصناعي، والتي يطلق عليها اسم "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، والتي كلفت بتوجيه الوفرة العقارية عن طريق التشاور مع القطاعات المعنية بغرض تهيئتها، و أن تكون معلومات الوفرة العقارية متاحة للاطلاع عليها من طرف المستثمر عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، هذه الأخيرة استحدثها المشرع في قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، و بهذا تكون الدولة اعتمدت آلية الرقمنة في قطاع الاستثمار، وهذا ما يعزز الأمن القانوني لتشجيع استغلال العقار الصناعي وبالتالي تنمية الاقتصاد الوطني، والقضاء على البيروقراطية ونهب العقارات ذات الوجهة الاقتصادية.

أهم ميزة ميّزت قانون رقم 23-17 هو جعل الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع، بعد أن كان لسنوات غير قابل للتنازل في ظل الأمر 08-04 وعرف تذبذبا واضحا في صيغة منح الامتياز بين منح الامتياز عن طريق المزاد العلني وبين منح الامتياز عن طريق التراضي، خلافا لقانون رقم 23-17 الذي جاءت صيغة منح الامتياز واضحة وصريحة وهو "التراضي"، وهذا ما يسهل على الإدارة ترشيح متعاقد بكل حرية وفرض رقابتها على تنفيذ العقد، ويجعل المستثمر في مأمن قانوني خاصة الحق في تملك العقار محل الامتياز بعد تحويله إلى امتياز، بعد عناء وجهد مادي ومعنوي لسنوات في إنجاز المشروع.

يرتب عقد منح الامتياز آثارا قانونية سواء لصاحب الامتياز أو للإدارة المانحة للامتياز، تتمثل في حقوق يستفيد منه أطراف العقد وواجبات يلتزمون بها، وللإدارة حق الفسخ بصفة انفرادية عند إخلال المستثمر بأحد الالتزامات المفروضة عليه قانونا، ومن أبرز الحقوق للمستفيد من عقد منح الامتياز هو استفادة الورثة وذوو الحقوق من التمسك بنفاد حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز.

أما أبرز حق جاءت به أحكام القانون 17-23 للإدارة المانحة للامتياز، هو حق الوكالة الوطنية للاستثمار من ممارسة حق الشفعة باسم الدولة على كل عقار تم التنازل عليه من قبل المستثمر، وعلى كل عقار مملوك ملكية خاصة لأحد الأشخاص الطبيعية أو المعنوية بشرط يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري ويتواجد داخل المحيطات و المناطق المهيأة.

لعل أهم اقتراح نتقدم به:

- الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية للقانون 17-23 حتى يتم تفعيل أحكامه في الواقع مما يعزز تشجيع استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار.

### المراجع:

- 1- قانون رقم 17-23، مؤرخ في 2023/11/15، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 73، صادرة بتاريخ 2023/11/16 بحث قانوني ودراسة حول العقد الإداري في القانون الجزائري، ساعة الاطلاع 10.27د، يوم 2023/11/28، <https://www.mohamah.net/law//>، 2-2
- 3- مرسوم رئاسي رقم 10-263، مؤرخ في 2010/10/07، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج ر العدد 58، صادرة بتاريخ 2010/10/07.
- 4- للتعرف على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار انظر في مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مؤرخ في 2022/09/08، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، ج ر العدد 60، الصادر في 2022/09/18
- 5- انظر المواد 7 و 8 و 9 و 10 و 11 من قانون رقم 17-23، المرجع السابق.
- 6- للتعرف على المنصة الرقمية للمستثمر انظر قانون رقم 22-18 مؤرخ في 2022/07/24، يتعلق بالاستثمار، ج ر العدد 50، صادر بتاريخ 2022/07/28
- 7- المادة 13 من قانون 17-23، المرجع نفسه.
- 8- الشباك الوحيد هو على نوعين الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية والثاني هي الشبائيك الوحيدة اللامركزية وهي المحاور الوحيد للمستثمر على المستوى المحلي (المادتين 19 و 20 من قانون رقم 22-18).
- 9- المادة 14 من قانون رقم 17-23، المرجع السابق.
- 10- المادة 14، المرجع نفسه.

- 11- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الدار البيضاء-الجزائر، ط2019، 1، ص ص 118، 120.
- 12- محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص115.

#### الهوامش:

- <sup>1</sup> قانون رقم 17-23، مؤرخ في 2023/11/15 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 73، صادرة بتاريخ 2023/11/16.
- بحث قانوني و دراسة حول العقد الإداري في القانون الجزائري، ساعة الاطلاع 10.27، يوم 2023/11/28 <https://www.mohamah.net/law/>
- <sup>2</sup> مرسوم رئاسي رقم 10-263، مؤرخ في 2010/10/07، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج ر العدد 58، صادرة بتاريخ 2010/10/07.
- <sup>3</sup> للتعرف على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار انظر في مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مؤرخ في 2022/09/08، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، ج ر العدد 60، الصادر في 2022/09/18.
- <sup>4</sup> انظر المواد 7 و 8 و 9 و 10 و 11 من قانون رقم 17-23، المرجع السابق.
- للتعرف على المنصة الرقمية للمستثمر انظر قانون رقم 18-22، مؤرخ في 2022/07/24، يتعلق بالاستثمار، ج ر العدد 50، صادر بتاريخ 2022/07/28
- <sup>5</sup> للتعرف على المنصة الرقمية للمستثمر انظر قانون رقم 18-22 مؤرخ في 2022/07/24، يتعلق بالاستثمار، ج ر العدد 50، صادرة بتاريخ 2022/07/28.
- <sup>6</sup> المادة 13 من قانون 17-23، المرجع نفسه.
- <sup>7</sup> الشباك الوحيد هو على نوعين الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية والثاني هي الشبائيك الوحيدة اللامركزية و هي المحاور الوحيد للمستثمر على المستوى المحلي (المادتين 19 و 20 من قانون رقم 18-22).
- <sup>8</sup> المادة 14 من قانون رقم 17-23، المرجع السابق.
- <sup>9</sup> المادة 14، المرجع نفسه.
- <sup>10</sup> محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، الدار البيضاء-الجزائر، ط2019، صص 118-120.
- <sup>11</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص115.

## أسلوب الامتياز والإشكالات التي يطرحها في مجال استغلال العقار الصناعي



ط.د. زائري مروى

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

Maroua-zairi@univ-eloued.dz

### ملخص:

تحتوي المحفظة الاستثمارية في الجزائر ثروة عقارية كبيرة ومتنوعة، ونظرا لقيمة العقار الصناعي باعتباره رافدا من روافد الاقتصاد، كان على هيئات الدولة المكلفة بالمجال الاستثماري التزام قانوني من حيث وضع مekanizmat استثمار هذا النوع من العقارات بجملة من الضوابط والشروط في منحه وتسييره، بما يخدم التنمية الاقتصادية، ويسهم في خلق الثروة الصناعية في الدولة.

ويعتبر أسلوب الامتياز آلية فعالة في منح واستغلال العقار الصناعي في مشاريع استثمارية تستقطب المستثمر الوطني والاجنبي على حد سواء، وقد أحاطه المشرع بآليات وضوابط إجرائية تركز الشفافية في منح الاستثمارات من جهة والحفاظ على هذا النوع من العقارات من جهة أخرى، وهذا لا يتحقق عمليا الا من خلال إزالة العراقيل وتسهيل عملية اقتناء العقار الصناعي وإيجاد حلول واقعية لكل الإشكالات المطروحة في هذا المجال.

**كلمات مفتاحية:** العقار الصناعي-الامتياز-الاستثمار

### Abstract:

The investment port in Algeria contains an important and diversified immobile resource, and accounts for the value of the immobilier industry in the economic capital, the organisms that charge the investment domain to provide obligation. Legal use of the mechanics of this rich investment. Immobilier type with a set of controls, octroi conditions and operation, manière to serve the economicdevelopment and contribute to the creation of industrial riches in the pays.

The concession method is considered an effective mechanism for granting and exploiting industrial real estate in investment projects that attract both national and foreign investors. The legislator has surrounded it with procedural mechanisms and controls that establish transparency in granting investments in terms of conclusion and implementation on the one hand and preserving this type of real estate on the other hand. This can only be achieved in practice by removing obstacles, facilitating the process of acquiring industrial real estate, and finding realistic solutions to all the problems raised in this field.

**Keywords:** industrial real estate - franchising – investment.

**مقدمة:**

إن العقار الصناعي هو جزء من المنظومة العقارية الاستثمارية في الجزائر واحد أعمدة النشاط الاقتصادي فيها لذا فاعن المشرع الوطني يسعى جاهدا لإرساء معالم اطار قانوني ينظم مسألة الاستثمار فيه وذلك من خلال أسلوب الامتياز الذي يعتمده كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في المشاريع الاستثمارية التي تدعم التنمية المحلية والوطنية وتحفز المستثمرين الوطنيين والاجانب ، ولذلك صدرت ترسنة من القوانين في هذا المجال كان أهمها الامر 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ليلغى حديثا بموجب القانون 17-23 الذي يهدف حسب مادته الأولى إلى تحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وبهذا الصدد كان اشكال هذه الورقة البحثية هو هل يمكن اعتبار أسلوب الامتياز بالتراضي وسيلة ناجحة في منح واستغلال العقارات الصناعية وماهي اهم الإشكالات التي تواجه هذا الأسلوب وتحول دون إرساء قواعد المناخ الاستثماري الفعال والواقعي؟.

للإجابة عن هذا الاشكال اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي والخطة المكونة من محورين كالتالي:

المحور الأول: مفهوم العقار الصناعي وعقد الامتياز كأسلوب وحيد لاستغلاله

المحور الثاني: إشكالات استغلال العقارات الصناعية في الجزائر

**المحور الأول: مفهوم العقار الصناعي وعقد الامتياز كأسلوب وحيد لاستغلاله**

يعد العقار الصناعي أداة لتوطين الاستثمارات على أرض الواقع، غير أنه يثور في كثير من الأحيان المقصود به، وماهي أنواعه وكيفيات الاستفادة منه واستغلاله، لذا يتعين علينا إعطاء المفهوم العملي للعقار الصناعي وأنواعه والتعريف بآلية الامتياز وشروطه وأحكامه العامة، ذلك ما سنوضحه من خلال ما يلي:

**أولا/ التعريف بمصطلحات البحث**

1) **تعريف العقار الصناعي :** لم يضع المشرع الجزائري تعريف واضح للعقار الصناعي و اكتفى بإدراجه ضمن المناطق والأراضي المخصصة لاحتواء وانجاز مشاريع اقتصادية صناعية، وتجدر الإشارة إلى انه يشاع استخدام مصطلح العقار الاقتصادي للدلالة على العقار الصناعي للدلالة على العقار الصناعي وورد ذلك في المرسوم التنفيذي 07-119 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وقد عرف بأنه مجموعة الأراضي و كل من اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما

فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة<sup>1</sup>.

كما يعرف بأنه الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية سواء كان مبنيا أو غير مبني مستغل أو غير مستغل، بالتالي فهو مجموعة العقارات الموجهة والمخصصة لإنجاز مشاريع صناعية في إطار الاستثمار<sup>2</sup>.

وقد ورد تعريف العقار الاقتصادي في القانون الجديد 23-17<sup>3</sup> بأنه كل ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة و/ أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار لفائدة الدولة قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار.

وبذلك أنه أمكن القول إن العقار الاقتصادي لا يشمل فقط العقار الصناعي بل على سبيل العموم يدخل في نطاقه أنواع أخرى من العقارات كالعقار السياحي والحضري.

✓ مكونات العقار الصناعي: باعتبار النصوص التشريعية والتنظيمية لم تتناول تعريف واضح وخاص بالعقار الصناعي (وقد تدارك المشرع ذلك عن طريق تعريفه للعقار الاقتصادي في القانون الجديد 23-17) وأكد أن مسألة حصر مكوناته هي التي تقي بالغرض ويمكن إجمال العناصر المكونة للعقار الصناعي في:

❖ المناطق الصناعية وهي المناطق التي تحتوي على النشاطات الاقتصادية ذات طابع صناعي لتحقيق منفعة محلية ونشاطات متعددة الاختصاصات أو تحقيق منفعة وطنية شرط ان تكون تابعة لوزارات متعددة.

والمنطقة الصناعية هي عبارة عن مجال نوعي مجسدة في رقعة جغرافية مجهزة بالوسائل الضرورية لممارسة النشاط الصناعي.

❖ مناطق النشاط وهي عبارة عن مناطق صغيرة الحجم والمساحة تم إنشاءها من أجل استقطاب صناعات صغيرة ومتوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات.

❖ الأصول العقارية التابعة لمؤسسات الاقتصادية والعمومية

❖ المناطق الخاصة وهي التي تتمثل في كل منطقة مطلوب ترقيتها حسب المرسوم 92-12 والمرسوم

التنفيذي 94-322 المتضمن شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها

❖ مناطق التوسع الاقتصادي المستحدثة بموجب المرسوم 93-12<sup>4</sup>.

❖ المناطق الحرة وهي مناطق مضبوطة المساحة تدخل في إطار الأملاك الوطنية العامة للدولة وتمارس أنشطة صناعية خدمائية وتجارية طبق للأحكام المرسوم التنفيذي 94-320 المتضمن المناطق الحرة

❖ المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة والتي نص عليها الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار غير ان تحديد وتنظيم إستغلال هذه المناطق ن الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقعة عليها قد ترك لصلاحيه هيئة عمومية وهي المجلس الوطني للإستثمار التي ينظمها وفق اهداف مخطط تهيئة الإقليم طبق للمادتين 18 و 19 من الأمر نفسه.

(2) **التعريف بعقد الامتياز:** لقد كرس المشرع الجزائري أسلوب الامتياز كألية لاستغلال العقار الصناعي وفقا للأمر 08-04<sup>5</sup>، الذي حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وذلك في اطار محاولات المشرع المتذبذبة في إيجاد الصيغة الأمثل لاستغلال هذا النوع من العقارات في مجال الاستثمار الفعال ولعل إرساء نهج الامتياز في استغلال العقار الصناعي هو الية قانونية مناسبة جدا لتشجيع المستثمرين في استغلال الحافطة التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تضم عديد العقارات ذات الصبغة الاقتصادية.

ولعلى ضبط تعريف مناسب لعقد الامتياز يعود بنا إلى أول تنظيم قانوني له، والذي كان وفقا للمرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمارات السابق ذكره، أين نص المشرع الجزائري على هذه الالية في استغلال العقارات الاستثمارية وجعلها قابلة للتنازل بعد انجاز المشروع وبذلك يكون للمستثمر المستفيد الذي ينجز مشروع استثماري في المناطق الخاصة للدولة وفي اطار عقد الامتياز القابل للتنازل الصلاحية في منحه العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة وذلك وفق جملة من الشروط، وقد عرف عقد الامتياز بموجب دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 94-322 المحدد لشروط منح الامتياز في المناطق الخاصة بانه العقد الذي تخول بموجبه تخول الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة و تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في اطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5-10-1993 والمتعلق بترقية الاستثمار.

كما حاول الفقه القانوني تعريف هذا العقد كل من زاوية مختلفة حيث يرى الأستاذ أحمد محيو «الامتياز هو اتفاق كلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام ورغم انه

عبارة عن صك تعاقدى فان دراسته ترتبط أيضا بالنظرية العامة للمرفق العام لأنه هدفه هو تسيير مرفق عام<sup>6</sup>.

والأستاذ سليمان الطماوي بأنه "عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز<sup>7</sup>.

وقياسا على ما سبق فإن الامتياز الصناعي أو الامتياز في مجال استغلال العقار الصناعي هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة للمستثمر المستفيد سواء كان شخص طبيعي أو معنوي حق الانتفاع بعقار تابع لأملكه الخاصة لاقامة مشروع استثماري وفق لأطار تنظيمي تكفلت به النصوص القانونية التي تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على العقار الصناعي الاستثماري.

#### ✓ خصائص أسلوب الامتياز لاستغلال العقار الصناعي:

❖ عقد الامتياز هو عقد إداري بحيث توكل مهمة إعداد هذا العقد إلى إدارة أملاك الدولة الممثلة في مديرها والذي يقوم بإعداد وتحرير عقد الامتياز وفق للقالب الشكلي الرسمي الذي نصت عليه المادة 10 من الامر 04-08 والذي يتضمن شروط منح الإمتياز بنود العقد وكذا برنامج الإستثمار.

❖ عقد يرد على حق عيني عقاري بالتالي فمحل هذا العقد هو العقار الصناعي الذي يمنح حق الإنتفاع به إلى المستثمر بموجب عقد الإمتياز وبالتالي فطريق التعاقد هو النهج المتبع لتمكين المستثمر اكتساب حق الإنتفاع بالعقار الصناعي الموجه للإنجاز مشروع إستثماري.

❖ عقد بمقابل إذ يتم دفع اتاوى سنوية تحددها مصالح أملاك الدواة مقابل منح الإنتفاع والتي تمثل جزء من القيمة التجارية للقطعة الأرضية والمتمثلة في 20/1 فيما نص حديثا وفق للقانون 17/23 على انه تدفع الأتاوى سنويا وتحسب ابتداء من تاريخ دخول الإستثمار قيد الإستغلال المعايين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار ويحدد المبلغ وفق للتشريع.

❖ عقد محدد الملكية إذ حددت مدة عقد الإمتياز ب 33 سنة قابلة للتجديد وهو نفس الأمر المنصوص عليه في القانون الجديد 23-17 السابق ذكره بموجب المادة 14 منه.

❖ عقد يخول لصاحبه مجموعة من الحقوق من بينها ما نصت عليه المادة 14 من القانون الجديد 23-17 ".... يخول الإمتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء ويخول الإمتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن على الحق العيني الناتج عنه..."

## ثانيا/ المسعى الإجرائي في منح الإمتياز على العقار الصناعي:

وفق لجديد القانون 17-23 فإن أول إجراء في عملية منح إمتياز إستغلال العقار الصناعي هو:

- تهيئة العقار الصناعي من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضاري يتكفل هذه الوكالات بكل ما يخص هذا النوع من العقارات في مجل تسيير الوفرة العقارية له ولقد ترك امر تحديد هذه الوكالات وسيرها إلى التنظيم وذلك وفق لما نصت عليه المادة 7 من القانون 17-23 السابق ذكره

- تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار عبر شباكها الوحيد وبتقويض من الدولة بالبت بالتشاور مع القطاعات المعنية في توجيه هذه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف هذه الوكالات ويتم وضع كل المعلومات حول وفرة العقار تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر المستحدثة وفق لقانون ال إستثمار 18-22

- يقوم المستثمر بتسجيل طلبه في الإستفادة من عقار صناعي في إطار الإستثمار عبر هذه المنصة المسيرة من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار والتي إعتبره النص السبيل الأوحد للإبداع حسب المادة 12 من القانون 17-23 السابق ذكره.

- لتعالج الوكالة طلبات منح العقار الاقتصادي على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر طبقا للأحكام القانون 17-23 وذلك في الآجال المحددة، يتم بعدها منح العقار الصناعي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بتقويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفق لدفتر أعباء نموذجي الذي يتضمن بنود إدارية عامة و بنودا خاصة تراعي التوسعات الاستراتيجية و تأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ومنه يمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى التنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة بعد استنفاد آجال الطعن المنصوص عليها في قانون الإستثمار.

وننوه أن القانون الجديد 17-23 السابق ذكره نص على أنه تعد عقود الإمتياز بناء على طلب الوكالة من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا على أساس قرار منح الإمتياز المرفق بدفتر الأعباء الممضى من طرف المستثمر ويكون هذا الإمتياز في مدة 33 سنة قابل للتجديد بالنسبة للمشاريع الإستثمارية وفي آجال محددة بإنجار المشروع الإستثماري الذي تم منحه على العقار الصناعي ويلتزم المستثمر مقابل ذلك بإحترام دفتر الأعباء المرفق بقرار منح الإمتاز وبنوده سيما منها:

- الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع.

- إنجاز الشروع في الآجال المحددة.

- تسديد الإتاوات السنوية المستحقة وأعباء التسيير.

### ✓ المسعى الإجرائي لتحويل الإمتياز إلى تنازل:

بعد إستيفاء إجراءات منح الإمتياز وإقامة المستثمر بمشروعه فعليا وطبقا لشروط المسترة في دفتر الأعباء وبمجرد تحصله على شهادة المطابقة ودخوله حيز الإستغلال المعين من طرف الإدارة المؤهلة يتم:

➤ طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل من طرف المستثمر المستفيد ليكرس تحويل الإمتياز إلى تنازل بناء على طلب الوكالة وأعداد عقد إداري من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا وأحال المشرع الأجل والكيفيات في تطبيق هذه المادة إلى التنظيم مع الإشارة إلى أن تحويل الامتياز إلى تنازل يكوم على أساس القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الإمتياز مع خصم مبالغ الإتاوات المسددة قانونا بعنوان الإمتياز.

### المحور الثاني: إشكالات استغلال العقار الصناعي

رغم الترسانة القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري في إطار دفع عملية التنمية الاستثمارية للعقار الاقتصادي وحمايته وتطهيره إختيار الأسلوب الأمثل في الإستفادة منه خصوصا أمام التصرفات الفوضوية والمضاربات التي تجتاح السوق العقارية إلا أن استغلال العقار الصناعي يطرح عديد الإشكالات سواء من حيث واقع والمنظومة التشريعية له أو من حيث منحه بصيغة الإمتياز وسنتعرض في هذا المحور إلى أهم هذه الإشكالات:

#### أولا/ الإشكالات المترتبة عن واقع العقار الصناعي والمنظومة التشريعية له:

إن العقار الصناعي هو أحد اهم العوائق التي تحول دون التوجه نحو الإستثمار واستغلاله في الجزائر وذلك من خلال:

1. تذبذب التشريع التنظيمي للعقار الصناعي و يعتبر عنصر الثبات القانوني من اهم المحفزات التي يبحث عنها المستثمر قبل المضي قدما في أي مشروع إستثماري، إذ تعتبر اهم العراقيل التي تواجهه خصوصا ان لكل تنظيم قانوني مسعى إجرائي خاص وأمام تضارب وغموض المسائل التنظيمية في أغلب الأحيان، فإنه سيأثر أكيدا في ثبات القانون خصوصا ان المشرع يوجد دائما تعديلا جديد في مجال الإستثمار وانشطته الأمر الذي كان يستوجب سلفا إيجاد إطار تنظيمي للعقار الصناعي بداية بضبط

تعريفه ومكوناته وإيجاد قانون محدد له ومحاولة ارساء قواعد الثبات والإقرار على مسألة التنظيم والإطار القانوني له، إذ أن عدم إنسجام البنية التنظيمية القانونية لمثل هذه الثروات الاقتصادية وكثرة تعديلات قوانين الإستثمار من شأنه التأثير على عامل جذب وتحفيز الإستثمار لصعوبة تحقيقها واقعا مع تسجيل تعطيل المشاريع وعدم الصرامة في تطبيقها ومنه عدم إحترام مبدأ الأمن القانوني.<sup>8</sup>

2. عدم تسوية الوضعية القانونية للقطعة الأرضية المتواجدة في المناطق المهيئة سواء كانت مناطق صناعية أو مناطق نشاطات التي تم التنازل عنها لفائدة المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الصناعية وحرمانهم من الحصول على العقود الملكية مما حرم هؤلاء من الحصول على التمويل المالي والقروض البنية التي تمكنهم من توسيع نشاطهم.<sup>9</sup>

## ثانيا/ الإشكالات المترتبة على منح العقار الصناعي بصيغة الإمتياز

1. تذبذب طرق منح الإمتياز على العقار الصناعي: كان في السابق من الإمتياز كأصل عام يتم عن طريق المزاد العلني ولقد سجل منح الامتياز تذبذب تشريعي واضح وفي البداية اعتمد على أسلوب البيع بالتراضي بموجب الأمر 45-73.

وبمجيء المرسوم 93-12 السابق ذكره فقد نص على إمكانية منح جزء من الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة في إطار عقد الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية في المناطق الخاصة بمبالغ تصل إلى الدينار الرمزي، واستمر العمل بهذا الأسلوب - أسلوب الإمتياز والبيع بالتراضي - إلى غاية صدور الأمر 04-08 السابق ذكره والذي ألغى فكرة التنازل على العقارات الصناعية بصفة كلية رغم أنه كان مقررا لمدة 16 أي منذ 1993.

وبصدر القانون 23-17 فقد عاد من خلاله المشرع إلى طرح فكرة التنازل على مستوى أسلوب الإمتياز وهو ما يجعلنا نتساءل حول هذا التآرجح التشريعي في اعتماد أسلوب الإمتياز بالتنازل والإمتياز دون تنازل ولعل هدف المشرع من إقرار التنازل ما هو إلا مسعى في مجال دعم الإستثمار والتشجيع عليه وترقيته وإن كان كذلك فيجب الأخذ بالإعتبار مسألة إستنزاف العقار الصناعي تأثير هذا التذبذب على مسألة تنظيمه فيما ننتظر ثمار الرجوع إلى آلية التنازل وفق للقانون 23-17 السابق ذكره.

## 2. الإشكالات الإجرائية والموضوعية لعقد الإمتياز: هناك عديد الإشكالات الإجرائية والموضوعية

المطروحة على القضاء الإداري في ما يتعلق بمسائل إجرائية تخص منازعات العقار الصناعي و من بين هذه المسائل نجد إخلال المستفيد من العقار الصناعي بدفتر الشروط وعدم تنفيذه أو إنجازها للمشروع الإستثماري ففسخ عقود الإمتياز وإبطالها دفع الإتاوات وتملص المستثمر المستفيد

منها في كثير من الأحيان كل هذه من المسائل قد تحول منها تحقيق الهدف المرجو من منح العقار الصناعي وفق الأسلوب الامتياز القابل للتنازل وهو الاستثمار الفعلي والواقعي وبالتالي فإن خطوة منح الإمتياز مرفق بدفتر الأعباء هي صحيح خطوة إيجابية في مجتال إلزام المستثمر وضبطه ولكنها لا تحد من هذه الإشكالات والنزاعات المطروحة في الواقع.

**3. إشكال تركيز سلطة منح ترخيص الإمتياز في يد الوالي:** بعد ما كانت مشتتة في السابق وعلى رغم من بساطة هذا الإجراء وهدفه في تطبيق اللامركزية وإزالة العقبات البيروقراطية<sup>10</sup> إلا أنه قد ولد تخوف كبير أمام المستثمرين في إمكانية حياد الوالي عن مبدأ الشفافية والمساواة بين المستثمرين خصوصا أنه سيتم منح الإمتياز بصيغة التراضي وهو ما زاد الأمر تعقيدا وقد نص المشرع في جديده وفق للقانون 17-23 على استمرار الولاية المختصين إقليميا من خلال لجنة متابعة تنشأ بموجب قرار منه في متابعة وتطهير المشاريع الإستثمارية التي رخص من أجلها الإمتياز قبل صدور هذا القانون وحصر مهام هذه اللجنة في:

- متابعة لإنجاز المشاريع الإستثمارية .
- توجيه إعدار إلى صاحب الامتياز في حال المخالفة بالتزاماته أو بما جاء في دفتر الأعباء.
- البت في طلبات أصحاب الإمتياز المتعلقة بتغيير الأنشطة.
- البت في الطلبات المتعلقة بتغيير إسم المستفيد من شخص طبيعي إلى معنوي أو الشكل القانوني للشركة المستفيدة في إطار إتمام المشاريع الإستثمارية.

### خاتمة:

وختاما لما سبق فاعن أسلوب الامتياز في مجال استثمار العقار الصناعي من أهم الآليات التي توج بها المسار التشريعي لاستثمار مثل هذه العقارات، وقد تكفل المشرع بوضع اطار عام له يضم شروطه وتنظيم احكامه، ومنه فتكريس منح الامتياز القابل إلى التحويل إلى تنازل من اهم الخطوات العملية لتحقيق ابعاد عقد الامتياز واثاره الإيجابية في البيئة الاستثمارية وفي جذب الاستثمار خصوصا بعد جديد المشرع في القانون 17-23 أين نص على وجوب تهيئة العقار وهو امر جد مهم للمستثمر، بالإضافة إلى تبسيط المسعى الاجرائي في هذه العملية اذ حصر عملية إيداع الملفات من طرف المستثمر ومعالجة طلبه وكذا منح الترخيص في مكان واحد وهو الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شباكها الوحيد.

آملين أخيرا أن يؤتي قانون استثمار 22-18 والقانون 23-17 ثمارهما ويحاول المشرع تدارك النقائص والإشكالات التي تطل أسلوب الإمتياز من أجل النهوض بالعقار الصناعي ودفع عجلة إستغلاله وتنميته لإستقطاب أكبر عدد ممكن من المشاريع الإستثمارية.

## الهوامش:

- <sup>1</sup> لدرع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، حوليات جامعة الجزائر، المجلد 35، العدد 03، سنة 2021، ص10.
- <sup>2</sup> سفارة فايزة، الامتياز بالتراضي كألية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد الرابع، العدد الثاني، جوان 2019، ص144.
- <sup>3</sup> القانون 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.
- <sup>4</sup> المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 ، المتعلق بترقية الاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 64
- <sup>5</sup> الأمر 08-04، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 ،المحدد لشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49
- <sup>6</sup> احمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1979، ص440.
- <sup>7</sup> سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، مطبعة عين شمس، مصر. 1991، ص 108.
- <sup>8</sup> ليلي بوشنة، عقد الامتياز العقاري الصناعي وتأثيره على تشجيع الاستثمار بين القانون والواقع، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 13، العدد 02، السنة 2022، ص475.
- <sup>9</sup> ليلي بوشنة، مرجع نفسه، ص474.
- <sup>10</sup> ليلي بوشنة، مرجع سابق، ص473.

الاطار القانوني للهيكل المتدخل في تنفيذ ومتابعة الاستثمار في الجزائر (دراسة على ضوء قانون الاستثمار 18/22 ، والقانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي)



ط.د. جديد عبد الرحمان

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

djedid-abderrahmen@univ-eloued

**ملخص:**

عمدت الجزائر إلى إيجاد بيئة استثمارية فعالة وإقلاع اقتصادي حقيقي، وذلك من خلال إصدار قانون الاستثمار الجديد 18-22، واستكمالاً للمنظومة القانونية الخاصة بالاستثمار تم إصدار القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، وخلصت الدراسة إلى تعدد وتنوع الأجهزة والهيكل المكلفة بتنفيذ ومتابعة المشاريع الاستثمارية، سواء ما تعلق بالهيئات المكلفة بمنح العقار الصناعي ومتابعة انجاز المشاريع الاستثمارية، أو الهيكل المتدخل في منح وتسيير المزايا الجبائية، أو الهيئات المكلفة بالنظر في منازعات الاستثمار وحماية الضمانات الممنوحة للمستثمرين. الكلمات المفتاحية: قانون الاستثمار، العقار الاقتصادي، المزايا الجبائية، ضمانات المستثمرين.

**Abstract:**

Algeria sought to create an effective investment environment and a real economic take-off, through the issuance of the new Investment Law 22-18, and to complement the legal system for investment, Law 23/17 was issued, which specifies the conditions and methods for granting economic real estate. The study concluded that there is a multiplicity and diversity of agencies and structures charged with implementing And following up on investment projects, whether related to the bodies charged with granting industrial real estate and following up on the completion of investment projects, or the structures involved in granting and managing tax benefits, or the bodies charged with looking into investment disputes and protecting the guarantees granted to investors.

**Keywords:** investment law, economic real estate, tax benefits, investor guarantees..

## مقدمة:

لقد أصبحت قوة الدول تقاس بمدى قدرتها على التحكم في اقتصادياتها حتى تكون لها سيادة فعلية في صنع القرار على المستوى الداخلي أو الدولي، ومن ثم فإن تحقيق التنمية الاقتصادية أضحي من أولويات الاهداف المسطرة لجميع دول العالم، بعد ان ادركت ان الاستقلال السياسي و الحفاظ على سيادتها لن يكتمل إلا باكتمال استقلال اقتصادياتها ومدى قدرتها على التحكم في استغلال ثرواتها وتحقيق أمنها الغذائي في عالم أصبح لا يؤمن بالبقاء الا للاقوى .

