



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 لأملاك الدولة لولاية الوادي

ينظمون

الملتقى الوطني الثالث والعشرون 23 حول

النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي

ودوره في تشجيع الإستثمارات وإستقطابها

الجزء الثاني

CEER

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 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

الجزء الثاني

ISBN :

978-9931-983-78-1

الإيداع القانوني

ديسمبر 2024

الطباعة



El-oued - Algerie

+213668005970

imprimerierimel39@gmail.com

إصدارات



كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Science

جامعة الشهيد حمه لخضر

الوادي الجزائر

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 لأملاك الدولة لولاية الوادي

ينظمون

الملتقى الوطني الثالث والعشرون 23 حول

النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي

ودوره في تشجيع الإستثمارات وإستقطابها

الجزء الثاني

الطباعة



ISBN :

978-9931-983-78-1

الإيداع القانوني

ديسمبر 2024

El-oued - Algerie

+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 نجاة، 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. قفي سعدية، د. رزيقة قريشي، د. عمامره 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. العايبي سعيدة، د. بن خليفة الحبيب د. سلخ محمد لمين د. بطينة مليكة د. سعود أحمد، د. وكواك الشريف د. لعبيدي 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. بلعبيدي رافع، د. جديد نهلة، د. فريجات إسماعيل، د. مدلل شوقي، د. حاقه العروسي، د. حمايتي صباح، د. عرارم جعفر.

الأساتذة من خارج الجامعة: - أ. د. شميشم رشيد، جامعة المدية. د. العمري خالد، جامعة إليزي. أ. د. بوشنافة جمال، جامعة المدية د. توكي وليد، جامعة عنابة أ. د. جبار جميلة، جامعة خميس مليانة. د. لعروسي حليم، جامعة المدية. أ. د. كنازه محمد، جامعة تبسة أ. د. مصطفى عايد، 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 فرج، 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. طالب أسماء، ط. د. فضيلة شعبان ط. د. عز الدين غبش، ط. د. نور الدين ورخ، ط. د. سماتة شريفة، ط. د. زايري مروة، ط. د. عباد أحمد، ط. د. سليمة عطية، ط. د. يمينه دحمري، ط. د. خلف عبد السلام، د. فريجات إسماعيل، د. منصور محمد العروسي.

لجنة التوصيات

رئيس لجنة التوصيات: - أ. د. بوساحة نجاة.
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 كيفية 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 سيمكننا 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 وتحلّل 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؟

محاوّر 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 درّاجي - 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 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 جامعة الوادي	الرهن الرسمي على العقار الصناعي الموجه للاستثمار بين الضوابط القانونية واشكاليات التطبيق
2	جامعة الوادي 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 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 إسوة 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	شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي في ظل القانون 17/23
2	جامعة الوادي	تسوية منازعات عقد الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري.
3	جامعة الوادي	عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري.
4	جامعة الوادي	المستجدات التشريعية في مجال الاستثمار ودورها في حماية العقار الصناعي

5	د. أحلام حراش ط.د. مهري أميرة	جامعة الوادي	الصلح كألية لفض منازعات استغلال العقار الصناعي التي يختص بها القاضي الإداري
6	د. شريفي عماد 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 ط.د. حمصي ميلود	جامعة سوق اهراس جامعة قالمة	أحكام حق الامتياز في ظل القانون 17/23
9	ط.د. بوسام نور الدين د. سميرة سعيد	جامعة صفاقس- تونس جامعة الوادي	الآليات القانونية لتسيير واستغلال العقار الصناعي في الجزائر
10	ط.د. أحمد عباد 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. منصور محمد العروسي

من: 10:40 - 12:30

مقرر الورشة: حمصي ميلود

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

مناقشات عامة

الورشنة العلمية الرابعة - عن بعد

رئيس الورشة: د. شريفي عماد

من: 12:30-10:40

مقرر الورشة: حاقه العروسي

عنوان المداخلة	المؤسسة	المتدخل	
استغلال العقار الصناعي في الجزائر وفقا للمستجدات التشريعية الحاصلة في مجال الاستثمار -القانون رقم 17-23 أنموذجا-	المركز الجامعة مغنية	أد. ميساوي حنان	1
ضمانات القضاء التجاري المتخصص في فض النزاعات الناشئة عن استغلال العقار الصناعي في إطار التشريع الجزائري	جامعة بشار	د. رابح رزوق	2
الإطار القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار	جامعة جيجل	د. بن عميروش ريمة	3
الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. تغيير في الأسماء أم تفعيل للمهام	جامعة مستغانم	د. جيلالي بلحاج	4
الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار آلية لرصد سوق العقار الصناعي	جامعة عين تموشنت	د. كاهنة آيت حمودة	5
الثبات التشريعي كضمانة لتعزيز الاستثمار في العقار الصناعي.	جامعة مغنية	د. عطار نسيمية ط د بن يابني عائشة	6
عقد الامتياز الشروط والأثار	المركز الجامعي تندوف	د. بلحاج بلخير د. لعبيدي عبد القادر	7
التطور التشريعي لعقد الامتياز الصناعي وأثره على الاستثمار	جامعة خنشلة	د. بوشيري مريم ط. د بن خديم إشراف	8
دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح العقار الاقتصادي- مقاربة ما بين قانون الاستثمار والقانون 17-23	جامعة البويرة	د. لعمريري ياسين ط د. عقيل تيهينان	9

مناقشات عامة

ورشنة تدريبية مصاحبة لأعمال الملتقى

موجهة لطلبة الدكتوراه في ميدانى الحقوق والعلوم السياسية

من: 12:30-11:30

عنوان المداخلة	المؤسسة	المتدخل	
الأمانة العلمية لضمان أصالة البحوث في العلوم القانونية	جامعة الوادي	د/ بطينة مليكة	2
استقرار المنظومة التشريعية ودورها في استقطاب الاستثمارات وترقيتها	جامعة الوادي	د. محده جلول	3

***** (الجلسة الختامية 12:40) *****

(تلاوة التوصيات- ختام الملتقى)

قائمة محتويات الكتاب

- الجزء الثاني -

الصفحة	المتدخل	عنوان المداخلة
08	ط.د. بوسام نور الدين د. سميرة سعيد	الآليات القانونية لتسيير واستغلال العقار الصناعي في الجزائر
15	ط.د. أحمد عباد ط. د. ريمة بداوي	الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كهيئة مانحة وحيدة للعقار الصناعي بموجب القانون 17/23
28	د. زيبار الشاذلي	عقد منح امتياز العقار الصناعي كألية قانونية ناجعة
39	د. عيساوي عبد القادر	نقاط الظل في القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية
54	د. حيرش نور الدين د. رابح وهيبية	الإطار القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كجهة وحيدة مخولة بتوزيع العقار الإقتصادي.
73	د. ماديو ليلي	الاختصاص الحصري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار الصناعي وفقا للقانون رقم 17-23
87	د. تيراوي محمد أمين	الإطار المفاهيمي للمناطق الصناعية ودورها في تشجيع الاستثمار
96	د. فاتح حاجي	دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار CALPIREF في النهوض بالاستثمار الصناعي في ولاية سطيف
105	أ.د. ميساوي حنان	استغلال العقار الصناعي في الجزائر وفقا للمستجدات التشريعية الحاصلة في مجال الاستثمار - القانون رقم 17-23 أنموذجا-
124	د. رابح رزوق	ضمانات القضاء التجاري المتخصص في فض النزاعات الناشئة عن استغلال العقار الصناعي في إطار التشريع الجزائري
136	د. بن عميروش ريمة	الإطار القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
153	د. جيلالي بلحاج	الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تغيير في الأسماء أم تفعيل للمهام
164	د. كاهنة آيت حمودة	الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار آلية لرصد سوق العقار الصناعي
178	د. عطار نسيم ط د بن يايني عائشة	الثبات التشريعي كضمانة لتعزيز الاستثمار في العقار الصناعي.
188	د. بلحاج بلخير د. لعبيدي عبد القادر	عقد الامتياز الشروط والأثار
202	د. بوشيربي مريم ط. د بن خديم إشراف	التطور التشريعي لعقد الامتياز الصناعي وأثره على الاستثمار
215	د. لعيميري ياسين ط د. عقيل تينيينان	دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح العقار الاقتصادي- مقارنة ما بين قانون الاستثمار والقانون 17-23
229		توصيات الملتقى

الآليات القانونية لتسيير واستغلال العقار الصناعي في الجزائر



ط.د: بوسام نورالدين

جامعة صفاقس - تونس

boussamnoredine@gmail.com

د: سعيد سميرة

جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي،

said-samira@univ-eloued.dz

ملخص:

يعتبر العقار الصناعي من العناصر الأساسية في الذمة المالية لأي دولة، وعاملا هاما لإقامة المشاريع الاستثمارية والحرص على توفير الفضاء المناسب لإقامة المشاريع الاستثمارية، والحرص على توفير الفضاء المناسب لإقامة واستقبال المؤسسات الصناعية، وإيجاد الهياكل القاعدية الهامة والشروط الضرورية لتهيئة المناخ المناسب لنشاط هذه المؤسسات.

والجزائر على غرار باقي الدول سعت إلى تحسين وضعية قطاع العقار الصناعي من خلال مجموعة من القواعد التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالاستثمار، سواء ما تعلق بوضعية العقار الصناعي عموما أو ما تعلق بالمستثمر المحلي أو الوطني، غير أن ذلك لم يكن كافيا بالقدر الذي يقوم بهذا القطاع، إذ لا يزال هناك قصورا في هذه التشريعات والتنظيمات التي حالت دون الوصول إلى الغرض المطلوب، وهو رفع الرصيد العقاري والصناعي لجعله أكثر إنتاجية وذلك من خلال التوجيه والتسيير الحقيقي والصحيح له واستحداث أنماط جديدة لاستغلاله.

كلمات مفتاحية: العقار الصناعي؛ الاستثمار؛ القواعد القانونية؛ القواعد القانونية؛ النظام العقاري.

Abstract:

Industrial real estate is one of the basic elements in the financial disclosure of any country, and an important factor for the establishment of investment projects and keenness to provide the appropriate space for the establishment of investment projects, and to ensure the provision of the appropriate space for the establishment and reception of industrial institutions, and the creation of important base structures. The necessary conditions are necessary conditions to create the appropriate climate for the activity of these institutions.

Algeria, like other countries, sought to improve the status of the industrial real estate sector through a set of legislative and regulatory rules related to investment, whether related to the status of industrial real estate in general or with regard to the local or national investor, but this was not enough to the extent that this sector does, as there are still deficiencies in these legislations and regulations that prevented reaching the required purpose, which is to raise the real estate and industrial balance to make it more productive through guidance and management. The real and correct for him and the development of new patterns of exploitation.

Keywords: industrial real estate; investment; legal rules; Economic real estate; Economic real estate.

مقدمة:

لم يتعرض المشرع الجزائري لمسألة تعريف العقار الصناعي، بالرغم من أنه خصه بمجموعة من النصوص القانونية، انطلاقا من مسألة بيع العقارات للمستثمرين، وكذا مسألة تنظيم استغلال هذا النوع من العقارات على غرار باقي أنواع العقارات، سواء من ناحية مالكيه أو المستثمرين فيه، فالدولة من خلال هذه النصوص حاولت التوفيق بين مسألة ترشيد استغلال هذه العقارات من جهة باعتبارها ثروة غير متجددة، ومن جهة ثانية الحرص على ضمان تنفيذ المشاريع المسطرة مع مراعاة مسألة المضاربة عليه، في ظل رغبة مستثمريه ومستغليه في الحصول على أفضل الضمانات للاستثمار في هذا المجال، على الرغم من المصلحة المشتركة بينهما، وهي ضمان تحقيق وتنفيذ المشاريع الاستثمارية ودخول مرحلة الإنتاج.

وفي ظل ما سبق ذكره تسعى الدولة من خلال السياسة الوطنية المحددة في هذا المجال، إلى حماية وتسيير العقار الصناعي على الوجه الذي يمنع كل تلاعب، أو مضاربة مع المحافظة على الأهداف الرئيسية والمتمثلة في تشجيع الاستثمار، كل ذلك من خلال مجموعة من الآليات القانونية الخاصة بمجال الاستثمار في العقار الصناعي.

وبسبب ذلك اختلفت أساليب وكيفيات استغلال العقار الصناعي باختلاف القواعد والقوانين المنظمة لها، سواء قوانين المالية أو الاستثمار، وبين طرق تسيير هذه العقارات وكيفيات استغلالها من عقود التنازل أو الامتياز.

وفي هذه الدراسة حاولنا تسليط الضوء على مختلف وسائل استغلال وتسيير العقار الصناعي في الجزائر، من خلال طرح إشكالية الدراسة، حول: ما هي الآليات القانونية المتبعة من قبل المشرع الجزائري في مسألة تسيير واستغلال العقار الصناعي؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية قسمنا الدراسة إلى مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي،

المبحث الثاني: كيفيات استغلال وتسيير العقار الصناعي في الجزائر،

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي

لا يختلف اثنان أن العقار الصناعي بأشكاله المختلفة يشكل عنصرا هاما من عناصر الذمة المالية للدولة إذ بدونها لا يمكن الحديث أو تصور أي نشاط تنموي مهما كان شكله أو طبيعته في أي مكان كان، كونه يعد عاملا أساسيا لتصور إقامة المشاريع تنموية كانت أو استثمارية، وتطور الاستثمار في الجزائر بشكل جدي وجاد، والذي سيبعدها لا محالة عن التبعية الاقتصادية للموارد البترولية، التي أثبتت لمرات عديدة بأن مخاطرها غير مضمونة العواقب، بالإضافة إلى خطر نفادها، بدأ بعد أحداث 1988 وبشكل أدق في 1990، ولعل أوضح نص في ذلك كان الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي

وجاء تعريف العقار بصفة عامة في المادة 01/683 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بأنه: ((كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول))¹.

وجاء في تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة رقم 121 المؤرخ في 2004/07/21، بأن المناطق الصناعية هي: كل مساحة تمنح للمؤسسة المحيطة الملائم والإيجابي للعمل، وتشكل عاملا مهما من عوامل ترقية الاستثمار وتحسين مردودية المؤسسة.

كما نص تقرير لوزارة الصناعة وإعادة الهيكلة على أن العقار الصناعي يمثل العامل الأساسي والحقيق لترقية وعصرنة النسيج الصناعي، وأنه يمثل الترسنة الدافعة المحفزة للاستثمار².

وبصفة عامة يمكن تعريف المناطق الصناعية بأنها المناطق المعدة لإنشاء مشاريع صناعية بناء على مجموعة من المعايير متمثلة في الموقع الذي تحتله بالنسبة لشبكة الطرق وقنوات التوزيع وسعر الأرض ضمن المنطقة ذاتها³.

وبصدور الأمر 73-75 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية⁴، والتي تولت كل عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في التراب الوطني، وبعد تقديم المقترحات والمساعدات الضرورية للهيئات المكلفة بالمدن من أجل ترقية المناطق الصناعية وتتميتها، أن استحدثت 77 منطقة صناعية وتم تهيئتها عبر التراب الوطني⁵، وبذلك كان لزاما أن يتم وضع آليات قانونية تحدد إجراءات تسيير هذه المناطق التي أصبحت واقعا، وهو ما تم فعلا من خلال صدور المرسوم 84-55 المتعلق بتحديد الهيئات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية⁶.

المطلب الثاني: أهمية العقار الصناعي

للعقار الصناعي أهمية من الناحية الاقتصادية والسياسية، فتمثل الأملاك العقارية من الناحية الاقتصادية باختلاف أنواعها أساس الاقتصاد وتلعب دورا هاما في التنمية الشاملة لأي بلاد، لذلك ارتبطت حضارات الدول سواء قديما أو حديثا بهذا المورد، وجعلته معيار تقدمها ورفقها إذ يمكن التحكم في نمو الاقتصاد من خلال التوجيه المنظم للاستثمارات العقارية صناعية كانت أو فلاحية أو عمرانية...، غير أن العقارات الصناعية تنفرد بأهمية خاصة تظهر من خلال مجالات الاستثمار الصناعي كصيغة قانونية في سبيل تطوير آليات التنمية الصناعية، كما أنها تمثل عاملا هاما في تطوير الاقتصاد الوطني وتحريره من التبعية للمحروقات من خلال السياسة القانونية المنتهجة⁵ في مجال الاستثمار في العقار الصناعي المبني على حرية الاقتصاد وحرية الاستثمار⁷.

كما تكمن الأهمية السياسية للعقار الصناعي في كونه يمثل بصفة أساسية الأيديولوجية السياسية المتبعة في البلاد، إذ أن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالنظم القانونية السائدة في الملكية العقارية، مثلما كان الحال عليه في قديما في أنظمة الاقطاع والعرق والرأسمالية والاشتراكية، وفي هذا

المجال يمكن القول أن الجزائر ومن خلال المراحل التاريخية التي مرت بها، اختلفت فيها التشريعات المتعلقة بالعقار الصناعي وفقا للظروف السياسية التي سادت في كل مرحلة من المراحل التي مرت. ويمكن القول أن السلطات العمومية اتخذت كل التدابير اللازمة لتفعيل القدرات العقارية المجمدة، إذ بادرت في البداية إلى استرجاع الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية التي تم حلها أو في طريق ذلك، ثم سعت أيضا إلى استرجاع كل الأصول العقارية الفائضة والمحازة على سبيل الانتفاع أو التملك من مؤسسات عمومية اقتصادية في حالة نشاط، وغير لازمة موضعها لنشاطها، والتي تكون في الأغلب تمثل مساحات شاسعة قامت السلطات بتوجيهها للاستثمار الصناعي من أجل تلبية حاجيات المستثمرين المتزايدة⁸.

المبحث الثاني: تسيير العقار الصناعي في الجزائر

إن كل الأراضي الموجهة عموما للاستثمار بما يتصل بها، أو يرصد لخدمتها يسمى عقارا صناعيا⁹، وفي الجزائر تنوعت مصادر العقار الصناعي التي تسمى بالمناطق المهيأة والمعدة للاستثمار فيها، من مناطق اقتصادية، ومناطق النشاطات، والمناطق الخاصة.

المطلب الأول: كفاءات سير الوضع بالنسبة لتسيير العقار الصناعي في الجزائر

العقار الصناعي أو كما يسمى في القانون 23-17¹⁰، بالعقار الاقتصادي مع ما في ذلك من شمولية أكبر، مر على مراحل ارتبطت بالوضع الذي عاشته الجزائر منذ استقلالها، فالإجراءات التي واكبت فترة الاستقلال لم تكن واضحة المعالم كونها ارتبطت بقواعد ونصوص كان الهدف منها وضع الأمور على السكة الصحيحة، وإعادة ترتيب الأوضاع أساسها كان تسييرا ذاتيا لم يعمر طويلا، كون الفترة في حد ذاتها لم تتجاوز ثلاث سنوات لتأخذ الأمور مجرى آخر بعد التصحيح الثوري في 1965، الذي أدخل البلاد تحت ظل حكم اشتراكي أحادي التصور، لا يقر بأي نشاط يتم خارج الأطر التي تحددها الدولة، إذ يرى أن أي عمل يتم في الإطار الخاص يعد احتكار أو استغلال لموارد الأمة، ودام ذلك إلى غاية 1990، وما سبقتها من أحداث التي أدخلت البلاد في نظام اقتصادي حر مع كل التحفظ عن ذلك، وفي ظل الفوضى التي سادت آنذاك كان العقار من بين ما استهدف من قبل فئات جشعة حاولت نهب ما أمكنها في ظل التحفيز الخاصة بتشجيع الاستثمار، والتي لم يكن لها معنى سوي مواصلة استنزاف العقار، وبقي الأمر على حاله إلى غاية صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011، والذي تم بموجبه إنشاء لجنة للإشراف والمساعدة على تحديد وترقية الاستثمار¹¹ CALPIREF.

المطلب الثاني: بدايات التكفل شبه المنظم بالعقار الصناعي

مع إنشاء لجنة الإشراف والمساعدة على تحديد وترقية الاستثمار CALPIREF، بدأ الأمر مقتصرًا على ملف يودع لدى المدير الولائي للصناعة لدراسته من قبل اللجنة، وإبداء الرأي بشأن العملية الاستثمارية، وهي وضعية أخرجت النشاط الاستثماري عن إطاره الصحيح وسمحت للعديد من طالبي الاستثمار بالحصول على أراضي من العقار الصناعي، وأخرجوها عن وجهتها الفعلية، أي شهدنا إقدام

البعض عن إنشاء قاعات للحفلات بمناطق صناعية دون وجه حق، كما بقيت العديد من الأراضي الممنوحة دون استغلال، ورغبة في إصلاح الوضع تم إنشاء اللجنة الوطنية ANIREF¹²، مدعمة بالشباك الوحيد رغبة في تسهيل الأمر، ولم تدم الوضعية طويلا لتوضع الأمور بين يدي الولاية، لتسوء الأوضاع بشكل أكبر، فنلاحظ هنا حصول عدم استقرار قانوني وهو من بين الأمور التي لا تعطي رغبة للمستثمر بالاستثمار، واعتبار ذلك عاملا من عوامل فشل أي نشاط استثماري في ظل أوضاع كهذه.

الفرع الأول: المظاهر القانونية لبدايات تنظيم وضبط شؤون العقار وإنشاء حافظة للعقار الاقتصادي:
صور ومظاهر هذا التنظيم بدأت معالمها عند صدور الأمر 74-26 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية¹³، التي خصت أساسا البلديات لتحديد الوعاء العقاري المطلوب لوضع مشاريعها التنموية حيز التنفيذ، وخذه الوضعيات قبولت بإشكالات كبيرة تعلقت بالملكية، وكذا تحديد المحيط القابل لاستقبال المشاريع المحلية لذا كان من الصعب فيه تخصيص هذه الأوعية لأي نشاط خاص، وبقي الأمر على حاله إلى غاية صدور الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار¹⁴، والذي بدأ معه الحق في التملك الذي يعتبر صورة تحفيزية مشجعة على نمو الاستثمار في البلاد.

وتبعت ذلك العديد من النصوص كالمرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار¹⁵، وما تضمنه أيضا قانون المالية التكميلي لسنة 2003، وجملة النصوص التي ارتبطت بتطوير الاستثمار، وخلق الوكالة الوطنية مدعمة بالشباك الوحيد الذي يخفف من مظاهر البيروقراطية السائدة، سواء في بعث النشاط الاستثماري، أو كفاءات تخصيص الأوعية العقارية ليعود الوضع لحاله بعد فرض استشارة الولاية في الأمر، وما تبعه من خروقات عطلت مجرى سير النشاط الاستثماري، وكذا استغلال العقار الصناعي أو الاقتصادي وتسخيره للهدف المنشأ من أجله.