وقد سعت الجزائر الى النهوض بالاقتصاد الوطني من خلال بعث الاستثمار واعتباره من أولويات البرامج المسطرة في تنفيذ السياسة العامة للدولة والمحرك الاساسي للاقتصاد الوطني، لما يدره من ثروة وما يوفره من مناصب شغل ومداخل جبائية والنهوض بالتنمية المحلية، وتجلت أولى خطوات الاهتمام بالبيئة الاستثمارية في رسم الاطار القانوني العام والشامل للاستثمار، بإصدار العديد من القوانين سواء التشريعية منها أو التنظيمية والمصادقة على مجموعة من الاتفاقيات الدولية مع العديد من الدول ابتداء من الأمر 93-12 وكذا الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 والقانون رقم 16-19 المؤرخ في 03 أوت 2016 وصولا إلى قانون الاستثمار الجديد 22-18 المؤرخ في 28 يوليو 2022 ، هذا الاخير الذي يعتبر بمثابة نتيجة للرؤية الجديدة لبيئة الاستثمار في الجزائر، من خلال ضبطه لجميع الاحكام بما يضيفي الشفافية والوضوح التام على احكامه تجسيدا لمبدأ الأمن القانوني، والسماح للمستثمرين المحليين أو الاجانب بالاطلاع على أهم التحفيزات المنتهجة من طرف الدولة لتشجيع الاستثمار، ومعرفة جميع الحقوق والواجبات الخاصة بالمستثمر.

واستكمال للاطار القانوني للاستثمار تم مؤخرا إصدار القانون 23/17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

وبالتالي تظهر أهمية الموضوع جلية بمدى أهمية الاستثمار كأهم محرك للاقتصاد الوطني للدولة الجزائرية لما تزخر به من امكانيات وموارد طبيعية ضخمة يمكن استغلالها في المجال الصناعي أو المجال الفلاحي تساهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي وتشجيع التصدير خارج قطاع المحروقات أو الابتعاد عن سياسة الريع، كما تتجلى أهمية الموضوع في أهمية الاطار القانوني للاستثمار لما يحققه من استقرار وانسجام لبيئة الاستثمار في الجزائر مما ينعكس إيجابا أو سلبا على جلب وتشجيع الاستثمار الاجنبي والمحلي.

كما تكمن أهداف الدراسة في محاولة الاحاطة بالاطار القانوني للهيكل والهيئات المتدخلة في تنفيذ ومتابعة الاستثمار في الجزائر، وأهم المستجدات التي جاء بها قانون الاستثمار 18/22 ومختلف النصوص التنظيمية الصادرة من اجل تطبيقه، وكذلك القانون 17/23 المتعلق بكيفية وشروط منح العقار الاقتصادي والوقوف على اهم الهيئات والهيكل الادارية المتدخلة في منح المزايا الجبائية للمستثمرين وكيفية تسييرها أو سحبها، وكذلك التعرف على الهيئات المتدخلة في منح العقار الاقتصادي ومتابعته باعتباره اولى خطوات تشجيع الاستثمار ووعاء انجاز المشاريع الاستثمارية.

ومن ثم تتجلى معالم الاشكالية المطروحة فيمايلي :

**ما هي الهيئات والهيكل المتدخلة في تنفيذ ومتابعة المشاريع الاستثمارية في الجزائر من خلال احكام قانون الاستثمار 18/22 والقانون 17/23 المتعلق بتحديد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي؟.**

وللاجابة عن هذه الاشكالية ارتأينا إتباع **المنهج التحليلي** الذي يتناسب مع طبيعة الدراسة، من خلال دراسة وتحليل مختلف النصوص القانونية الواردة في قانون الاستثمار الجديد وقانون منح العقار الاقتصادي ومختلف النصوص التنظيمية التي صدرت لتطبيقهما، للوقوف على اهم المستجدات الواردة فيهما والحكم على مدى نجاعتها وكفايتها وإبراز الاختلالات الواردة فيها ، ومن ثم تقديم المقترحات والحلول الممكنة.

وسيتم الاجابة وفق مبحثين، (المبحث الاول) ونخصه لانواع الاستثمار ومجالاته في الجزائر أما (المبحث الثاني) فنخصه للهيئات و الهيكل المتدخلة في تنفيذ ومتابعة المشاريع الاستثمارية

### **المبحث الأول: انواع الاستثمار ومجالاته في الجزائر**

تتحكم في الاستثمار مجموعة من العوامل الطبيعية بالاضافة الى ضرورة توفر البيئة الأمنية والسياسية والاقتصادية الملائمة وبالتالي تختلف ظروف الاستثمار من دولة إلى أخرى بحسب الامكانيات الطبيعية والمؤهلات الاقتصادية التي تتمتع بها، وتعتبر الجزائر دولة استثمارية بامتياز لما تملكه من مؤهلات طبيعية وبشرية هائلة في هذا المجال، حيث تتربع على مساحة جغرافية جد معتبرة حتى اصبحت توصف بالدولة القارة تنتوع فيها جميع التضاريس، كما تزخر بثروات باطنية هائلة او اراضي زراعية شاسعة تتلاءم مع مختلف انواع الاستثمار سواء في المجالات الصناعية أو الفلاحية أو الخدماتية،

وسنتعرض في هذا المبحث لمفهوم الاستثمار وأنواعه في (المطلب الاول) ثم نتعرض لمجالات الاستثمار والحوافز الجبائية للمستثمرين (المطلب الثاني)

### المطلب الاول: مفهوم الاستثمار وأنواعه:

قبل التعرض لأنواع الاستثمار وأهم المجالات المخصصة له سنتعرض أولا لتعريف الاستثمار وأنواعه وأهم الاهداف التي يسعى الى تحقيقها (الفرع الاول) ثم نستعرض اهم المجالات والتصنيفات المنتهجة من طرف المشرع الجزائري بموجب أحكام قانون الاستثمار الجديد 18/22 (الفرع الثاني)

### الفرع الاول: تعريف الاستثمار وأنواعه:

أولاً: تعريف الاستثمار: وردت عدة تعريفات للاستثمار يمكن من خلالها استنتاج أهم الأهداف والخصائص التي من بينها أنه "ذلك الجزء المستقطع من الدخل المستخدم في العملية الإنتاجية من اجل تكوين رأس المال أو التضحية بثروة مالية مؤكدة حالية قصد تحقيق ثروة مستقبلية غير مؤكدة، وبالنسبة للمشروع الواحد هو شراء أو تكوين أصول إنتاجية مثل المباني والمعدات وتجهيزات المصانع"، كما تم تعريفه بأنه "التضحية بالأموال في الوقت الحالي من أجل انجاز مشروع بهدف تحقيق عائد مستقبلا، مع الأخذ بالحسبان المخاطر الممكن التعرض لها"<sup>1</sup>.

كما يعرف الاستثمار على انه " تخصيص رأسمال للحصول على وسائل إنتاجية جديدة أو تطوير الوسائل الموجودة لغاية زيادة الطاقة الإنتاجية ،وهو أيضا تكوين رأسمال عيني جديد يتمثل في زيادة الطاقة الإنتاجية"<sup>2</sup> يعرف أيضا على أنه "انتقال رؤوس الأموال الأجنبية للاستثمار في الخارج بشكل مباشر للعمل في صورة وحدات صناعية أو تمويلية أو انشائية أو زراعية أو خدماتية، ويمثل حافز الربح المحرك الرئيسي لهذه الاستثمارات الأجنبية المباشرة".

حيث لا يقتصر مفهوم الاستثمار الأجنبي المباشر على الاستثمارات النقدية أو المادية أو المنظورة بل يشمل كل اسهام في مشروع عن طريق تقديم أصول فيه سواء كانت مادية ملموسة أو معنوية كالمعرفة الفنية والتكنولوجية وبراءات الاختراع.

ثانيا: انواع الاستثمار: يمكن تقسيم الاستثمار إلى عدة أنواع نذكر منها:

#### 1. الاستثمار غير المباشر: (Investissement de portefeuille ou financier) ويتم تقديم

مساهمة المستثمر في هذا النوع من الاستثمارات في رأسمال الشركة دون أن يتدخل في تسييرها أو إدارتها ويمكن أن تأخذ هذه المساهمة صورة شراء أسهم أو منح قروض على المدى المتوسط.

2. **الاستثمار المباشر:** (direct investissement) على عكس الاستثمار غير المباشر فإن الاستثمار المباشر يكرس فكرة "سلطة القرار الحقيقية الفعلية في تسيير المؤسسة"، بمعنى أن المستثمر سواء كان مالكا بصفة جزئية أو كمية لدية رقابة مباشرة على نشاط المؤسسة أو سلطة اتخاذ القرار بداخلها .

3. **الاستثمار التجاري والاستثمار الصناعي:** (L'investissement commercial et l'investissement industriel)، هما استثماران متشابهان من حيث المصدر فقد يكون كالأهما عبارة عن استثمار خاص لكن يختلفان في الغاية والهدف، فالاستثمار التجاري يقوم على التصدير، أما الصناعي فهو يعتمد على الإنتاج.

4. **الاستثمار الأجنبي والاستثمار المحلي:** يسمى الاستثمار أجنبيا إذا كان المستثمر مقيم في بلد أجنبي غير ذلك البلد المستضيف لاستثماراته وذلك بدون الأخذ بمعيار الجنسية، أما إذا كان المستثمر قرر نقل مقر إقامته إلى البلد الذي يستثمر به فإن قوانين الاستثمار تعتمد أساسا على معايير الرقابة والمصلحة لتحديد الاستثمار الأجنبي، أما الاستثمار المحلي فيه يعتمد على معيار الجنسية بالنسبة للأشخاص الطبيعيين في ربطه بالاقتصاد الوطني لدولة المستثمر، وما يمكن استخلاصه الصيغة القانونية والمركبة الاستثمارات الأجنبية المباشرة (IDE) جعلت العديد من المؤسسات الدولية مثل لجنة الأمم المتحدة للتجارة والتنمية (CNUCED)، منظمة التنمية والتعاون الاقتصادي (OCDE)، البنك الدولي وصندوق النقد الدولي (FMI) تسعى إلى التعامل مع هذا النموذج الاقتصادي المتمثل في الاستثمارات الأجنبية المباشرة تحت زوايا مختلفة والتي تعرف بأنها جميع العمليات التي بموجبها يتمكن المستثمر مقيم في (البلد المنشأ) في اقتناء أصول في بلد آخر (البلد المستضيف) مع النية في التدخل في تسييرها.<sup>3</sup>

#### المطلب الثاني: مجالات الاستثمار والحوافز الجبائية للمستثمرين

ما يميز القانون رقم 18-22 هو وضعه لأنظمة خاصة لغرض تطوير الاستثمار بمختلف الوسائل حيث أعاد هذا القانون تصنيف المجالات الخاصة بالاستثمار حسب الأولويات التي وضعتها الدولة حسب القطاعات التي تسعى الدولة إلى بعث التنمية فيها وتطويرها أو المناطق التي تحظى بعناية خاصة من طرفها لا سيما مناطق الجنوب الكبير والهضاب العليا وهو ما سنتعرض له في (الفرع الأول) كما وضع هذا القانون الانظمة التحفيزية حسب القطاعات و نوع الاستثمار والمجال المتعلق به وهو ما سنتعرض له في (الفرع الثاني)

## الفرع الاول: مجالات الاستثمار في الجزائر

حدد المشرع الجزائري مجالات الاستثمار في قانون الاستثمار 18/22 حسب الأهداف الاستراتيجية المسطرة من طرف الدولة في إطار تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية من أجل الخروج تدريجيا من سياسة الريع وتحقيق الأمن الغذائي والأمن الطاقوي وقد تم تحديد ثلاثة مجالات أساسية وهي:

**أولاً: نظام القطاعات:** ما يلاحظ على قانون الاستثمار الجديد هو نصه على مصطلح جديد والمدعو بنظام القطاعات أو القطاعات ذات الأولوية بموجب المادة 26 منه والذي كان في إطار قانون الاستثمار رقم 09-16 تسمى بالنشاطات ذات الامتياز مع فرق بسيط وهو أن القانون 18-22 قد وسع من القطاعات التي تعتبر ذات الأولوية للاستثمار إلى ستة (06) قطاعات على عكس القانون رقم 09-16 الذي ركز فيه المشرع الجزائري على ثلاثة (03) قطاعات بموجب نص المادة 15 منه ويقصد المشرع الجزائري بنظام القطاعات المجالات التي تحظى بالأولوية من قبل الدولة والتي يجب التركيز عليها للقيام بالمشاريع الاستثمارية دون غيرها من المجالات بحكم أهميتها القصوى للدولة من الناحية الاقتصادية والمالية باعتبارها ضمن متطلبات التنمية الاقتصادية للدولة بمنظورها الشامل<sup>4</sup>.

ويتعلق الأمر بالتركيز على المجالات الكبرى التي تدر أرباح كبرى للدولة كبداية حقيقة للاقتصاد الذي مازال يعتمد على المحروقات، وهو ما يفسر انتقاء تلك المجالات والقطاعات وبكل دقة نظرا لمكانتها ومردودها الاقتصادي بشكل كبير خاصة مع التجارب الدولية في العمل بها وتتمثل القطاعات التي تعتبر ذات الأولوية للاستثمار إلى ستة (06) فيما يلي<sup>5</sup>:

الطاقات المناجم والمحاجر؛

القطاع الفلاحي تربية المائنة والصيد البحري؛

القطاع الصناعي والصناعة الغذائية والصناعة الصيدلانية والبتروكيميائية؛

القطاع الخدمات والسياحة؛

الطاقات الجديدة والطاقات المتجددة؛

اقتصاد المعرفة وتكنولوجيا الإعلام والاتصال.

**ثانياً: نظام المناطق:** يعتبر نظام المناطق من بين الأنظمة المصرح بها في قانون 18-22 كنموذج جديد للاستثمار في الجزائر بموجب المادة 24 منه والتي تمت الإشارة إليها بصفة عرضية في القانون 09-16 الملغى جزئياً في المدة 13، يقصد بهذا النظام منح الأولوية للاستثمارات بكل أنواعها في

المناطق خاصة عبر التراب الجزائري لاعتبارات معينة تتعلق بالفجوة القائمة بين أجزاء أول الرقع الجغرافية في الجزائر من ناحية التنمية الوطنية سواء من الناحية الاجتماعية أو الاقتصادية.

وقد تم تسمية هذا النظام من قبل المسؤولين في الدولة من بينهم رئيس الجمهورية بمناطق الظل وهذا منذ سنة 2019 تحت شعار "عدم وجود توازن في التنمية بين المناطق عبر التراب الجزائري" أي وجود فارق بين التنمية وغبن الاقتصاد والذي تم التأكيد عليه في أول اجتماع، وتتمثل المناطق المشمولة بالأولوية لتوجه الاستثمار إليها كل من<sup>6</sup>:

مناطق الهضاب العليا والجنوب و الجنوب الكبير؛

المناطق التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة لدولة؛

المناطق التي تمتلك إمكانات للموارد الطبيعية قابلة للتنمين).

**ثالثا: نظام الاستثمارات المهيكل:** يعتبر نظام المناطق من بين الأنظمة المصرح بها في قانون 18-22 كنموذج جديد للاستثمار في الجزائر بموجب المادة 30 منه و، يقصد نظام الاستثمارات المهيكل ذات القدرة العالية لخلق المناصب الشغل والي من شأنها الرفع من جاذبية الإقليم وتكون قوة دافعة للنشاط الاقتصادي من اجل تنمية مستدامة قابلة للاستفادة من نظام الاستثمارات المهيكل<sup>7</sup>.

### الفرع الثاني: حوافز الاستثمار في الجزائر

رغم الجهود المتصافرة لترقية مناخ الاستثمار منذ انتقال الاقتصاد الجزائري من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق، إلى أن هذه المساعي لم تحقق ما كان منتظرا منها فمذ إنشاء وكالة ترقية ودعم ومتابعة الاستثمار 1993 ، ظل مناخ الاستثمار في الجزائر يعاني الكثير من الحواجز والعراقيل إلا انه وفي الآونة الأخيرة تم تعديل قانون الاستثمار القانون 18/22 ليمنح العديد من المزايا والضمانات للاستثمار سواء المحلي أو الأجنبي وذلك وفق مخطط رئاسة الجمهورية.

وتعرف الحوافز بأنها تلك الميزة الاقتصادية القابلة للتقدير بالقيمة النقدية تقدمها الدولة لكامل الاستثمارات أو بعضها، ويتم تحديدها وفق معايير موضوعية أو جغرافية، تهدف من خلالها الدولة إلى توجيهها الاستثمارات إلى مجالات معينة يعزف عن الاستثمار فيها و كذلك التوجه نحو تنمية مناطق معينة، وبالتالي تأتي هذه الحوافز لتحقيق هذه الأهداف وقد تم تقسيم حوافز الاستثمار وفق القانون 18/22 إلى ثلاثة أنظمة تحفيزية شرط تسجيلها في الشباك اللامركزي الوحيد ممثلة في نظام القطاعات، نظام المناطق، نظام الاستثمارات المهيكل مع تحديد هذه الحوافز حسب مراحل المشروع الاستثماري

سواء تعلق الامر بمرحلة الانجاز أو مرحلة الاستغلال أو مرحلة توسيع المشروع ، ويمكن حصر هذه المزايا في الجدول الموالي:

| النظام التحفيزي | الحوافز والمزايا في مرحلة الانجاز                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | الحوافز والمزايا في مرحلة الاستغلال                                                                                                                                                                   |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| نظام القطاعات   | <p>زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، يمكن أن تستفيد الاستثمارات القابلة للاستفادة من مزايا " نظام القطاعات " من :</p> <p>1.الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار ،</p> <p>2. الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار ،</p> <p>3 .الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني،</p> <p>4.الإعفاء من حقوق التسجيل المفروضة فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في الرأسمال،</p> <p>5.الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية،</p> <p>6.الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشر 10 سنوات، ابتداء من تاريخ الاقتناء.</p> | <p>الاستفادة من الإعفاء ضمن مدة تتراوح من ثلاث 3 إلى خمس 5 سنوات، ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال</p> <p>1.الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات .</p> <p>2.الإعفاء من الرسم على النشاط المهني</p> |
| نظام المناطق    | <p>زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، يمكن أن تستفيد الاستثمارات القابلة للاستفادة من مزايا " نظام المناطق " والتي تكون الأنشطة المنجزة فيها غير مستثناة من المزايا المحددة المادة 27 من قانون الاستثمار 18-22 :</p> <p>تستفيد من نفس مزايا مرحلة الانجاز الخاصة بنظام القطاعات المشار إليها في المادة 27 من نفس القانون .</p> <p>- مع مراعاة مدة الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار، يجب أن تتجز الاستثمارات المذكورة في المادة 4 من هذا القانون، في مدة لا تتعدى ثلاث 3سنوات، وترفع هذه المدة إلى خمس 5 سنوات فيما يخص الاستثمارات المدرجة ضمن "نظام المناطق" يسري الأجل المحدد لإنجاز الاستثمار ابتداء من تاريخ تسجيل الاستثمار لدى الوكالة أو ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء في الحالات التي تكون فيها هذه الرخصة مطلوبة.</p>                                                                                                                                                     | <p>الاستفادة من الإعفاء ضمن مدة تتراوح من خمس 5 إلى عشر 10 سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال</p> <p>1.الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات .</p> <p>2.الإعفاء من الرسم على النشاط المهني</p>  |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                   |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| نظام الاستثمارات المهيكل | زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، يمكن أن تستفيد الاستثمارات القابلة للاستفادة من مزايا " نظام الاستثمارات المهيكل "                                                                                                                                                                                                                                                                                 | الاستفادة من الإعفاء ضمن مدة تتراوح من خمس 5 إلى عشر 10 سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال |
|                          | تستفيد من نفس مزايا مرحلة الانجاز الخاصة بنظام القطاعات المشار إليها في المادة 27 من نفس القانون .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1.الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات .                                                          |
|                          | - مع مراعاة مدة الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار، يجب أن تتجزأ الاستثمارات المذكورة في المادة 4 من هذا القانون، في مدة لا تتعدى ثلاث 3 سنوات، وترفع هذه المدة إلى خمس 5 سنوات فيما يخص الاستثمارات المدرجة ضمن " نظام الاستثمارات المهيكله " يسري الأجل المحدد لإنجاز الاستثمار ابتداء من تاريخ تسجيل الاستثمار لدى الوكالة أو ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء في الحالات التي تكون فيها هذه الرخصة مطلوبة. | 2.الإعفاء من الرسم على النشاط المهني.                                                             |

**المصدر:** من إعداد الباحث بالاعتماد على المواد من 26 إلى 32 من قانون الاستثمار 22-18 الصادر في الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 50 المؤرخة في 28 يوليو سنة 2022.

من خلال الجدول نلاحظ أن المشاريع الاستثمارية تحض بتحفييزات جبائية متفاوتة ركزت فيها الجزائر على الاستثمارات الهيكلية الموجهة للدفع بالاقتصاد الوطني والحد من البطالة بتوفير مناصب الشغل والتنمية المستدامة تصل إلى حد التكفل بأعمال التهيئة الضرورية، كما أولت اهتماما أيضا بتنمية المناطق الداخلية والصحراوية قصد الاستغلال الأمثل للموارد وتجنب تركيزه في المناطق الشمالية، بالإضافة إلى تركيزها على مجموعة من القطاعات الحساسة والإستراتيجية للاقتصاد الوطني والسياسة العامة للدولة، في المقابل فإننا نجد أن تحديد الاستثمارات والامتيازات يكون عن طريق التنظيم هذا ما قد يخلق ثغرة قانونية قد تستغل في عرقلة المشاريع وخلق عوائق إدارية وبيروقراطية<sup>8</sup>.

1. **فعالية الحوافز الضريبية في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر:** من أجل تحسين مناخ الاستثمار تم اتخاذ جملة من التدابير سعيا لتوفير الظروف المناسبة لتحرير روح المبادرة وتنويع الاقتصاد الوطني ضمن رؤية شاملة ومستقرة، وهي الإجراءات التي تراعي، عدة نقاط أبرزها تكريس مبادئ حرية الاستثمار والشفافية والمساواة، تماشيا مع أحكام دستور 2020 ، وكذلك إعادة تنظيم الإطار المؤسسي المتعلق بالاستثمار وأهم هذه التدابير ما يلي<sup>9</sup>:

- المزايا المقدمة للمستثمرين الأجانب الآن تضاهي تلك الممنوحة من قبل الدول الأكثر جاذبية للاستثمار الأجنبي المباشر حيث يمكن للأجانب الآن امتلاك ما يصل إلى 100% من أسهم أو أسهم الشركة التي

يخططون لإنشائها وبالبداية كانت بإلغاء قاعدة 49/51 التي يراها العديد من المتتبعين من أهم معوقات الاستثمار في الجزائر، هذه القاعدة والتي كانت تفرض شريكا جزائريا بالأغلبية في أي عملية استثمار أجنبي في الجزائر لم تعد موجودة وألغيت تماما في القانون الجديد، وهذا المسعى يعبر حسب الخبراء عن جدية رغبة السلطات الجزائرية في جلب الاستثمار الخارجي؛

- تعفى المساهمات الخارجية العينية في إطار عمليات نقل الأنشطة من الخارج والسلع الجديدة التي تشكل مساهمة خارجية عينية من إجراءات التجارة الخارجية وتوطين البنوك؛

- ضمان تحويل رأس المال المستثمر والدخل الناتج عنه، وينطبق الشيء نفسه على المساهمات العينية إذا كانت من أصل أجنبي حتى لو كانت أكبر من رأس المال المستثمر في البداية ؛

- تم تضمين أحكام قادرة على ضمان الاستقرار وبيئة مواتية للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب في القانون الجديد، وبالتالي يكون المستثمر مضمونا ضد أي شكل من أشكال الاستيلاء أو المصادرة أو التأميم باستثناء السبب المنصوص عليه في القانون وبعد تعويض عادل ومنصف، كما يسمح للمستثمر اللجوء إلى المحاكم الوطنية أو إجراءات أخرى لتسوية المنازعات ودياً أو الوساطة أو التحكيم أو التسوية ؛

- نص القانون الجديد على أحكام قادرة على تثبيت الاستثمارات التي تم إجراؤها، وبالتالي فإن آثار التعديلات أو الإلغاء المتعلقة بقانون الاستثمار الجديد المحتمل حدوثه في المستقبل، لن تنطبق على الاستثمار الذي تم تنفيذه تحت تأثير هذا القانون، مما يعني أنه في حالة قيام تدبير تشريعي أو تنظيمي جديد بإزالة أو تقليل المزايا المنصوص عليها في هذا القانون، فلن يتم تطبيقه بأثر رجعي .؛

إن اعتماد هذا الإطار القانوني الجديد للاستثمار "وجب أن ترافقه عمليات تكيف وإصلاح على مستوى عدة تشريعات على غرار البنوك، وخصوصا ما تعلق بحركة رؤوس الأموال من وإلى الجزائر، التي يجب أن تكون واضحة وشفافة، بعيدا عن التعتيم " .

كما أن الإدارات والهيئات المتدخلة في الاستثمار يجب أن تواكب القانون الجديد وتكون في نفس النسق على غرار الجمارك، والضرائب، والمنظومة البنكية، والجهات المسؤولة عن منح العقار وغيرها، حتى تكون هناك ترجمة فعلية لهذه الوثيقة على أرض الواقع.

### المبحث الثاني: الهياكل المتدخلة في تسيير ومتابعة المشاريع الاستثمارية

تضمن قانون الاستثمار الجديد مجموعة من المزايا الممنوحة للمستثمرين سواء في مرحلة انجاز المشاريع الاستثمارية أو في مرحلة الدخول الفعلي في الاستغلال أو في مرحلة توسيع المشاريع، وأوكل

مهمة تسيير المزايا الممنوحة في مختلف هذه المراحل لهيئات إدارية مختلفة تتدخل في تسييرها ومراقبة مدى احترام المستثمرين لالتزاماتهم وخص الادارة الجبائية بمنح ومراقبة المزايا الجبائية (المطلب الأول) كما حدد في القانون 17/23 مجموعة من الهيئات والهيكل المتدخل في منح العقار الاقتصادي ومتابعة المشاريع الاستثمارية ومنازعات الاستثمار (المطلب الثاني)

### المطلب الأول: متابعة المزايا الجبائية من طرف الادارة الجبائية

إن تسيير الاستثمار يمر عبر مجموعة من المراحل ووفق إجراءات معينة ، وبالتالي فإن المشرع حدد الهياكل المتدخلة في تسيير الاستثمار بدءا من المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الاول) كما حدد الهياكل الادارية المكلفة بتسيير المزايا الجبائية وكيفية منحها ومتابعتها (الفرع الثاني)

### الفرع الاول: متابعة المزايا الجبائية من طرف ممثل الادارة الجبائية

بعد تسجيل الاستثمار وإصدار شهادة التسجيل وقائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا المؤشر عليها من طرف الوكالة يمكن للمستثمر أن يشرع في المطالبة بالمزايا الجبائية الممنوحة من خلال توجهه إلى الشباك الوحيد المختص للقيام بالإجراءات الشكلية التي تسمح له باستهلاك المزايا الممنوحة، هذه الإجراءات الشكلية تتم بمتابعة من ممثل الإدارة الجبائية على مستوى كل شباك لامركزي محلي، أو الشباك اللامركزي للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.

يقوم ممثل الإدارة الجبائية بإصدار شهادات الشراء بالإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، المتعلقة باقتناء السلع والخدمات المراد اقتناؤها من السوق المحلية بينما لا تستوجب السلع والخدمات المستوردة هذا الإجراء إذ يكفي أن يقدم المستثمر لمصالح الجمارك شهادة تسجيل الاستثمار وقائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا ،وتجدر الإشارة أن شهادات الشراء بالإعفاء من الرسم على القيمة المضافة كانت تصدر عن المصالح الجبائية التابعة للإدارة الجبائية ثم أصبحت من اختصاص ممثل الإدارة الجبائية على مستوى الوكالة واحتفظت الإدارة الجبائية بإصدار شهادات الشراء بالإعفاء فيما يخص الأنشطة المستفيدة من دعم الوكالة الوطنية لتطوير المقاولاتية ،والصندوق الوطني للتأمين عن البطالة، والصندوق الوطني لدعم القرض المصغر<sup>10</sup>.

ويجب على ممثل الإدارة الجبائية التأكد من التأشيرة التي تضعها مصالح الجمارك فيما يتعلق بكل سلعة مستوردة ليكون على دراية بجميع عمليات الاستيراد<sup>11</sup> ويتحقق ممثل الإدارة الجبائية من اكتمال ملف طلب الحصول على شهادة الشراء بالإعفاء وفي حالة اعتبار الملف مطابقا يقوم ممثل الإدارة

الجبائية بإصدار شهادة الشراء بالإعفاء في مدة لا تتجاوز (72) ساعة من تاريخ تقديم طلب المستثمر وتدوين جميع الشهادات الصادرة في السجل المخصص لذلك، وفي حالة تبين بان ملف المستثمر غير مطابق يتم إخطار هذا الأخير برفض طلبه لشهادة الشراء بالإعفاء، وفي حالة إلغاء شهادة الشراء بالإعفاء يتعين على ممثل الإدارة الجبائية دعوة المستثمر لإعادة النسخ التي استلمها.

### الفرع الثاني: إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال من طرف المصالح الجبائية

يمكن للمستثمر طلب إعداد محضر الدخول في الاستغلال الجزئي أو الكلي سواء قبل انقضاء أجال انجاز المشروع أو بعد انقضائها، ويقوم ممثل الإدارة الجبائية من التحقق من أن المستثمر قد دخل فعلا في مرحلة الاستغلال من خلال التنسيق مع المصالح الجبائية المختصة للتأكد هل أن المستثمر قدم كشوف تقدم مشروعه الاستثماري ، وهل اقتنى جزئيا أو كليا السلع أو الخدمات المدرجة في القائمة وقد يواجه إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال ثلاث حالات:

#### الحالة الأولى: موقع المقر الرئيسي وموقع نشاط المشروع تابعين لنفس الشباك الوحيد اللامركزي:

في هذه الحالة تتلقى مديرية الضرائب الولائية مراسلة الشباك الوحيد اللامركزي في غضون 72 ساعة بعد تقديم المستثمر لطلب إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال ويقوم مدير الضرائب بتوجيه تعليمات للمصالح المشرفة على تسيير الملف الجبائي للمستثمر سواء على مستوى المفتشيات أو مراكز الضرائب المختصة<sup>12</sup> وتقوم هذه المصالح بإعداد محضر المعاينة في مدة لا تتجاوز 07 أيام وإرسالها إلى مديرية الضرائب الولائية المختصة في ظرف 24 ساعة ليتم إرساله بعد ذلك إلى الشباك الوحيد اللامركزي في غضون 48 ساعة<sup>13</sup>.

#### الحالة الثانية: موقع المقر الرئيسي وموقع نشاط المشروع تابعين لشبائيك وحيدة لامركزية مختلفة:

وفي هذه الحالة يقوم ممثل الإدارة الجبائية على مستوى الوكالة بإرسال طلب إعداد محضر معاينة الشروع في الاستغلال إلى مديرية الضرائب التابع لها المقر الرئيسي للمستثمر في غضون 72 ساعة من استلامه للطلب، ويقوم مدير الضرائب بمراسلة المصالح المختصة التابع لها نشاط المشروع ما إذا كانت مراكز ضرائب أو مفتشيات مختصة على أن تحرر المحاضر في مدة لا تتجاوز 07 أيام وترسلها إلى مدير الضرائب في غضون 24 ساعة، ليرسلها بدوره إلى الشباك اللامركزي في غضون 48 ساعة.

الحالة الثالثة: موقع المقر الرئيسي ومواقع أنشطة المشروع تابعين للعديد من الشبائيك الوحيدة اللامركزية ويتم إتباع نفس الخطوات المذكورة سابقا وذلك بمراسلة كل مدير للضرائب للولاية لكل موقع من مواقع

النشاط على حدا، ليتم تجميع كل المحاضر من طرف ممثل الإدارة الجبائية بعد استلامها من مختلف مديري الضرائب التابع لهم مواقع أنشطة المشروع الاستثماري.