ليليها بعد ذلك آخر نص ممثلا في قانون 23-17، المؤرخ في 01 جمادى الأولى 1445، الموافق ل 2023/11/15 المتعلق بشروط وكفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، وهو أمر يوحي بأن النص المذكور صدر للقضاء على الخروقات السائدة في مجال تسيير ومنح العقار الصناعي أو الاقتصادي، وتحديد مصادره وكفاءات التعامل حيالها.

الفرع الثاني: صعوبات وخروقات حالت دون التسيير الأمثل للعقار الصناعي

- من أهم هذه العراقيل هي عدم الاستقرار والثبات للأداة القانونية الموجهة لتسيير العقار، وتغيرها من زمن لآخر ومن مرحلة لأخرى، أمر ساهم في حصول تصرفات منقضة للعرف الأساسي المخصص لأجله العقار الصناعي.
- عدم الثبات على هيئة وجيدة تكلف بتسيير العقار وتحاط بإطار قانوني صلب لا يسمح بأي صورة من صور الإخلال عند التخصيص، ومن خلال ذلك توقيف النزيف الذي طال العقار الصناعي.
- ويتم ذلك بإحاطة العقار الصناعي بكل الظروف والأطر القانونية الكفيلة بحمايته، مع تسهيل الإجراءات التي تكفل تطورا فعليا للنشاط الاستثماري.

ولتحقيق ذلك يقتضي الأمر:

- وضع حد لصور التأميم التي اشتكى منها المستثمر الأجنبي والتي تجلت مظاهرها في إشكال التسيير الاشتراكي، التي يرى فيها المستثمرون خطرا على استثماراتهم التي قد يفقدونها دون قيد أو شرط.
- توسيع الحافطة العقارية بالبلاد إلى المناطق النائية والمطلوب تنميتها، وكذا مناطق الظل لفتح مجال الاستثمار وتوسيعه ليشمل مختلف أنحاء البلاد.

الخاتمة:

ومن خلال ما تناولناه في هذه الدراسة، يمكننا القول أن العقار الصناعي في الجزائر مر بمراحل عدة انطلاقا من إنشاء المناطق الصناعية، ثم مناطق النشاطات التي كرسست من أجل توفير الأرضية العقارية لمختلف المستثمرين، من أجل المشاركة في التنمية الاقتصادية، ثم تلت ذلك مراحل الانفتاح على مختلف المستثمرين الأجانب، حيث سعت أيضا الجزائر إلى إيجاد مناطق خاصة لتوفير الأوعية العقارية للاستثمار لهم.

ونشير أيضا في نهاية هذه الدراسة إلى أن الدولة في البداية قد تبنت نظام التنازل كوسيلة لتسيير العقار الصناعي، وهو ما أدى إلى ضياع الكثير من الأوعية العقارية الصناعية، خاصة عند عدم تجسيد مختلف المشاريع الاستثمارية التي تم منح العقارات الصناعية لأجلها، لا سيما وأن الملكية تم نقلها من الدولة إلى حيازة المتنازل له.

وبالرغم من أن الدولة حاولت ترشيد عملية منح العقارات الصناعية من خلال اعتماد نظام الامتياز، وتجنب عمليات التنازل التي كان معمولا بها من قبل، إلا أن هذا النظام أيضا (الامتياز) لم يكن كافيا لتحقيق العقلانية في تسيير هذا العقار، كونه قابل للتحويل إلى تنازل وهو ما جعل المشرع الجزائري من سنة 2008 يعمد إلى عملية استرجاع الأوعية العقارية الفائضة والتي تكون تابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأصول العقارية التي زادت عن المؤسسات الخاضعة لعمليات التصفية، والعقارات المتبقية على مستوى المناطق الصناعية.

والمشرع الجزائري وبهدف التشجيع على الاستثمار في الجزائر سعى دائما إلى توفير الأوعية العقارية، أو ما يعرف عموما بالعقارات الاقتصادية ومنحها عن طريق التنازل، وبسبب عدم نجاعة كل الطرق السابقة في المحافظة والتقليل من استنزاف وتبذير هذه الثروة العقارية، انتقل من خلال مجموعة من القواعد والآليات القانونية آخرها قانون 17-23، إلى مرحلة التنظيم والعقلانية في تسيير العقارات الصناعية، وذلك من خلال رقمنة عملية استغلالها وتسييرها.

ونخلص في الأخير إلى تقديم جملة من التوصيات لهذه الدراسة تتضمن ما يلي:

التوصيات:

- إيجاد الإطار القانوني الثابت والذي يعد ركيزة أساسية في خلق جو ملائم للعمليات الاستثمارية،
- استرجاع كل الأراضي التي منحت في السابق في هذا الإطار، ولم يتم استغلالها،

- استرجاع كل الأراضي التي وضعت في غير النشاط الاستثماري المصرح به،
- تحديد الجهة المكلفة فعليا بعملية توزيع العقار الصناعي الموجه للاستثمار، وعدم ترك ذلك بين اللجنة والولاية،
- إنشاء لجنة مختصة فعليا في معالجة الملفات والفصل فيها بطريقة علمية مدروسة،
- مراعاة عامل الزمن عند الفصل في العمليات الاستثمارية، كون المستثمر خصوصا الأجنبي يعطي للزمن أهمية كبرى، ويعتبره أساس نجاح أي عمل يقوم به، لأن قصر المدة من طولها في معالجة الملفات تعتبر من العوامل التنافسية بين الدول لجلب المستثمرين.

الهوامش:

- ¹ القانون 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر، عدد 13 ماي 2007.
- ² خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2016، ص 51.
- ³ جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 10.
- ⁴ المرسوم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر، العدد 20.
- ⁵ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، ط2، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 12.
- ⁶ المرسوم 84-55، المؤرخ في 03/03/1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، ج ر، العدد 10.
- ⁷ زعموش فوزية، دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الأجنبي، ملتقى وطني بعنوان الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، يوم 18-19 فيفري 2015.
- ⁸ زيدة نورالدين، استثمار العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، المجلد 02، العدد 10، جوان 2018، ص 729.
- ⁹ خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 21.
- ¹⁰ قانون رقم 23-17 مؤرخ في 01 جمادى الأولى 1445، الموافق ل 2023/11/15، المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد 73.

¹¹ comité d'assistance a la localisation et a la promotion des investissements et de la régulation.

¹² Agence Nationale a la localisation et a la promotion des investissements et de la régulation.

¹³ الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، عدد 19.

¹⁴ الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، عدد 47.

¹⁵ مرسوم تشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر، عدد 64.



ريمة بداوي

جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج
rima.badaoui@univ-bba.dz

أحمد عباد

جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج ،
ahmed.abbad@univ-bba.dz

ملخص:

من أهم الدعامات التي تعتمد عليها الدول في تحريك عجلة التنمية هي الإستثمار والذي من شأنه النهوض بالإقتصاد، ولأجل ذلك تسعى الدول إلى إعتقاد عدة أساليب ووسائل من أجل إستقطاب رؤوس الأموال وخاصة الأجنبية ومن بينها ضرورة توفير الأوعية العقارية الإقتصادية والتي عادة ماتكتسيها عدة عقبات قد تواجه المستثمر لتحقيق رغبته في الإستثمار، لذلك حرص المشرع الجزائري على تأطير عملية تسيير وإستغلال العقار الصناعي لأجل تلبية حاجيات المستثمرين خاصة بعد التوجه الجديد الذي إعتدته الجزائر وفق قانون الإستثمار الجديد لذلك فإن عملية تنظيم العقار الصناعي تشهد نوعا من التكيف لتواكب التوجهات العامة للدولة، ولعل أهم هذه الآليات هو توحيد الإطار القانوني للعقار الصناعي من خلال حصر تنظيمه وتسييره ومنحه إلى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، لإزالة كل العقبات التي تعيق المستثمرين، وكذا تماشيا مع ضرورات المرحلة لأجل تنمية إقتصادية ناجعة ومستقرة.

كلمات مفتاحية: ترقية الاستثمار؛ العقار الصناعي؛ التنمية الإقتصادية؛ الأملاك الخاصة للدولة؛ المناطق الصناعية.

Abstract :

One of the most important pillars that countries rely on to move the wheel of development is investment, which will advance the economy, For this reason, countries seek to adopt several methods and means in order to attract capital, especially foreign capital, including the necessity of providing economic real estate facilities, which are usually fraught with several obstacles that the investor may face to achieve his desire to invest.

Therefore, the Algerian legislator was keen to frame the process of managing and exploiting industrial real estate in order to meet the needs of investors, especially after the new approach adopted by Algeria, through the new investment law 18/22. Therefore, the process of regulating industrial real estate is witnessing a kind of adaptation to keep pace with the general directions of state policy, and perhaps the most important of these mechanisms. It is to unify the legal framework for industrial real estate by limiting its organization and management and granting it to the Algerian Investment Promotion Agency, In order to remove all restrictions that may hinder investors, and in line with the necessities of the stage for effective and stable economic development, there is no need to create a kind of real estate security.

Keywords: Investment Promotion; Industrial Real Estate; Economical Development; Private Property of the State; Industrial Zones .

مقدمة:

تشهد الجزائر كغيرها من دول العالم، تطورا لافتاً في مجال الإستثمار لما له من علاقة بالتنمية الإقتصادية والإجتماعية وأيضاً بالإستقرار السياسي، والذي يُعد أيضاً صمام أمان لحاجيات الفرد والمجتمع كما أنه يعتبر وسيلة لتحقيق مستقبل أفضل للأجيال القادمة.

ومن أهم العوامل المساعدة في عملية الإستثمار الناجع هي وفرة حافظة العقار الصناعي والتي من شأنها أن تساهم في إعطاء دفعة قوية للنهوض بقطاع الإستثمار، وباعتبار أن الجزائر تحوي على وعاء عقاري هام يعطي المجال للمستثمرين في مختلف القطاعات للقيام بمشاريعهم على أحسن وجه .

ومنذ إستقلالها إهتمت الجزائر بمسألة تنظيم العقار الصناعي من خلال جملة النصوص القانونية التي تصب في هذا المجال ولازالت في كل مرة تعمل على تحيينها وتعديلها بما يتماشى مع التطورات الحاصلة تسهيلا منها من أجل إستقطاب أكبر عدد من المستثمرين، ولعل آخرها التفكير بإنشاء هيئة وطنية لترقية الإستثمار، والتي تجسدت بموجب القانون الجديد للإستثمار 18/22 والتي ستعزز حتما من إضفاء الشفافية والنزاهة وبعث الطمأنينة في نفوس المستثمرين لما لها من دور كبير في ترقية الإستثمار.

إن الأحكام القانونية المتعلقة بإستغلال العقار الصناعي بدءا من مرحلة التكوين والمنح وصولا إلى مرحلة الإستغلال الفعلي وكذا الدور الكبير الذي تلعبه في تطوير الإستثمار يُعد من المواضيع التي تستحق البحث والتنقيب والإثراء لما يمكن أن تساهم فيه هذه الأحكام في تطوير عملية الإستثمار، ومع حصر المشرع للهيئة المختصة بمنح وإستغلال العقار الصناعي، فإنه من الضروري التطرق إلى دورها بإعتبارها هيئة مانحة وحيدة للعقار الإقتصادي، وإنطلاقا من ذلك يمكننا طرح الإشكالية الآتية: أي دور للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بموجب القانون 17/23 في منح العقار الإقتصادي في الجزائر؟

وللإجابة على هذه الإشكالية نقترح خطة من محورين نتكلم في المحور الأول عن أهمية العقار الإقتصادي في عملية الإستثمار ونتطرق في المحور الثاني إلى دور الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بصفتها هيئة مانحة وحيدة للعقار الإقتصادي بموجب القانون الجديد 17/23، ولقد إعتدنا في الإجابة على هذه الإشكالية المنهج الوصفي التحليلي .