وفي حالة ما إذا كان المشروع الاستثماري تابعا للشباك الوحيد اللامركزي للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية والذي يعتبر من أهم الإضافات والإصلاحات التي تضمنها قانون الاستثمار الجديد فهو المحاور الوحيد ذو الاختصاص الوطني ويكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد ومرافقة المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية<sup>14</sup> في إطار تشجيع الاستثمار الأجنبي، وتتم عملية إعداد محضر الدخول في الاستغلال كما يلي:

#### الحالة الأولى: إذا كان للمستثمر موقع نشاط واحد:

وهنا تتلقى مديرية الضرائب الولائية التابع لها المشروع الاستثماري مراسلة الشباك الوحيد اللامركزي للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية في غضون 72 ساعة بعد تقديم المستثمر لطلب إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال ويقوم مدير الضرائب بتوجيه تعليمات للمصالح المشرفة على تسيير الملف الجبائي للمستثمر سواء على مستوى المفتشيات أو مراكز الضرائب المختصة من أجل إعداد محضر المعاينة وفق نفس الإجراءات والآجال المذكورة سابقا.

#### الحالة الثانية: إذا كان للمستثمر العديد من مواقع النشاط:

وهنا تتلقى كل مديرية من مديريات الضرائب التابع لها احد مواقع المشروع الاستثماري مراسلة الشباك الوحيد اللامركزي للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية من أجل إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال ليقوم كل مدير ولائي بمراسلة المصالح الجبائية المختصة وفق نفس الإجراءات والآجال المذكور سابقا.

وتجدر الإشارة أن ممثل الإدارة الجبائية ملزم بإعداد محضر الدخول في الاستغلال جزئيا أو كليا بالاعتماد على المحاضر المحررة من مختلف المصالح الجبائية في غضون (30) يوما من تاريخ طلب المستثمر، وبمجرد تحرير هذا المحضر يستفيد المستثمر من المزايا الجبائية لمرحلة الاستغلال فيما يخص الإعفاء من:

- الرسم على النشاط المهني؛
- الضريبة على أرباح الشركات .

وتحدد مدة الإعفاء الدنيا ب (03) ثلاث سنوات بالنسبة للاستثمارات المستفيدة من نظام القطاعات و(05) خمس سنوات للاستثمارات المستفيدة من نظام المناطق والاستثمارات المستفيدة من نظام الاستثمارات المهيكلية<sup>15</sup>.

### المطلب الثاني: الهيكل المتدخل في منح العقار الاقتصادي ومتابعة المشاريع الاستثمارية

تتدخل كل من الإدارة الجبائية وإدارة الجمارك لمتابعة مدى احترام المستثمر للواجبات والالتزامات المكتتبه من طرفه بعنوان المزايا الجبائية وشبه الجبائية الممنوحة كما تكلف بعض الهيئات الاخرى بمنح العقار الاقتصادي ومتابعته واعداد عقود الامتياز ومدى التزام المستثمرين بتنفيذ مشاريعهم الاستثمارية في الوقت المحدد، وسنتعرض في هذا المطلب لدور الوكالة الجزائرية في منح العقار الاقتصادي (الفرع الاول) ثم نتعرض لادارة الاملاك الوطنية في تحرير عقود الامتياز وطلب فسخها (الفرع الثاني) ثم نتعرض للهيئات المكلفة بمتابعة تطهير المشاريع الاستثمارية والهيئات المكلفة بالنظر في منازعات الاستثمار ( الفرع الثالث)

#### الفرع الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تمت تسمية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) وفق القانون 18-22 للوكالة التي عرفت باسم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ( ANDI ) خلال الفترة (2001-2022 ) وكالة ترقية ودعم ومتابعة الاستثمار (APSSI) خلال الفترة (1993-2001) لم تعرف هذه الوكالة التغيير في الاسم فقد بل عرفت تطورات في مهامها بما يتماش وتطور متطلبات ترقية الاستثمار، وهي وكالة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية، توضع تحت الوصاية للوزير المكلف بترقية الاستثمار، تتشكل مجلس إدارة الوكالة تحت رئاسة المدير العام ممثلين عن الوزارات السابقة الذكر على مستوى المجلس الوطني بالإضافة إلى ممثلين (2) عن وزير المالية إضافة إلى 4 ممثلين عن أرباب الأعمال يعينهم نظراؤهم.

#### 1- مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

حددت المادة 18 من القانون 18/22 المتعلقة بالاستثمار مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث تكلف بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بالمهام الآتية:

- ترقية الاستثمار وتنميته سواء في الجزائر أو الخارج بالتنسيق مع ممثلي الدبلوماسية والقنصليات الجزائرية بالخارج.

- وظيفة الإعلام حيث تقوم بإعلام كل أوساط الأعمال وكذا عملية التحسيس؛

- ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمرين؛

- تسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها؛
  - مرافقة المستثمر في استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره؛
  - السهر على تسيير المزايا المنصوص عليها قانونا، بما في ذلك المرتبطة بحافظة المشاريع المصرح بها او المسجلة قبل تاريخ إصدار هذا القانون؛
  - متابعة وضعية المشاريع ومدى تقدمها .
- أما فيما يخص مهامها في مجال منح العقار الاقتصادي فتتكفل بالوكالة باستقبال طلبات المستثمرين عبر المنصة الرقمية وتعالج الطلبات في الوقت المحدد، وقد أحال المشرع الى التنظيم بخصوص تحديد الاجال وتتولى الوكالة بتفويض من الدولة منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتنازل وفق دفتر الاعباء المحدد عن طريق التنظيم الذي يحتوي على بنود ادارية عامة واخرى خاصة، ويمنح العقار بموجب قرار من طرف الوكالة لمدة (33) سنة قابلة للتجديد باستثناء الاراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري<sup>16</sup>.
- كما تقوم الوكالة بتفويض من الدولة بما يلي<sup>17</sup>:
- البت بالتشاور مع القطاعات المعنية في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات المذكورة في المادة 07 وهي جميع الوكالات العمومية والمختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي.
  - تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من اجل منح الامتياز العمومي.
  - مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري.
  - الزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر
  - اكتساب لحساب الدولة العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري.
  - منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة للمستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل الى تنازل.
  - متابعة المستثمرين الى غايى انجاز المشاريع.
  - المساهمة في اعداد ادوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.

كما تقوم الوكالة بالتشاور مع الولاية بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي وتكلف باعداد (03) ثلاث تقارير زيادة على التقرير السنوي وترسل إلى الوزير الاول وتتقيد الوكالة بتسيير ما عدا العقارات الصناعية الموجهة للمشاريع الاستثمارية دون سواها وتلتزم باسترجاع كل عقار تم تغيير وجهته<sup>18</sup>.

تعتبر المهام المسندة للوكالة جد ثقيلة ذلك أنها تقوم معظمها في فكرة المتابعة التي تقتضي تسخير وتكثيف جهود معتبرة بين كل الجهات المعنية وبطريقة دائمة وانية من أجل ضمان السير الحسن لبيئة الاستثمار في الوطن، كما أن الملاحظ أنها مهام وردت على سبيل الحصر<sup>19</sup>.

### الفرع الثاني: إدارة املاك الدولة ودورها في انجاز عقود الامتياز

تعتبر إدارة الأملاك الوطنية الجهاز المكلف بانجاز عقود الامتياز والسهر على الإبقاء على وجهة الوعاء العقاري الممنوح من طرف الأجهزة المكلفة بالعقار من اجل انجاز المشروع الاستثماري كما هو محدد في دفتر الأعباء وعقد الامتياز<sup>20</sup>، وتكفل ادارة املاك الدولة خصيصا بانجاز عقود الامتياز أو عقود التنازل او الفسخ في حالة الاخلال ببند دفتر الاعباء، ولها في هذا الاطار ان تقوم بما يلي:

- إعداد عقود الامتياز بناء على طلب الوكالة على اساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الاعباء الممضى من طرف المستثمر.

- إعداد فسخ عقد الامتياز على أساس قرار الفسخ المتخذ من طرف الوكالة بطلب منها.

وقد أحال المشرع للتنظيم بخصوص كفاءات إعداد وفسخ عقود الامتياز مما يستوجب التسريع في إصدار النصوص التطبيقية للقانون 17/23.

### الفرع الثالث: الهياكل المكلفة بمتابعة تطهير المشاريع الاستثمارية و منازعات الاستثمار

تقوم بمتابعة تطهير المشاريع الاستثمارية لجنة خاصة يتم انشاؤها بقرار من الوالي، وتقوم بمتابعة منازعات الاستثمار اللجنة المستحدثة على مستوى رئاسة الجمهورية حماية للمستثمرين من بيروقراطية الادارة.

**أولاً: لجنة متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية:** تنفيذا لبرنامج رئيس الجمهورية نص قانون منح العقار الاقتصادي على استمرار الولاية المختصون اقليميا من خلال انشاء لجنة متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية تكلف بمتابعة المشاريع التي رخص من اجلها بالامتياز قبل صدور القانون 17/23 وترتب عن هذا الترخيص الشروع في انجاز الاستثمارات بنسبة 20 % على الأقل.

(01) - **تشكيل اللجنة:** يرأس هذه اللجنة الوالي وتتكون من:

. رئيس المجلس الشعبي الولائي او ممثله

. رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية الموجود في ترابه العقار الاقتصادي

. مدير املاك الدولة

. مدير مسح الاراضي والحفظ العقاري

. مدير الصناعة

. مدير التعمير

. مدير السياحة . مدير المصالح الفلاحية . مدير الطاقة والمناجم

كما يمكن للجنة ان تنظم مصالح ولائية اخرى حسب الحاجة <sup>21</sup>

(2) - مهام اللجنة: تولى اللجنة في اطار ممارسة مهامها ما يلي:

. متابعة انجاز المشاريع الاستثمارية

. توجيه اعدار الى صاحب الامتياز من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع أو الالتزامات الواردة في دفتر الاعباء ويمكنها مباشرة الاجراءات امام القضاء المختص لاسقاط حق الامتياز بمبادرة من مدير املاك الدولة، ونسجل في هذا المقام تساؤلا حول مدى امكانية الطعن في قرارات هذه اللجنة امام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أو لجنة الطعون المعدة على مستوى راسة الجمهورية المنصوص عليها في قانون الاستثمار؟ أم أنه يمكن مباشرة اللجوء الى العدالة من طرف المستثمر طالما ان الطرف المشتكي المتمثل في اللجنة قد لجأ اليها لطلب اسقاط الامتياز؟.

. البت في الطلبات المتعلقة بتغيير الأنشطة على أساس اسباب موضوعية.

. البت في الطلبات فيما يتعلق بتغيير الاسم أو الشكل القانوني من شخص طبيعي الى شخص معنوي لدواعي اتمام المشاريع العالقة.

- إعداد تقرير شهري كل شهرين يرسل الى الوكالة الجزائرية لتطوير الاستثمار <sup>22</sup>.

**ثانيا: اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار:** تشجيعا للاستثمار وحماية للمستثمرين من بيروقراطية الادارة عمد المشرع الجزائري إلى تكريس ضمانات حقيقية للمستثمرين، ومن أهم الضمانات المستحدثة في قانون الاستثمار النص على انشاء لجنة عليا وطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، تابعة لمصالح رئاسة الجمهورية <sup>23</sup> وتكلف بالبت في جميع الطعون المقدمة من المستثمرين الذين يرون أنهم قد غبنوا في إطار تطبيق احكام قانون الاستثمار.

**تشكيل اللجنة<sup>24</sup>: تتشكل اللجنة من:**

. ممثل رئاسة الجمهورية رئيسا .

. قاض من المحكمة العليا وقاض من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الاعلى للقضاء.

قاض من مجلس المحاسبة يقترحه قضاة مجلس المحاسبة.

. ثلاث خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين يعينهم رئيس الجمهورية.

ويمكن ان تستعين اللجنة بكل شخص بحكم كفاءته الخاصة التي من شأنها مساعدة اعضائها، ويعين الأعضاء لمدة (03) ثلاث سنوات بموجب مرسوم رئاسي قابلة للتجديد مرة واحدة.

**مهام اللجنة:** تمارس اللجنة مهامها عن طريق اخطار من المستثمرين حول كل نزاع يتعلق بالاستثمار لا سيما:

. حالة سحب أو رفض منح المزايا.

. رفض اعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الهيئات والادارات العمومية.

ويرفع الطعن الى اللجنة في أجل (15) يوما يحسب ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الوكالة، ويشترط لقبول الطعن أمام هذه اللجنة الزامية تقديم طعن إداري مسبق أمام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في أجل (01) شهر من تاريخ تبليغ القرار المتظلم بشأنه ،ويجب أن يفصل المدير العام للوكالة في التظلم في أجل (15) يوما.

وفي حالة الرفض يتم إرسال الطعن مباشرة أو عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر مصحوبا بكل الوثائق، ويتم إرسال الطعن من طرف اللجنة إلى الإدارة المعنية من أجل الرد في أجل 10 عشرة أيام من تاريخ إرسال الملف ثم تجتمع اللجنة لدراسة الطعن بعد إبداء الراي من طرف الادارة المحتج عنها ولا تصح المداولات إلا بحضور ثلثي (2/3) أعضائها على الأقل وتتم المصادقة على قرارها بأغلبية الأصوات وفيحالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا، وبعد صدور القرار يتم تبليغه إلى الأطراف المعنية في أجل (08) أيام ويكونقرارها نافذا وترفع اللجنة تقريرها عن نشاطاتها وعلى المشاكل والطعون التي تلقتها إلى رئيس الجمهورية كل ستة اشهر وتبدي توصياتها بشأن المشاكل التي يواجهها الاستثمار والحلول التي تراها مناسبة<sup>25</sup>.

**خاتمة:**

خلصنا من خلال هذه الورقة البحثية الى أن المشرع الجزائري خطى خطوة كبيرة للنهوض بقطاع الاستثمار من خلال القانون 18-22 لتحسين مناخ الاستثمار سوى الاستثمار المحلي أو الأجنبي

واستكمل الاطار القانوني للاستثمار من خلال اصدار القانون 17/23 الذي يحدد كفاءات وشروط منح العقار الاقتصادي التابع للملاك الخاصة للدولة ن باعتبار العقار الاقتصادي هو اولى خطوات تشجيع الاستثمار ووعاء المشاريع الاستثمارية ومن أهم النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة:

\* تم منح المستثمر العديد من الإعفاءات والتخفيضات الجبائية خاصة تلك الاستثمارات التي يتم إنجازها في مناطق الهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير .

\* تم التركيز على مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي كانت تدعي الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار قبل صدور القانون رقم 18-22 لما لها من دور بارز ومهام متعددة من خلال الفصل بين الجهة المتابعة للاستثمار والمتمثلة في شبك وطني خاصة بالاستثمار في المشاريع الكبرى والأجنبية وشبابيك لامركزية خاصة بالاستثمار المحلي، هذا ما يكشف على النية الحسنة من طرف السلطات لنهوض بهذا القطاع في انتظار تفعيل وتطبيق هذه القوانين.

\* حدد هذا القانون جميع الاحكام المتعلقة بانواع الاستثمار والقطاعات والمناطق ذات الاولوية التي تتطلب انشاء مشاريع استثمارية ، وحدد المزايا الجبائية لكل منها وكذلك مهام وصلاحيات مختلف الهياكل المتدخلة في تنفيذ الاستثمار .

\* تم تحديد مجموعة من الهياكل والهيئات المتدخلة في عملية انجاز ومتابعة مزايا الاستثمار توزعت اساسا بين هياكل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشبابيك اللامركزية وهياكل ادارة وزارة المالية لا سيما الادارة الجبائية وادارة املاك الدولة.

\* انشاء لجنة خاصة بمتابعة تطهير المشاريع الاستثمارية تحت سلطة الولاية من أجل محاربة المستثمرين غير الجديين الذين منحت لهم تراخيص ولم يجسدوا مشاريعهم في الوقت المحدد في اطار تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية لمنح العقار الصناعي للمستثمرين الجديين .

\* حفاظا على حقوق المستثمرين وضمانا لاستقرار منظومة الاستثمار تم انشاء لجنة وطنية عليا مكلفة بالنظر في جميع منازعات الاستثمار ، واهم ما ميزها انها تابعة مباشرة لرئاسة الجمهورية كما ان قراراتها تكون نافذة.

وبالمقابل سجلنا بعض الاختلالات في كل من القانون 18/22 والنصوص التنظيمية التي جاءت لتطبيقه وكذلك عدم صدور معظم النصوص التطبيقية للقانون 17/23، ولم تتضح معالم هذا القانون كونها لم يتم تجسيده لحد الآن، كما لم يظهر هذا القانون بالتفصيل حجم الامتيازات التي من شأنها

تحفيز وجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة، بالإضافة الى التأخر في تفعيل المنصة الرقمية للمستثمر التي تسهل عملية فرز الملفات والتقليل من البيروقراطية الإدارية.

#### وعليه نقترح التوصيات التالية:

- الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية لتطبيق القانون 17/23 لكثرة الاحالة على التنظيم
- إصلاح النظام المصرفي وعصرنته وما يتمشى واحتياجات تمويل الاستثمار؛
- تخفيف من الإجراءات الإدارية والتي تعيق تنفيذ المشاريع الاستثمارية في الآجال؛
- تفعيل المنصة الرقمية العقارية في اقرب وقت من أجل القضاء على البيروقراطية في منح العقار الاقتصادي.

- الإسراع في رقمنة الادارات العمومية المتدخلة في تسيير المزايا الجبائية لا سيما ادارة الضرائب من خلال تعميم نظام "جبائتك" وإدارة الجمارك وإدارة أملاك الدولة.
- العمل على تحقيق اكبر قدر ممكن من الاستقرار التشريعي في قانون الاستثمار وتجنب كثرة التعديلات تجسيدا لمبدأ الامن القانوني، حتى يتم كسب ثقة المستثمرين وخاصة المستثمرين الاجانب.

#### الهوامش:

<sup>1</sup> بوعافية سمير، بولطيف بلال، مساهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) في دعم وترقية الاستثمار "دراسة حالة الشباك اللامركزي لولاية برج بوعريج"، مجلة العلوم الادارية والمالية، العدد 02، الجزائر، 2022، ص، 217.

<sup>2</sup> ماليك حموتان، الإطار القانوني للاستثمار في الجزائر "دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي"، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد 01، الجزائر، 2022، ص، 1223.

<sup>3</sup> ماليك حموتان، مرجع سابق، ص-ص، 1223-1224.

<sup>4</sup> الكاهنة إرزيل، المرجع نفسه، ص-ص، 55-60.

<sup>5</sup> المادة 26 من قانون الاستثمار 18-22 الصادر في الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 50 الموافق ل 28 يوليوسنة 2022.

<sup>6</sup> المادة 28 من القانون الاستثمار 18-22 سالف الذكر.

<sup>7</sup> المادة 30 من نفس القانون.

<sup>8</sup> بوعافية سمير، بولطيف بلال، مرجع سابق، ص-ص، 220-222.

<sup>9</sup> زوير عياش، سمية عباسية، مرجع سابق، ص-ص، 160-162.

<sup>10</sup> انظر الفقرة 04 من المادة 42 من قانون الرسوم على رقم الاعمال المحين حسب اخر التعديلات الواردة في قانون المالية لسنة 2023 اطلع عليه بالموقع الرسمي للمديرية العامة للضرائب بوزارة المالية [www.DGI.DZ](http://www.DGI.DZ) بتاريخ 15 مارس 2023. ص 25.

<sup>11</sup> التعلية رقم 2022/811 المؤرخة في 29 ديسمبر 2022 الصادرة عن المديرية العامة للضرائب بوزارة المالية سابقة الذكر، ص 08.

<sup>12</sup> تم انشاء مراكز الضرائب CDI في اطار اعادة التنظيم الهيكلي للمصالح الخارجية للادارة الجبائية، حيث تختص هذه المراكز بتسيير الملفات التابعة للنظام الحقيقي وتكون ملفات المستثمرين تابعة وجوبا لهذه الهياكل، ويكون مقرها على مستوى الولايات، كما تم انشاء مراكز الضرائب الجوارية كهيكل على مستوى الدوائر في الولايات وهي مختصة بتسيير الملفات التابعة لنظام الضريبة الجزافية الوحيدة، وقد تم التنصيب الفعلي لهذه الهياكل في بعض الولايات وهي تعمل بنظام "جبائتك" وهناك ولايات لا زالت تعمل بنظام المفتشيات كمصالح مكلفة بتسيير الملفات الجبائية لكل من النظام الحقيقي أو نظام الضريبة الجزافية الوحيدة الى ان يتم فيها تنصيب هذه

- الهيكل الجديدة ، لمزيد من التفصيل يراجع في ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 فبراير 2009 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للادارة الجبائية وصلاحياتها ، ج ر عدد 20 الصادرة في 29 مارس 2009.
- <sup>13</sup> التعليم رقم 2022/811 المؤرخ في 29 ديسمبر 2022 الصادرة عن المديرية العامة للضرائب بوزارة المالية سابقة الذكر ، ص 11.
- <sup>14</sup> انظر المادة 19 من القانون 18-22 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار ، ج ر عدد 50 .
- <sup>15</sup> انظر الفقرة 02 من المادة 27 من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار سابق الذكر.
- <sup>16</sup> المواد 13، 14 من القانون 17/23 سابق الذكر ، ص 07.
- <sup>17</sup> المادة 08 من القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للاملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ، ج ر عدد 73 الصادرة في 16 نوفمبر 2023 ، ص 07.
- <sup>18</sup> نظر المواد 09، 10، 11 ، 12 من القانون 17/23 سابق الذكر ، ص 07.
- <sup>19</sup> بوشارب إيمان ، المرجع نفسه ، ص 1222.
- <sup>20</sup> يراجع في ذلك الفقرات : ب . ج . د من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 303-22 سابق الذكر
- <sup>21</sup> المادة 24 من القانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 سابق الذكر ، ص 09.
- <sup>22</sup> المادة 25 من القانون 17/23 سابق الذكر ، ص 09.
- <sup>23</sup> المادة 11 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار سابق الذكر.
- <sup>24</sup> المادة 01 و 02 من المرسوم الرئاسي 296/22 المؤرخ في 04 سبتمبر 2022 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها ، ج ر عدد 60 الصادرة في 18 سبتمبر 2022 .
- <sup>25</sup> يراجع في ذلك المواد من 07 الى 12 من المرسوم الرئاسي 296/22 سابق الذكر.

## شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي في ظل القانون 17/23



د. شنوف بدر

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي،

[baderchennouf@yahoo.com](mailto:baderchennouf@yahoo.com)

د. بوشول عبد الغني ،

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي،

[bouchoul82@gmail.com](mailto:bouchoul82@gmail.com)

### ملخص:

إن العقار الاقتصادي يلعب دوراً مهماً في إقامة المشاريع الاستثمارية، وذلك من أجل دعم الاقتصاد الوطني وتوفير مناصب شغل، الشيء الذي يؤدي إلى القضاء على البطالة من جهة، وتشجيع الصادرات من جهة أخرى.

فالعقار الاقتصادي اليوم أصبح واقعاً، وذلك بعد صدور القانون رقم 17/23 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، والذي تُراهن عليه الحكومة لتعجيل وتسريع الاستثمار في الجزائر خصوصاً بعد صدور القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، وذلك في إطار تفعيل خطة رئيس الجمهورية الرامية لإنعاش الاقتصاد الوطني.

وقد جاء هذا القانون لإزالة كل العراقيل التي كانت تواجه المستثمرين في الحصول على العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مع إدخال تسهيلات وامتيازات جديدة، كما أرسى تدابير جديدة تهدف لإضفاء الشفافية في منح العقار للمستثمرين من خلال الرقمنة والقضاء على البيروقراطية.

**كلمات مفتاحية:** العقار الاقتصادي، الاستثمار، الأملاك الخاصة للدولة، مشاريع استثمارية.

### Abstract:

Economic real estate plays an important role in establishing investment projects, in order to support the national economy and provide job positions, which leads to eliminating unemployment on the one hand, and encouraging exports on the other hand.

Economic real estate today has become a reality, after the issuance of Law No. 23/17 relating to the conditions and modalities of granting economic real estate, which the government is betting on to expedite and speed up investment in Algeria, especially after the issuance of Law No. 22/18 relating to investment, within the framework of activating the President of the Republic's plan aimed at revitalizing National economy.

This law came to remove all the obstacles facing investors in obtaining real estate for the implementation of investment projects, while introducing new facilities and privileges. It also established new measures aimed at adding transparency in granting real estate to investors through digitization and eliminating bureaucracy.

**Keywords:** Economic real estate, investment, state private property, investment projects.

**مقدمة:**

العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه بحيث لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف، ووفقا لنص المادة 684 من القانون المدني الجزائري يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذا كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

يعد العقار من أهم مصادر الثروة، كما يعتبر من المقومات الأساسية للتنمية الاقتصادية ودفع عجلة الاستثمار في كل القطاعات، لذا اهتمت به جميع الدول وقامت بتنظيمه في تشريعاتها وذلك من أجل الاستفادة من هذه الثروة بما يخدم الاقتصاد الوطني، والجزائر على غرار هذه الدول قامت بالاهتمام بهذا الجانب، وذلك من خلال الترسنة القانونية المنظمة للعقار وخاصة العقار الاقتصادي، الذي يلعب دورا مهما في إقامة عدة مشاريع لدعم الصناعة الوطنية وكذا السياحة وهذا من أجل توفير مناصب الشغل والقضاء على شبح الاستيراد وكذا تشجيع الصادرات نحو الخارج.

إن الحديث عن العقار الاقتصادي يتطلب منا معرفة واقعه من خلال التطرق إلى النصوص القانونية المنظمة له وكذا شروط منحه والهيئات المتدخلة في منحه، وهو ما يدعونا لطرح الإشكالية التالية: كيف نظم المشرع الجزائري العقار الاقتصادي، وما هي شروط منحه؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية انتهجنا المنهج الوصفي وذلك من خلال سرد بعض المفاهيم، وكذا منهج تحليل المضمون وذلك عند مناقشة وتحليل النصوص القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي. ولأجل الإحاطة بجوانب الموضوع والاجابة عن الإشكالية المطروحة، سنتناول هذه الورقة البحثية في مبحثين، يعالج الأول مفهوم العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ويناقش الثاني كيفية منح امتياز العقار الاقتصادي والآثار الناجمة عنه، على أن نختمها بحوصلة لأهم النتائج والاقتراحات.

**المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية**

نتطرق من خلال هذا المبحث إلى تعريف العقار الاقتصادي وخصائصه من خلال المطلب الأول، أما المطلب الثاني نتطرق فيه إلى مفردات العقار الاقتصادي القابل لإنجاز مشاريع استثمارية.

**المطلب الأول: تعريف العقار الاقتصادي وخصائصه في مفهوم القانون 17/23**

لم يتعرض المشرع الجزائري قبل صدور القانون رقم: 23-17 الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>1</sup>، إلى تعريف العقار الاقتصادي، الشيء الذي أدى إلى إعاقة مسار إنجاز المشاريع الاستثمارية، وبصدور هذا القانون عرف

المشرع الجزائري العقار الاقتصادي الشيء الذي أدى الى إزالة اللبس حول هذا العقار، وفي هذا المطلب نتناول تعريف العقار الاقتصادي في الفرع الأول، وخصائص العقار الاقتصادي في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي

عرف المشرع الجزائري العقار الاقتصادي في المادة 04 من القانون 17-23 السالف الذكر بقولها: "كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار".

من خلال هذا التعريف يجب أن يكون العقار الاقتصادي ضمن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أو ملك عقاري خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لصالح الدولة، بشرط أن يكون مهياً لاستقبال مشروع استثماري.

ما يؤخذ على هذا التعريف أن المشرع لم يحدد الملك الخاص المكتسب من طرف الوكالة في قوله "... و/أو كل ملك آخر خاص..."، كان الأفضل أن يضيف لفظة "عقاري" حتى لا يلتبس الامر كون أن الملك يحوي العقار والمنقول.

### الفرع الثاني: خصائص العقار الاقتصادي

تنص المادة 06 من القانون 17-23 السالف الذكر على أنه: " يجب أن يكون العقار الاقتصادي:

- تابعا للأملاك الخاصة للدولة،
- غير مخصص وليس في طور التخصيص،
- واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها".

من خلال نص المادة 06 يمكن إجمال خصائص العقار الاقتصادي في:

أولاً/ أن يكون تابعاً للأملاك الخاصة للدولة: والأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة هي الأملاك العقارية غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية، وهذا حسب مفهوم المادة 3 الفقرة 2 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم<sup>2</sup>، ولقد عدت المادة 17 من ذات القانون الأملاك الوطنية الخاصة، ولكن ليست كل الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة تمثل عقارا اقتصاديا، حيث استثنت المادة 03 من القانون 17-23، بعض العقارات .

ثانياً/ غير مخصص وليس في طور التخصيص: بمفهوم المواد من 81 إلى 88 من القانون رقم 09-30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، فالعقار غير المخصص هو العقار المملوك للدولة، الذي تسييره الإدارة المكلفة بالأمالك الوطنية، غير مستخدم في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، وغير موضوع تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية تابعة لأحدهما.

ثالثاً/ واقعاً في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير: حسب المادة 20 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، فالقطاع المعمار: يشمل على كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية . وحسب المادة 21 من نفس القانون فالقطاع المبرمج للتعمير: يشمل على الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات.

### المطلب الثاني: مفردات العقار الاقتصادي القابل لإنجاز مشاريع استثمارية

نتناول في هذا المطلب آلية تسقيف الأسعار في الفرع الأول، وآلية تصديق الأسعار في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: الأراضي المهيأة

أولاً/ تحديد المقصود بالأراضي المهيأة: كما هي محددة في ف2 من المادة 04 من القانون 23-17 سالف الذكر، كل ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة مزود بالطرق والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله.

ثانياً/ أنواع الأراضي المهيأة القابلة لإنجاز مشاريع استثمارية: هي التي ذكرتها الفقرات 01، 02، 03، 04 و 08 من المادة 02 من القانون 23-17 سالف الذكر وهي:

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،
- الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة،
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية،
- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.

الفرع الثاني: الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية: وهي عبارة عن الأصول العقارية المتبقية، وكذا الأصول العقارية الفائضة.

أولاً/ الأصول العقارية المتبقية: عرفها المشرع الجزائري في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09-153 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية

المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، على أنها: "تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغي المستقلة المحلة المتوفرة."

كما أكدت على هذا المعنى الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من القانون 17-23 سالف الذكر بقولها: "الأصول العقارية المتبقية: الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة".

ثانيا/ الأصول العقارية الفائضة: عرفها المشرع الجزائري في نص المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 153-09 سالف الذكر، على أنها: "يقصد بالأصول الفائضة تلك الأملاك غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية..."

كما أكدت على هذا المعنى الفقرة الرابعة من المادة الرابعة من القانون 17-23 سالف الذكر بقولها: "الأصول العقارية الفائضة: الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، لاسيما:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر هذا القانون.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية،
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
- وتعتبر، زيادة على ذلك، أصولاً عقارية فائضة، الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا القانون والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا القانون.

### المبحث الثاني: كيفية منح امتياز العقار الاقتصادي والآثار الناجمة عنه

نتطرق من خلال هذا المبحث إلى كيفية منح امتياز العقار الاقتصادي من خلال المطلب الأول، أما المطلب الثاني نتطرق فيه إلى الآثار الناجمة عن منح امتياز العقاري الاقتصادي.

## المطلب الأول: كيفيات منح امتياز العقار الاقتصادي

من خلال هذا المطلب نتطرق في الفرع الأول إلى الهيئات المتدخلة في منح العقار الاقتصادي، أما في الفرع الثاني فنتطرق فيه إلى إجراءات منح العقار الاقتصادي.