المبحث الأول: دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار

تحوي الجزائر على إمتداد مساحتها الشاسعة وتنوع المقومات الطبيعية والبشرية والتي تشكل إغراء للمستثمرين، على أوعية عقارية يجعل منها خيارات مفتوحة يجب على الدولة إستغلالها، من أجل البحث عن موارد بديلة للمداخل غير قطاع المحروقات، لذلك فإن توفير العقار الإقتصادي هو مفتاح الإستثمارات الفعالة

والمثمرة والتي تكون لها الإنعكاسات الإيجابية للدفع بعجلة التنمية الإقتصادية من خلال إستقطاب اكبر للمستثمرين .

المطلب الأول: تعريف العقار الإقتصادي

يُعد الإستثمار الناجح معيارا يُقاس به درجات تطور المجتمعات، غير أن نجاح أي إستثمار يبقى مرهون بمدى وفرة العقار الصناعي، أو ما يُسمى بمصطلح العقار الإقتصادي، والذي يعتبر أحد أهم عوامل جذب الإستثمارات وجدير بالذكر أنه في بعض الأحيان يُستخدم مصطلح العقار الإقتصادي بدلا من العقار الصناعي الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 119/07¹⁶، المؤرخ في 2007/04/23، غير أن مصطلح العقار الإقتصادي أشمل مفهوما من العقار الصناعي، لأن هذا الأخير لايمثل سوى جزء بسيط من العقار الإقتصادي، الذي يندرج ضمنه العقار السياحي والفلاحي.. إلخ، وهو ما تداركه المشرع من خلال القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/16¹⁷، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية بذكره مصطلح " العقار الإقتصادي".

وبالرجوع إلى المادة 1/683 من القانون المدني الجزائري، التي أوردت تعريفا للعقار، حيث نصت على ما يلي: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹⁸.

وإنطلاقا مما سبق يمكن الخروج بالتعريف التالي للعقار الصناعي: "بأنه مجموعة الأراضي التي وُجّهت للإستثمار وكل ما إتصل بها وما رُصد لخدمتها."¹⁹

كما يمكن تعريف العقار الصناعي بأنه: "هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للإستثمار"²⁰، وجاء مفهوم العقار الإقتصادي في مفهوم القانون 17/23، السالف الذكر من خلال المادة الرابعة منه بأنه:

- العقار الإقتصادي : كل ملك عقاري تابع للأملك الخاصة للدولة وكل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار لفائدة الدولة، قابل لإستقبال مشروع إستثماري بمفهوم القانون المتعلق بالإستثمار.

- العقار المهياً: كل ملك عقاري تابع للأملك الخاصة للدولة مزود بالطرق والشبكات المختلفة الضرورية للسماح بإستعماله.

- لأصول المتبقية: الأملك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

- الأصول الفائضة: الأملك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الإقتصادية، لا سيما:

الأمالك العقارية غير المستغلة، أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند نشر هذا القانون. الأمالك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الإجماعي للمؤسسة . الأمالك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها . الأمالك العقارية التي تغير وجهتها بحكم أدوات التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية. الأمالك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسات العمومية. تُعتبر زيادة على ذلك، أصولاً فائضة الأمالك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المسيرة للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا القانون والتي أعيد إدماجها ضمن الأمالك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا القانون .

وخلافاً للأمر رقم 04/08 الملغى بموجب القانون 17/23، فقد قام المشرع الجزائري بتحديد القطع الأرضية التي تدخل في نطاق العقار الصناعي الموجه للإستثمار، حيث جاء في نص المادة 02 من القانون 17/23 على أن "العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية مكون من:

- _ المناطق المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- _ الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.
- _ الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- _ الأراضي المهيأة التابعة للحضائر التكنولوجية .
- _ الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة
- _ الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية.
- _ الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري .
- _ الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأمالك الخاصة للدولة²¹.

المطلب الثاني: العقار الإقتصادي ودوره في التنمية

يمكننا تقسيم دور العقار الإقتصادي في الجزائر خلال ثلاث مراحل متتالية :

أولاً: دور العقار الصناعي خلال مرحلة النهج الاشتراكي: ففي هذه المرحلة كان المشرع يتماشى مع الخيار الاشتراكي والذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية، وإذا كانت التدابير المتخذة في السنوات

الأولى من الاستقلال كانت ضرورية لضمان مواصلة سير الحياة الإقتصادية للبلاد بعد نيل الإستقلال، غير أنه وبعد إصدار الأمر 74/26 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات²²، ونظرا لإفتقار الدولة إلى إطارات كُفوة فقد عجزت عن تسيير الحافظات العقارية الهائلة التي كانت بحوزتها، وبالتالي لم يلق العقار الصناعي العناية المستحقة من المُشرع في هذه المرحلة، من هنا نلاحظ أن دور العقار الصناعي في ظل النهج الاشتراكي كان يستخدم كبنية تحتية للإنتقال من معركة الكفاح والتحرير إلى معركة البناء والإنتاج، إذ استخدمت الدولة حافظة العقار الصناعي التي أنشأتها كأساس لإستثماراتها إعتادا على الأمر 74/26، وما سبقه من نصوص، فكان بمثابة الآلية القانونية المفضلة لتجسيد خطط بناء القطاع العام، حيث خضع إنشاء وتهيئة المناطق الموجهة للأنشطة الصناعية إلى قرارات إرتجالية كانت تستند بالأساس إلى فكرة التقسيم العادل للثروة مما أدى إلى إخفاقات عميقة في المنظومة العقارية الصناعية في تلك المرحلة .

ثانيا: دور العقار الإقتصادي في ظل الإفتتاح: بعد تخلي الجزائر عن النهج الاشتراكي وتبنيها صراحة فكرة الإقتصاد الحر، تعمقت في ذهن المشرع ضرورة النظر وفق الرؤية السياسية والإقتصادية الجديدة والتي كانت تهدف إلى التحول الآمن نحو إقتصاد السوق وبالتالي تنشيط الإستثمار الوطني والأجنبي خاصة من خلال الإستغلال الأمثل للعقار الصناعي والسير نحو تحرير المعاملات الإقتصادية لإزالة كل العراقيل التي ميزت المعاملات العقارية في المرحلة السابقة، وقد لعب العقار الصناعي في ظل التحولات الإقتصادية الجديدة دورا حاسما في تشجيع الإستثمار، وهذا ضمن المقاربة الجديدة للسلطة الساعية للتخلي التدريجي عن التحكم في الحياة الإقتصادية، ما يقتضي بعث نوع من الحرية في مجال الإستثمار.

ثالثا: دور العقار الإقتصادي خلال مرحلة التحولات الراهنة: لقد جاء القانون الجديد للإستثمار رقم 18/22²³ بإجراءات تحفيزية تتماشى مع مقتضيات المرحلة الحالية والتي يُنتظر منها أن تعطي دفعا قويا في تحريك وتيرة الإستثمار لتلعب الدور المنوط بها، ومنها على وجه الخصوص الإعفاء من دفع حقوق نقل ملكية العقار والرسم على إشهار العقار بمختلف أنواعه، بعدما كان المستثمر سابقا يعاني من إرتفاع المبالغ المالية الخاصة بالإستفادة من العقار الذي يمارس فيه نشاطه الإستثماري نتيجة إرتفاع الرسوم المفروضة عليه لا سيما الرسم المتعلق بتسجيل العقار والإشهار به ونقل ملكيته، مما أثر سلبا على المشاريع الإستثمارية المقامة أو التي يرغب المستثمر في إقامتها مادام أن إرتفاع الرسوم على إستغلالها تكلف المستثمر أعباء إضافية²⁴، ولأهمية وفرة العقار الموجه للإستثمار جاء القانون 17/23 ومن خلال المادة 08 الفقرة السادسة بتكليف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بإكتساب وحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لإحتضان مشروع

إستثماري²⁵، وفي ذلك إشارة إلى المحفزات التي منحها الدولة بغية تقديم ضمانات أكبر لرجال الأعمال والمستثمرين، من خلال الدور البارز الذي تسعى الدولة لمنحه للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بصفتها المانحة والمسيرة الوحيدة لحافطة العقار الموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية والتي يُنتظر منها المساهمة في تنمية وتطوير الإقتصاد.

غير أن الوصول إلى تحقيق تلك الأهداف ينبغي أن يكون إنطلاقا من الدور الفعال والمتميز للعقار الإقتصادي في تحقيق التنمية المنشودة وأيضا إزالة كل العوائق العديدة التي قد تواجه المستثمرين من أبرزها ندرة العقار الذي من المفروض أن يحوي مشاريع المستثمرين، لذلك فإن مسألة توفير العقار الصناعي تكتسي من الأهمية بما يحقق التنمية الحقيقية، ونذكر بعض الجوانب ذات الأهمية بالنسبة للعقار الصناعي:

01- إن وفرة العقار الإقتصادي في القطاعات الإقتصادية المختلفة من شأنه تشجيع رجال الأعمال على الإستثمار في مختلف القطاعات ذات الأهمية، كما أنه يعطي لهم ضمانات كافية للمغامرة برؤوس أموالهم، وإستثمارها في مختلف القطاعات ذات الأهمية لتحقيق التنمية المنشودة، ولمعالجة صعوبة الحصول على قطع أرضية مهيأة لمزاولة الأنشطة الإستثمارية، وبالنظر إلى كون مشكل الحصول على العقار الصناعي يعود بالأساس إلى النقص الكبير في الحافطة العقارية فقد تم الإنتباه إلى ضرورة تدخل الدولة لتكون الضامن الحقيقي للحصول على العقار من حيث إمكانية الإستفادة من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة كبديل للملكيات الخاصة للأفراد، وهذا ما جاء به القانون الجديد للإستثمار 18/22²⁶، من خلال المادة السادسة فقرة 01، وكذا القانون 17/23 من خلال المادة الثامنة منه بتكليف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بإلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وكذا إمكانية إكتساب ولحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لإحتضان مشروع استثماري، مما لا يخلق ندرة في العقارات المؤهلة لإحتضان مشاريع إستثمارية .

02- إن تطوير آليات الإستثمار وتشجيعه يقتضي تنظيم السوق العقارية، ما يضمن توفير الأوعية العقارية للمستثمرين الحقيقيين وبالتالي منح ضمانات أكثر للمستثمرين وتطبيق المساواة بين الجميع وهو ما يشكل عاملا محفزا على جذب الإستثمار، وكذا محاربة الإرتفاع الفاحش في أسعار العقارات بسبب جشع الوسطاء وأطماع المضاربين، بسبب كثرة المضاربات التي مست قطاع الإستثمار نتيجة غياب الرقابة والمتابعة من الإدارة، وكذا إعتقاد الدولة سابقا على طريقة التنازل عن العقارات في إطار الإستثمار حيث نصت المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الإستثمار على إمكانية منح الأراضي الخاصة التابعة للدولة²⁷، في إطار عقد الإمتياز لإنجاز مشاريع إستثمارية بقولها "يمكن للدولة أن

تمنح بشروط إمتيازية قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات عن أراضي تابعة للأملك الوطنية لصالح الإستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة"، وقد سار المشرع على هذا النمط ضمن القوانين اللاحقة والمؤكد فإن هذه الطريقة في التنازل شهدت أنماطا متعددة من التحايل للظفر بعقارات كبيرة مقابل مشاريع أكثرها وهمية لا أساس لها في الواقع ما جعل حافظة العقار الصناعي تتأثر سلبا، الأمر الذي جعل المشرع يتدارك الأمر في مراحل لاحقة وإعتماده على آلية الإمتياز غير القابل للتنازل كوسيلة وحيدة لإستغلال العقار الصناعي في إطار الإستثمار²⁸، حيث بادر بعد ذلك إلى إلغاء الأمر 11/06²⁹.