### الفرع الأول: الهيئات المتدخلة في منح العقار الاقتصادي

الهيئة المسيرة للعقار الاقتصادي وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والوكالات المختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري.

أولاً/ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: عرف المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها<sup>4</sup>، وذلك من خلال الفقرة الثانية من المادة الثانية منه بأن: "الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول."

من خلال هذا التعريف يمكن قول أن الوكالة تعتبر شخص من أشخاص القانون العام ذات طابع إداري تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية، للحصول على المشاريع الاستثمارية من قبل المستثمرين ومرافقتهم إلى غاية الانتهاء من المشروع<sup>5</sup>.

وحسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 22-298 تنشأ لدى الوكالة الشبائيك الوحيدة الآتية:

- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.

- الشبائيك الوحيدة للامركزية.

من خلال نصوص القانون 17-23 سالف الذكر فإن الوكالة تكلف بما يلي:

- البت وبالتشاور مع القطاعات المعنية في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف

الوكالات المختصة في المجال العقار الصناعي والسياحي والحضري.

- تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه.

- مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي، ووضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت

تصرف المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية.

- اكتساب لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلاً لاحتضان مشروع استثماري.

- منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز

بالتراضي قابل للتحويل أو التنازل.

- متابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

- المساهمة في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.
- تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي وذلك بالتشاور مع الولاية.

**ثانيا/ الوكالات المختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري:** وتتمثل هذه الوكالات في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، والوكالة الوطنية للعقار السياحي، والوكالة الوطنية للعقار الحضري.

**1- الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:** استحدثت هذه الوكالة بموجب المادة السابعة من القانون 17-23 سالف الذكر، ليتم بعدها إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 23-488 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها<sup>6</sup>.

أ- تعريفها: من خلال المواد 2، 3 و4 يمكن تعريف الوكالة على أنها: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، خاضعة لوصاية الوزير المكلف بالصناعة، يسيرها مجلس إدارة يترأسه ممثل الوزير ويتولى أمانته .

ب- مهامها: حسب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 23-488، تتولى الوكالة المهام الآتية:

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي والخارجي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأماكن الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية.

- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها.

- مسك وتحيين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي وبالمعاملين الاقتصاديين الموطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة ومناطق النشاطات.

ج- صلاحياتها: حسب نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 23-488، تخول الوكالة ما يلي:

- تطوير سواء بمفردها أو بواسطة شراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات، تضم هياكل و/أو

بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين.

- إنشاء العقارات للاستخدام الصناعي والتجاري.

## 2- الوكالة الوطنية للعقار السياحي: استحدثت هذه الوكالة كذلك بموجب المادة السابعة من

القانون 17-23 سالف الذكر، ليتم بعدها إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 23-489 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها<sup>7</sup>.

أ- تعريفها: من خلال المادتين 2 و3 يمكن تعريف الوكالة على أنها: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، خاضعة لوصاية الوزير المكلف بالسياحة، يسيرها مجلس إدارة يترأسه ممثل الوزير ويتولى أمانته .

ب- مهامها: حسب نص المادتين 5 و6 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-489، تتولى الوكالة المهام الآتية:

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي والخارجي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية .

- إعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية.

- تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتأهيلها.

- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- مسك وتحيين البطاقيّة الخاصة بالعقار السياحي وبالمعاملين الاقتصاديين الموطنين بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة، والمحافظة عليه.

- في إطار تهيئة العقار الاقتصادي، يمكن أن تقوم الوكالة عند الاقتضاء بعمليات التهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للأراضي التابعة لأماكن الوطنية العمومية وتلك التابعة للخواص.

ج- صلاحياتها: حسب نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 23-489، تخول الوكالة ما يلي:

- تطوير سواء بمفردها أو بواسطة شراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات، تضم هياكل و/أو بنايات موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين.

- إنشاء العقارات للاستخدام التجاري.

### 3- الوكالة الوطنية للعقار الحضري: استحدثت هذه الوكالة كذلك بموجب المادة السابعة من

القانون 17-23 سالف الذكر، ليتم بعدها إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 23-490 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها<sup>8</sup>.

أ- تعريفها: من خلال المواد 1، 2 و 3 يمكن تعريف الوكالة على أنها: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، خاضعة لوصاية الوزير المكلف بالعمران، يسيرها مجلس إدارة يرأسه ممثل الوزير ويتولى أمانته .

ب- مهامها: حسب نص المواد 6، 7، 8 والفقرة الأولى من المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-490، تتولى الوكالة المهام الآتية:

- تحديد العقار الحضري وتعبئته وتهيئته، وتسيير المناطق الموجهة للتعمير على المستوى الوطني
- القيام بأشغال التهيئة بغرض إنتاج عقار حضري قابل للبناء.
- تحضير الاستراتيجية العقارية لتكوين حافظة عقارية
- إجراء جرد عام لإمكانيات العقار الحضري.

ج- صلاحياتها: حسب الفقرتين 2 و 3 من نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-490، تخول الوكالة ما يلي:

- وضع أنظمة معلوماتية جغرافية وإنشاء بنك بيانات يرتبط بمجال نشاطها.
- إعداد دراسات رصد ومراقبة العقار الحضري والمؤشرات المتعلقة بوضعية سوق العقار وتوجهاته بما يسمح باستباق أي تشبع أو نزعة توسع، بهدف تخطيط تجمعات بشرية جديدة.

### الفرع الثاني: إجراءات منح العقار الاقتصادي

حتى يستفيد المستثمر من العقار الاقتصادي لابد من إتباع مجموعة من الإجراءات، ومن خلال هذا الفرع سوف نتطرق إلى كيفية تلقي ومعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي أولاً، ثم تكريس منح العقار الاقتصادي بموجب الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل.

أولاً/ تلقي ومعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي: لابد على الشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيماً أو غير مقيم، الذي يرغب في الاستفادة من العقار الاقتصادي، القيام بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والتي تعتبر

السبيل الوحيد للإيداع وتلقي الطلبات، وهذا حسب نص المادة 12 من القانون 17-23 سالف الذكر، وهذا حتى يتم إضفاء الشفافية والتسهيل من إجراءات الإيداع.

بعد إيداع الطلب من طرف الشخص المعني، يأتي دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لمعالجة الطلبات المودعة حصرا عبر المنصة الرقمية للمستثمر، وفق آجال زمنية محددة للرد على هذه الطلبات، والتي حددت بخمسة عشر (15) يوما، وهذا طبقا للفقرة الثانية من المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>9</sup>.

**ثانيا/ تكريس منح العقار الاقتصادي بموجب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:** لقد كرس القانون 23-17 سالف الذكر منح العقار الاقتصادي بموجب الامتياز القابل إلى التنازل وذلك بنص المادة 14 منه والتي تنص على: "يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي...".

طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 سالف الذكر، يخول الامتياز القابل إلى التنازل لفائدة صاحبه:

- الحصول على رخصة بناء.
- الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه.
- وطبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 سالف الذكر، يُحوّل الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز، وذلك بعد:
- الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال المعايين قانونا من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة.
- رفع الرهن العقاري الذي يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز.

#### المطلب الثاني: الآثار الناجمة عن منح امتياز العقاري الاقتصادي

إن منح العقار الاقتصادي يرتب آثارا سواء بالنسبة للوكالة المانحة، أو بالنسبة للمستثمر المستفيد، فمن خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى التزامات الوكالة المانحة للعقار الاقتصادي في الفرع الأول، وكذا التزامات المستفيد من العقار الاقتصادي في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: التزامات الوكالة المانحة للعقار الاقتصادي

حدد القانون رقم 17-23 سالف الذكر عدة التزامات على عاتق الوكالة المانحة للاستثمار والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

- توجيه العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة، الذي منح لها تفويض تسييره للمشاريع الاستثمارية دون سواها.
- إرجاع كل عقار تم تغيير وجهته للدولة.
- معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر.
- ترقية وتنميين الاستثمار في الجزائر والخارج.
- إعلام أوساط الأعمال وتحسيسهم.
- ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمر.
- تسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها.
- مراقبة المستثمر في استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره.
- تسيير المزايا المتعلقة بحافظة المشاريع.
- متابعة مدى تقدم وضعية المشاريع الاستثمارية.

### الفرع الثاني: التزامات المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي

- حدد القانون رقم 17-23 عدة التزامات على عاتق المستثمر والتي يمكن إجمالها فيما يلي:
- عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء إلا بترخيص من الوكالة المانحة.
  - إنجاز المشروع في الآجال المحددة.
  - تسديد الأتاوى الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير.
  - الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع.
  - عدم التأجير وذلك خلال فترة إنجاز المشروع الاستثماري.

**الخاتمة:**

من خلال ما تم استعراضه في هذه الورقة البحثية توصلنا إلى النتائج التالية:

- يجب أن يكون العقار الاقتصادي ضمن الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة أو ملك عقاري خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لصالح الدولة، بشرط أن يكون مهياً لاستقبال مشروع استثماري.
- من خصائص العقار الاقتصادي أن يكون تابعا للأملاك الخاصة للدولة، غير مخصص وليس في طور التخصيص، واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.
- الهيئة المسيرة للعقار الاقتصادي وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والوكالات المختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري، وهي الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الوكالة الوطنية للعقار السياحي والوكالة الوطنية للعقار الحضري.
- إن منح العقار الصناعي يرتب آثارا سواء بالنسبة للوكالة المانحة، أو بالنسبة للمستثمر المستفيد.

**الهوامش:**

- 1- القانون رقم: 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.
- 2- القانون رقم: 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
- 3- القانون رقم: 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم: 22-298 مؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2023.
- 5- أمينة كوسام، (الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18)، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المركز الجامعي بركة، المجلد 05، العدد 02-2022، ص 102.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم: 23-488 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيورها، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم: 23-489 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيورها، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم: 23-490 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيورها، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم: 23-487 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.



د. منصوري محمد العروسي

جامعة الشهيد حمّـة لخضر - الوادي، الجزائر

Medlarouci-mansouri@univ-eloued.dz

#### ملخص:

يعتبر عقد الامتياز الناشئ عن استغلال العقار الصناعي عقدا إداريا ملزما لجانبين، فيكسب طرفيه حقوقا ويحملهما التزامات، مما يستوجب على كلا منهما الوفاء بما اتفق عليه في عقد الامتياز، إلا أنه وقد ينتج عن تنفيذ العقد بين الإدارة المانحة للامتياز والمستثمر صاحب الامتياز على العقار الصناعي منازعات ناجمة عن إخلال أحد الأطراف أو كليهما بالالتزامات المتفق حولها، الأمر الذي يستدعي البحث عن الآليات القانونية لفض المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري.

**كلمات مفتاحية:** عقد الامتياز؛ المنازعات؛ العقار الصناعي؛ الاستثمار، القضاء.

#### Abstract:

The concession contract resulting from the exploitation of industrial real estate is considered an administrative contract binding on two sides. Its two parties gain rights and bear obligations, which requires each of them to fulfill what was agreed upon in the concession contract. However, the implementation of the contract between the administration granting the concession and the investor who holds the concession on the industrial real estate may result in disputes. Resulting from a breach by one or both parties of the obligations agreed upon, which requires searching for legal mechanisms to resolve disputes resulting from the exploitation of industrial property in Algerian legislation.

**Keywords:** : International legitimacy; international law; Duality of standards; International organizations.

#### مقدمة:

لقد تبنى المشرع الجزائري سياسة اقتصادية جديدة بعد سنة 1990 تركزت على سياسة الانفتاح الاقتصادي القائم على تشجيع الاستثمار الخاص، ولما كان العقار الصناعي عنصرا مهما لأي استثمار فقد عمد المشرع الجزائري إلى إصدار العديد من النصوص القانونية يحفز من خلالها المستثمرين بتوفير العقار الصناعي الذي يعتبر أهم عقبة قد تواجه المستثمر في غالب الأحيان.

غير أنه لما كان عقد الامتياز عملا إداريا مركبا ملزما لجانبين، يتم من خلاله منح العقار الصناعي للمستثمر، فيكسب طرفيه حقوقا ويحملهما التزامات، فإنه قد يحدث وأن تثور بمناسبة تنفيذه منازعات بين أطرافه، الأمر الذي يستدعي توفير الحماية القانونية التي تعد أمرا بالغ الأهمية لجذب

المستثمر، ولأجل تحقيق كل ذلك فقد سعت الإرادة التشريعية تدارك النقص في قوانين الاستثمار السابقة، والتي بدأها بالقانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، وأتبعه بالقانون رقم 17-23 المتعلق بكيفية منح العقار الاقتصادي.

وعليه، فقد حاول المشرع الجزائري من خلال هذه التشريعات، النص على الضمانات التي من شأنها أن تكفل تسوية المنازعات المرتبطة بعقد الامتياز على العقار الصناعي، حيث استحدث المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 18-22 للاستثمار لجنة وطنية مختصة بدراسة الطعون المقدمة من طرف المستثمرين، كما يمكن فض هذه المنازعات من خلال الحق في اللجوء للطرق الودية كالصلح والوساطة والتحكيم من جهة، كما يمكن فضها هذه المنازعات من خلال اللجوء إلى القضاء سواء القضاء العادي أو الإداري كلا بحسب اختصاصه.

وعلى ضوء ما سبق نطرح الإشكال الآتي: فيما تتمثل الآليات القانونية لفض المنازعات الناشئة بشأن عقد الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار؟  
ولمعالجة هذا الموضوع، قسمناه إلى:  
المحور الأول: حق اللجوء إلى اللجنة الوطنية للطعون.  
المحور الثاني: التسوية الودية.  
المحور الثالث: حق اللجوء إلى القضاء المختص.

#### المحور الأول: حق اللجوء إلى اللجنة الوطنية للطعون.

بالرجوع إلى نص المادة 06 من القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار<sup>1</sup> نجدها تنص على أنه: "يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية القابلة للاستفادة من الأنظمة التحفيزية المنصوص عليها في هذا القانون من أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة.  
تمنح الأراضي من طرف الهيئات المكلفة بالعقار، طبقا للشروط والكيفيات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

وعليه يتبين أن المشرع الجزائري وفي إطار تشجيع المشاريع الاستثمارية واستقطابها، اعتمد على جملة من الأنظمة التحفيزية والتي من أهمها توفير العقار الصناعي، والذي يعتبر من أكبر العقبات التي تواجه المستثمر في غالب الأحيان، ليمنح للمستثمر من طرف الهيئات المكلفة بالعقار طبقا للشروط والكيفيات المنصوص عليها في القانون 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>2</sup>.

فقد سعى المشرع الجزائري من خلال القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار توفير الحماية اللازمة للمستثمرين ضد القرارات التعسفية الصادرة من الجهات الإدارية المتعامل معها، والتي قد تقضي بانتهاك حقوقه من خلال سحبها أو تجريده من الاستفادة من المزايا -على غرار العقار الصناعي- المقررة له.

وهو الأمر المنوط بموجب المادة 11 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار إلى هيئة مختصة تنشأ لدى رئاسة الجمهورية تكلف بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرون، وتسمى بـ"اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار"، والتي أحال المشرع بشأن تطبيق أحكام هذه المادة على التنظيم، وعليه سنقف هنا على الأحكام الواردة بشأن تشكيل هذه اللجنة وسيرها طبقا للتنظيم<sup>3</sup>.

#### أولا: تشكيلة اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار

بالرجوع لنص المادة 03 من المرسوم الرئاسي 22-296 المؤرخ في 4 سبتمبر 2023 المحدد لتشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، يتبين أن اللجنة تتشكل من:

- ممثل رئاسة الجمهورية، رئيسا.
  - قاض من المحكمة العليا وقاض من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء.
  - قاض من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس قضاة مجلس المحاسبة.
  - ثلاثة (3) خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين، يعينهم رئيس الجمهورية.
- هذا ويمكن أن تستعين اللجنة بكل شخص بحكم كفاءته الخاصة، من شأنه مساعدة أعضائها.
- في نصت المادة 04 من نفس المرسوم بأن يعين أعضاء اللجنة بموجب مرسوم رئاسي لعضوية مدتها ثلاث (3) سنوات، قابلة للتجديد مرة واحدة.

والذي يتضح من نص المادة 03 من المرسوم السالف الذكر، أن المشرع الجزائري قد تخطى عن الطابع الإداري الذي كان يغلب على عضوية هذه اللجنة، بطابع تقني يستند في تحديد أعضائها على عصري التخصص والكفاءة في مجال القضاء من جهة وفي المجال المالي والاقتصادي من جانب آخر، الأمر الذي يمكن هذه اللجنة من اتخاذ قرارات أكثر صوابا.

في حين أصبح أعضاء اللجنة يعينون بموجب مرسوم رئاسي بدلا من قرار الوزير المكلف بالاستثمار، مع الإبقاء على نفس مدة العضوية قابلة للتجديد مرة واحدة.

#### ثانيا: دور اللجنة في دراسة الطعون المتعلقة بالاستثمار

مكن المشرع الجزائري المستثمر من اللجوء إلى لجنة الطعون الوطنية المتصلة بالاستثمار في حالات معينة وطبقا لشروط وأحكام واجب اتباعها، نورد هنا فيما يلي:

##### 1- النزاعات التي يمكن للمستثمر الطعن فيها:

حدد المشرع الجزائري طبقا للمادة 6 من المرسوم الرئاسي 22-296 السالف الذكر، الحالات التي يمكن فيها للمستثمر تقديم الطعن بشأنها أمام اللجنة، حيث تخطر اللجنة من طرف المستثمر عن كل نزاع يتعلق بالاستثمار، لاسيما في حالة:

- سحب أو رفض منح المزايا.
- رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية.

##### 2- شروط تقديم الطعن أمام اللجنة:

وضع المشرع الجزائري بعض الشروط وحدد مجموعة من الإجراءات التي يجب على المستثمر اتباعها من أجل تقديم الطعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار. من خلال استقرار نص المادة 07 من المرسوم الرئاسي 22-296، يتضح أن المشرع قد اشترط على المستثمر -سواء كان وطنيا أو أجنبيا- وتحت طائلة عدم قبول الطعن أمام اللجنة، وذلك في أجل شهر من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم منه، ويتم تقديم هذا التظلم لدى الوكالة بأي وسيلة كانت، سواء عن طريق إيداعه مباشرة لدى مقر الوكالة، أو إرساله عبر البريد برسالة عادية ورسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام، أو عن طريق تبليغه بواسطة محضر قضائي، كما يمكن تقديمه إلكترونيا عبر المنصة الرقمية المستحدثة.

كما يجب أن يتضمن الطعن لقب واسم المستثمر وعنوانه وصفته، كما يجب أن يتضمن توقيعه، وأن يكون الطعن فرديا، بمعنى أن يتعلق بنزاع أو اشكال يخص المستثمر وحده، وإن كان القرار المطعون فيه قد صدر بصورة جماعية<sup>4</sup>.

### المحور الثاني: التسوية الودية

أقر المشرع الجزائري على إمكانية تسوية النزاعات المتعلقة بالعقار الصناعي الموجه للاستثمار عن طريق الطرق الودية رغبة منه في تحقيق السرعة من جهة، وتجنب طول مدة الفصل في النزاعات من جهة أخرى.

ولقد نظم قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الطرق الودية والتي يمكن اللجوء إليها في حال ما ثار نزاع بشأن استغلال العقار الصناعي والمتمثلة في الصلح والوساطة والتحكيم، وهو ما أشار إليه كذلك في القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار في المادة 12 منه في حال ما كان الخلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية.

#### أولا: الصلح

نظم المشرع الجزائري أحكام الصلح في المواد 459 إلى 466 من القانون المدني، وعرفه في نص المادة 459 مدني على أنه: "الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه"، في نظم أحكامه الإجرائية في قانون رقم 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية في المواد 990 إلى 993 منه.

وتبعا لنص المادة الرابعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يمكن للقاضي اجراء الصلح بين الاطراف أثناء سير الخصومة في أي مادة كانت، ورغم جواز الصلح في جميع المواد إلا أن بعض اجراءاته تختلف بين القضاء العادي والقضاء الإداري<sup>5</sup>.

فبالنسبة لإجراءات الصلح في القضاء العادي، وطبقا لنص المادة 990 من القانون رقم 08-09 فإنه يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة، وقد فتح المشرع

المجال واسعا للقاضي وفقا لما يراه مناسبا بشأن المكان والوقت الذي يراها مناسبين، ما لم يوجد نصوص خاصة في القانون تقرر خلاف ذلك<sup>6</sup>.

ويثبت الصلح في القضاء العادي في محضر يوقع عليه الخصوم والقاضي وامين الضبط ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، فالخصومة التي تنتهي بالصلح لا يصدر في شأنها حكما قضائيا، وإنما يصبح للصلح القوة التنفيذية طبقا لنص المادة 993 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

أما عن إجراءات الصلح في القضاء الإداري لم تعد تكتسي طابعا اجباريا في ظل قانون اجراءات المدنية والإدارية، إنما جعلها المشرع إجراء جازيا متروكا لتقدير الجهة القضائية الإدارية، بشرط أن تكون لها الاختصاص الإقليمي والنوعي<sup>7</sup>، وذلك عكس القانون السابق رقم 90-23 المعدل لقانون الاجراءات المدنية والإدارية الذي استبعد التنظيم الإداري المسبق في مجال الدعوى الإدارية واستبدلها بمحاولة الصلح كإجراء وجوبي وفقا لنص المادة 169 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية يقوم به القاضي من تلقاء نفسه في أجل ثلاثة أشهر<sup>8</sup>.

والصلح في القضاء الإداري يتم في أي مرحلة تكون عليها خصومة<sup>9</sup>، وبسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم، وهذا بعد أن كان يقوم به القاضي في ظل الأمر 66-154 المعدل والمتمم، وهدفه التوفيق بين طرفي النزاع متى رغبوا في ذلك وليس الزاما يقع عليهم من القاضي، بل ينصح به الخصوم ويبصرهم بمحاسنه ويجريه بمكتبه أو بقاعة المداولات المخصصة عادة لإجراء الصلح بحسب ما يراه مناسبا، وإذا حصل صلح يحضر رئيس تشكيلة الحكم محضرا يبين ما تم الاتفاق عليه، ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف، ويكون هذا الأخير غير قابل لأي طعن طبقا للمادة 973 من نفس القانون<sup>10</sup>.

وجواز الصلح في مادة القضاء الإداري لا تكون إلا في القضاء الكامل، مما يعني جواز الصلح في دعاوى فسخ عقود التنازل أو الإمتياز التي تكتسي الصفة الإدارية وتكون الإدارة طرفا فيها، وجواز الصلح في دعاوى المستثمر لفحص مدى شرعية تصرف الإدارة التي قد تمس بمصلحته والتعويض المناسب للضرر، لكن لا يجوز الصلح في دعوه الإلغاء التي يرفعها المستثمر لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون لأنه لا صلح على عدم المشروعية، كما يستبعد الصلح من الدعاوى الإستعجالية.

وإذا أخذنا بصريح عبارة المادة 970 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الصلح عام يخص المحاكم الإدارية ومجلس الدولة، لكن بما أن نفس المادة قصرته على دعوى القضاء الكامل فإن المبدأ العام هو إجراء السرعة على مستوى المحاكم الإدارية باعتبارها جهات الولاية العامة في النزاعات الإدارية، ولأن دعاوى القضاء الكامل ترفع إليها حتى لو كانت السلطات الإدارية المركزية طرفا فيها<sup>11</sup>.

ومع ذلك هناك من يرى أن محاولات الصلح التي تتم بين الإدارة والخصوم غير ناجعة لأسباب، أهمها غياب الإدارة وممثليها عن حضور جلسة الصلح، وفي حالة حضور ممثل الإدارة فإنه يرفض الصلح باعتبار أنه مكلف فقط بمتابعه المنازعات امام القضاء وليس من صلاحياته اجراء صلح واتفاق

مهما كان موضعه أو قيمته، وفي كل الحالات فإنه في حال فشل الصلح يحزر محضر بعدم الصلح ويعاد طرح النزاع امام القضاء سواء كان قاضي مدني أو قاضي اداري ليفصل في النزاع<sup>12</sup>.

### ثانيا: الوساطة

نظم المشرع الجزائري أحكام الوساطة في المواد 994 إلى 1005 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09، حيث جاء في نص المادة 994 منه على أنه: "يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام".

وعليه يتعين على القاضي عرض الوساطة على الطرفين في جميع المواد ما عدا قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية، وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام، وإذا قبل الخصوم هذا الإجراء تنشأ الوساطة وهو ما يدل على أن الوساطة نابعة من إرادة الطرفين<sup>13</sup>.

تسند الوساطة إلى شخص طبيعي أو إلى جمعية<sup>14</sup>، ويجب أن يعين الشخص الطبيعي المكلف بالوساطة من بين الأشخاص المعترف لهم بحسن السلوك والاستقامة، وقد أحال المشرع الجزائري كيفية تطبيق ذلك إلى التنظيم من خلال المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي، الذي أضاف بعض الشروط التي لم ترد في نص المادة 998 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منها أن لا يكون المترشح ضابطا عموميا وقع عزله أو محاميا<sup>15</sup>.

أما في حالة ما إذا كان الوسيط المعين جمعية، فعلى رئيسها القيام بتعيين أعضائها لتنفيذ الإجراء باسمها، ويخطر القاضي بذلك<sup>16</sup>، وما يعاب على نص هذه المادة أن المشرع لم يحدد طبيعة الجمعية التي يمكن أن تسند إليها الوساطة، كما أنه لم يذكر وجوب توافر الشروط المقررة بالنسبة للشخص الطبيعي في عضو الجمعية المعين من طرف رئيسها، غير أنه وفي كل الحالات على الوسيط الالتزام بحفظ السر ازاء الغير طبقا لنص المادة 1005 من القانون 08-09<sup>17</sup>.

ويتم تعيين الوسيط بمقتضى أمر يصدره القاضي الذي عرض إجراء الوساطة على الخصوم، ويجب أن يتضمن هذا الأمر موافقة الخصوم وتحديد الأجل الأولي الممنوح للوسيط للقيام بمهمته وتاريخ رجوع القضية للحسم، ويبلغ هذا الأمر إلى الوسيط الذي تبدأ مهمته فور قبوله مهمة الوساطة المسندة إليه بمقتضى هذا الأمر دون تأخير، ليدعو الوسيط الخصوم إلى أول لقاء للوساطة<sup>18</sup>.

للسيط أثناء تأدية مهامه أن يتخذ كل إجراء يراه مناسبا، لتلقي وتقريب وجهات النظر، لإيجاد حل للنزاع، كأن يسمع كل شخص يقبل ذلك بعد موافقة الخصوم، وإبداء رأيه فيما يخص النزاع، واطار القاضي بكل الصعوبات التي تعترضه في اداء مهمته<sup>19</sup>.

تنتهي الوساطة بطلب من الوسيط أو الخصوم في أي وقت، ويمكن للقاضي إنهاء الوساطة تلقائيا عندما يتبين له استحالة متابعة الوساطة، وفي كل الأحوال ترجع القضية إلى الجلسة ويستدعي الوسيط

والخصوم إليها عن طريق أمانة الضبط، طبقا لنص المادة 1002 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

وفور إنهاء الوسيط لمهامه يخبر القاضي كتابيا بنتائج الوساطة وما توصل إليه الخصوم، وفي حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضرا يضمنه بمحتوى الاتفاق ويوقعه مع الخصوم، ثم ترجع القضية للجلسة في التاريخ المحدد لها سلفا، وهنا يقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ذلك أن القاضي في الوساطة لا يشرف بنفسه على الإجراءات خلاف الصلح، ويعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً<sup>20</sup>.

ما يعاب على نصوص القانون الجديد فيما يخص الأحكام الخاصة بالوساطة، هو عدم نصه على حالة عدم توافق الخصوم نتيجة إهمال متابعة إجراءات الوساطة، سواء تعلق الأمر بعد الحضور كالجلسات أو انعدام الجدية، فبالنظر إلى موقف المشرع الأردني نجده قد قرر جزاء ضد الأشخاص الذين يوافقون على الوساطة، ثم يهملون متابعتها، فغياب الجدية يؤدي إلى فشل الوساطة، وبالتالي ضياع الوقت<sup>21</sup>.

### ثالثا: التحكيم

يعتبر التحكيم أحد الطرق البديلة في حل النزاعات بين المتخاصمين، وهو طريق ودي رضائي تفاوضي من شأنه الوصول بالمتخاصمين لحل يرضيهما وينهي به نزاعهما القائم بينهما، وقد نص المشرع الجزائري على أحكامه في القانون رقم 08-09 في المواد من 1006 إلى 1061. وبالرجوع إلى نصف المادة 106 من القانون 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن المشرع الجزائري قد أجاز اللجوء للتحكيم لفض النزاع في الحقوق التي للخصوم مطلق التصرف فيها ما عدا المسائل المتعلقة بالنظام العام أو حالة الأشخاص وأهليتهم، كما لا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم إلا فيما يتعلق بعلاقتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية. ولقد عرفت المادة 1007 من القانون 08-09 شرط التحكيم بأنه: "الاتفاق الذي يلتزم بموجبه الأطراف في عقد متصل بحقوق متاحة بمفهوم المادة 1006 المذكورة اعلاه لعرض النزاعات التي قد تثار بشأن هذا العقد على التحكيم".

وعرفه الفقه على أنه: "اتفاق الطرفين وعزمهما على الالتجاء إلى التحكيم لفض المنازعات الواقعة أو المحتملة وعقد العزم على عدم اللجوء إلى القضاء الوطني"<sup>22</sup>.

وينقسم التحكيم بالنظر إلى دوليته، إلى تحكيم داخلي وطني، وتحكيم دولي، فالتحكيم يكون وطنيا إذا اتصلت جميع عناصره بدولة معينة دون غيرها (موضوع النزاع، جنسية الخصوم، جنسية المحكمين، القانون الواجب التطبيق، المكان الذي يجري فيه التحكيم)، أما التحكيم التجاري الدولي فهو الذي يتعلق بعقد دولي أو بمصالح تجارية دولية بصفة عامة<sup>23</sup>.

ولما كان موضوع دراستنا يتعلق بعقود استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار فإنه وبالرجوع إلى القانون رقم 17-23 المتعلق بكيفية منح العقار الاقتصادي، فإنه يتبين أن المشرع الجزائري لم ينص على التحكيم كآلية لفظ النزاع بين المستثمر من جهة والدولة ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من جهة أخرى، لأنه بالرجوع إلى القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار في المادة 12 منه نجد أنها تقضي بأنه يخضع كل خلاف ناجم عن تطبيق أحكام هذا القانون بين المستثمر الاجنبي والدولة الجزائرية، يتسبب فيه المستثمر أو يكون بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه للجهات القضائية الجزائرية المختصة، ما لم توجد اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف، صادقت عليها الدولة الجزائرية تتعلق احكامها بالمصالحة والوساطة والتحكيم أو إبرام اتفاق بين الوكالة المذكورة في المادة 18 أدناه، التي تتصرف باسم الدولة والمستثمر، تسمح للأطراف باللجوء إلى التحكيم.

وعليه يتبين من نص هذه المادة أن هناك قيودان يمكن من خلالهما استبعاد اختصاص المحاكم الوطنية في النظر في النزاعات قائمة بين الدولة والمستثمر الأجنبي ومن ثم امكانية اللجوء إلى التحكيم كوسيلة بديلة عن القضاء للفصل في النزاع المطروح، هذا في حال وجود أحد القيدتين، تمثل القيد الأول في ضرورة وجود اتفاقية ثنائية أو اتفاقية متعددة الأطراف تنص على ذلك بين الجزائر والدولة التي ينتمي اليها المستثمر، في حين القيد الثاني يتمثل في إدراج شرط التحكيم كبند سابق قبل حدوث النزاع، وذلك من خلال إدراجه في عقد الامتياز الموجه للاستثمار الصناعي، يتم من خلاله توضيح كافة البيانات والإجراءات المتعلقة بالأطراف والمحكم أو المحكمين في حالة تعددهم، كما يمكن للأطراف اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي بعد نشوء النزاع، عن طريق اتفاق الأطراف على عرض النزاع الذي سبق نشوؤه على التحكيم، وهو ما يسمى باتفاق التحكيم<sup>24</sup>.

ويكون المحكم ملزما بالفصل في النزاع المعروض عليه وفق قواعد القانون الذي اختاره الأطراف، وفي حال غياب ذلك يفصل هذا الأخير وفق قواعد القانون والأعراف التي يراها مناسبة وهذا ما تقضي به المادة 1050 من القانون 08-09.

لتنتهي مهمة التحكيم عند الفصل في النزاع المعروض عليه، ويكتسب حكم التحكيم فور صدوره حجية الشيء المقضي فيه، ويكون هذا الحكم محررا ومسببا، وينص على مكان صدور الحكم وتاريخه وموقعا عليه<sup>25</sup>.

### المحور الثالث: حق اللجوء إلى القضاء المختص

يعتبر اللجوء إلى القضاء الوطني من بين الضمانات القضائية الممنوحة لفائدتَي المستثمرين المستغلين للعقار الصناعي، سواء كان هذا المستثمر وطنيا أو اجنبيا، وهو ما تقضي به الفقرة الثالثة من نص المادة 11 من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، بقولها: "ويمكن المستثمر زيادة على ذلك أن يرفع في هذا الشأن طعنا قضائيا أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للتشريع المعمول به".

كما تقضي بذلك نص المادة 12 من نفس القانون بقولها: "زيادة على أحكام المادة 11 أعلاه، يخضع كل خلاف ناجم عن تطبيق احكام هذا القانون بين المستثمر الاجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر أو يكون بسبب اجراء اتخذه الدولة الجزائرية في حقه للجوء للجهات القضائية الجزائرية المختصة...".

وعليه قد تثور نزاعات بعد استفادة المستثمر بامتياز لقطعة الأرض التابعة للأملك الخاصة للدولة، لإقامة مشروع استثماري عليها، مما يطرح التساؤل حول الجهة القضائية المختصة للفصل في هكذا نزاع، وكما هو معروف فإن الدولة الجزائرية تعد من الدول التي تنتهج نظام القضاء المزدوج، فهي تفرق بين التصرفات التي تقوم بها الإدارة، والتصرفات التي يقوم بها الفرد العادي، حيث يعطى الاختصاص للقضاء العادي فيما يخص المنازعات التي تثور بين الأفراد فيما بينهم، بينما فيما يتعلق بالمنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها فيعطى الاختصاص للقضاء الإداري، باعتبار أن هذه الأخيرة تهدف دائما من خلال تصرفاتها إلى تحقيق المصلحة العامة، وبالتالي لا بد من اخضاعها لقانون مميز، ولقاضي خاص يتفهم مصالحها ودوافعها.

وبناء على ما سبق، يمكن القول أن المشرع الجزائري قد قسم المنازعات المتعلقة بعقد استغلال العقاري الصناعي، بين القضاء الإداري والذي أعطاه دورا أصيلا رئيسيا في هذا المجال، وبين القضاء العادي الذي خول له دورا مهما ومختلفا، بناء على أن النظام القضائي في الجزائر هو نظام مزدوج، يجمع بين هيئات القضاء العادي وهيئات القضاء الإداري، وعليه نتطرق إلى اختصاص القضاء الإداري للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي من جهة، واختصاص القضاء العادي للفصل في منازعات الاستغلال للعقارات الصناعية من جهة أخرى على النحو التالي:

#### أولاً: اختصاص القضاء الإداري للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

بالرجوع إلى القواعد العامة، نجد أنه يعتمد على المعيار العضوي في تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات استغلال العقار الصناعي، والذي أخذ به المشرع الجزائري في نص المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية 08-09 والتي تنص على أنه: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية".

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصلة الإدارية طرفا فيها".

وعليه لما كان عقد الامتياز يقع على الاملاك الوطنية الخاصة فإن أي نزاع بشأنه يؤول الاختصاص فيه إلى القاضي الإداري كقاعدة عامة.

كما يتأكد اختصاص القاضي الإداري بالنظر في منازعات العقار الصناعي باعتباره من العقود الإدارية التي تبرمها الإدارة، وتكون طرفا فيها، حيث وبالرجوع إلى نص المادة 14 من القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع

استثمارية، وفي الفقرة الأولى منها بأنه: "يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين، بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم، ويتضمن بنودا إدارية عامة وبنودا خاصة، تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كما تقضي الفقرة السابعة من نفس المادة بقولها: "تعد عقود الامتياز بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من طرف مصالح أملك الدولة المختصة إقليميا على أساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الاعباء يمضى من طرف المستثمر".

كما تقضي المادة 21 من القانون 17-23 بقولها: "في حالة اخلال المستثمر ببنود دفتر الاعباء تقوم الوكالة الجزائرية لترقيه الاستثمار، بعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى لفسخ عقد الامتياز بصفه انفرادية.

تقوم مصالح أملك الدولة المختصة اقليمية بإعداد عقد فسخ الامتياز على أساس قرار الفسخ المنتخب من طرف الوكالة الجزائرية لترقيه الاستثمار وبطلب منها".

وعليه فإنه وفقا لما نصت عليه المواد السالفة ذكرها، فإن المشرع الجزائري اعتبر هذا العقد عقدا إداري أحد أطرافه إدارة تابعة لأشخاص القانون العام، وهي مديرية املك الدولة التي تتولى تحرير هذه العقود الإدارية المتعلقة باستغلال العقار الصناعي، كما تتولى رفع دعوى اسقاط وفسخ عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة، وعملا بالمعيار العضوي يعتبر القضاء الإداري هو صاحب الاختصاص، للنظر والفصل في المنازعات الناجمة عن عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي، وهذا ما أكدته قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2004/03/09 يقضي فيه: "بأن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري، وأن عقد الامتياز عقدا إداريا تمنح بموجبه سلطه الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي، وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع، وعليه فإن القضاء الإداري هو المختص للبت في النزاع، ويتغير رد هذا الدفع الذي جاء به المستأنف لأن الأمر يتعلق بعقد امتياز اداري وليس مجرد عقد ايجار مدني"<sup>26</sup>.

ويتحدد الاختصاص الاقليمي في مادة العقود الإدارية مهما كانت طبيعتها، أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان ابرام العقد أو تنفيذه طبقا للفقرة الثالثة من المادة 804 من القانون 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ويختص القضاء الإداري بنظر الدعاوى المتعلقة بالعقد الإداري موضوع المنازعة، في أي مرحلة من مراحله ابتداء من إبرامه وانتهاء بانقضائه، إذ يمكن للمتعاقد مع الإدارة أن يرفع امام المحكمة الإدارية دعوى بطلان العقد، أو دعوى المطالبة بحقوق مالية ناتجة عن العقد أو دعوى تصرفات صادرة من الإدارة، ومخالفة للعقد ودعوى التعويض أو دعوى إرجاع العقد إلى التوازن المالية التي طرأت ولم تكن في الحسبان اثناء توقيع العقد، وهذا الاختصاص من النظام العام لا يجوز للطرفين الاتفاق على مخالفته<sup>27</sup>.

## ثانيا: اختصاص القضاء العادي للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

استنادا إلى أن منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار عقد يولد حقوقا والتزامات، فإن اخلال المستثمر المستفيد من الامتياز ببند دفا تر الشروط الملحقة بهذا العقد، يولد منازعات يؤول الفصل فيها كأصل عام لاختصاص القضاء الإداري، ويبقى من جانب آخر اختصاص القضاء العادي بتسوية منازعات عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار محدود خاصة بعد صدور الاحكام القانونية المتضمنة تكريس الامتياز كآلية واحدة لمنح العقار الموجه للاستثمار، بموجب عقد اداري أحد أطرافه هو سلطة ادارية عامة، ما يعني أن المنازعات المتمخضة عنه وكأصل عام تختص بها جهات القضاء الاداري تطبيقا لمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية المعدل والمتمم، حيث أن دراسة هذه الاحكام القانونية المذكورة والمنظمة لمنح الامتياز على العقار التابع للأملك الخاصة للدولة ومهما كانت وجهته صناعية أو سياحية أو فلاحية، سيؤول اختصاص الفصل فيها للقضاء الاداري كأصل عام ما عدا البعض الآخر من المنازعات التي تبقى ذات طبيعة عادية، والتي تدخل في نطاق اقتصاص القاضي العادي بطبيعته، وعلى رأسها المنازعات المتعلقة بمنح القروض للمستثمرين المستفيدين من قبل البنوك والمؤسسات المالية العاملة في اقليم الدولة، أو المنازعات التي يكون موضوعها حق الانتفاع من الارضية الممنوحة دون حق الرقبة أو المنازعات حول ملكية البنايات المكرسة بموجب عقد توثيق، على خلاف الوضع بالنسبة للأحكام القانونية الناطمة لمنح الامتياز على العقار الفلاحي، التي تعتبر ذات خصوصية في هذا المجال.

ضف إلى ذلك بعض المنازعات المتعلقة بتطهير العقار الموجه للاستثمار، والتي لا تزال عالقة إلى يومنا هذا، والتي أفرزت بعض التجاوزات في منح العقار في اطار الامتياز أو التنازل عنه من قبل بعض المؤسسات فتؤول منازعاتها للقضاء العادي استنادا لطبيعتها القانونية<sup>28</sup>.

### 1- اختصاص القضاء العادي بتسوية منازعات القروض الممنوحة للمستثمر:

وعليه فإن القضاء العادي قضاء يناف به حسم المنازعات بين الافراد أو بين بعضهم البعض والسلطات العامة، وغالبا ما تكون له الولاية العامة، حيث يختص في مجال منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار استثناء، على الاختصاص الأصل لل قضاء الاداري بالفصل في الطلبات المقدمة من طرف البنوك والمؤسسات المالية الدائنة للمستثمر المستفيد، لغرض تمكينها من مباشرة الاجراءات القانونية المتعلقة بالحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز المرهون لفائدة البنوك، لضمان المبالغ المالية المقترضة للمستفيد من العقد في حالة عدم امتثال هذا الأخير لسداد المبالغ المستحقة عند حلول الآجال المتفق عليها ضمن بنود العقد.

حيث يحق لصاحب حق الامتياز انشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، وكذا البنايات المقررة اقامتها على الارض الممنوح امتيازها، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته<sup>29</sup>.

وما من شك، أنه وفي هذا الاطار يمكن أن يثار تنازع بين المستثمر والبنك المانح للقرض نتيجة عدم احترام آجال تسديد الأقساط الخاصة بهذا القرض، الأمر الذي يمنح البنك أو المؤسسات المالية امكانية مباشرة اجراءات خاصة ضد المستثمر المتقاعس هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن اللجوء هذه الهيئات للقضاء للبت في النزاع لا يكون إلا أمام جهات القضاء العادي.

ولأجل ذلك فإنه يتم اتباع كافة الاجراءات الموضحة بالمرسوم التنفيذي 06-132 المؤرخ في 2006/04/03 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية والمؤسسات الأخرى<sup>30</sup>، ولا سيما ما يتعلق بضرورة تحرير محضر معاينة من طرف المحضر القضائي يثبت فيه عدم وفاء المدين بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدد، بطلب من الممثل القانوني المؤهل للبنك أو المؤسسة المالية، ثم توجيه إعدارين إثنتين للمقترض (المستثمر المستفيد)، في اطار اتباع اجراءات غير قضائية ضده، حيث يتم توجيه الاعذار الأول بالدفع من طرف المحضر القضائي مع تضمينه مهلة شهر واحد للدفع، وفي حال امتناعه يتم توجيه إعدار ثاني يتضمن مهلة 15 يوما قبل اللجوء إلى المحكمة المختصة إقليميا، وإيداع هذه الوثائق الثبوتية بالعريضة المتضمنة طلب الحصول على الصيغة التنفيذية، التي تمكن تنفيذ الحجز على العقار المرهون<sup>31</sup>.

بمعنى أن المستثمر يستفيد من قروض لتمويل مشروعه الاستثماري، في مقابل رهن الحق العيني العقاري المترتب عن الامتياز، ورهن البنائيات المقرر تشييدها على الوعاء العقاري، وفي حالة عدم القدرة على تسديد هذا القرض عند حلول، الأجل تباشر البنوك والمؤسسات المالية عن طريق ممثلها اجراءات التنفيذ عن الحق و/أو العقار المرهون<sup>32</sup>.

## 2- اختصاص القضاء العادي بتسوية المنازعات المتعلقة بالمستثمر :

زيادة على المنازعات المتعلقة بالقروض المالية التي استفاد منها المستثمر، فإنه وفي الواقع العملي قد ظهرت عدة نزاعات مختلفة يؤول الفصل فيها للمحاكم العادية، بسبب عدم تحقق المعيار العضوي المنصوص عنه في المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية نذكر منها:

### - المنازعات المتعلقة بملكية البنائيات المشيدة على العقار محل الامتياز :

من خلال المادة 13 من الأمر 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 معدل والمتم، تملك البنائيات المنجزة من طرف المستثمر المستفيد من منح الامتياز على الارضية التابعة للأملك الخاصة للدولة عند اتمامه للمشروع الاستثماري بموجب عقد توثيقي، الذي يكرس ملكية البنائيات دون ملكية الأرض المقامة عليها، وتبقى ملكية الرقبة- أي الأرض، ملك للدولة حيث يخول عقد ملكية البنائيات للمستثمر الحق في التنازل عنها لفائدة الغير، بشرط دخول المشروع الاستثماري حيز النشاط التي تثبته الهيئات المؤهلة قانونا بعد المعاينة له.

إلا أن تملك البنائيات المنجزة من طرف المستثمر المستفيد من منح الامتياز على الارضية التابعة للأملك الخاصة للدولة في الاطار الفلاحي أو الاستصلاح، فلا يمكن تملكها من طرف هذا الأخير

ولم تجز القوانين المنظمة في هذا الشأن إلى إكفانيه تملك المستثمر الفلاحي للبنايات مهما كانت نوع البنايات المنجزة من طرفه المتعلقة بالمجال الفلاحي أو السكني<sup>33</sup>.

وعليه فقد تنشئ نزاعات قضائية تتعلق بملكية البنايات المشيدة التي يعود اختصاص الفصل فيها إلى القضاء العادي، رغم ملكية المستثمر للبنايات المشيدة على العقار محل الامتياز على البنايات المشيدة في حالة القسمة القضائية بين الشركاء مثلاً.

- المنازعات المتعلقة بالتكاليف المختلفة على العقار محل الامتياز:

كما يقوم اختصاص القضاء العادي للفصل في القضايا المتعلقة بعقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار، في الوضع المتعلق بتسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال صيانة شبكات الطرقات وكذا صيانة الهياكل اللازمة الأساسية في المنطقة الصناعية لفائدة المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية باعتبارهما مؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري وشركات ذات اسهم فهي تخضع للقانون التجاري، حيث أنه من أهم الالتزامات المترتبة على عاتق المستثمر المستفيد وفقاً لدفترتي الشروط لمنح الامتياز على العقار التابع للأماكن الخاصة للدولة الملحقين بالمرسومين التنفيذييين 09-152 والمرسوم التنفيذي 09-153، هي التزامه بتسديد الحصص المالية المتعلقة بأشغال الطرق والكهرباء والماء وغيرها من الخدمات، التي قد يتلقاها المستثمر في مكان توطين مشروعه وكافة هذه العقود الخدماتية تحكمها قواعد القانون الخاص، ومنه فإن أي نزاع يثور بشأنه يقوم الاختصاص فيه للقضاء العادي وليس للقضاء الإداري.

كما يختص القضاء العادي في كل المنازعات التي تثار بين أصحاب الامتياز فيما بينهم، حول كيفية استغلال الملكية المشتركة للتجهيزات والمنشآت المقامة من طرف الدولة والمقامة في القطعة الأرضية محل الامتياز، كما قد تثار نزاعات بين صاحب الامتياز والغير حول تنفيذ عقد الامتياز، سواء التي ترفع من الغير أو من صاحب الامتياز، كالمنازعات المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية<sup>34</sup>.

مما سبق يتبين أن أغلب المنازعات التي قد تثار بشأن عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار، يؤول الاختصاص للفصل فيها لجهات القضاء الإداري بصفه أصلية، في حين ينعقد اختصاص القضاء العادي في منازعات أخرى بشأن عقد الامتياز على عقار الصناعي في حالات أخرى استثنائية.

#### خاتمة:

مما سبق نخلص إلى أن المشرع الجزائري دعماً للتحويلات الاقتصادية في الجزائر، وجذباً وتشجيعاً للمستثمرين أجانب أو وطنيين، فإنه قد أعطى للعقار الصناعي اهتماماً متزايداً، حيث قام المشرع الجزائري باستصدار قانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، ثم عزز هذه التحويلات الاقتصادية بإصداره

للقانون رقم 23-27 المحدد لشروط كيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

وما من شك فإن من أهم مظاهر هذا الاهتمام من قبل المشرع الجزائري بمنح واستغلال العقار الصناعي تظهر من خلال توفير الضمانات القانونية للمستثمرين من جهة وللدولة المانحة من جهة أخرى، لفض النزاعات الناشئة عن عقد الامتياز المتعلق بالعقار الصناعي الموجه للاستثمار. حيث أنه، ومن أهم الضمانات المقدمة لفض هذه النزاعات في مجال الاستثمار، نجد أن المشرع الجزائري قد استحدث في ظل قانون الاستثمار 22-18 آلية جديدة تتمثل في إمكانية تسوية النزاعات عن طريق التظلم لدى اللجنة الوطنية العليا للطعون، تتشكل من قضاة وبراء ماليين واقتصاديين بدلا من ممثلين عن مختلف الوزارات، الأمر الذي يكرس استقلالية هذه الهيئة، ومن ثم توفير حماية أكبر للمستثمر.

زيادة على ذلك، فإنه يمكن تسوية المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز على العقار الصناعي، من خلال الحق في اللجوء إلى ما يسمى بالطرق البديلة لحل منازعات الاستثمار كالجوء إلى المصالحة أو الوساطة أو التحكيم في حال وجود اتفاق بين الأطراف.

كما يقر المشرع الجزائري الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية لفض منازعات العقار الصناعي الموجه للاستثمار، في حال وجود خلاف بين المستثمر والدولة، حيث يختص القضاء الإداري كأصل عام على أساس المعيار العضوي المكرس بموجب نص المادة 800 من القانون 22-13 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية باعتبار أن عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي عقدا إداريا، غير أنه ينعقد اختصاص القضاء العادي استثناء في بعض المسائل المرتبطة بالقانون الخاص كالمسائل المتعلقة بالنزاعات التي تثور بين المستثمر المستفيد والبنوك والمؤسسات المالية التي قد تلجأ إلى القضاء للحجز على العقار المقدم كرهن لضمان القروض الممنوحة للمستثمر.

وفي هذا السياق نثمن اهتمام المشرع الجزائري وعمله على سد الثغرات القانونية المتعلقة بمنح واستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار وهو الأمر الذي حاول تكريسه من خلال القانون رقم 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الصناعي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، إلا أننا نلاحظ بأن هذا القانون قد فاتته بيان الضمانات القانونية الممكن اللجوء إليها في حال نشوء نزاع بشأن عقد الامتياز المتعلق بالعقار الصناعي الموجه للاستثمار، خاصة وبالنظر إلى أحكامه -المادتين 15 و 21- نجد أن المشرع قد نص على فسخ عقد الامتياز بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الأمر الذي من شأنه أن يضر بمبدأ التحفيز والتشجيع لاستقطاب المستثمر الأجنبي، لذا نهيب بالمشرع الجزائري أن يكون أكثر وضوحا وتوازنا بشأن الضمانات القانونية لفض المنازعات القائمة بشأن العقار الصناعي الموجه للاستثمار، مما سينعكس بشكل إيجابي على استقطاب الاستثمار الأجنبي.

## الهوامش

- <sup>1</sup> - قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 28 يوليو 2022.
- <sup>2</sup> - قانون 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.
- <sup>3</sup> - مرسوم رئاسي رقم 22-296 يتعلق بتحديد تشكيلة اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار وسيرها، المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، ج ر ع 60، المؤرخة في 18 سبتمبر 2022.
- <sup>4</sup> - محمد شعبان، الآليات المستحدثة في ظل قانون الاستثمار الجزائري 22-18 (اللجنة العليا للطعون، المنصة الرقمية للاستثمار، الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية)، مجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية، المجلد 06، العدد 01، 2023، ص 1826.
- <sup>5</sup> - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015، ص 355.
- <sup>6</sup> - محمد بوخريص، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، أطروحة دكتوراه، في القانون الخاص، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة البليدة 2، 2020-2021، ص 443.
- <sup>7</sup> - أنظر نص المادة 974 من القانون 08-09 المتضمن ق إ م إ.
- <sup>8</sup> - خوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه، ص 355. مصطفى سلاي، عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه-تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2022-2023، ص 242.
- <sup>9</sup> - أنظر المادة 971 من القانون 08-09 المتضمن ق إ م إ.
- <sup>10</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 356.
- <sup>11</sup> - خوادجية سميحة حنان، المرجع نفسه، ص 356.
- <sup>12</sup> - مصطفى سلاي، مرجع سابق، ص 243.
- <sup>13</sup> - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 357.
- <sup>14</sup> - انظر المادة 997 من قانون 08-09 المتضمن ق إ م إ.
- <sup>15</sup> - سلاي مصطفى، مرجع سابق، ص 247.
- <sup>16</sup> - أنظر المادة 997 الفقرة 02 من القانون 08-09 المتضمن ق إ م إ.
- <sup>17</sup> - عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، ط2، 2009، ص 527 .
- <sup>18</sup> - انظر المواد 999 و 1000 من قانون 08-09 المتضمن ق إ م إ.
- <sup>19</sup> - انظر المادة 1001 من قانون 08-09 المتضمن ق إ م إ.
- <sup>20</sup> - وانظر المواد 1003 و 1004 من قانون 08-09 المتضمن ق إ م إ.
- <sup>21</sup> - عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 531.
- <sup>22</sup> - غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2021-2022، ص 244.
- <sup>23</sup> - محمد بوخريص، مرجع سابق، ص 446.
- <sup>24</sup> - أنظر المواد 1007، 1008، 1011 من القانون 08-09 المتضمن ق إ م إ.
- <sup>25</sup> - غامنية نورية، مرجع سابق، ص 246.
- <sup>26</sup> - عون فاطمة الزهراء، زهدور أشواق، اختصاص القاضي الإداري بمنازعات عقد امتياز العقار الصناعي الموجه للاستثمار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 0، العدد 02، 2021، ص 10.
- <sup>27</sup> - عون فاطمة الزهراء، زهدور أشواق، مرجع سابق، ص 11.
- <sup>28</sup> - مصطفى سلاي، مرجع سابق، ص 278.
- <sup>29</sup> - فهيمة بوزار، مصطفى بوضياف، الرهن الرسمي على حق الامتياز الصناعي في القانون الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مجلد 07، عدد 02، 2 ديسمبر 2021، ص 1129.
- <sup>30</sup> - المرسوم التنفيذي 06-132، المؤرخ في 03 أفريل 2006، المتعلق بالرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 05 أفريل 2006.
- <sup>31</sup> - أنظر المواد 02، 03، 04، من المرسوم التنفيذي 06-132 السالف الذكر.
- <sup>32</sup> - مصطفى سلاي، مرجع سابق، ص 281.
- <sup>33</sup> - مصطفى سلاي، المرجع نفسه، ص 284.
- <sup>34</sup> - أسماء منصور، منازعات عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي، مجلة التراث، مجلد 07، عدد 03، 2017، ص 195.

## عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري



د. خراز نادية

د. احموده خيرة

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

[kherraz-nadia@univ-eloued.dz](mailto:kherraz-nadia@univ-eloued.dz)

[KHEIRAAHMOUDA@GMAIL.COM](mailto:KHEIRAAHMOUDA@GMAIL.COM)

### ملخص:

يعتبر العقار الصناعي جزء من العقار الاقتصادي والمرتبط أساسا بنشاط والاستثمار في الدولة، والذي من شأنه دفع عجلة التنمية وترقية الاستثمار، ولقد عرف تحولات في أساليب تسييره واستغلاله، ويعتبر الامتياز أحد هذه الآليات القانونية، فمن خلال هذه الورقة البحثية سنتعرف على عقد الامتياز من خلال التطرق إلى تعريفه ومعرفة أطرافه أيضا طرق وأساليب انعقاده، وأخيرا الآثار المترتبة على هذا العقد، سنتطرق بالأساس للتعريفه طبقا للقانون ولقوانين المالية التي تولت مهمة تنظيم العقار الصناعي في الجزائر والذي حدد إطار هذا الامتياز، فالمشرع الجزائري قد إلى أهمية بالغة لهذا العقد باعتباره يشكل وجهة اقتصادية.

الكلمات المفتاحية: امتياز، استغلال، العقار، الصناعي، الاستثمار

### Abstract:

Industrial real estate is considered part of the economic real estate and is essentially linked to activity and investment in the country, which would advance development and promote investment. It has witnessed transformations in the methods of its management and exploitation, and the concession is considered one of these legal mechanisms, Through this research paper, we will learn about the concession contract by addressing its definition, the knowledge of its parties, the ways and methods of its conclusion, and finally the implications of this contract. We will mainly address Presidential Order 08/04 and then the financial laws that took over the task of regulating industrial real estate in Algeria, which determined the framework of this concession. The Algerian legislator has given great importance to this contract, as it constitutes an economic destination.

**Keywords:** contract, -regulating industrial

### مقدمة:

يعتبر العقار الصناعي من مقومات الحياة الاقتصادية للدولة التي لا غنى عنها، فكل فرد مهما بلغ مستواه العلمي أو المادي يفكر في امتلاكه لأنه يعتبر استقرارا، والجزائر منذ الاستقلال سعت لتنظيم العقار بترسانة قانونية، فبداية من 20/12/74 المؤرخ فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات<sup>1</sup> ثم قانون إعداد مسح العقاري وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>.

ففي بادئ الأمر عرفت استغلال الأراضي المخصصة للعقار الصناعي بواسطة عقد التنازل<sup>1</sup> فيعد التنازل بمثابة بيع للعقار إلا أن المشرع عدل عن هذا العقد نظرا للتعقيدات والمراقبة التي تخللها، وتم استبداله بعقد الامتياز.

فعقد الامتياز يعتبر من أهم الأساليب المستحدثة لاستغلال العقار الصناعي الذي هو بالأساس يشكل جزء من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، فقد تولى المشرع تنظيمه بترساة قانونية متنوعة نظرا لمكانته الهامة، مما سبق يمكننا طرح الإشكالية التالية:

### كيف نظم المشرع الجزائري لعقد الامتياز الذي يعد طريقة قانونية لاستغلال العقار الصناعي؟

ولإجابة على الإشكالية السابقة اعتمدنا على المنهج التحليلي معتمدين الخطة التالية:

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز

المطلب الأول: المقصود بعقد الامتياز.

المطلب الثاني: أساليب منح الامتياز على العقار الصناعي.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي.

المطلب الأول: بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز.

المطلب الثاني: بالنسبة للمستفيد من الامتياز.

خاتمة: تتضمن أهم النتائج والتوصيات.

### المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز

الامتياز هو طريقة قانونية لاستغلال العقار، ولقد اعتمد المشرع على عقد الامتياز كآلية لمنح العقار الموجه إلى إنشاء مشاريع استثمارية بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في الاول من سبتمبر 2008 المعدل والمتمم<sup>3</sup> الذي تم الغاء العمل به رسميا بموجب القانون 17/23 بموجب المادة ستة عشر منه، والذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية<sup>4</sup> ولذا من أجل التعرف عليه عن كثب سنخصص المطلب الأول لتعريف هذا العقد أما المطلب الثاني سنتعرف فيه لأساليب منح الامتياز.

#### المطلب الأول: المقصود بعقد الامتياز

يعتبر عقد الامتياز من أهم العقود الإدارية الذي اهتم المشرع الجزائري بتنظيمه منذ الاستقلال، سنتعرض لتعريف عقد الامتياز من جوانب مختلفة نستهلها بالتعريف ثم تحديد الوعاء العقاري محل الامتياز ثم خصائص هذا العقد.

## 1 - التعريف بعقد الامتياز: لقد تعددت التعاريف لهذا العقد وسوف نوضح ذلك تباعا:

**التعريف الفقهي:** لقد تعددت التعاريف الفقهية لهذا العقد وسنذكر منها:

عقد يكون أحد أطرافه إدارة باعتبارها جهة مانحة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية لطرف ثاني يسمى صاحب الامتياز سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا من أشخاص القانون العام أو الخاص، بتسيير واستغلال مرفق عمومي، ذلك مقابل مبلغ محدد لمدة زمنية محددة أيضا في العقد يدفعه صاحب الامتياز باعتباره منتفع بهذا المرفق العمومي<sup>5</sup>.

كما عرفه عميد القانون الإداري الدكتور أحمد محيو: ذلك الاتفاق الذي بناء عليه تكلف الإدارة شخصا طبيعيا أو معنويا بتأمين تشغيل مرفق عام، لأن الهدف منه إدارة وتسيير مرفق عام، فهو أسلوب استغلال حيث يتلى مهمة تسيير المرفق شخص يدعى صاحب الامتياز أعباء مرفق خلال فترة زمنية محددة، فيتحمل النفقات ويتسلم الدخل من المنتفعين من المرفق<sup>6</sup>.

**التعريف التشريعي:** تم تنظيم عقد الامتياز بموجب نصوص قانونية مختلفة منذ الاستقلال، ويعتبر الامتياز الطريقة القانونية المثلى لاستغلال العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة.

لم يحدد القانون ويعطي تعريفا محدد للامتياز، الا انه من خلال دفتر الشروط الملحق للمرسوم التنفيذي 151/09، والذي بدوره عرف الامتياز ب:

الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق انتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأموالها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية تستغل تلك الأراضي أساسا لإقامة مشروعها في منطقة خاصة<sup>7</sup>.

بصدور الأمر 04/08 قد عدل من الامتياز فبعد ما كان المستفيد يتنازل له عن العقار الذي ألغى العمل بال أمر 11/06<sup>8</sup>، تبدل الوضع فأصبح عقد الامتياز غير قابل للتنازل، فالهدف من الغاء التنازل هو حماية الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة من مخاطر المضاربة بالعقار<sup>9</sup>، لكن بصدور القانون 17/23 أصبح عقد الامتياز قابل للتنازل مرة أخرى، وذلك دعما للاستثمار.

لكن من خلال المادة 08 من القانون 17/23 المتضمن شروط منح الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، فإن الجهة المخول لها قانونا أصبحت تتمثل في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبكاتها الوحيد وبنقويض من الدولة .

## 2- الأوعية العقارية محل عقد الامتياز الصناعي: لقد حددت المادة 06 من الامر 04/08

العقارات محل الامتياز العقاري وهي:

- العقار التابع للأملك الخاصة للدولة.

- العقارات الغير مخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية لتلبية حاجياتها.

- العقارات الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير،

مع استثناء طبعاً المشاريع الاستثمارية التي يقع تمركزها خارج هذه القطاعات.<sup>10</sup>

**3- خصائص عقد الامتياز:** من خلال تعريفنا لعقد الامتياز، يمكننا تحديد هذه الخصائص مع

مراعاة لأحكام القانون 17/23 فإنه يمكن أن نلخصها في:

**أ- عقد اداري:** ففي إطار تسيير الأملك الوطنية الخاصة يتم منح هذا العقد من قبل الوكالة

الوطنية لدعم الاستثمار، مقابل أتاوة إيجاريه شهرية، كما يجب أن يتضمن عقد الامتياز شرطاً غير مألوف في العقود المدنية.

**ب- الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل:** يكون التنازل عن العقار محل الامتياز من قبل الوكالة

الوطنية لدعم الاستثمار بناء على طلب المستفيد بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لبند دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال، فحسب الأمر الرئاسي لم يكن يسمح بهذا التنازل.<sup>11</sup>

**ج- محل عقد الامتياز عقار تابعاً للأملك الوطنية الخاصة للدولة:** فحسب المادة 06 من القانون

17/23 يجب أن تكون القطعة الأرضية محل عقد الامتياز تقع ضمن الأملك الوطنية الخاصة للدولة.