غير أنه ومن خلال القانون الجديد رقم 17/23 المؤرخ في 2023/11/15، فإن المشرع الجزائري قد أعاد العمل بصيغة الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل مما يطرح التساؤلات حول مدى جدية الضمانات التي وضعت لعدم تكرار أساليب الإحتيال والتي جعلت المشرع يلغي سابقا قابلية التنازل على الأراضي الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع الإستثمارية.

المبحث الثاني: دور الوكالة العقارية في منح العقار الإقتصادي

في المرحلة السابقة كانت مهمة تسيير العقار الصناعي وكذا عملية الضبط العقاري والمتمثلة في تقديم المعلومات للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بصفتها عضو في اللجنة الولائية، بحيث كان لها أن تقترح المشاريع الصناعية المقدمة لها من قبل المستثمرين، وفقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09³⁰، وبخصوص قرار المنح فذلك من صلاحيات الوالي بموجب القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي، غير أن القانون الجديد للإستثمار الجديد حصر الهيئات المكلفة بمنح العقار الصناعي وحصرها في الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار من خلال الشبايك التابعة لها ، وتجمع بين التسيير والمنح .

المطلب الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار

لم يتطرق المشرع الجزائري من خلال القانون الجديد للإستثمار إلى تعريف الوكالة الجزائرية للإستثمار وإنما فقط أعاد تسميتها بموجب المادتين 16 و18 من القانون 18/22 السالف الذكر ، حيث قام بتغيير تسمية الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار لتصبح بموجب القانون الجديد "الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار"³¹.

وفي هذا الإطار فالوكالة تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع معنوي تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير الأول (أو رئيس الحكومة بحسب الحالة)، ويقع مقرها بالجزائر العاصمة³². وجاء تعريف الوكالة بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 ، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها³³ بأنها: "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتدعى في صلب النص -الوكالة-"، غير أن الإختلاف هنا يكمن في

الوصاية، حيث كانت في السابق تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمارات، بينما في المرسوم الحالي 298/22، فهي تحت وصاية الوزير الأول .

وبموجب المادة 03/18 من القانون 18/22 وكذا المادة 18 من المرسوم التنفيذي 298/22، فإنه تنشأ لدى الوكالة هيئات تابعة لها تتمثل في الشبائيك الوحيدة التالية :

- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية: وهو بمثابة المحاور الوحيد ذو الإختصاص الوطني.

- الشبائيك الوحيدة اللامركزية: وتُعد بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي وتتولى مهام مراقبة ومتابعة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالإستثمار .

أما عن المهام المسندة لها فقد ذكرتها المادة 18 من القانون 18/22، المتعلق بالإستثمار، ولعل أبرزها:

- ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمر .

- الحصول على العقار الإقتصادي من خلال الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية وكذا الشبائيك الوحيدة اللامركزية والتي تعتبر المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي³⁴، عن طريق تكليف ممثلي الهيئات المكلفة بمنح العقار الموجه للإستثمار على الخصوص بإعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية ومرافقتهم لدى إدارتهم الأصلية لإستكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار .

المطلب الثاني: دور الوكالة في منح العقار الإقتصادي عبر آلية المنصة الرقمية للمستثمر

إن الإشكال القائم سابقا هو تعدد الهيئات المانحة للعقار مما أدى إلى غياب المركز الفعلي لإتخاذ القرار مما قد يؤدي الى تشجيع البيروقراطية حيث تتأخر عمليات معالجة دراسة طلبات منح قطع الاراضي الموجهة للإستثمار، وعدم ضمان المساواة بين المستثمرين وتأخر تسوية الاجراءات وضخامة الوثائق المطلوبة بالإضافة الى التعسف في منح العقار الإقتصادي، ومن هنا كان لابد من حصر الهيئات المكلفة بمنح العقار الصناعي من خلال تكليف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، تماشيا مع ضرورات المرحلة التي تتطلب وضع محفزات تستقطب أكبر عدد من المستثمرين من الداخل والخارج. إضافة إلى تبسيط كل هذه الإجراءات من خلال وضع منصة رقمية تتيح فرص وضع المعلومات المتاحة عبرها.

وبالنظرا للأهمية التي يكتسيها العقار الإقتصادي بإعتباره ركيزة أساسية في ترقية الإستثمار فقد أوكلت الدولة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار مهمة تسيير وترقية حافظة العقار الإقتصادي التابع للدولة من أجل منح الإمتياز عليه، بموجب القانون 17/23 ومن خلال المادة الثامنة منه³⁵.

وأیضا وبموجب المادة 11 من القانون 17/23 السالف الذكر فإن الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار ملزمة بتوجيه العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، الذي مُنح لها تفويض تسييره بموجب أحكام هذا القانون للمشاريع الإستثمارية دون سواها، وتلزم كذلك بإرجاع كل عقار تم توجيه تغيير وجهته للدولة³⁶.

ورغبة من المشرع الجزائري في إزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات والقيام بواسطة الأنترنت بجميع الإجراءات المتصلة بالإستثمار ومن بينها الحصول على العقار الإقتصادي، وفي سبيل تجسيد فكرة الحصول على العقار بكل سهولة فقد تضمن القانون الجديد للإستثمار 18/22 والمذكور سابقا ولأول مرة وضع منصة رقمية خاصة بالمستثمرين³⁷ هدفها توفير كل المعلومات التي يحتاج إليها المستثمر من بينها الحصول على كل المعلومات الخاصة بالعقار والتي تشرف على تسييرها والإشراف عليها الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار والشبابيك التابعة لها³⁸.

وتسمح هاته المنصة بتوفير كل المعلومات اللازمة المتعلقة بفرص الإستثمار في الجزائر، وكذا مدى فرص توفر العرض العقاري والتحفيزات والمزايا المتعلقة بقطاع الإستثمار، وذكرت المادة السادسة فقرة 3 من القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار، بأن توضع كل المعلومات التي تتعلق بتوفر العقار تحت تصرف المستثمر من طرف الهيئات المكلفة بالعقار لا سيما من خلال المنصة الرقمية للمستثمر³⁹.

كما ذكرت أيضا المادة الثامنة من القانون 17/23 السالف الذكر، إلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر⁴⁰.

ووفقا لما ذكرته المادة 13 من القانون 17/23 فإن جميع الطلبات المتمثلة في الحصول على العقار الصناعي يجب أن تعالج على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر⁴¹، أي أنها حصرت آلية الحصول على العقار الإقتصادي عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر دون سواها ما يعني أن المشرع يسعى إلى وضع حد للعراقيل الإدارية البيروقراطية والتي كانت سائدة سابقا مما عطلت الكثير من المشاريع الإستثمارية وجعلت المستثمر لا يتحصل على المعلومات الكافية والتي تمكنه من إتخاذ قرارات هامة في مجال إستثماراته.

فالمنصة حتما ستكون جسرا يربط المستثمر والوكالة بصفقتها المالكة للعقار الإقتصادي، وخلق حلول لبعض الثغرات التي كانت موجودة في سوق العقار الصناعي سابقا .

وبخصوص الأجال المتعلقة بمعالجة طلبات الحصول على العقار الإقتصادي فمن المنتظر أن يحددها مرسوم تنفيذي سيصدر لاحقا.

وبعد معالجة الطلبات ووفقا للمادة 14 من القانون رقم 17/23، منه يمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، بعد إستنفاد آجال الطعن المنصوص عليها

في القانون المتعلق بالإستثمار⁴²، مما يُفهم بأن المُشرع أعاد إمكانية التحويل إلى تنازل وذلك وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد لاحقا عن طريق التنظيم والذي سيتضمن بنودا إدارية عامة، وكذا بنودا خاصة تراعي التوجهات الإستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الإقتصادية والإجتماعية.

وبالعودة إلى الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01، سالف الذكر، والملغى بموجب القانون 17/23 قد تبنى أسلوبين في منح امتياز استغلال العقار الصناعي وهما المزاد العلني والتراضي، غير أنه عدل عن رأيه بإعتماده أسلوب التراضي كأسلوب وحيد من خلال المادة 15 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁴³.

فيما كانت مدة عقد الإمتياز في ذات القانون الملغى أدياها ثلاث وثلاثون سنة وأقصاها تسع وتسعون سنة، غير أن قرار المنح وفق القانون 17/23 يكون من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بنقويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين⁴⁴، ويمنح هذا الإمتياز لمدة ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الإستثمارية، بإستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي تحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز عليها عن طريق التشريع⁴⁵، ويُفهم من خلال القابلية للتجديد وفق منظر القانون الجديد هو تمكين الإدارة المختصة من معاينة العقار محل الإمتياز، وبسط رقابتها عليه حتى لا يمكن تحويله عن وجهته الإستثمارية قبل التجديد.

كما أعاد القانون 17/23 العمل بإمكانية تحويل الإمتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الإمتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الإستغلال المعايين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة⁴⁶.

وبكرس تحويل الإمتياز إلى تنازل بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بموجب عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا⁴⁷، لأن في فكرة التنازل اللاحق لعقد الإمتياز تحفيزا للمستثمر وتحقيقا لإستقرار إستثماراته التي يسعى إلى تطويرها وذلك بغية بعث نوع من الطمأنينة لدى المستثمرين للمضي قدما في إنجاز مشاريعهم وتطويرها وتنويعها بما يخدم التنمية الإقتصادية للدولة، غير أن ذلك مرهون بمدى وجود الضمانات التي تحمي حافظة العقار الصناعي من إستغلال هاته الآلية لأغراض بعيدة عن مجال الإستثمار وهذا ما يُمكن الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وفي حالة إخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء بفسح العقد بصفة إنفرادية بعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى⁴⁸، وفي ذلك إشارة إلى الدور الرقابي للوكالة حتى بعد تحويل صيغة الإمتياز إلى تنازل وفي ذلك حرص من المشرع على حافظة العقار الصناعي من التآكل والضياع.

وينتظر أن تصدر لاحقا النصوص التنظيمية المحددة لكيفيات إعداد عقد الإمتياز، والشروط القانونية التي لدقتر الأعباء، وكذا تحديد الأتاوة السنوية لعقد الإمتياز.

وما يلاحظ من خلال حصر الجهة المانحة والتي جاء بها القانون 17/23 بأنه قلص دور الوالي من كونه سابقا جهة مانحة للعقار الصناعي التابع للأملك الخاصة للدولة بموجب قرار، إلى جهة إستشارية بالتنسيق مع الوكالة في تحديد الإستثمارات القابلة للحصول على العقار الصناعي.

الخاتمة:

يمكن القول بأن العقار الصناعي في الجزائر عرف العديد من المطبات والهزات والإرتدادات القانونية المتعددة، ولعل أبرزها تعدد الهيئات المكلفة بتسيير هذا العقار وتداخل صلاحياتها في كثير من الأحيان، مما يشكل عبء إضافي على المستثمرين ويؤدي حتما إلى إهدار فرص إستقطابهم للبلاد من أجل تجسيد مشاريعهم وكذا عدم تجميع جميع القوانين ذات الصلة في نصوص تشريعية متكاملة .