**د- الامتياز من العقود المحددة المدة:** يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاثة وثلاثين

سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية،<sup>12</sup> ذلك أن المدة مهمة في تحديد الأتاوة المفروضة على المستفيد من الامتياز.

**المطلب الثاني: أساليب منح عقد الامتياز**

حسب القانون 17/23 المتعلق بالعقار الاقتصادي، أصبح يتم منح الامتياز بناء على التراضي،

لكن سابقاً حسب القانون 04/08 الملغى بناء على المادة 03 من الأمر الرئاسي

04/08 فإن الامتياز يمنح بناء على أساس دفتر أعباء، أو عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي.<sup>13</sup>

**1- منح الامتياز بالمزاد العلني:** رغم نص الأمر 04/08 على هذه الوسيلة لمنح العقار

الصناعي إلا أنه ترك الأمر للتنظيم، وبالتالي جاء المرسوم التنفيذي 152/09 الذي يحدد شروط وكيفيات

منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، فهو من حدد هذه الطريقة في منح العقار.<sup>14</sup>

أما الاجراءات التي تسبق منح الامتياز عن طريق المزاد العلني تتمثل في:

- يتم الإعلان عن المزاد العلني قبل ثلاثين يوما على الأقل عن طريق ملصقات واعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الأقل وعند الاقتضاء بأية وسيلة أخرى، ويجب ان تتضمن على المعلومات التالية:<sup>15</sup>

- تعيين القطعة الأرضية المقصودة بالمنح من خلال تحديد الدقيق لمساحتها ونظام الشهير المطبق والشن الأدنى المعروف، وأيضا مدة الامتياز، ومكان المزاد العلني، صف على ذلك تحديد تاريخ المزايدات الشفوية وتاريخ فرز هذه التعهدات.

- ويمكن أن يشارك في المزاد كل الأشخاص الذين يثبتون موطنًا أكيدا ويسرهم على الوفاء ماليا يتمتعن بحقوقه المدنية.<sup>16</sup>

**طريقة تسيير المزاد:** ويكون الامتياز بناء على قرار من:

- قرار من الوزير المكلف بالإقليم وباقتراح من الهيئة المكلفة بالتسيير، وذلك اذا كانت القطعة الأرضية المقصودة تابعة للمدينة الجديدة.

- قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من اللجنة التي يحدد تشكيلها بناء عن طريق تنظيم.<sup>17</sup>

**2- منح الامتياز عن طريق التراضي:** يعنبر التراضي وسيلة استثنائية حسب المادة الثالثة سابقة

الذكر فالأصل يتم إبرام عقد الامتياز عن طريق المزاد العلني واستثناء عن طريق التراضي، وذلك بناء على ترخيص من مجلس الوزراء وذلك بموجب ترخيص مسبق من مجلس الاستثمار.<sup>18</sup>

لكن بصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تغير الوضع، اذ جاءت المادة 15 منه بما يلي:<sup>19</sup> يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة.

**دراسة طلب منح الامتياز من قبل الوكالة الجزائرية لدعم الاستثمار وترقيته:** تعتبر الوكالة الجزائرية

لترقية الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية الاستقلال المالي، توضع تحت الوزير المكلف بالاستثمار.<sup>20</sup>

سابقا كان طلب الامتياز يكون حسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في

2015/08/06 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ أحكام الامتياز، و يكون كالتالي:<sup>21</sup>

1- يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص والذي يتقدم بطلب أن يودع ملفا متضمنا طلب مرفقا بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا.

2- توكل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، يستشير في ذلك، كلما اقتضت الضرورة، مديريات الولاية المعنية بالمشاريع، وبعد استشارة المديريات الولائية تلتزم هذه الأخيرة بايداع الرأي في أجل لا يتعدى ثمانية أيام ابتداء من تاريخ حصولها على آراء المديريات المعنية.

3- يبتت الوالي في اتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي، ويبلغ الوالي دون أجل لقرار منح حق الامتياز بالتراضي للمستثمر، ويرسل ذلك الملف إلى إدارة أملاك الدولة، قرار القبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة.<sup>22</sup>

لكن مع صدور القانون 17/23 أصبح الأمر بيد الوكالة الوطنية لدعم الاستثمار، كما وضحنا ذلك

### المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الامتياز على العقار الصناعي.

كغيره من العقود لابد من ترتب التزامات متقابلة لدى أطرافه، وهو ما سنوضحه تباعا، وقد تضمن كل من المرسوم 152/09 والمرسوم 153/09 الآثار المترتبة على الامتياز، اذ نخصص المطلب الأول للالتزامات مانح الامتياز، في حين المطلب الثاني للالتزامات المستفيد.

#### المطلب الأول: الإدارة المانحة للامتياز

يمكن أن نحدد هذه الحقوق في:

1- **حق الرقابة والتوجيه:** إن الرقابة التي تفرضها الإدارة المقدمة للامتياز تجد مصدرها العقد المبرم بينها مع المستفيد، وأيضا النص القانوني الصريح.<sup>23</sup>

2- **تحصيل أتاوى الامتياز:** حسب المادة 60 من قانون المالية لسنة 2015 والتي بدورها عدلت أحكام المادة 9 من الامر 04/08 بنصها: تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 1/33 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز. كما تستفيد من هذه التدابير بدون استرداد مبالغ الأتاوى الإيجارية السنوية التي قامت مصالح أملاك الدولة بتحصيلها سابقا حقوق الامتياز الممنوحة لصالح مشاريع الاستثمار في إطار الأمر رقم 08-04 أؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 وذلك قبل صدور هذا القانون. يترتب على المستفيد

دفع الاتاوى لدى قابضة مفتشية أملاك الدولة، والتي حددها قانون المالية لسنة 2015 /33/1 من قيمة الوعاء العقاري<sup>24</sup>، بعد أن كانت قيمة 5 بالمئة<sup>25</sup>.

3- **حق توقيع الجزاء:** في حالة الاخلال بالواجبات المنصوص عليها قانونا، فحسب المادة 21 من القانون 17/23 في حال إخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء، تقوم الوكالة الجزائرية لدعم الاستثمار، بعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى، بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ الامتياز على أساس القرار الفسخ المتخذ من طرف الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وبطلب منها..

### المطلب الثاني: التزامات المستفيد

تم النص على حقوق صاحب الامتياز بدفتر الشروط الملحق بالعقد ويمكن أن نوردها فيما يلي:

1- **الحق في الحصول على رخصة البناء:** بموجب المادة 11 من الأمر الرئاسي 04/08 قد منحت الحق للمستفيد من الامتياز في الحصول على رخصة البناء<sup>26</sup>، هي نفسها المادة 14 من القانون 17/23.

أذ اشترطت المادة 53 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير رخصة البناء، فهي تمثل عملية رقابة للدولة على مجال العمران، فهي واجبة على من يريد تشييد بناء جديد أو تحويل أو تمديد بناية موجودة من قبل<sup>27</sup>،

ومن خلال استقراءنا للقانون 21/90 والمرسوم التنفيذي 176 91 يتطلب للحصول على رخصة البناء أن يتقدم المستفيد باستمارة للبلدية التي تقع بها القطعة الأرضية موضوع عقد الامتياز، ويرفق الملف بخمس نسخ، وفي كل الحالات لابد أن يكون الطلب المقدم لاستخراج رخصة البناء يكون من:<sup>28</sup>

من قبل المالك، الموكل أو المستأجر الموكل

من قبل الهيئة أو المصلحة المكلفة بالبنائة التي سوف يتم تشييدها على القطعة الأرضية محل الامتياز

أو من قبل أي حائز لقطعة أرض بموجب عقد إداري ينص على تخصيص قطعة أرض أو بناية.

2- **الحق في ملكية البنايات المنجزة فوق قطعة الأرض:** نص على هذا الحق المادتين 18 19 من المرسوم التنفيذي 152/09، فنص المادتين واضح يحق للمستفيد من الامتياز ان يشيد بناية على هذه القطعة الأرضية، وذلك بالطبع لابد له قبل الحصول على رخصة البناء<sup>29</sup>،

### 3- الحق بالانتفاع بالارتفاقات: يعرف حق الارتفاق بأنه حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار

آخر وبالتالي فحتى الأرض محل الامتياز يمكن أن تكون محاطة بحق الانتفاع بالارتفاق.

يستفيد صاحب الامتياز من الاتفاقات الإيجابية، كما يتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو المخفية والتي من الممكن أن تنتقل القطعة الأرضية محل الامتياز.

### 4- الحق في انشاء رهن رسمي لضمان قرض بنكي: في حقيقة الأمر يعتبر هذا من أهم الحقوق

فكيف لمنافع ان يرهن أرض ليست بملكه والحصول على قرض في مقابلها.

نص المادة 11 من الامر 04 08 واضحة يحق للمستفيد الحصول على قرض، اذ تنص على:

يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنايات المقرر إقامتها على الأرض المنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل الشروع الذي تمت مباشرته فقط.

### 5- الحق في تجديد مدة الامتياز: حسب أحكام المادة 04 من الأمر/08 فإن الأراضي التابعة

للدولة والموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح امتياز تكون مدة هي ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسعة وتسعون سنة،<sup>30</sup> فحتى مع الغاء هذا القانون بقي هذا الحق قائم بموجب المادة 16

من القانون 17/23

**خاتمة:**

ختاما لما تم عرضه يمكننا القول أن المشرع الجزائري منذ الاستقلال قد اهتم بالعقار الصناعي باعتباره يشكل ثروة اقتصادية هامة، ولعل تنوع وكثرة النصوص القانونية المنظمة له دليل هام على ذلك.

فمن خلال تطرقنا لعقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري نستخلص

النقاط التالية:

- يعتبر عقد الامتياز عقد اداري وبالتالي له نفس الخصائص.

- المشرع الجزائري منذ الاستقلال سعى لتنظيم هذا العقد.

- تنوع وتعدد النصوص القانونية المنظمة لعقد الامتياز.

المشرع قد منح سلطة منح الامتياز للوكالة الوطنية لدعم الاستثمار.

يعتبر القانون 17/23 مكسب حقيقي للاستثمار فهو يتسم بالبساطة والوضوح مقارنة مع القوانين

والمراسيم التنظيمية التي سبقت دراسة هذا العقد.

## أما التوصيات:

1- تجنب تنوع واختلاف النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي بصياغة قانون شامل لكل

الجزئيات المتعلقة بالاستثمار في العقار الصناعي.

2- تقديم ضمانات أكثر وتبسيط الإجراءات من أجل تشجيع الاستثمارات.

## الهوامش:

- <sup>1</sup> الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية، ج ر 19، المؤرخة في 1974/03/05.
- <sup>2</sup> الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، المؤرخة في 1975/11/18.
- <sup>3</sup> أمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتيازات على الأراضي التابعة لأحكام الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، المؤرخة في 2008/09/03.
- <sup>4</sup> القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15، شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية، ج ر 73، المؤرخة في 2023/11/16.
- <sup>5</sup> عثمان ياسين علي، تسوية النزاعات الناشئة في مرحلة إبرام العقود الإدارية، لبنان، المنشورات الحقوقية، 2055، ص 25.
- <sup>6</sup> أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 440.
- <sup>7</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 1997/10/17، المتضمن منح حق الامتياز في المناطق الخاصة، الذي تم إلغاء العمل به.
- <sup>8</sup> أمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدلة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر 53، المؤرخة في 2006/08/30.
- <sup>9</sup> لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، رسالة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2018، ص 52.
- <sup>10</sup> انظر لتفاصيل أكثر: كريمة فردي، النظام القانوني لعقد امتياز في إطار الاستثمار، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، العدد 46، 2016، ص ص 109-120، ص 115.
- <sup>11</sup> انظر المادة 17 من القانون 17/23.
- <sup>12</sup> انظر المادة 03/14 من القانون 17/23.
- <sup>13</sup> انظر المادة 01/03 من الأمر 04/08.
- <sup>14</sup> مرسوم تنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع الاستثمارية، ج ر 27، المؤرخة في 2009/05/09.
- <sup>15</sup> انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 152/09.
- <sup>16</sup> انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 152/09.
- <sup>17</sup> لتفاصيل أكثر انظر: كريمة شايب باشا، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور في مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 03، 2012، ص ص 289-325.
- <sup>18</sup> انظر المادة 06 من الأمر 04/08 التي تنص على: يرخص منح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار
- <sup>19</sup> قانون 11/11 المؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي، ج ر 45، المؤرخة في 2011/07/20.
- <sup>20</sup> المرسوم التنفيذي 356/06، المؤرخ في 2006/10/09، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لدعم الاستثمار تنظيمها وسيرها، ج ر 64.
- <sup>21</sup> التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ أحكام الامتياز.
- <sup>22</sup> راضية بن مبارك، تنظيم تسيير المناطق الصناعية في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، 2016، ص 115.
- <sup>23</sup> انظر المادة 15 من القانون 17/23.
- <sup>24</sup> القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر 78، المؤرخة في 2014/12/31.

- <sup>25</sup> جلول محدة وجمال بوشنافة، إشكالية مآل المنشآت الناتجة عند تنفيذ حق الامتياز على العقار الصناعي أثرها على تشجيع الاستثمار، مقال منشور في مجلة التعمير البناء، العدد02، 2020، ص ص90-131، ص112.
- <sup>26</sup> زكرياء ذيب، عقد الامتياز وطرق زواله في ضوء الأمر 04/08، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية، اعدد02، 2022، صص1042-1059، ص1059.
- <sup>27</sup> القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر رقم49، المؤرخة في 1990/11/18.
- <sup>28</sup> كريمة باشا، مرجع سابق، ص112.
- <sup>29</sup> لنفاصيل اكثر انظر، جلول محدة وجمال بوشنافة، إشكالية مآل المنشآت الناتجة عند تنفيذ حق الامتياز على العقار الصناعي أثرها على تشجيع الاستثمار، مقال منشور في مجلة التعمير البناء، العدد02، 2020، ص ص90-131.
- <sup>30</sup> وهي نفس المدة التي حددتها المرسومين التنفيذيين 153/152.09/09 في المادة 09 منه.

## الصلح كآلية لفض منازعات استغلال العقار الصناعي التي يختص بها القاضي الإداري



ط.د مهري أميرة

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

[mehriamira@gmail.com](mailto:mehriamira@gmail.com)

د حراش أحلام

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

[ahlamharrache50@gmail.com](mailto:ahlamharrache50@gmail.com)

### ملخص:

تهدف هذه الورقة البحثية لدراسة أثر الصلح في منازعات استغلال العقار الصناعي التي تكون من إختصاص القاضي الاداري، ودوره في فض هذه المنازعات من خلال بيان مدى قدرة هذه الآلية على حل وفض المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي في الجزائر، خاصة في ضل اعتبار إجراءات الصلح في القضاء الإداري، لم يعد يحمل الطابع الإجباري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08.

حيث توصلت الدراسة الى أنه بالرغم من أن الصلح في المادة الادارية له أهمية كبيرة تتمثل في الفصل في النزاع بصفة جدية بحيث يستطيع القاضي الاداري أن يتعرف على الاشكال المطروح بصفة أفضل، و بالتالي يكون الفصل في النزاع أكثر انصافا، فضلا عن أنه يمكن تدارك النزاع وعدم متابعة الاطراف للدعوى القضائية الادارية، الا أن المشرع جعل دوره في المادة الادارية ضعيفا عندما اعطاه صفة الجوازية وحصره في دعاوى القضاء الكامل فقط ، بعدما كان الزمي قبل صدور قانون الاجراءات المدنية و الادارية 09/08، نتيجة لامتناع الإدارة في الغالب عن حضور جلسات الصلح.

**كلمات مفتاحية:** الصلح ؛ القاضي الاداري ؛ منازعات استغلال العقار الصناعي؛ الدعوى القضائية الادارية؛ قانون الاجراءات المدنية والادارية 09/08 .

### Abstract :

*This research paper aims to study the effect of settlement in disputes concerning the use of industrial property, which fall under the jurisdiction of the administrative judge, and its role in resolving these disputes. It examines the extent to which this mechanism can resolve disputes related to the use of industrial property in Algeria, especially considering that settlement procedures in administrative courts are no longer mandatory under the Civil and Administrative Procedures Law 08/09 and are limited to certain types of cases, specifically full jurisdiction claims.*

*The study concluded that, despite the significant importance of settlement in administrative matters—allowing for a serious resolution of disputes where the administrative judge can better understand the issue and thus ensure a fairer decision, and potentially avoiding the continuation of the administrative lawsuit—the legislator weakened its role in administrative matters by making it optional and limiting it to full jurisdiction cases. This comes after it was mandatory before the issuance of the Civil and Administrative Procedures Law 08/09, due to the frequent absence of the administration from settlement sessions.*

**Keywords:** Settlement; Administrative Judge; Disputes over the Use of Industrial Property; Administrative Lawsuit; Civil and Administrative Procedures Law 08/09.

**مقدمة:**

كان و لا يزال العقار و طريقة إستغلاله مسألة مهمة في حياة المجتمعات، تؤثر سلبا أو ايجابا في تطورها، على أساس أن الاملاك العقارية تعد عنصر مهما لا يمكن الاستغناء عنه في أي مشروع إستثماري. وهو الامر الذي جعل الاهتمام به يتزايد في العديد من الدول التي أصبحت تهتم بالثورة العقارية بصفه عامة والعقار الصناعي بصفه خاصة، والدولة الجزائرية لم تحد عن هذا النهج، كونه يعد الية لانعاش الاستثمار المحلي والوطني، وبناءا عليه نلاحظ أن المشرع جزائري نظم الملكية العقارية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليه.

غير أن العقار الاصطناعي في الجزائر عرف عدم إستقرار في المنظومة القانونية نتيجة تغير توجهات الدولة في كل مرة، وكذا غموض النص القانون في الكثير من الحالات، وهو من بين الاسباب التي أدت الى بروز العديد من المنازعات المتعلقة به، وفي ظل هذا الوضع كان لزاما أن تكون هناك طرق لحل هذه المنازعات سواء عن طريق تدخل القضاء بنوعيه العادي أو الاداري حسب ما تحدده المنظومة القانونية، بالإضافة لامكانية استعمال الطرق الودية، كالصلح والوساطة والتحكيم، وحيث أن كل الاليات الهدف منها هو الوصول لحل النزاع. الا أن ما يميز الصلح هو أنه يؤلف بين القلوب ويضع حدا للخصومات بعيدا عن الاحقاد، سواء بين افراد الاسرة أو المجتمع.

تظهر هذه الالية في شكلين الاول هو الصلح الغير القضائي، وهو ذلك الصلح الذي يكون خارج مرفق القضاء، أما الشكل الثاني وهو الصلح القضائي، وهو ذلك الصلح الذي يكون بمناسبة دعوى قضائية مطروحة أمام القاضي المختص. ولقد كرسه المشرع الجزائري بموجب قانون الاجراءات المدنية والادارية 09/08.

وانطلاقا من كون القاضي يفترض فيه أن يكون رجل صلح وتصالح، أرى أنه من الواجب أن نتساءل عما اذا كان القاضي الاداري في المنازعات استغلال العقار الصناعي يلعب دورا في حل النزاع بطريقة تضمن تعزيز فكرة الامن العقاري، من خلال ما توفره منظومتنا القانونية الجزائرية.

للاجابة عن هذه الاشكالية يجب علينا إبراز خصوصيات الصلح القضائي " اولا " مع بيان دوره في تعزيز الامن القضائي العقاري و العوائق التي تعترضه "ثانيا"، وسيتم تقسم الورقة البحثية الى محورين، المحور الاول خصوصيات الصلح القضائي في منازعات استغلال العقار الصناعي أمام القاضي الاداري، أما المحور الثاني فيتطرق الي العلاقة التي تربط بين الامن العقاري والية الصلح القضائي.

## المبحث الأول

### خصوصيات الصلح القضائي في منازعات استغلال العقار الصناعي أمام القاضي الإداري

مصطلح الصلح ليس من المصطلحات الحديثة و الجديدة في المجتمع الجزائري وإنما هو نابع من التراث الديني والثقافي الجزائري، وإستعماله من قبل المؤسسة القضائية يعكس البعد الاجتماعي لهذه الأخيرة. ولقد نظم المشرع الجزائري وأحاطه بجملة من الخصوصيات الموضوعية والاجرائية وهو ما سننظر في هذا المحور لكن قبل هذا لابد لنا أن نعرض على مفهومه ولو بصورة مختصرة.

#### المطلب الأول: مفهوم الصلح القضائي

أفاظ الفقه كما التشريعات الوضعية في إعطاء تعريفات للصلح، اتساعا واجتهادا. لكننا في هذه الورقة البحثية سنحاول الاقتصار على بعض التعريفات التي تبناها الفقهاء، وكذا بعض التعريفات في التشريعات الوضعية.

#### الفرع الأول: التعريف الفقهي للصلح

محتوى عرفته الأستاذة ابتسام القرام "عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو محتملا. وذلك من خلال التنازل المتبادل"<sup>(1)</sup>، كما عرفه من جهته الأستاذ ذيب عبد السلام أنه "إمكانية تسوية النزاع المفروض أمام الجهة القضائية مهما كانت طبيعته، وفي أي مرحلة يكون النزاع، ويتمثل حسب رأيه في إيجاد صيغة توافقية يقبل بها الأطراف، تؤدي إلى إنهاء النزاع القائم أمام القضاء ويتم ذلك إما بسعي من القاضي أو يطلب من أحد الخصوم"<sup>(2)</sup>، أما الدكتور بوسقيعة أحسن، رأى أنه يمكن تعريف المصالحة أو الصلح بوجه عام، بأنه تسوية للنزاع بطريقة ودية"<sup>(3)</sup>.

من خلال هذه التعاريف يمكن أن نستنتج:

- أن الصلح بصورة عامة هو وسيلة لتسوية النزاعات.
- الصلح يستلزم أن يتم التنازل المتبادل عن الادعاءات من قبل المتخاصمين بواسطة عقد.
- الصلح يكون تحت إشراف القاضي المطروح أمامه النزاع.
- وعليه يمكن تعريف الصلح القضائي في منازعات استغلال العقار الصناعي بكونه هو وسيلة لتسوية النزاعات المتعلقة بدعاوى القضاء الكامل بإشراف قضائي، يستلزم أن يتم التنازل المتبادل عن الادعاءات من قبل المتخاصمين بواسطة عقد.

## الفرع الثاني: التعريف القانوني للصلح

أن القوانين الوضعية التي عملت على تعريف الصلح كثيرة تباين الاجتهاد فيها بشكل كبير، وعليه سنحاول من خلال هذه الورقة البحثية التطرق للتعريف المشرع الجزائري ونظيره الفرنسي بناء على الخلفية التاريخية التي تربط بين هذين التشريعين.

نصت المادة 2044 من القانون المدني الفرنسي "الصلح عقد يحسم به المتعاقدان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتمل"<sup>(4)</sup>، يلاحظ على هذا التعريف الذي أتى به المشرع الفرنسي أنه لم يبين العناصر التي يقوم عليها عقد الصلح، فبالإضافة للأركان العامة للعقد هناك أركان خاصة<sup>(5)</sup> لعقد الصلح من بينها أنه يتعين تنازل الطرفين عن إدعاءات متقابلة، وهو ما لم يبينه التعريف في نص المادة المشار إليها أعلاه.

أما المشرع الجزائري فقد عرف عقد الصلح في نص المادة 459 من القانون المدني الجزائري، بقوله: "الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه"<sup>(6)</sup> بالرجوع لتعريف الذي أتى به المشرع الفرنسي وما سبق عرضه بخصوص ذلك التعريف نستشف أن المشرع الجزائري قد وفق في صياغة تعريف عقد الصلح إلى حد ما، حيث أنه لم يهمل عنصر التبادل بين المتصالحين كما فعل نظيره الفرنسي.

## المطلب الثاني: الخصائص الموضوعية للصلح القضائي

من خلال التعريفات السابقة يتبين لنا أن الصلح يحوي مجموعة من الخصوصيات تجعله مميزا عن غيره من الطرق ومن بين هذه الخصائص ما ستوضحه في هذا المطلب.

## الفرع الأول: الصلح عقد رضائي

العقد الرضائي هو الذي ينعقد بمجرد توافق إرادتي الطرفين أي باقتران الإيجاب بالقبول دونما حاجة لأية شكليات، أو بمعنى آخر دونما حاجة لوضع التعبير في قالب خاص، وإفراغه في محضر مكتوب لا ينقله للعقود الشكلية وإنما هي هنا كوسيلة للاثبات.

## الفرع الثاني: الصلح عقد ملزم للجانبين

العقود الملزمة لجانبين تخلق حالة من التبادل بين الالتزامات والتي بدورها تنشأ حالة من الترابط بين هذه الالتزامات، والصلح ينشأ نتيجة تنازل أحد المتصالحين عن حقه مقابل تنازل الطرف الآخر عن حقه كمقابل وبالنتيجة انتهاء النزاع سواء كلياً أو جزئياً.

### الفرع الثالث: الصلح من عقود المعاوضة

عقد المعاوضة هو عقد يتم فيه دفع مقابل من قبل كل طرف من أطراف العقد لما يعطيه ويقدمه بغض النظر إذا أخذ الشخص مالا أو نفذ عملاً ما لصالحه أو غير ذلك، وعقد الصلح يتنازل كل من المتصالحين عن جزء من حقه مقابل أن يتنازل الطرف الآخر عن جزء من حقه كذلك، فكل من المتصالحين يأخذ مقابلاً لما يعطيه.

### المطلب الثالث: الخصائص الاجرائية للصلح القضائي

ميز المشرع الجزائري إجراءات الصلح أمام القضاء الإداري والتي من بينها منازعات إستغلال العقار الصناعي بجملة من الاجراءات تختلف عن تلك التي تكون أمام جهات القضاء العادي وهو ما سنبرزه من خلال هذه النقطة وقبلها سنعرج عن مجال الصلح القضائي في منازعات إستغلال العقار الصناعي.

### الفرع الأول: مجال الصلح القضائي في منازعات إستغلال العقار الصناعي

يتحدد مجال الصلح القضائي كطريق بديل لحل النزاعات في قانون الاجراءات المدنية و الادارية بخصوص منازعات إستغلال العقار الصناعي في إطار الدعوى الادارية محل الدراسة، حيث أنه وبالرجوع لأحكام نص المادة الرابعة من قانون الاجراءات المدنية والادارية 09/08 نجدها تنص على أنه يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الاطراف أثناء الخصومة في أي مادة كانت<sup>(7)</sup>، وبالتالي تعد هذه المادة المرجع والاساس الذي يعتمد عليه القاضي الإداري للقيام بعملية الصلح في منازعات إستغلال العقار الصناعي المعروضة على القضاء الإداري، كما أنه بالرجوع لقانون الاجراءات المدنية الملغى<sup>(8)</sup>، نجده لا يحدد ولا يحصي النزاع الإداري الذي يصلح موضوع للصلح، حيث كان يتم في مختلف الدعاوى الإدارية من دعوى الإلغاء ودعوى القضاء الكامل، وهذا ما خالفه فيه قانون الاجراءات المدنية الادارية 08/09 الذي حدد المواد التي يجوز فيها الصلح وهي في مادة القضاء الكامل فقط دون قضاء الإلغاء حيث نصت المادة 970 منه "يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل"، أما إذا كان بصدد دعوى مختلطة كأن ترفع ضد قرار إداري من أجل إبطاله مع طلب التعويض لجبر الضرر الحاصل للمخاطب بذلك القرار فإنه يجوز التصالح بشأن دعوى التعويض دون دعوى الإلغاء.

وعليه فالصلح يجوز في دعاوى فسخ عقود التنازل أو الامتياز التي تكتسي الصفة الإدارية، والتي تكون الإدارة طرفاً فيها، ويجوز الصلح في دعاوى المستثمر لفحص مدى شرعية تصرف الإدارة التي قد تمس بمصلحته والتعويض المناسب للضرر، لكن لا يجوز الصلح في دعوى الإلغاء التي يرفعها

المستثمر لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون لأنه لا صلح على عدم المشروعية، كما يستبعد الصلح في الدعاوى الاستعجالية<sup>(9)</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات أعمال الصلح القضائي في منازعات إستغلال العقار الصناعي

بالرجوع الى القانون المدني نجد ان أحكام الصلح فيه ذات طابع موضوعي، لا تحوي أي توضيح لكيفيات مباشرته، لكن قانون الاجراءات المدنية و الادارية 09/08 حاول رسم طريق ممارسة هذه الالية من خلال توضيح الاجراءات المتبعة، حيث يلاحظ أن هناك إختلاف بين الصلح في منازعات إستغلال العقار الصناعي في القضاء العادي<sup>(10)</sup> وتلك المطروحة أمام القضاء الاداري، والذي يعنينا في هذه الورقة البحثية هي الاجراءات أمام القضاء الاداري.

مما يلاحظ في القضاء الإداري، أنه لم تعد إجراءات الصلح إلزامية بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد أصبح هذا الإجراء تقديريا للقاضي الإداري الذي ينظر الدعوى ويمكن أن يتم إجراء الصلح في القضاء الإداري في أي مرحلة من مراحل النزاع<sup>(11)</sup>، إما بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس الجهة المختصة بعد الحصول على موافقة المتقاضين<sup>(12)</sup>، واستمرار إجراء الصلح متوقف على موافقتهم، ولا يجب على القاضي أن يفرضه عليهم<sup>(13)</sup>؛ حيث أنه يشرح لهم فوائده، إذا تم التوصل إلى تسوية، يقوم رئيس الجهة المختصة بإعداد تقرير يبين ما تم الاتفاق عليه ويأمر بتسوية النزاع وإغلاق الملف. وهذا القرار الأخير غير قابل للطعن<sup>(14)</sup>.

وعليه فيمكن تلخيص إجراءات الصلح في منازعات استغلال العقار الصناعي المطروحة أمام القاضي الاداري في - المبادرة بالصلح - مباشرة الصلح - وإثبات الصلح عن طريق تحرير محضر الصلح والتصديق عليه.

### أولاً: المبادرة بالصلح

جعل المشرع الجزائري المبادرة بالصلح في صورتين الصورة الاولى، الصلح المبرم بسعي من الخصوم والصورة الثانية، الصلح المبرم بسعي من القاضي .

أ. **الصلح المبرم بسعي من الخصوم** : يمكن أن يكون الصلح بسعي من الخصوم حيث أنه من حق الاطراف أن يطلبوا من القاضي القيام بالتصالح فيما بينهم قبل النظر في النزاع والفصل فيه، ويترتب على ذلك اعتبار جلسة الصلح جزءا من إجراءات الخصومة.

### ب. الصلح المبرم من طرف الخصوم بمبادرة من القاضي

إعتبر المشرع الجزائري عرض الصلح من القاضي على الخصوم هو أمر جوازي متروك لسلطته التقديرية، فهو من يستطيع تقدير الظروف المحيطة بالنزاع ويحفز الأطراف على التصالح والتوفيق، ولا يلزم أن ينتهي الصلح بحل جميع المسائل، فقد يكون في جزء من النزاع فقط<sup>(15)</sup>، وبذلك نستشف أن المشرع جعل دور القاضي ايجابيا ، حيث يصبح دوره أكثر من مجرد حكم، بل يصبح مساعدا في إدارة الخصومة وتسييرها ومراقبة صحة الإجراءات التي يتخذها الأطراف.

### ثانيا: مباشرة الصلح القضائي

لا يمكن مباشرة الصلح الا بحضور الاشخاص المتخاصمين شخصا أو عن طريق موكلهم القانونيين<sup>(16)</sup> ، أو بسعي من القاضي حيث أن الهدف من عرض الصلح هو القيام بتبسيط نقاط الخلاف وإيجاد حلول مقبولة للطرفين بالاعتماد على كفاءة القاضي في إدارة الحوار وفهم النزاع وثقة الطرفين فيه وحياديته ومكانته في نفوسهم غير ان القاضي لا يمكنه في كل الاحوال أن يفرض عليهم حلا للنزاع<sup>(17)</sup>.  
**ثالثا: تحرير المحضر و التصديق عليه:** في هذه المرحلة يتم حسب الحالة تحرير محضر بالعملية ويتم صب الصلح في محضر في حالة الاتفاق أما في حالة عدم الاتفاق فيحرر محضر عدم الصلح ويوقع المحضر بغض النظر عن نتيجته من الجميع الخصوم و القاضي وأمين الضبط ويتم ايداعه بأمانة الضبط للجهة المختصة، ويكتسب بعدها الصلح صفة الصلح القضائي ويصبح بمثابة سندا تنفيذيا<sup>(18)</sup>.

### المبحث الثاني

#### الامن العقاري وعلاقته بالصلح في منازعات استغلال العقار الصناعي

يعتبر الأمن العقاري من المفاهيم التي أصبحت تروج بكثرة في السنوات الأخيرة بين القانونيين وهو مفهوم لصيق بمفهوم العدالة العقارية، أن معرفة تعريف الامن العقاري وماهي العوامل التي يمكن أن تؤثر فيه والبحث في العلاقة التي تربط الصلح في منازعات استغلال العقار الصناعي بفكرة الامن العقاري أمر في غاية الأهمية .وعليه سنحاول في هذا المحور بيان المقصود بالأمن العقاري، وإبراز أهم العوامل التي تؤثر عليه وصولا الى محاولة لايجاد علاقة بين الصلح القضائي في منازعات إستغلال العقار الصناعي والامن العقاري.

## المطلب الأول: تعريف الأمن العقاري

يعد مفهوم الأمن العقاري من المصطلحات التي شهدت إنتشاراً واسعاً في السنوات الأخيرة بين الأوساط القانونية، حيث يرتبط بشكل وثيق بمفاهيم العدالة العقارية، العدالة القضائية، وكذلك العدالة الاجتماعية والاقتصادية، فكل نوع من أنواع العدالة يُكمل الآخر ويساهم في تحقيق ما يُعرف بدولة الحق والقانون، ومع ذلك، هناك العديد من العوامل التي تؤثر على مستوى تعزيز أو إضعاف الأمن العقاري في الدول، وهو ما سنتطرق إليه في هذا المطلب.

### الفرع الأول: تعريف الامن العقاري

يقصد بالأمن العقاري: "مجموعة من القواعد الموضوعية والإجرائية الفقهية والقانونية التي تعمل على حماية الملكية العقارية والمعاملات المنصبة عليها، وحفظ أمنها القانوني والقضائي"<sup>(19)</sup>، ومن هنا يتبين أهمية الملكية العقارية التي تعد قوام الأمن العقاري فبواسطتها يتحقق الأمن وثقة مختلف العاملين بها، فهي منطلق أي تصرف قانوني متعلق بالعقار.

### الفرع الثاني: العوامل التي تؤثر على الامن العقاري

يُعتبر الأمن العقاري من القضايا الأساسية لضمان استقرار السوق العقارية وحماية حقوق الملكية تتأثر هذه الحماية بعدة عوامل تؤدي إلى تعزيز أو إضعاف الأمن العقاري، من بين هذه العوامل

1. القوانين والسياسات الحكومية: إن الحديث عن القوانين ودورها في ضمان الأمن العقاري يذهب بنا إلى البحث في كل النصوص القانونية المشكلة للمنظومة العقارية في دولة ما، حيث يجب أن تكون هذه القوانين واضحة وشفافة، وتحدد حقوق وواجبات المستثمرين والملاك العقاريين بشكل دقيق، كما تبين آليات فصل المنازعات العقارية.

2. النظم القضائية: إن النظام القضائي الفعال والمستقل، يشعر المستثمرون بالثقة في حل النزاعات بطريقة عادلة، متى ثار نزاع بخصوص مسألة معينة، وذلك يعزز فكرة الأمن العقاري، فكلما كانت الاجراءات واضحة ودقيقة والاليات مفعلة على أرض الواقع يصبح للمؤسسة القضائية دوراً حاسماً في حماية الحقوق العقارية وفصل المنازعات بطريقة عادلة وموضوعية.

3. نظام التسجيل العقاري: يعد نظام التسجيل العقاري أداة حيوية لتوثيق الملكية العقارية وتحديد حقوق الملكية، يسمح بتسجيل المعاملات العقارية بطريقة شفافة وآمنة، مما يقلل من فرص التزوير والاحتيال ويحمي المستثمرين من المخاطر.

#### 4. الاستقرار السياسي والاقتصادي: حيث أن هذه المسألة تتناسب طردياً مع إزداد الثقة في

السوق العقاري وتزداد الاستثمارات وهو ما يعزز فكرة الأمن العقاري.

#### 5. الاعتماد على الوسائل التكنولوجية: التقنيات الحديثة تلعب دوراً متزايد الأهمية في تعزيز فكرة

الأمن العقاري، من خلال تحقيق الشفافية والنزاهة، حيث تلعب الشفافية والنزاهة دوراً هاماً في تعزيز الأمن العقاري، ويظهر استخدام التكنولوجيا مثلاً في التسجيل الإلكتروني والتحقق من الهوية الرقمية.. الخ .

#### 6. إنتشار الوعي العقاري: يعد التعليم والتثقيف العقاري أداة مهمة تمكين الأشخاص من معرفة

حقوقهم وواجباتهم، وتحديد الآليات التي توفر لهم حماية هذه الحقوق.

#### المطلب الثاني: دور آلية الصلح في تعزيز الامن العقاري و العوائق التي تعترضه

تعد آلية الصلح أداة مهمة في تسوية المنازعات العقارية، حيث تهدف إلى حل النزاعات بشكل ودي وسريع، مما يعزز الأمن العقاري ويضمن استقرار المعاملات العقارية، من خلال هذه الآلية، يمكن تقليل النزاعات القضائية الطويلة والمكلفة، وتعزيز الثقة بين الأطراف، مما يؤدي إلى استقرار السوق العقارية وجذب المزيد من الاستثمارات، ومع ذلك، تواجه آلية الصلح العديد من العوائق التي قد تحد من فعاليتها، خاصة أمام القاضي الإداري، من بين هذه العوائق نقص الخبرة، تداخل القوانين، ومقاومة بعض الأطراف للتفاوض، مما يستدعي تطوير آليات الصلح وتجاوز تلك التحديات لتحقيق الأهداف المرجوة في تعزيز الأمن العقاري.

#### الفرع الأول: دور آلية الصلح في تعزيز الامن العقاري

تعد آلية الصلح واحدة من الأدوات القانونية الفعالة التي تسهم في تعزيز الأمن العقاري، حيث تهدف إلى تسوية النزاعات العقارية بشكل ودي وسريع، في ظل التحديات التي تواجه القطاع العقاري حيث تأتي آلية الصلح كوسيلة لتخفيف الضغط على النظام القضائي وتقادي طول النزاع، يرتبط تحقيق الأمن العقاري بالنظم القضائية باعتبارها أهم المقومات التي يقوم عليها حيث تلعب النظم القضائية دوراً حاسماً في حماية الحقوق العقارية وفصل المنازعات بطريقة عادلة وموضوعية. خاصة عندما يكون هناك نظام قضائي فعال ومستقل، يشعر المستثمرون بالثقة في حل النزاعات بطريقة عادلة وذلك يعزز الأمن العقاري، كما أن إجراء الصلح القضائي بالإضافة إلى أنه يرسخ ثقافة الحوار والتسامح فهو يعد آلية حضارية لحل النزاعات بطريقة ودية وتعزيز الأمن العقاري وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال تقديم حلول توافقية تضمن حقوق الأطراف المتنازعة، وبالتالي فمن خلال هذه الآلية، يتم تعزيز

الثقة في التعاملات العقارية وتوفير الوقت والجهد، وتقليل التكاليف القانونية، مما يساهم في خلق بيئة مستقرة وآمنة للمستثمرين والمواطنين على حد سواء.

وعليه يمكن القول أنه و بالإضافة الى الدور الذي يلعبه النظام القانوني في هذه المسألة لا يمكننا انكار وما يلعبه النظام القضائي من دورًا حيوي في تحقيق الأمان والثقة في السوق العقاري، بجانب العوامل الأخرى التي تؤثر في الاستقرار والنمو الاقتصادي وجذب الاستثمارات.

### الفرع الثاني: العوائق التي تعترض الية الصلح في المنازعة العقارية امام القاضي الاداري

تُعتبر آلية الصلح في المنازعات العقارية وسيلة هامة لتسوية الخلافات بشكل ودي وسريع، خاصة في ظل التعقيدات أو طول الفترة امام القضاء من اجل تسوية هذه المنازعة، ورغم أهمية هذه الآلية في تعزيز الاستقرار العقاري وحماية حقوق الملكية، إلا أنها تواجه عدة عوائق تؤثر على فعاليتها، خاصة أمام القاضي الإداري، هذه العوائق ترتبط بعدة عوامل قانونية وإجرائية واجتماعية، مما قد يعيق تحقيق التسوية المرضية للأطراف المتنازعة، في هذا السياق، تظهر الحاجة إلى تحليل هذه العوائق والتحديات لفهم تأثيرها على تطبيق الصلح كأداة لحل النزاعات العقارية وضمان أمن واستقرار المعاملات العقارية.

حيث أن من بين الاسباب التي تحول دون تفعيل الية الصلح هو عدم تنصيب المشرع الجزائري على الزاميتها حيث تبقى مسألة اختيارية وهو ما يحول دون تحقيق الاهداف المتوخاة منها، بالإضافة نقص الخبرة والتكوين المتخصص في المادة العقارية لدى قضاة القضاء الاداري الذين يلعبون دور في الصلح يحتاجون خبرة وفهم كامل للقوانين العقارية.

أيضا انعدام إجراءات دقيقة ومضبوطة تبين الكيفية التي تمارس بها هذه الالية، وافقار آلية الصلح إلى نظام فعال للتوجيه والمراقبة لضمان أن يتم الصلح بشكل عادل وفعال. بدون إشراف مناسب قد لا يكون هناك ضمانات كافية لتنفيذ الاتفاقات بشكل مناسب.

كما نجد أن عزوف المتقاضين على اللجوء اليه رغم النتائج الايجابية التي قد يحققها الصلح ودوره الكبير في تحقيق الامن العقاري، وتجاوز هذه العوائق يتطلب تحسينات في النظام القضائي والقانوني بما في ذلك التدريب والتطوير، وضمان وضوح الإجراءات، وتعزيز الثقة في النظام القضائي والقانوني وكذلك نشر الوعي حول دور هذه الالية في المجتمع.

**الخاتمة:**

بعد أن وصلت دراستنا حول الصلح كآلية لفض منازعات استغلال العقار الصناعي التي يختص بها القاضي الإداري، الى الانتهاء، كان لابد أن نبين ما توصلنا اليه من نتائج وما راينا من مقترحات يمكن أن تساعد المشرع الجزائري في تطوير منظومته القانونية في هذا المجال.

**النتائج :**

1. الصلح القضائي، وهو ذلك الصلح الذي يكون بمناسبة دعوى قضائية مطروحة أمام القاضي المختص، ولقد كرسه المشرع الجزائري بموجب قانون الاجراءات المدنية والادارية 09/08 وهو ليس من الطرق البديلة لحل منازعات استغلال العقار الصناعي كالتحكيم وإنما هو مرتبط بالدعوى المعروضة على القضاء الاداري.
2. الصلح القضائي في منازعات استغلال العقار الصناعي هو وسيلة لتسوية النزعات المتعلقة بدعاوى القضاء الكامل باشراف قضائي، يستلزم أن يتم التنازل المتبادل عن الادعاءات من قبل المتخاصمين بواسطة عقد.
3. اجراءات الصلح أما القضاء الاداري لم تعد إجراءات إلزامية بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكل القضايا التي تطرح امامه والامر ينطبق على منازعات استغلال العقار الصناعي بخصوص دعاوى القضاء الكامل.
4. يرتبط تحقيق الأمن العقاري بمدى فعالية واستقلالية النظم القضائية.

**التوصيات :**

1. ضرورة تفعيل إجراء الصلح حيث كان على المشرع إلزام الأطراف خاصة الادارة بحضور جلسات الصلح، متى رأى القاضي إن الظروف تشجع على الصلح وأن هناك مجال لحل الامر بدون اطالة أمد النزاع بواسطة هذا الاجراء.
2. حتى يكون إجراء الصلح فعالا يجب إعطاء حرص خاص من قبل المشرع لايضاح اجراءته، بطريقة مفصلة ، وذلك لضمان تسلسل اجراءاته والا فإنه سيبقى مجرد إجراء يهجره القاضي ويتفاداه المتقاضين.
3. تكوين القضاة في هذا المجال وتكريس دورهم الايجابي في عملية الصلح من خلال تقيدهم بنص صريح.

4. نشر الثقافة التصالحية في المجتمع بكل أطيافه حتى يستعيد الصلح قيمته الحقيقية ويصبح وسيلة فعالة في تعزيز الامن العقاري من خلال وضع الثقة في المؤسسة القضائية.

### التهميش:

- (1) - ابتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، دون طبعة، قصر الكتاب، البليدة، ص 57.
- (2) - زيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة، موفم للنشر، الجزائر، 2009، ص 417.
- (3) - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، ص. 543.
- (4) - « la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naitre . ».
- (5) - أنور العمروسي، الوافية في شرح القانون المدني بمذاهب الفقهية وأحكام القضاء في مصر والأقطار العربية، الجزء الثاني، ط 04، دار العدالة، القاهرة، ص 532.
- (6) - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975.
- (7) - المادة 04 من القانون 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 23 أفريل 2008.
- (8) - الأمر رقم 145-66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى .
- (9) - خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2014-2015، ص 556 .
- (10) - لتفاصيل أكثر أنظر بن سعدة حدة، أحكام الصلح القضائي في الدعوى المدنية، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة الجلفة
- ن المجل الثامن، العدد الثالث ، سبتمبر 2023، ص 194- 208 .
- (11) - المادة 971 من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الاجراءات الادارية و المدنية ، المصدر السابق.
- (12) - المادة 972 المصدر نفسه.
- (13) - خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 555 .
- (14) - المادة 973 من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الاجراءات الادارية و المدنية ، المصدر السابق.
- (15) - ضاوية كيروني وزباد محمد انيس، خصوصيات الصلح القضائي كطريق بديل لتسوية المنازعات المدنية في القانون الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 06 ، العدد 01، ماي 2022، ص 581.
- (16) - المادة 574 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم المصدر السابق.
- (17) - ضاوية كيروني وزباد محمد انيس، المرجع السابق، ص 582 .
- (18) - المادة 993 من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الاجراءات الادارية و المدنية ، المصدر السابق.
- (19) - فؤاد الصامت، " القواعد الموضوعية للأمن العقاري دراسة مقارنة بين أحكام الفقه المالكي والقانون الوضعي " ، مطبعة دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع . الرباط . طبعة 2015 ، ص 45.

## دور الهيئات المحلية في منح العقار الصناعي عن طريق الامتياز



ط.د. خلف عبد السلام

جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي

[abdessalem-khelef@univ-eloued.dz](mailto:abdessalem-khelef@univ-eloued.dz)

د. شريفى عماد

جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي

[cherifi-imad@univ-eloued.dz](mailto:cherifi-imad@univ-eloued.dz)

### ملخص:

من خلال النصوص القانونية العديدة التي نظم بها المشرع الجزائري العقار الموجه للاستثمار فقد سخر العديد من المؤسسات والهيئات التي تقوم بتسيير وتنظيم وتهيئة العقار الصناعي، منها ما هو وطني ومنها ما هو محلي، هذه الأخيرة على اختلاف أنواعها لها دور كبير في السير الحسن لاستغلال العقار الصناعي وسنحاول من خلال هذه المداخلة التعرف على الدور الذي تساهم به هذه الهيئات في عملية منح العقار الصناعي ومتابعة المشاريع الاستثمارية.

**كلمات مفتاحية:** العقار الصناعي، الهيئات المحلية، الامتياز، الاستثمار.

### Abstract:

Through the numerous legal texts in which the Algerian legislator has regulated real estate intended for investment, it has made use of many institutions and bodies that manage, organize and prepare industrial real estate, some of which are national and some of which are local. The latter, of all types, have a major role in the good conduct of real estate exploitation. Industrial. Through this intervention, we will try to identify the role that these bodies contribute to the process of granting industrial real estate and following up on investment projects.

**Keywords:** industrial real estate, local authorities, franchising, investment.

### مقدمة:

لقد أصبح العقار في وقتنا الحالي يكتسي أهمية بالغة في مجال الاستثمار، والجزائر كغيرها من الدول الأخرى تسعى لجلب المستثمر من خلال توفير الأوعية العقارية المناسبة لتجسيد مشروعه الاستثماري، ولأجل ذلك قامت الجزائريين مجموعة من القوانين، واستحدثتها بموجب العديد من النصوص القانونية المختلفة من أجل توفير هذا العقار على اختلاف أنواعه، ومن بينها العقار الصناعي من خلال تخصيص جزء من أملاكها من أجل ذلك، وذلك بما يتلاءم والسياسة الاستثمارية المعمول بها، محاولة بذلك تقديم مجموعة من الضمانات التي تقوم على تحفيز المستثمر، سواء كان وطني أو أجنبي لإقامة مشروعه الاستثماري، وذلك من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني وتحريك عجلة التنمية الوطنية وخلق فرص عمل، ولقد اعتمدت في ذلك على نظامين لمنح العقار الصناعي وهما التنازل والامتياز، وفي

المقابل سخر المشرع العديد من المؤسسات والهيئات التي تقوم بتسيير وتنظيم وتهيئة العقار الصناعي، منها ما هو وطني ومنها ما هو محلي، هذه الأخيرة على اختلاف أنواعها لها دور كبير في السير الحسن لاستغلال العقار الصناعي، وسنحاول من خلال هذه المداخلة التعرف على الدور الذي تساهم به هذه الهيئات في عملية منح العقار الصناعي ومتابعة المشاريع الاستثمارية. حيث نطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى كان دور الهيئات المحلية فعال في تسيير ومنح العقار الصناعي؟

ولإجابة عن هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي في سرد المعلومات المتعلقة بالموضع، إضافة إلى المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية الخاصة بهذا البحث الذي نتطرق إليه وفقاً للخطوة التالية:

**المبحث الأول: دور الأجهزة التقنية في تسيير ومنح العقار الصناعي**

**المبحث الثاني: دور الأجهزة المستحدثة في تسيير ومنح العقار الصناعي**

**المبحث الأول: دور الأجهزة التقنية في تسيير ومنح العقار الصناعي**

تتمثل الأجهزة التقنية المحلية المتدخلة في عملية منح العقار الصناعي في كلّ من الوالي ومدير أملاك الدولة، إضافة إلى اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، سنحاول التعرف على هذه الهيئات من خلال مطلبين كالآتي:

**المطلب الأول: الوالي ومدير أملاك الدولة**

نتناول في هذا المطلب دور كلّ من الوالي ومدير أملاك الدولة في عملية منح العقار الصناعي.

**الفرع الأول: الوالي**

**أولاً: تعريف الوالي**

يعين الولاية بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقاً م 09/78 من الدستور في إطار الصلاحيات المخولة له فهو يعمل كممثل للدولة على المستوى الإقليمي إذ هو القائد الإداري وحلقة اتصال بين الولاية والسلطة فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل وزير من الوزراء في نفس الوقت يعتبر كممثل للولاية كشخصية معنوية إقليمية وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي ويمثل الولاية أمام القضاء<sup>1</sup>.

**ثانياً: دور الوالي في منح العقار الصناعي**

يتمثل دور الوالي في مجال العقار الصناعي في رئاسة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، كما أن تسيير أمانة اللجنة الذي يتولاه مدير الصناعة وترقية الاستثمار يتم

تحت سلطته. أكثر من ذلك، بل والأهم أن ترخيص بمنح الامتياز على الأراضي الموجهة للاستثمار بما في ذلك العقار الصناعي، يكون بقرار من الوالي المختص وهذا حسب م 5 من الأمر 04/08<sup>2</sup> المعدلة بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي رقم 11/11<sup>3</sup>، والمعدلة أيضا بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013، والتي منحت السلطة المطلقة في تقدير منح الامتياز من عدمه للوالي وحده دون قيد<sup>4</sup>.

يلاحظ في هذه التعديلات أن هذه السلطة توسعت شيئا فشيئا بالنظر إلى ما كانت عليه في إطار القانون 04/08 وتعديل 2011 وما هي عليه الآن. ففي ظل القانون 04/08 كان اختصاص الوالي في اتخاذ قرار منح الامتياز ضيقا جدا، لكن سرعان تدارك المشرع الأمر بموجب قانون المالية التكميلي 2011 حيث جعل الامتياز يمنح بقرار من الوالي في جميع الحالات مع تعليق الأمر على موافقة وزير القطاع المختص أما في قانون المالية لسنة 2013 أصبحت سلطة الوالي في هذا المجال مطلقة لا تحتاج إلى موافقة أي وزير، وبالتالي يمكن القول في هذا الصدد أن تركيز القرار في يد الوالي الذي يمثل السلطة المركزية من شأنه أن يزيد من البيروقراطية الإدارية، فيلاحظ أن المشرع سحب بيده اليسرى ما كان قد منحه باليد اليمنى في 2008، وهذا ما يؤدي إلى تردد المستثمرين في الإقبال لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني: دور مدير أملاك الدولة

هو ممثل الدولة في تسيير الأملاك الوطنية وتحرير العقود الإدارية المتعلقة بها، حتى أصبح مصطلح على تسميتها "موثق الدولة"، وتتص المادة 02/120 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08<sup>6</sup> على أن يصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود تسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ويمكنه أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة، وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها<sup>7</sup>.

كما أنه يتولى تمثيل الدولة أمام الجهات القضائية، فمثلا في حال إخلال المستفيد من الامتياز المقرر لاستغلال العقار الصناعي، للتشريع الساري المفعول به والالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادأة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بعد توجيه إعدارين موصى عليهما بالوصول، وإذا لم يرد عليهما يفسخ عقد

الامتياز بقوة القانون طبقاً لأحكام المادة 120 من القانون المدني وبالتالي فإن مدير أملاك الدولة هو الذي يتولى فسخ عقد الامتياز وذلك برفع دعوى الفسخ أمام الجهات القضائية<sup>8</sup>.

وعليه فإن الدور الأساسي لمديري أملاك الدولة هو تحري العقد المتضمن منح الامتياز، لأن الترخيص الصادر من الوالي لا يكفي لاستغلال العقار الصناعي فلا بد من عقد مشهر لكون الامتياز ينشأ عنه حق عيني عقاري<sup>9</sup>.

**المطلب الثاني: اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار**

**الفرع الأول: تعريف اللجنة الولائية**

أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07<sup>10</sup>، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20/10<sup>11</sup> حيث تنص المادة الأولى منه على إنشاء اللجنة، يتولى تسييرها المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تحت وصاية الوالي، فتتشكل اللجنة من الأعضاء الواردة في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 20/10 ويمكن أن تستعين بأي عضو يمكنه مساعدتها في أداء مهامها<sup>12</sup>.

**الفرع الثاني: دور اللجنة الولائية**

طبقاً لنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 120/07 على مهامها وهي كالاتي:

- إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.
  - مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.
  - تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهيئة ومجهزة موجهة لاستقبال الاستثمارات<sup>13</sup>.
  - المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الاستراتيجية المحدد من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية.
  - جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانيات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين عن طريق كل وسائل الاتصال.
  - تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
  - اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة.
  - متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- يتضح من خلال نص المادة أن هذه اللجنة تعمل على توفير العقار الموجه لفائدة المشاريع الاستثمارية ولها أن تتابع وتقيم المشاريع الاستثمارية<sup>14</sup>.

## المبحث الثاني: دور الأجهزة المستحدثة في تسيير ومنح العقار الصناعي

تتمثل الأجهزة المستحدثة المتدخلة في عملية تسيير العقار الصناعي في كلّ من مجلس إدارة المدينة الجديدة و مدير الصناعة وترقية الاستثمار نتطرق إليهما في مطلبين كالآتي:

### المطلب الأول: مجلس إدارة المدينة الجديدة

#### الفرع الأول: تعريف المدينة الجديدة

عرفت المادة الثانية من قانون رقم 08/02<sup>15</sup> المدينة الجديدة على أنه "تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة.

تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز." من خلال نص المادة نجد أن المشرع الجزائري ربط انجاز مشاريع استثمارية داخل محيط المدينة الجديدة بقربها من اليد العاملة، التي تشكل شريحة من المجتمع القاطن في تلك المدينة.

كما حدد المشرع المناطق الممكن إنشاء فيها مدن جديدة في المادة الرابعة من القانون 08/02.<sup>16</sup>

#### الفرع الثاني: دور مجلس إدارة المدينة الجديدة:

لقد تناولت المادة السابعة من القانون 08/02 مهام الهيئة التي تقوم بتسيير محيط المدينة الجديدة، حيث تتولى على الخصوص ما يأتي: "

– إعداد وإدارة وأعمال الدراسة والإنجاز لهذه المدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المعنية.

– إنجاز عمليات المنشآت الأساسية والتجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة، لحساب الدولة بصفتها صاحبة المشروع المفوض.

– القيام بالأعمال العقارية وجميع عمليات تنسيق والتسيير والترقية التجارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة."

حيث تملك الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة الوعاء العقاري الذي تنتازل عليه الدولة لصالحها لكن تبقى هذه الهيئة تعمل لحساب الدولة، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من القانون 08/02.<sup>17</sup>

#### المطلب الثاني: دور مدير الصناعة وترقية الاستثمار

يكلف مدير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، تحت سلطة الوالي، بأمانة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار التي تملك بنك معلومات مكون من

مجموعة معطيات مستخرجة من طرف مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار، وتدرس اللجنة اقتراح منح الامتياز بالتراضي وبالدينار للمتر مربع<sup>18</sup>.

### الخاتمة:

وفي الختام ومن خلال ما تم دراسته في هذا الموضوع يمكن القول أن اهتمام الدولة الكبير بالعقار الصناعي في الجزائر يبرز من خلال صدور العديد من النصوص القانونية المنظمة له، لإعطاء ضمان أكثر للمستثمر. وذلك من خلال استحداث العديد من الهيئات المحلية المسيرة والمنظمة للعقار الصناعي وتوزيع المهام بينها وإبراز دور كل منها. حيث نلاحظ أنه وبعد التعديلات الأخيرة في النصوص القانونية أصبح منح الامتياز بقرار من الوالي المختص إقليميا بعد اقتراح من اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار التي يكلف مدير الصناعة وترقية الاستثمار بأمانتها. فيما أن أهم دور يلعبه مدير أملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز باعتباره موثق الدولة.

لقد وفقت هذه الهيئات إلى حد ما في تسيير و تنظيم العقار الصناعي لكن العمل البشري لا يخلو من النقص، وبالتالي فعلى هذه الهيئات مضاعفة جهودها في التسيير الحسن لأوعية العقار الصناعي حتى لا يكون محل استغلال شخصي فقط، و إنما وطني بالدرجة الأولى دون التضيق على المستثمرين بتصعيب وإطالة الإجراءات.

### الهوامش:

- <sup>1</sup> سعدية قني، محاضرات في العقار الصناعي، مطبوعة لسنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2020/2019، ص 36.
- <sup>2</sup> الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر في الجريدة الرسمية عدد 49 لسنة 2008.
- <sup>3</sup> القانون رقم 11/11، المؤرخ في 20 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، الصادر في 20 يوليو 2011.
- <sup>4</sup> يمينية منقلتي وديهيية طاشور، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص الداخلي، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة 2014/07/02، ص 41.
- <sup>5</sup> يمينية منقلتي وديهيية طاشور، مرجع سابق، ص 41 و 42.
- <sup>6</sup> القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة في 03 أوت 2008.
- <sup>7</sup> عيدة قليش، منازعات العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكر ماستر، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2019/2018، ص 32.
- <sup>8</sup> عيدة قليش، مرجع سابق، ص 32.
- <sup>9</sup> أحمد جبوري، الهيئات المتدخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي، مجلة القانون والعقار، الجزائر، ص 154.
- <sup>10</sup> المرسوم التنفيذي 120/07، المؤرخ في 28 يناير 2007، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع، وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007.

- <sup>11</sup> المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 12 يناير 2010، المتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الجريدة الرسمية العدد 04 لسنة 2010.
- <sup>12</sup> نورية بودادة و ابتسام عماري، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم القانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2016/2017، ص 39.
- <sup>13</sup> Norbertnoland.wordpress.com، تاريخ الاطلاع يوم 2023/11/12، على الساعة 10:32.
- <sup>14</sup> Norbertnoland.wordpress.com، المرجع السابق.
- <sup>15</sup> القانون رقم 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 2002.
- <sup>16</sup> Revues.univ-ouaRgla.dz، تاريخ الاطلاع، يوم 2023/11/12، على الساعة 10:56.
- <sup>17</sup> Revues.univ-ouaRgla.dz، مرجع سابق.
- <sup>18</sup> dim-msila.dz، تاريخ الاطلاع يوم 2023/11/12، على الساعة 11:29.

## التحفيزات المالية للاستثمار في الجزائر



سماتي شريفة

<sup>1</sup> جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي - الجزائر

[smati-cherifa@univ-eloued.dz](mailto:smati-cherifa@univ-eloued.dz)

### الملخص:

تتناول هذه الورقة البحثية محاولة الجزائر تخطي عجزها الاقتصادي ومواكبة الدول المتقدمة في مجال الاستثمار واستغلال العقارات المتاحة لذلك، من خلال بحثها عن سبل بعث الاستثمارات وتشجيعها، وما يلاحظ أن النظام القانوني للاستثمارات عرف تطور كبير مستمدا قوته من التوجه نحو اقتصاد السوق، فأقرت العديد من الحوافز والمغريات لدفع وترقية الاستثمار خاصة إذا علمنا أن الجزائر من الدول التي تعاني من مشكلة جذب الاستثمار إليها، فلتوفير المناخ المناسب وضعت العديد من التحفيزات بموجب القانون 18/22 وما تبعه من مراسيم تنظيمية بالإضافة إلى ما سبقه من قوانين، وذلك لتوفير العقار المناسب والقاعدة القانونية الضابطة والمنظمة لتسيير وتنظيم الاستثمارات بالإضافة إلى التحفيزات المالية التي تعد أهمها باعتبارها أكبر المغريات للمستثمر وهي تقسم إلى قسمين: تحفيزات جبائية وتحفيزات أخرى عبارة عن قروض لتشجيع الاستثمار والمستثمرين واحداث تنمية شاملة تعود بالنفع على الخزينة العامة واستقطاب رؤوس الأموال ودعم اليد العاملة من خلال توفير مناصب الشغل.

**الكلمات المفتاحية:** العقار الصناعي، التحفيزات المالية للاستثمار.

### Abstract:

*This research paper deals with Algeria's attempt to overcome its economic deficit and keep pace with developed countries in the field of investment and exploitation of available real estate for that, through its search for ways to revive and encourage investments. What is noted is that the legal system for investments has witnessed great development, deriving its strength from the trend towards a market economy, and it has approved many incentives. And the temptations to push and promote investment, especially if we know that Algeria is one of the countries that suffers from the problem of attracting investment to it. To provide the appropriate climate, many incentives were put in place under Law 22/18 and the subsequent regulatory decrees in addition to the laws that preceded it, including: providing appropriate real estate and a controlling and regulating legal base. To conduct and organize investments, in addition to financial incentives, the most important of which are considered the greatest temptations for the investor. They are divided into two parts: tax incentives and other incentives, which are loans to encourage investment and investors, and comprehensive development events that benefit the public treasury, attract capital, and support the workforce by providing job positions.*

**Key words :**Industrial real estate, financial incentives for investment.

**مقدمة:**

إن قدرة الدول في زيادة معدل الاستثمار بالمستوى الملائم لمعدل نمو السكان يحدد مدى نجاح هذه الدول، وهذا ما يساهم في انطلاق الدولة في مسار النمو الذاتي وتخطيها للعقبات التي تعترضها، لذلك نجد أن البحث في سبل تشجيع وتنمية وتنشيط الاستثمارات من الانشغالات الكبرى للحكومات وواضعي السياسات الاقتصادية في مختلف البلدان.