وجدير بالذكر أنه بعد صدور الأمر 04/08 والقوانين المكملة له لا سيما قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أصبحت الإدارات المكلفة بهذا النوع من العقارات أكثر وضوحا نوعا ما، لكن قرارات المنح كانت مصادرها متعددة فأحيانا يكون الوزير المكلف بالسياحة، وأحيانا أخرى يكون وزير الصناعة وترقية الإستثمار وأحيانا يكون الوزير المكلف بتهيئة الإقليم، وقد يكون أيضا الوالي المختص إقليميا، وقد يكون من مجلس الوزراء، لكن مع صدور القانون 17/23 حصر المشرع قرار المنح بيد الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، ومن خلال هذه الورقة البحثية حاولنا توضيح دور هاته الهيئة بصفتها مانحة وحيدة للعقار الإقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر حصرا، على أن تنشأ على مستوى الوكالة شبائيك موحدة لا مركزية وتضم ممثلي الهيئات والإدارات المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بإجراءات الحصول على العقار الصناعي الموجه للإستثمار، فيما أصبحت صلاحيات الوالي المختص إقليميا إستشارية وتتحصر في التنسيق مع الوكالة في تحديد الإستثمارات القابلة للحصول على العقار الصناعي، وفي ذلك دلالة على توحيد وحصر منح وتسيير العقار الصناعي حتى لا يضيع وقت المستثمر، كسبا لوقته وتسهيلا لإجراءات حصوله على العقار المراد تجسيد مشاريعه عليه، وكل ذلك في سبيل تحفيز المستثمرين للوصول إلى تحقيق تنمية حقيقية.

ومهم جدا أيضا التذكير أن من أهم الدوافع التي جعلت المشرع يبقي على أسلوب الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي هو ضمانا لحماية الأوعية العقارية المخصصة للمشاريع الإقتصادية من النهب والتلاشي ومنه حماية حافظة العقاري الإقتصادي والتي تعتبر بمثابة البنك العقاري للإقتصاد الوطني، غير أن التساؤل الذي يُطرح حول الدوافع التي جعلت المشرع يعيد العمل بقابلية التنازل عن الأوعية العقارية للمشاريع

الإستثمارية ومدى وجود الضمانات التي تُبقي تلك العقارات محل التنازل بعيدة عن أساليب النهب وتغيير وجهتها الإستثمارية، أم أن توجه المشرع إلى هذا الأسلوب كان ضرورة لكسب ثقة المستثمرين الحقيقيين وتحسين مناخ الإستثمار ودعم الإقتصاد الوطني.

وأیضا نُبرز أن من أهم العقبات التي ستواجه الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بصفتها المشرفة على المنصة الرقمية للمستثمر والمُلزمة بضرورة توفير كل المعلومات التي تخص العقار الإقتصادي الموجه للإستثمار هو تأخر رقمنة القطاع العقاري وعدم وجود إحصاء حقيقي فعلي للعقارات الموجهة للإستثمار وكذا صعوبة الحصول على كل المعلومات المتعلقة بالعقار، الأمر الذي يتطلب إجراءات سريعة لتفعيل رقمنة القطاع العقاري في أقرب الآجال.

كما يعتبر الأمن العقاري من أبرز التحديات التي تواجه منظومة العقار الإقتصادي كونه يتطلب آليات حديثة من أجل تسوية كل الملكيات العقارية قبل وضعها على المنصة الرقمية للمستثمر، بما يُجسد تحقيق الإستقرار في المنظومة الرقمية التي تسعى الدولة إلى تطويرها لاحقا .

الهوامش:

- ¹⁶ يُراجع في ذلك المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المؤرخ في 2007/04/23، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة في 2007/04/25 .
- ¹⁷ القانون رقم 17/23، المؤرخ في 2023/11/15، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية رقم 73، الصادرة في 2023/11/16، والذي أُلغى الأمر 04/08، المؤرخ في 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة في 2008/09/03
- ¹⁸ الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادرة في 1975/09/30، المعدل والمتمم .
- ¹⁹ غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2021/2022، ص15.
- ²⁰ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على الموقع: www.anniref.dz بتاريخ 2023/05/04، الساعة: 20.00.
- ²¹ يُراجع في ذلك المادة 02، من القانون 17/23، المذكور سابقا، والذي كان يعرف بمفهوم المخالفة الأراضي التي يمكن أن تدخل في نطاق العقارات التي تكون محل إمتياز، من خلال المادة الثانية منه.
- ²² الأمر 26/74، المؤرخ في 1974/20/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، الجريدة الرسمية العدد 19، الصادرة في 1974/03/05.
- ²³ القانون رقم 18/22، المؤرخ في 2022/07/24، المتعلق بالإستثمار، الجريدة الرسمية العدد 50، الصادرة في 2022/07/28.
- ²⁴ نعيمة إرزيل "الكاهنة إرزيل"، نظرة حول جديد قانون الإستثمار لسنة 2022، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد7، العدد02، السنة 2022، ص ص 69-70 .
- ²⁵ يُراجع في ذلك المادة 06/08، من القانون 17/23، المذكور سابقا.
- ²⁶ يُراجع في ذلك المادة 01/06 من القانون رقم 18/22، المذكور سابقا .
- ²⁷ المرسوم التشريعي رقم 12/93، المؤرخ في 1993/10/05، المتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية العدد 64، الصادرة في 1993/10/10.
- ²⁸ منى مقلاتي، العقار الصناعي كآلية لتشجيع الإستثمار، ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول " دور العقار في تحقيق التنمية المستدامة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، يوم 2017/12/13 .

- ²⁹ الأمر رقم 11/06، المؤرخ في 2006/08/30، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 53، الصادرة في 2006/08/30، والملغى بموجب القانون 04/08، المذكور سابقا، والملغى بدوره بالقانون 17/23، المذكور سابقا .
- ³⁰ المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المؤرخ في 2009/05/02، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة في 2009/05/06.
- ³¹ يُراجع في ذلك المادتين 18/16، من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة في 2022/09/18.
- ³² يُراجع في ذلك المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المذكور سابقا .
- ³³ يُراجع في ذلك المادة 01، من المرسوم التنفيذي رقم 356/06، المؤرخ في 2006/10/09، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها ، الجريدة الرسمية العدد 64، الصادرة في 2006/10/11.
- ³⁴ يُراجع في ذلك المادة 21 من القانون رقم 18/22، المذكور سابقا .
- ³⁵ يُراجع في ذلك المادة 08، من القانون 17/23، المذكور سابقا.
- ³⁶ يُراجع في ذلك المادة 11، من القانون 17/23، المذكور سابقا.
- ³⁷ يُراجع في ذلك المادة 23، من القانون رقم 18/22، المذكور سابقا، " تنشأ منصة رقمية للمستثمر يسند تسييرها إلى الوكالة تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لاسيما منها فرص الإستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالإستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة " .
- ³⁸ نعيمة إرزيل "الكاهنة إرزيل"، المرجع السابق، ص 72.
- ³⁹ يُراجع في ذلك المادة 03/06 من القانون رقم 18/22، المذكور سابقا .
- ⁴⁰ يُراجع في ذلك المادة 05/08، من القانون 17/23، المذكور سابقا.
- ⁴¹ يُراجع في ذلك المادة 13، من القانون 17/23، المذكور سابقا.
- ⁴² يُراجع في ذلك المادة 08، من القانون 17/23، المذكور سابقا.
- ⁴³ أنظر المادة 15 من القانون رقم 11/11، المؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2012، الجريدة الرسمية العدد 40، الصادرة في 2011/07/20.
- ⁴⁴ يُراجع في ذلك المادة 14، من القانون 17/23، المذكور سابقا.
- ⁴⁵ يُراجع في ذلك المادة 03/14، من القانون 17/23، المذكور سابقا.
- ⁴⁶ يُراجع في ذلك المادة 17، من القانون 17/23، المذكور سابقا.
- ⁴⁷ يُراجع في ذلك المادة 03/17، من القانون 17/23، المذكور سابقا.
- ⁴⁸ يُراجع في ذلك المادة 01/21، من القانون 17/23، المذكور سابقا.

عقد منح امتياز العقار الصناعي كألية قانونية ناجعة



د. زيبار الشاذلي

المركز الجامعي بربكة

Chadli.zibar@cu-barika.dz

ملخص:

وضع المشرع الجزائري قانونا بمنح الامتياز لتسهيل استغلال العقار الصناعي وجذب المستثمرين الحقيقيين بموجب الأمر 04-08 المعدل والمتمم واعتمد الامتياز فقط على الأملاك الخاصة للدولة وألغى الامتياز بالمزاد العلني بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي عدل هذا الأمر.

منح الامتياز هو عقد إداري يسمى عقد الامتياز يتعلق بمرفق اقتصادي عام، يتكون من أربعة أركان الرضا، المحل، السبب، الشكلية وتحرر إدارة أملاك الدولة عقد الامتياز بموجب قرار الوالي وهي موثقة للدولة وفي نفس الوقت المتعاقد مع صاحب الامتياز في إطار قواعد القانون العام حيث يسند للفرد أو للشركات التجارية الحل محل الدولة في تسير المرفق العام، حيث ينتفع صاحب الامتياز بالأرضية محل الامتياز.

Résumé ;

Le législateur algérien a élaboré une loi de la concession, d'après les dispositions de l'ordonnance n°08-04, pour faciliter l'exploitation du foncier industriel, et attirer les investisseurs réels, cette ordonnance a été modifiée par la loi finance complémentaire de l'année 2011 par laquelle a été annulée la concession aux enchères et consacré uniquement le gré à gré aux relevant du domaine privé de l'état.

La concession est un acte administratif formé par quatre éléments , le consentement , l'objet, la cause , la formalité, la direction de domaine joue le rôle de notaire de l'état au même temps que celui de contractant dans le cadre des règles du droit public , et par la vertu de ce droit , l'état confie a une autre personne (sous toutes les formes) ,le droit d'exploitations, le plus souvent cette personne est un individu ou une société qui va gérer une

مقدمة:

إن ضروريات الدخول في اقتصاد السوق، وتدعيم فكرة الاستثمار من الناحية القانونية يتطلب منا الحسم بدقة في مسألة سوق العقار، وبصفة خاص مسألة العقار الصناعي، باعتباره الوسيلة المثلى للاستثمار، خاصة إذا عرفنا أنه في إطار العولمة قد يتخلى المستثمر على السلوك التقليدي الذي يعرقل مفهوم التطور الاقتصادي والذي يقيد في حدود معينة، ذلك المتمثل في عناصر الملكية الكلاسيكية، وهي: التصرف، الاستعمال الاستغلال.

إلا أن هذا العنصر الخير والمتمثل في الاستغلال هو أهم عامل لدى المستثمر، حيث يمسك به دون إعطاء أية أهمية لباقي العناصر للملكية الحقيقية، إذ ما يهتم المستثمر هو الاستغلال وتحقيق الربح فقط. ونجد أن ذلك قد تم عن طريق إقامة مناطق صناعية ومناطق الاستثمار، غير أن هذا الأمر طرح إشكالية استغلال هذا العقار الصناعي كمفهوم جديد للاستثمار، ودفع بالمشروع الجزائري إلى البحث عن ضوابط قانونية وإدارية لتنظيمه، مع البحث عن كفاءات وطرق معينة للاستغلال في شكل عقود سميت بعقود الامتياز⁴⁹. حيث نجد أن أول ظهور لحق الامتياز كان تطبيقا للمادة 23 من القانون 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، كمفهوم جديد لعقود استغلال العقار الصناعي الاقتصادي والتي لم يكن لها وجود على أرض الواقع. فهذا العقد يستند على فكرة الانتفاع أو فكرة عقد الإيجار ويسمى "امتياز" وعليه طرحت مسألة تحديد طبيعته القانونية وبالأخص لارتباطه بالعقار، فهل هو عقد إداري جديد يضمن شروط استثنائية وغير مألوفة في القانون العام؟ أم أنه عقد مدني يستمد أصوله ومبادئه من قواعد القانون المدني والتجاري بصفة خاصة؟

وعليه نتولى الإجابة على هذه الإشكالية وفق ما يأتي:

أولاً: ماهية حق الامتياز العقاري.