والجزائر كغيرها من الدول التي تحاول تخطي عجزها الاقتصادي ومواكبة الدول المتقدمة، لذلك نجدها دائما تبحث عن سبل بحث الاستثمارات وما يلاحظ أن النظام القانوني للاستثمارات عرف تطور كبير مستمدا قوته من التوجه نحو اقتصاد السوق، فأقرت العديد من الحوافز والمغريات لدفع وترقية الاستثمار، خاصة إذا علمنا أن الجزائر من الدول التي تعاني من مشكلة جذب الاستثمار إليها فلتوفير المناخ المناسب وضعت العديد من التحفيزات منها: توفير العقار المناسب والقاعدة القانونية الضابطة والمنظمة لتسيير وتنظيم الاستثمارات بالإضافة إلى التحفيزات المالية التي تعد أهمها باعتبارها أكبر المغريات للمستثمر وهي تقسم إلى قسمين: تحفيزات جبائية وتحفيزات أخرى عبارة عن قروض لتشجيع الاستثمار ولتشجيع المستثمرين واحداث تنمية شاملة تعود بالنفع على الخزينة العامة واستقطاب رؤوس الأموال ودعم اليد العاملة من خلال توفير مناصب الشغل.

ومن هذا المنطلق نطرح التساؤل: ما مدى مساهمة التحفيزات المالية في تنمية واستقطاب

**الاستثمارات في الجزائر؟**

وللإجابة على هذا التساؤل فقد تناولنا هذه الدراسة بالاعتماد على المنهج الوصفي الذي يقوم على سرد مختلف الجوانب النظرية المتعلقة بهذه التحفيزات، والمنهج التحليلي الذي أعتمد لتحليل بعض النصوص القانونية التي تناولت الحوافز المالية للاستثمار في الجزائر.

وقد قسمنا بحثنا هذا إلى مبحثين في الأول: النظام القانوني للتحفيزات المالية في مجال الاستثمار، وفي المبحث الثاني: تمويل المشاريع الاستثمارية عن طريق القروض البنكية.

**المبحث الأول: النظام القانوني للتحفيزات المالية في مجال الاستثمار**

انتهجت الجزائر في ظل الإصلاحات الاقتصادية سياسة استثمارية تهدف في مجملها إلى تحقيق تنمية اقتصادية متكاملة حيث تستفيد المشاريع الاستثمارية من امتيازات واعفاءات ضريبية هامة لجذب الاستثمارات وسنتطرق في هذا الجزء إلى ضمان تحويل رؤوس الأموال في المطلب الأول، ضمانات منح حوافز مالية للمستثمر في المطلب الثاني.

## المطلب الأول: ضمان تحويل رؤوس الأموال

من أهم الضمانات التي تجذب المستثمر ويهمه للحصول عليها هي حرية تحويل رأسماله والعادات الناجمة عنه من فوائد إلى الخارج، حيث لا تكون أي فائدة إذا تم حرمان المستثمر الأجنبي من ذلك، ويقصد بالتحويل خروج رؤوس الأموال من الجزائر نحو الخارج من قبل الأشخاص المقيمين في الجزائر من أجل تمويل الاستثمارات المزمع إنجازها في الخارج، وكذلك دخول رؤوس الأموال من الخارج إلى الجزائر من قبل الأشخاص غير المقيمين في الجزائر من أجل ممارسة نشاطات استثمارية في الجزائر<sup>1</sup>.

أما إعادة التحويل فيقصد بها خروج الأموال الناجمة عن الاستثمار (الذي سبق تمويله عن طريق رؤوس أموال مستوردة والرأس مال الأصلي في الجزائر) من الجزائر إلى الخارج.

وقد نص المشرع الجزائري على هذا الضمان الممنوح للمستثمر ضمن المادة 8 من قانون 22-

18، تنفيذ من ضمان تحويل رأسمال المستثمر والعائدات الناجمة عنه، الاستثمارات...<sup>2</sup>

ويلاحظ أن نص هذه المادة يطابق نص المادة 25 من القانون 09-16 المتعلق بترقية

الاستثمار<sup>3</sup>، حيث أعطى للمستثمر حق تحويل رؤوس الأموال من الخارج إلى الجزائر من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية وكذا إعادة تحويل رؤوس الأموال والعائدات الناتجة عنها من الجزائر نحو الخارج، بشرط أن يكون رأس المال قد تم استيراده بموجب عملة صعبة يقوم بتسجيرها بنك الجزائر ويتم التنازل عنها لصالحه والتي تساوي قيمتها أو تفوق الحدود الدنيا المحدودة حسب التكلفة الكلية للمشروع، وإما أن تكون في شكل حصص عينية منجزة حسب الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به شريطة أن يكون مصدرها خارجيا وأن تكون محل تقييم طبقا للقواعد والاجراءات التي تحكم انشاء لشركات.

كما يذكر في هذا الإطار أن قانون النقد والقرض رقم 03-11 قد رخص وفقا للمادة 123 منه

للمقيمين في الجزائر تحويل رؤوس أموالهم إلى الخارج لضمان تمويل نشاطات في الخارج مكاملة لنشاطاتهم المتعلقة بإنتاج السلع والخدمات في الجزائر.

وبالنسبة للحد الأدنى المنصوص عليه في المادة 8 سالفة الذكر فقد حددها المرسوم التنفيذي رقم

22-300 في المادة 8 ب 25 % من مبلغ الاستثمار لأجل الاستفادة من ضمان التحويل المحتسب على

أساس حصة التمويل ذات المصدر الخارجي التي تقع على عاتق المستثمرين في التكلفة الاجتماعية للاستثمار<sup>4</sup>.

وبذلك يحرم الاستثمار الذي لا يتوفر على الحد الأدنى المحدد في هذا المرسوم من حق ضمان

التحويل دون حرمانه من الاستفادة من المزايا<sup>5</sup>.

## المطلب الثاني: ضمانات منح حوافز مالية للمستثمر

لدعم الاستثمار قام المشرع في إطار القانون 22/18 بإعادة هيكلة الأنظمة التحفيزية للاستثمار وتوجيهها نحو القطاعات ذات الأولوية وإلى المناطق التي تعطي لها الدولة أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني، حيث تم إقرار حوافز ومزايا ضمن ثلاث أنظمة تحفيزية وهي النظام التحفيزي المخصص للقطاعات ذات الأولوية والذي أطلق عليه قانون الاستثمار نظام القطاعات النظام التحفيزي الخاص بالمناطق التي تعريها الدولة اهتمام خاص ويطلق عليه نظام المناطق، النظام التحفيزي الموجه للاستثمارات ذات الطابع المهيكلي ويطلق عليها الاستثمارات المهيكلة .

### أولاً: النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية

نجد أن المشرع استحدث مصطلح القطاعات وهي الاستثمارات التي تنجز في قطاعات النشاطات المحددة وفقا للمادة 26 من قانون الاستثمار والمتمثل فيك المناجم والمحاجر، الفلاحة وتربية المائيات والصيد البحري، والصناعة الغذائية، الصناعة لصيدلانية، الصناعة البيتروكيميائية، الخدمات والسياحة، الطاقات الجديدة والمتجددة، اقتصاد المعرفة، تكنولوجيا الاعلام والاتصال، والملاحظ أن المشرع أضاف قطاعات أخرى لم تكن موجودة في إطار القانون السابق<sup>6</sup>.

أما الأنشطة غير القابلة للاستفادة من المزايا الموجهة لنظام القطاعات فقد حددها المرسوم التنفيذي رقم 22-300 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 المتعلق بتحديد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وذلك ضمن الملحق الثاني بعنوان النشاطات غير القابلة للاستفادة من نظام القطاعات.

### ثانياً: النظام التحفيزي للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة

وهي الاستثمارات المنجزة على المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب و الجنوب الكبير، وكذا المواقع التي تتوفر على إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للتنمين، اضافة إلى المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة. كما أن الهدف من هذا التقسيم الاقليمي هو تحقيق العدالة والقضاء على الفوارق الجهوية وخلق مناصب شغل جديدة وفك العزلة عن بعض المناطق<sup>7</sup>.

وقد حدد المرسوم التنفيذي 22-300 سالف الذكر قائمة بالنشاطات غير القابلة للاستفادة من مزايا نظام المناطق ضمن الملحق الأول لهذا المرسوم، وقد أدرج قائمة تتضمن 150 نشاط لا يستفيد من هذه المزايا، كما وضع قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار<sup>8</sup>، وهي قائمة منفصلة وشاملة مقارنة مع ما كان سائدا في ظل القانون 16-09.

حيث تضمن الملحق الأول قائمة المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب و الجنوب الكبير أدرج فيها مئات البلديات التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار ويتعلق الأمر بالبلديات المعنية حسب الولاية.

وتضمن الملحق الثاني قائمة المواقع التي تتطلب مرافقة خاصة من الدولة، وعدد فيها كذلك البلديات المعنية حسب الولاية.

أما الملحق الثالث فيشمل قائمة المواقع التي تمتلك إمكانات من الموارد الطبيعية قابلة للتنمين، وتحدد الموارد الطبيعية والبلديات المعنية بها.

### ثالثا: النظام التحفيزي الموجه للاستثمارات ذات الطابع المهيكل

وتدعى وفقا لهذا القانون بنظام الاستثمارات المهيكل، وهي الاستثمارات ذات القدرة العالية لخلق الثروة واستحداث مناصب الشغل، ولها إمكانية رفع جاذبية الأقاليم وتكون بمثابة قوة دافعة للنشاط الاقتصادي، من أجل تحقيق التنمية المستدامة. وتساهم على الخصوص بإحلال الواردات، تنويع الصادرات، الاندماج ضمن سلسلة القيم العالمية والجهوية، اقتناء التكنولوجيا وحسن الأداء.

ويشترط في الاستثمارات التي تؤهل لنظام الاستثمارات المهيكل أن تستوفي المعايير المنصوص عليها في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 22-302 وهي أن يصل مستوى مناصب العمل المباشر أو يفوق 500 منصب عمل، وأن يساوي مبلغ الاستثمار أو يفوق عشر ملايين دينار جزائري.<sup>9</sup>

ويمكن أن تستفيد هذه الاستثمارات المهيكل من مرافقة الدولة عن طريق التكفل الجزئي أو الكلي بموجب أشغال التهيئة والمنشآت الأساسية الضرورية لتجسيدها.

وقد اقترح قانون الاستثمار في إطار الأنظمة التحفيزية مزايا متفاوتة من نظام إلى آخر وفقا لأهمية موضوع الاستثمار وموقعه بذلك يتم توجيه الاستثمار نحو القطاعات ذات الأهمية اضافة إلى تنمية بعض المناطق التي تستلزم موافقة الدولة، وتتمثل هذه المزايا في الإعفاءات الجبائية وشبه الجبائية خلال مرحلة الإنجاز أو يقصد بها مرحلة تأسيس الشركة أو المؤسسة الاستثمارية<sup>10</sup> بمعنى مرحلة بناء المشروع أو المؤسسة وذلك لمدة ثلاث سنوات بالنسبة للاستثمار في القطاعات ذات الأولوية ولمدة خمس سنوات بالنسبة للاستثمارات التابعة لنظام المناطق ونظام الاستثمارات المهيكل.<sup>11</sup>

إضافة إلى إعفاءات جبائية تتعلق بالضريبة على أرباح الشركات والرسم على النشاط المهني وذلك خلال مرحلة الاستغلال أي بعد الانتهاء من المشروع، وتتراوح بين ثلاث وخمس سنوات بالنسبة للاستثمارات المنجزة في القطاعات ذات الأولوية، ومن خمسة إلى عشرة سنوات بالنسبة إلى الاستثمارات

المنجزة على مستوى المناطق التي تعطي لها الأولوية أهمية خاصة ونفس المدة أي من خمسة إلى عشر سنوات بالنسبة للاستثمارات المهيكلية.

تحدد مدة الاستفادة من هذه المزايا وفقا لشبكة التقييم التي يحددها التنظيم، فحسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 22-302 فإن مدة المزايا الممنوحة للمستثمر في مرحلة الاستغلال تكون على أساس شبكة تقييم خاصة بكل نظام تحفيزي بعد انقضاء المدة الدنيا المحددة في محضر معاينة الدخول في الاستغلال الذي تعده الوكالة بطلب من المستثمر، وقد حدد الملحق الثالث من نفس المرسوم شبكات التقييم، ومن أهم المعايير المعتمدة عليها في ذلك، مكان تموقع المشروع الاستثماري، مناصب شغل المنشأة، تكلفة المشروع الاستثماري، وكذا المساهمة الذاتية في تمويل الاستثمار ومصادر الموارد الأولية المستعملة في الانتاج.

والهدف من ذلك هو تفعيل استحداث مناصب الشغل وترقية كفاءات الموارد البشرية، تثمين الموارد الطبيعية وكذا الموارد الأولية المحلية، إضافة إلى تدعيم الاقتصاد الوطني ومنح الأولوية للتحويل التكنولوجي وتطوير الابتكار.

- حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الدولة الجزائرية تتعلق أحكامها بالمصلحة والوساطة والتحكيم، ونلاحظ أن المشرع أضاف الوساطة التي لم يتم ذكرها في المادة 24 من القانون 16-09.

- حالة إبرام اتفاق بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (التي تتصرف باسم الدولة) من جهة والمستثمر من جهة أخرى، وهنا كذلك نجد أن المادة 24 سألقة الذكر نصت على وجود اتفاق مع المستثمر دون ذكر الوكالة، وهذا ما بين ما جاء به القانون الجديد من تعزيز لدور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

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

### المبحث الثاني: تمويل المشاريع الاستثمارية عن طريق القروض:

تعد البنوك طرفا أساسيا وأصيل في تمويل المشاريع الاستثمارية عن طريق القروض وخاصة تلك المشاريع الناجحة وذات البعد التنموي والقادرة على تحدي المعوقات والصعوبات وسنتطرق في هذا الجزء من الدراسة على أسس ومعايير تمويل المشاريع (مطلب أول) وأنواع ومخاطر منح القروض (مطلب ثاني).

## المطلب الأول: أسس ومعايير تمويل المشاريع.

تعتبر الأسس والمعايير التي تعتمد عليها البنوك لمنح القروض الركيزة الأساسية في التقنيات البنكية فلها أهمية كبيرة من طرف المسيرين اعتمادا على أسس متبنة واعتمادا على معايير تخص العميل والمشروع. هناك مجموعة من الأسس التي يضعها البنك عند منحه لمختلف أنواع القروض.

**1. مبلغ القرض:** يجب أن يتناسب حجم القرض المطلوب مع، ونشاط المؤسسة طالبة للتمويل، لذلك على بنك دراسة حاجاتها الأساسية وذلك للقيام بواجباتها تجاه البنك على أكمل وجه.<sup>12</sup>

**2. الغرض من القرض:** إن الغرض من تمويل المشاريع المطلوب من المؤسسة المالية، فإن كانت أن تزيد من رأسمال فيمنح القروض القصيرة الأجل، أما إذا كانت تريد تمويل شراء أصول ثابتة أو تمويل التوسع، فتقدم القروض متوسطة الأجل أو الطويل الأجل، إذن فالغرض من القرض يحدد مدتها.<sup>13</sup>

**3. مدة القرض:** تفصل البنوك بصفة عامة في مدة القرض، وذلك بهدف تقليل المخاطر لذلك يخضع ملف المقترض لدراسة دقيقة لتحديد هذه المدة.

**4. قدرة العميل على الدفع:** يدرس البنك جيدا إمكانية العميل، ويفحص مدخوله وقدرته على السداد و الضمانات التي قدمها في ملف القرض حيث يلجأ إلى أصوله المملوكة.

**5. رأس المال:** يشترط البنك في طالب القرض رأس مال كاف كضمان، حيث تعكس درجة ملكية الأصول درجة كفاءة.<sup>14</sup>

**6. القيود القانونية وتوجيهات البنك المركزي:** كثيرا ما توضح قيود قانونية على نشاط البنوك في منح القروض وقد تشمل الحدود القصوى للقروض.

**7. شخصية المستثمر:** تعتبر السمعة الحسنة للمستثمر محصلة لعدة صفات من بينها الأمانة، والمسؤولية والالتزام تجاه الديون، والثقة والائتمان أساس المعاملات التجارية بصفة عامة والعمل المصرفي بصفة خاصة.

**8. المركز المالي للمستثمر:** يعد المركز المالي للمستثمر الضمان الرئيسي على قدرته على الوفاء، إذ عليه أن يتمتع برأس مال مناسب وسليم، لأن عكس ذلك سيعرضه لأزمات مالية.<sup>15</sup> وقد يؤدي كذلك إلى الإفلاس، حيث تقوم البنوك بدراسة وتحليل الأوضاع المالية للمستثمر قبل منحه أي قرض خاصة لأصوله الثابتة، ونسبة التداول، نسبة السيولة.

**9. الضمانات:** يؤخذ الضمان من المستثمر سواء عينيا أو شخصيا ولكن هذه الضمانات لا تغني عن السمات التي بينهاها في المعايير السابقة، والهدف من الضمان هو تحسين أوضاع القرض المقدم، وتوفير

الحماية للبنك وبراغي فيه بوصفه خط الدفاع الأخير للبنك قانونيته وكفايته للقروض وسهولة وقابليته للصرف<sup>16</sup>.

**10. التنوع:** يتم تنويع القروض على المستثمرين فيساهم البنك في عدة نشاطات اقتصادية، فيساهم في أنشطة صناعية وتجارية، حيث يترتب عليه قلة احتمال الخسارة كما يقصد به عدم التركيز على مناطق دون غيرها حيث توزع على نطاق جغرافي واسع قدر الإمكان<sup>17</sup>.

### المطلب الثاني: أنواع ومخاطر منح القروض:

تمر عملية منح القروض عبر عدة مراحل وفقا لمجموعة من الإجراءات وتنقسم هذه القروض إلى عدة أنواع وفق عدة معايير (فرع أول) غير أن هذه العملية تجلب للمصرف العديد من المخاطر والمجازفات (فرع ثاني) هذا ما يستدعي وجود الضمانات.

### الفرع الأول: أنواع القروض البنكية:

يمكن تقسيم القروض وفقا لعدة معايير:

**1. القروض وفقا للهدف:** تنقسم إلى قروض إنتاجية: وهي التي تمنح شراء الأصول الثابتة ولتدعيم الطاقة الإنتاجية كالمواد الخام والمعدات، وقروض تجارية: وهي تمنح للنشاط التجاري كالاستيراد والتصدير وقروض استهلاكية وهي التي تمنح لفئات الموظفين<sup>18</sup>.

**2. القروض وفقا للضمانات:** بداية القروض المضمونة والتي تشمل القروض لضمان عيني، والتي تكون بضمان البضائع أو الأوراق الآلية أو السندات أو الكمبيالات أو وثائق التأمين، كما تشمل القروض بضمان شخصي والتي تكون بالنظر إلى المركز المالي للشخص المقترض. ثم هناك القروض الغير مضمونة والتي يكفي فيها بوعده المقترض بالدفع وهي التي تتعلق غالباً بالأعمال التجارية وتعتمد على الثقة بين المقترض والمؤسسة المصرفية<sup>19</sup>.

**3. القروض وفقا للفترة الزمنية:** وهي تلك التي ترتبط بالآجال منها قصيرة الأجل وهي التي لا يتعدى أجلها عن سنة ومتوسطة الآجال ويمتد أجلها إلى خمس سنوات بغرض تمويل العمليات الرأسمالية للمشروعات، وقروض طويلة الأجل والتي تزيد عن خمس سنوات بغرض تمويل مشاريع الإسكان والاستصلاح الأراضي وبناء المصانع وهناك أيضا قروض مستحقة عند الطلب<sup>20</sup>.

### الفرع الثاني: مخاطر تمويل الاستثمارات:

تتميز قرارات الاستثمار عموماً، سواء كانت عينية أو نقدية بدرجة من المخاطر والتي تعرف بأنها الخسائر والأضرار التي تصيب المستثمر نتيجة عدم التأكد والتنبؤ بعوائد الإدارة الاستثمارية،<sup>21</sup> وينقسم هذا الخطر إلى:

## 1. خطر القانوني والإداري والاجتماعي: يتمثل هذا الخطر في التغييرات والتعديلات التي قد تطرأ

على القوانين وبرامج التمويل البنكي، مما يخلق إرباكا للمستثمر، كما يرتبط هذا الخطر بالوضعية القانونية للمؤسسة ونوع نشاطها ومن القواعد القانونية التي يجب البنك معرفتها قبل الإقراض هي:

النظام القانوني للمؤسسة، مدى سلطة المسيرين على المؤسسة ( أي حريتهم في إبرام العقود والرهن أو بيع الممتلكات) بالإضافة إلى علاقة المساهمين بالمسيرين، ويربط هذا الخطر أيضا بعصرنة المؤسسة وسهولة الإجراءات وكفاءة العمال والتزامهم.<sup>22</sup>

## 2. الخطر الاقتصادي والمالي: ويتجاوز هذا الخطر إرادة البنك والمؤسسة لأنه يربط بالوضعية

الاقتصادية والسياسية والاجتماعية للبلاد بصفة عامة حيث يعد من أصعب المخاطر ويجب على البنك أن يكون على دراية بالنظام الاقتصادي المتبع والقطاعات التي توليها الدولة أولوية كالبناة والأشغال العمومية والسياحة والفلاحة والصناعة، السياسة الجبائية والمالية والمصرفية وتتنحصر أساسا هذه المخاطر في مخاطر تتعلق بالنشاط الاستثماري والتي ترتبط بطبيعة النشاط الذي يمارسه المستثمر. والذي يرتبط بدوره بالظروف المحيطة التشغيلية والانتاجية بالإضافة إلى مخاطر معدل الفائدة والتي يرتبط بحسابات مالية بحتة ترتبط بالأصول والخصوم والأرباح المحققة هذا ويضاف إليه مخاطر الصرف خاصة أن البنك يتعامل مع أنشطة دولية ومستثمرين أجانب وهو مترتب بأسعار الصرف والأوضاع الاقتصادية والمالية للدول، كما أن التضخم وما تعنيه القوة الشرائية للنقود فتأثر بطريقة سلبية على موجودات وأصول المؤسسة الاستثمارية وتعرض السوق للهزات والانهيئات المفاجئة تعمل على عدم الاستقرار وتؤثر على أحجام التداول تبعا لسلوكيات المستثمرين.

وهذا لا يمنع أن هناك أخطار ترتبط بالبنك ومدى قدرته على تقييم أداء وكفاءة البنك من حيث متابعة مدى الائتمان ودراسة الملف قبل منح القرض بالإضافة إلى التحقق من مدى كفاية الضمانات.<sup>23</sup>

## الخاتمة:

أبدت الجزائر إرادة قوية وبذلت جهودا معتبرة لتطوير وترقية الاستثمار وذلك بانتهاج سياسة الإصلاح الاقتصادي وسن تشريعات وقوانين لتحفيز الاستثمار والتي كان آخرها 18/22 والمتعلق بترقية الاستثمار إلا أنها لم تحقق التحولات والتطورات الاقتصادية المرجوة لتحسين الوضع المالي والاقتصادي والتي انعكست على الاستثمار الأجنبي خاصة ببطئ الاستثمار الوطني مع قلته حيث نصل في ختام دراستنا هذه الى النتائج الآتية:

- الإبقاء على الضمانات التي كانت ممنوحة للمستثمر بموجب القوانين الاستثمارية السابقة.

- توفير الضمانات لتحويل المبلغ المستثمر .

– مهمة الترويج والمراقبة للاستثمارات.

– توفير آلية منح القروض للمستثمرين بالإضافة الى التحفيزات الموفرة بواسطة القانون 18/22.

رغم كل الإيجابيات التي جاء بها هذا القانون والأبواب التي فتحها أمام المستثمرين إلا أنه كان عليه دراسة مقدار المكاسب المحققة من هذه الاعفاءات المتلاحقة ومقارنتها بالتكلفة الاقتصادية الناجمة عن الاعفاءات اقتصاديا واجتماعيا، وبالتالي فكل محفز يجب أن يربط البيئة الملائمة والدراسة المسبقة ولا يوضح إلا بوجود استراتيجية واضحة آنية ومستقبلية.

كما أن اتفاق الدوائع على المشاريع الاستثمارية يجب أن يكون في اطار ودراسة شاملة للمخاطر في ظل الأوضاع الاقتصادية الراهنة والمتوقعة على المديين المتوسط والبعيد خاصة بإشراك المتخصصين في كل المجالات السياسية والاقتصادية والمالية. بالإضافة الى إجراء اصطلاحات على الجهاز المصرفي وذلك بإعادة النظر في قانون النقد والقرض، مع تكوين وتأهيل العنصر البشري المتدخل في العمل الاستثماري لزيادة كفاءته وقدراته ورفع مهاراته مما يسهم في إصلاح السياسة الاستثمارية للبلاد.

#### الهوامش:

1. راضية مقران، مقال بعنوان ضمانات الاستثمارات في اطار القانون 18/22، منشور بالمجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، عدد 01، جامعة الجزائر - 2022، ص3414.
2. المادة 8 من القانون 08/22، المؤرخ في 24/07/2022، المتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية عدد 50، الصادرة ب28/07/2022.
3. يراجع في ذلك المادة 25 من القانون 09/16، المؤرخ في 16/09/2022، المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46، الصادرة ب03/08/2016.
4. المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 22-300، المؤرخ في 08/09/2022، المتعلق يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل، جريدة رسمية عدد 60، الصادرة ب18/09/2022.
5. امقران راضية، المرجع السابق، ص3415.
6. المادة 25 من القانون 18/22، السابق الذكر.
7. بالكعبيات مراد، التحفيزات الجبائية لتشجيع الاستثمارات الوطنية المباشرة في قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، البليلة 2007، ص70.
8. يرجع في ذلك الملاحق المدرجة في المرسوم 300/22، السابق الذكر.
9. المادة 16 من المرسوم التنفيذي 22-302، المؤرخ في 08/09/2022، يحدد معايير تأهيل الاستثمارات الهيكلية وكيفية الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة ب18/09/2022.
10. معيقي لعزیز، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كآلية جديدة لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جيجل، 2006، ص87.
11. المواد 27 و 28 من القانون 18/22، السابق الذكر.
12. عبد الحليم كحراجة وآخرون، الإدارة المالية والتحليل المالي، دار الصفاء، عمان، 2000، ص72.
13. سعاد صديقي، دور البنوك في تمويل المشاريع السياحية، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، 2006، ص86.
14. محمد سعيد سلطان، الدار الجامعية، الاسكندرية، 1993، ص42.
15. المرجع نفسه، ص60.
16. محمد كمال ذليل حمزاوي، اقتصاديات الإئتمان المصرفي، منشأ المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000، ص159.

17. مهند حنا نيكولا عيسى، إدارة مخاطر المحافظ الائتمانية، دار الراية للنشر والتوزيع، الأردن، 2010، ص48.
18. هيل عجمي وآخرون، النقود والمصاريف والنظرية التغذوية، د.د. بن، الأردن، 2009، ص 132-133.
19. عبد الغني حنفي، عبد السلام ابو قحف، الإدارة الحديثة تجارية الدار الجامعية الاسكندرية، 2004، ص81.
20. مهند حنا نيكولا عيسى، مرجع سابق، ص ص 52-53.
21. بلكعبيات مراد، تمويل المشاريع الاستثمارية عن طريق القروض البنكية في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد17، د.س.د، ص 193.
22. ناظم محمد النوري، طاهر فاضل البياتي، أحمد زكريا صيام، أساسيات الاستثمار المعيني والمالي، ط1، دار وائل للطباعة والنشر، الأردن، 1999، ص 288.
23. يراجع في ذلك، مراد كعبيات، مرجع سابق، ص 193-195.

# توصيات الملتقى



في اليوم السادس من شهر ديسمبر سنة ألفين وأربعة وعشرين، اجتمعت لجنة صياغة توصيات الملتقى الوطني الموسوم بـ : النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمارات واستقطابها، تحت رئاسة الأستاذة الدكتورة بوساحه نجا، المنظم من طرف فرقة البحث المسماة "السياسة التشريعية العقارية وتشجيع الاستثمار" في كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، بالاشتراك مع مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر ومخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري، وبحضور أعضاء لجنة التوصيات.

بداية تثني لجنة التوصيات على حسن اختيار الموضوع بالنظر للاعتبارات التالية:

- ✓ أن العقار الصناعي أهم ما يشغل المستثمرين لتوطين مشاريعهم الاستثمارية
- ✓ لأنه أصبح من الضروري إعادة النظر في أحكام وكيفيات استغلال العقار الصناعي لا سيما في ظل صدور قانون الاستثمار الجديد لمسايرة ما ترمي إليه أحكامه الجديدة.

وعلى ضوء ما تقدم يوصي المشاركون في هذا الملتقى بما يلي:

- 1- التعجيل بإصدار النصوص القانونية والتنظيمية الجديدة لاستغلال العقار الصناعي حتى تتضح رؤية المستثمرين وتعطي دفعا للمشاريعهم الاستثمارية وفقا لقواعد وشروط واضحة ومضبوطة.
- 2- عملا على ترسيخ مبادي الاستثمار العامة كالحرية والشفافية والمساواة يجب العمل على توحيد أحكام استغلال العقار الصناعي بين المستثمر الوطني والأجنبي لا سيما الشروط المتعلقة بمنح الامتياز والامتيازات الخاصة به.
- 3- العمل على ضبط حافطة العقار الصناعي وتأصيل ملكية الدولة للأراضي الموجهة للاستثمار بمختلف أنواعها، وذلك حتى لا تقف عائقا في مواجهة منح عقود الاستغلال للمستثمرين في حينها دون تأخير.
- 4- إصدار نص تنظيمي يوضح كيفية تطبيق المادة 13 من الأمر رقم 04/08 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المتضمنة تمليك بعقد توثيقي البنايات المنجزة لفائدة المستثمر، لأن تطبيقها العملي يكاد يكون معدوما على المستوى الوطني، في حين يكون المستثمر في أمس الحاجة لهذا العقد لاستعماله كسند في إطار التأمينات العينية.

- 5- بالموازاة مع إنشاء المنصة الرقمية للاستثمار التي تتولى الوكالة تسييرها، يتعين ربطها بقواعد المعطيات المسوكة على مستوى مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري، لتكون كل المعلومات متوفرة حول وضعية الأراضي القابلة للمنح لتوطين المشاريع الاستثمارية.
- 6- ضرورة النص على منح الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد دون تقييدها بعدد مرات التمديد حتى يتخلص المستثمر من إشكالية مآل الامتياز والمنشآت المنجزة في ظله.
- 7- الإبقاء ضمن النصوص القانونية المرتقبة على آلية فسخ الامتياز قضائيا لما يشكله من ضمانات فعالة تحمي المستثمر في مواجهة الإدارة.
- 8- ضرورة إيجاد آليات فعالة للرقابة الدائمة على أعمال الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والهيئات المتدخلة في تسيير واستغلال العقار الصناعي حتى لا تتحول إلى جهاز بيروقراطي معطل لعمليات الاستثمار من خلال تعقيد الاجراءات واستغلال المستثمرين.
- 9- عملا على تكريس مبدأ الثبات التشريعي وتساوي الفرص بالنسبة للمستثمرين يجب ضمان تطبيق أحكام النصوص القانونية القديمة على الاستثمارات التي نشأت في ظلها مع إمكانية الاستفادة من المزايا التي سيأتي بها النظام القانوني الجديد لاستغلال العقار الصناعي.
- 10- عملا على ضمان شفافية الاجراءات يتعين وضع رزنامة زمنية قصيرة المدة لدراسة طلبات الاستفادة من العقار الصناعي وحصول المستثمر على عقد الامتياز، في مدة لا تتجاوز الشهر من تاريخ قبول المنح.

إصدارات



كلية الحقوق والعلوم السياسية

**Faculty of Law and Political Science**

جامعة الشهيد حمة لخضر

الوادي-الجزائر

ISBN: 978-9931-983-77-4



9

789931

983774



سَامِي