ثانياً: الحقوق المشابهة لحق الامتياز في القانون المدني.

ثالثاً: خصائص حق الامتياز.

رابعاً: تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز.

أولاً: ماهية حق الامتياز العقاري

يمكن تعريف حق الامتياز بأنه العقد الذي تخول بموجبه الدولة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة لمدة معينة شخصاً اقتصادياً لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة، وبإجراء دراسة تحليلية لجميع عناصر هذا التعريف والمفاهيم الواردة فيه نستنتج أن هذا العقد يرتب ما يلي:

عقد الامتياز يرتب حق عيني عقاري: تقسم الأشياء من حيث طبيعتها إلى أشياء ثابتة (العقارات)، وإلى

أشياء منقولة، ولقد نصت المادة 683 من القانون المدني على ما يلي:

كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله بدون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول غير

أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص.

إن عقد الامتياز يترتب على حق عيني عقاري، ولهذا سمي بالامتياز العقاري، لأنه غير قابل للتجزئة أو نقله فهو ثابت، وهنا يجب التفرقة بين حقوق الامتياز الخاصة بالدائنين الذين تكون لهم حقوق الامتياز على جميع أموال المدين من منقول وعقار، والامتياز العقاري الذي نحن بصدد الكلام عنه.

وحق الامتياز العقار هو من الحقوق التي لا تقع إلا على العقار، فيكون حتما من الحقوق العقارية، وهذه هي حقوق الارتفاق وحق السكن وحق الحكر، ومنها ما يقع على عقار أو منقول كما هو الأمر في حق الملكية فإذا وقع على عقار كان حقا عقاريا، وهذه هي حقوق الانتفاع وحق الاستعمال.

عقد الامتياز عقد محدد المدة: فالزمن يكون عنصرا جوهريا في مثل هذه العقود، ومثاله عقد الإيجار، إذ أن الأداء الرئيسي فيه، هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر لمدة معينة، ويلتزم من جهة أخرى بدفع الأجرة طوال مدة العقد مقابل الانتفاع المستمر بالشيء المؤجر⁵⁰.

والشيء الملاحظ أن حق الامتياز في العقار الصناعي جمع بين فكرتين هما: فكرة الإيجار وفكرة الانتفاع، ولكن هناك فرق بين هاتين الفكرتين إذ يتفقان في الانتفاع بشيء لا يملكه سواء المنتفع أو المستأجر لمدة معينة، إلا أنهما يختلفان من عدة أوجه: حق المنتفع حق عيني، أما المستأجر فحقه شخصي⁵¹، حق المنتفع ينقضي حتما بموته، أما حق المستأجر فيورث عنه إلا إذا كان الإيجار معتبرا فيه شخصيته، حق المنتفع قد يكون بعوض أو بغير عوض، أما حق المستأجر فهو دائما بعوض، حق المنتفع يكون مصدره أي سبب من أسباب كسب الحقوق العينية فيما عدا الميراث، أما حق المستأجر فمصدره دائما العقد.

عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع: الانتفاع هو حق عيني يخول لصاحبه استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله، وينتهي حتما بموت المنتفع، فللمنتفع إذن أن يؤجر العين، إذ أن الإيجار هو الوسيلة الطبيعية للاستغلال، ولا حد لمدة الإيجار إلا المدة التي يبقى فيها حق الانتفاع قائما لأنه بطبيعته حق مؤقت، ولا يجوز أن يبقى بعد موت المنتفع⁵²، وهذا ما نص عليه القانون المدني الجزائري في المادة 844 التي تقضي بأنه: "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد والشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون".

ونص المادة 852 التي جاء فيها ما يلي: "ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين

أجل عد مقررا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين؟

1- عقد الامتياز يقع على قطعة أرض تابعة للأملك الوطنية الخاصة للدولة وغير مخصصة:

المقصود هنا أن عقد الامتياز يقع على العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى، وهي غير المخصصة للمنفعة العامة، وهناك أمثلة كثيرة لهذه الملكيات، بل أن الملكية العامة ذاتها يمكن أن تنقلب إلى أشياء خاصة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة على الوجه المقرر في القانون.

تخضع هذه الأشياء بوجه عام لأحكام الملكية، شأنها في ذلك شأن الأشياء المملوكة للأفراد.

أمثلة عن الأشياء المملوكة للدولة:

أ- **الدومين الخاص:** ويقصد به ما لم يخصص للمنفعة العامة، وتملكه الدولة أو الشخص المعنوي ملكية خاصة، ويكون التصرف فيه كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة، وأسباب كسب هذا الدومين الخاص متعددة نذكر منا:

- قد تملك الدولة أو المال بالاستيلاء إذا لم يكن له مالك، فتضع يدها عليه بنية تملكه.
- قد تملك الدولة المال ملكية خاصة بالاتصاق، ويقصد هنا الأراضي التي ينكشف عنها البحر تكون ملكا للدولة.
- قد تملك الدولة المال ملكية خاصة بالعقد كالهبة، والبيع، وبالوصية.
- وقد تكسب الدولة الملكية عن طريق الميراث، كالشركات التي لا وارث لها، والأراضي غير المزروعة التي لا مالك لها⁵³.

ب- **تحول الأشياء العامة إلى أشياء خاصة بزوال تخصيصها للمنفعة العامة:** قد يحول الشيء العام إلى شيء خاص بانتهاء تخصيصه للمنفعة، بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص، أو بانتهاء الغرض الذي من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة.

2- عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص:

أ- **بالنسبة للشخص الطبيعي:** هو الإنسان الذي تثبت له الشخصية القانونية بمجرد ولادته حيا فالإنسان يصبح بمجرد وجوده شخصا في نظر القانون لأنه صلح للتمتع بالحقوق وتحمل الواجبات، وهذا ما نصت عليه المادة 25 من القانون المدني التي جاء فيها بأنه: "تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حيا، وتنتهي بموته".

ب- **بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاصة:** وهي الكائنات غير إنسانية كما هو الحال بالنسبة للشخص الطبيعي، أي لا تدرك بالحس وإنما يمكن إدراكها بالفكر وتتمتع بالشخصية القانونية، أي اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، كما هو الحال في الشركات والجمعيات والمؤسسات.

3- **عقد الامتياز يمنح لشخص مقيم أو غير مقيم حتى وإن كان مؤسسة عمومية اقتصادية:** وسنتناول

ذلك من خلال ما يأتي:

أ- **بالنسبة للشخص المقيم:** تنص المادة 182 من قانون النقد والقرض⁵⁴ رقم 90-10 على أنه:

" يعتبر مقيما في الجزائر كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطه الاقتصادي في الجزائر".

ب- بالنسبة للشخص غير المقيم: تنص المادة 181 من ذات القانون على أنه: " يعتبر غير مقيم كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطه الاقتصادي خارج القطر الجزائري".

ج- بالنسبة للمؤسسة العمومية الاقتصادية: بصدور الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وسيرها وخصصتها⁵⁵، أصبحت المؤسسات العمومية تخضع في إنشائها وتنظيمها وسيرها لأحكام القانون التجاري، فيما يتعلق بالملكية العقارية، وكذا مسألة تحديد الجهة القضائية المختصة.

4- عقد الامتياز محدد بالمناطق الخاصة المذكورة في إطار قانون 93-12: أول ظهور لما سمي بالمناطق الخاصة كان إطار القانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما⁵⁶:

✓ مناطق مطلوب ترقيتها (Z.E.E (Zones à promouvoir).

✓ مناطق التوسع الاقتصادي (Z.E.E (Zones d'expansion économique).

حيث يمكن حصر الامتيازات في إطار الاستثمار صناعيا، في هذين النوعين من المناطق، وخاصة تلك المتعلقة بالعقار.

وقد وضعت الحدود القانونية والجغرافية للمناطق المطلوب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17/10/1994⁵⁷، والمتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من قانون 93-12 المذكور أعلاه.

5- عقد الامتياز يكون لقاء دفع فاتورة: عقد الامتياز يعتبر من عقود المعاوضة، أي لقاء دفع أجرة رغم أن الإتاوة التي يدفعها صاحب الامتياز لا تقابل بمقدار الانتفاع، ولا تحدد على أساس ذلك فهي مجرد إتاوة إيجاريه، لأنه من الإيجارات طويلة المدى.

ثانيا: الحقوق المشابهة لحق الامتياز في القانون المدني:

هناك مجموعة من الحقوق الإمتيازية المشابهة لحق الامتياز، والتي تم التطرق إليها في القانون المدني والتي سوف نتطرق إليها على سبيل الاستدلال.

1- **حق الامتياز بالنسبة لحق الانتفاع:** لم يرد أي تعريف لحق الانتفاع في القواعد العامة للقانون، فلو ذهبنا إلى نص المادة 01/844 من القانون المدني اكتفت بقولها على أنه: "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة أو بمقتضى القانون".

أما الفقه فقد ذهب إلى القول بأن حق الانتفاع هو: حق عيني متفرع عن حق الملكية، مقرر لشخص على شيء مملوك للغير ويضم سلطتي الاستعمال والاستغلال، يكون للمنتفع صاحب هذا الحق سلطة استعمال الشيء واستغلاله فقط دون التصرف فيه⁵⁸.

كما ذهب الفقه إلى القول بأن: حق الانتفاع هو حق عيني عقاري يخول لشخص معين الانتفاع بشيء أو حق للغير، من هنا نستنتج أن حق الانتفاع هو:

- ✓ حق عيني مثل حق الامتياز.
- ✓ حق مؤقت ومحدد بمدة معينة.
- ✓ الشخص المنتفع محل اعتبار في العقد.

وهي نفس المميزات والخصائص التي يتمتع بها حق الامتياز وبالتالي فإنه حق انتفاع.

أما بالنسبة للنصوص القانونية المنظمة لحق الانتفاع موجودة في القانون المدني وهي تبدأ من المادة 844 إلى 852 من هذا القانون.

2- **حق الامتياز بالنسبة لحق الحكر:** يعتبر حق الحكر حقا عينيا يرد على عقار في حاجة إلى إصلاح يخول صاحبه الانتفاع بهذا العقار نظير القيام بتعميره أو الغرس فيه، بالإضافة إلى دفع أجرة عن الانتفاع، ولصاحب حق الحكر أن يتصرف في العقارات موضوع الحكر بكل التصرفات الناقلة للملكية أو المرتبة للحقوق. ونخلص القول بان حق الحكر هو حق عيني مثله مثل حق الامتياز، لكنه يختلف عنه من حيث أن حق الامتياز لا يسمح بأي تصف يكون ناقل للملكية.

3- **حق الامتياز بالنسبة لعقد الإيجار:** عقد الإيجار هو العقد الذي يخول للمستأجر حق انتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة لقاء دفع أجرة معينة، وعليه فإن عقد الإيجار يتميز بعدة خصائص:

أ- عقد الإيجار عقد رضائي لا يشترط في انعقاده شكل معين، وهو عقد ملزم للجانبين ومن عقود المعاوضة.

ب- العناصر التي يقع عليها التراضي في عقد الإيجار هي: المنفعة بالشيء المؤجر، المدة، والأجرة.

ج- ولما كانت المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهرية، فإن عقد الإيجار عقد مؤقت، وهو عقد زمني.

د- وهناك ارتباط وثيق بين الأجرة والمدة، فالمدة هي مقياس الانتفاع بالشيء المؤجر، والأجرة تقابل الانتفاع.

هـ- وعقد الإيجار لا ينشئ إلا التزامات شخصية، وفي جانب كل من المؤجر والمستأجر، فهو عقد ملزم للجانبين كما سبق القول، ولا يرتب الإيجار للمستأجر حقا عينيا في الشيء المؤجر⁵⁹.

والنتيجة فإن المقارنة بين عقد الامتياز وعقد الإيجار تبرز في نقاط التشابه التالية:

✓ عقد الإيجار وعقد الامتياز من عقود المعاوضة، أي لقاء دفع أجرة.

✓ عقدي الإيجار والامتياز من العقود محددة المدة رغم أن عقد الامتياز أطول قد تصل إلى 40 سنة.

✓ يعتبر عقد الإيجار عملا قانونيا من أعمال الإدارة لا يمس بأصل الملكية أو أصل الشيء لأن مدته قصيرة لا تتجاوز 03 سنوات، أما عقد الامتياز فيتجاوز أعمال الإدارة لأن مدته قد تصل إلى 40 سنة، وقد تمس بأصل الشيء الأمر الذي يجعله من أعمال التصرف وإن كان لا يرتب إلا حق انتفاع فقط⁶⁰.

4- حق الامتياز بالنسبة لعقد المنح في إطار قانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08: عند

استقرائنا لمدلول المادة: 06 الفقرة 1 و 08 من قانون 19/87 نستنتج أن عقد المنح هو انتفاع مؤبد يرتب حقا عينيا عقاريا، ويكون مقابل دفع إتاوة شفوية فهو عقد إيجار من نوع خاص، يمكن تسميته عقد الامتياز، لأن هذا الأخير يتمتع بجميع خصائص عقد المنح، أضف إلى ذلك التسمية الصريحة لعقد الامتياز بعقد المنح في المادة 1487 من قانون المالية لسنة 1996.

إلا أن هناك اختلاف بين هذين النوعين من العقود من وجهين هما:

✓ عقد الامتياز يمكن تحويله إلى عقد كامل أو بيع، بينما عقد المنح في إطار قانون 19/87 فلا

يمكن تحويله إلى تنازل مطلقا.

✓ عقد الامتياز عقد مؤقت بينما عقد المنح فهو عقد مؤبد.

5- حق الامتياز بالنسبة لعقد الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في

1997/12/15: والذي يحدد كليات منح حق الامتياز على قطع أرضية من لأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه حيث جاء تطبيقا للمادة 148 من قانون المالية لسنة 1996، وعياله فإن عقد الامتياز الوارد في إطار الاستثمار الصناعي طبقا لأحكام القانون 12/93 هو نفسه الوارد في استصلاح الأراضي الفلاحية.

الأمر الذي يجعلنا نسقط جميع أحكام عقد الامتياز في إطار الاستثمار عن طريق الاستصلاح إلى عقد الامتياز في إطار الاستثمار صناعيا، وخاصة منها ما تعلق بتحديد طبيعة العقد أو الحق أو الجهة القضائية المختصة في حالة وقوع نزاع.

أما فيما يتعلق بالامتياز المنصوص عليه في القانون المدني في المواد 982 إلى 1001 فإنها لا تتعلق إطلاقا بحق الامتياز موضوع دراستنا، كون أن حق الامتياز في إطار قانون 12/93 يخول لصاحب حق عيني عقاري الانتفاع بالشيء مدة معينة.

أما موضوع القانون المدني فهو أولوية يقرها لحق معين مراعاة منه لصفته، وذلك بنتبع الدين في أي يد كان أو في التقدم على بقية الدائنين.

ثالثا: خصائص حق الامتياز: سنتناول أهم الخصائص التي يتميز بها حق الامتياز من خلال التطرق إلى القوانين التالية:

1- **حق الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 320/94:** لقد وردت أحكام حق الامتياز حسب هذا المرسوم في الفصل الثاني المتعلق بامتياز المنطقة الحرة وتسييرها، وذلك مقابل دفع إتاوة سنوية لإدارة الأملاك الوطنية، ويتم منح هذا الحق عن طريق مزايمة وطنية أو دولية عن طريق التراضي ويقوم بهاذين الإجراءين وكالة ترقية الاستثمارات ومتابعتها⁶¹.

ويمكن استخلاص خصائص حق الامتياز كما يلي:

✓ حق الامتياز طبقا لهذا المرسوم يقع على أملاك وطنية عمومية "ميناء، مطار" بمفهوم المادة 16 من قانون 30-90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتضمن الأملاك الوطنية⁶².

✓ حق الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي.

✓ يكون حق الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية.

✓ يمنح حق الامتياز بهدف تسيير واستغلال المنطقة الحرة.

✓ حق الامتياز طبقا لهذا المرسوم يكون على شكل رخصة أو ترخيص إداري ولا يصل إلى درجة العقد فهو مجرد قرار إداري يرخص للمستغل استعمال الأملاك الوطنية العمومية، حسب المبادئ العامة لشغل الأمكنة في هذه الأملاك، وعليه فإن عقد الامتياز في المناطق الحرة ليس بعقد إيجار من نوع خاص وإنما هو مجرد ترخيص باستغلال⁶³.

2- **حق الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي رقم 322/94:** يقع حق الامتياز طبق لهذا المرسوم في

المناطق الحرة وهو يشكل عقد إيجار من نوع خاص⁶⁴، مبني على فكرة الانتفاع وليس الاستغلال بالنسبة

للمناطق الحرة، كما يقع هذا العقد على الأملاك الوطنية الخاصة والتي يمكن التصرف فيها وتأجيرها، وعليه نخلص إلى نتيجة مفادها أن عقد الامتياز في المناطق الخاصة والواقع على الأملاك الوطنية الخاصة، هو عقد إيجار من نوع خاص أحد أطرافه إدارة ويرتب حقا عينيا عقاريا⁶⁵.

3- حق الامتياز في إطار الأمر رقم 03/01: لقد ميز الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001

والمترقب بتطوير الاستثمار بين نوعين من التصرفات القانونية التي تبرم في إطار الاستثمار على شكل امتياز:

✓ عقد منح حق الامتياز يتم إبرامه عن طريق عقد إداري بكل الشروط المستمدة من العقود المدنية

كالشهر، طبقا لما جاء في نص المادة 03/12 من القانون المذكور أعلاه.

✓ الرخصة وتتم عن طريق مقرر أو قرار إداري، وهذا ما تضمنته المادة 13 من نفس الأمر.

ونص هذا القانون الجديد للاستثمار على أحكام جديدة نذكر منها إمكانية يتحول كل من التصرفين

القانونيين إلى تنازل، إلا أنه وفي غاية الوقت الحالي لم يصدر أي تنظيم خاص بكيفيات وشروط إبرام عقد

المنح بالامتياز أو الرخصة، وكذلك لم يحدد بعد مجال تطبيقها، غير أن هذا لا يمنعنا من القول أن المشرع

فصل بين هذين النوعين من التصرفات القانونية بالنظر إلى المكان أو الحدود التي يقع عليها أيا منهما، فإذا

تعلق الأمر بالأملاك الوطنية الخاصة يبرم عقد المنح بالامتياز، والذي يعتبر عقد إيجار من نوع خاص⁶⁶.

أما إذا تعلق الأمر بالأملاك الوطنية العمومية، فتبرم الإدارة ترخيص باستغلال استعمال لشغل أمكنة

باعتبار أن هذه الأملاك لا يمكن اكتسابها بالنقد أو التنازل عليها، والحجر عليها.

رابعا: تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز: السؤال المطروح هو: هل أن عقد الامتياز المترقب بالعقار في

المنطقة الخاصة هو عقد إداري؟

إذا اكتفينا بالشكل الخارجي لهذا التصرف، نجده عقدا إداريا يتم إبرامه بناء على مقرر منح تتخذه الهيئة

الإدارية المؤهلة قانونا، يبلغ لاحقا إلى مدير الدولة في الولايات المعنية من أجل شهره في سجلات المحافظة

العقارية، وزيادة على ذلك يتحمل صاحب الامتياز كافة الاتفاقات التي تنقل العقار الممنوح له، كما ينتفع

بأصول الإرتفاقات الموجودة، وفي حالة اكتشاف تحف أو أثريات بالقطع الأرضية التي ينتفع بها، تعين عليه

تقديمها للدولة باعتبارها ملك تحت طائلة التعويض عن الأضرار، كما يلتزم المنتفع بالاستغلال الشخصي

للأرض محل الامتياز، حيث يحضر عليه إعادة تأجيرها من الباطن تحت طائلة الفسخ الفوري، وبالإدارة

المنفردة للدولة، ودون الحاجة إلى إجراءات قضائية⁶⁷.

غير أنه يمكن التنازل عن حق الامتياز في حالة تحصيله على موافقة مكتوبة، وصريحة من وكالة ترقية الاستثمار، وغدارة أملاك الدولة، وما عدا ذلك يفسخ الامتياز بقوة القانون، ولاسيما عند إخلال صاحب الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه بشأن إنجاز الاستثمار حسب الشروط والآجال المحددة من طرف مانحة الامتياز.

وبالنسبة للشروط التعاقدية نجدها في العناصر التالية:

أ- **من حيث مدة الإنجاز:** نجد أن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز، اكتفى في نص البند 05 منه بتحديد المدة القصوى للامتياز، والتي تتراوح ما بين 20 سنة إلى 40 سنة، لأن تأبيد المدة يتعارض مع طبيعة عقد الامتياز يتعارض مع طبيعة عقد الامتياز، الذي هو حق مؤقت بينما ترك مدة الاستغلال حسب طبيعة كل مشروع، وهو ما يعني خضوع هذه المدة لإرادة أطراف عقد الامتياز، ومن بينهم المستفيد من العقد الذي قد يتحول على مالك خلال مدة العقد أو عند انقضاءها، كما تقضي بذلك الفقرة الأخيرة من البند 05 لدفتر الشروط، ويخضع تحويل الامتياز إلى تنازل حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به⁶⁸.

ب- **من حيث الامتيازات المرفقة للامتياز:** تكتسي هذه الأخيرة الطابع التعاقدية المبني على أساس العقد شريعة المتعاقدين.

ج- **من حيث فسخ العقد:** يمكن فسخ العقد حسب البند 12 من دفتر الشروط النموذجي في أي وقت باتفاق الطرفين، أو بمبادرة صاحب الامتياز، شريطة أن يشعر بذلك الهيئات المعنية قبل 06 اشهر من رغبته في هذا الفسخ.

والملاحظ أن عقد الامتياز يخول لصاحبه حق الاقتراض لدى البنك، واستخراج رخصة البناء مثله مثل عقود الملكية والجدير بالذكر، أن نظام الامتياز يحقق فائدة للطرفين، للدولة والمستثمر، فبالنسبة للدولة يساعدها على تجنب ظاهرة المضاربة بالعقار بما تعنيه من متاجرة غير مشروعة، وبالنسبة للمستثمر فإن هذا النظام يسمح له بالحصول في أسرع وقت ممكن على العقار المطلوب، دون أن يلتزم بالدفع المسبق لثمن، كما يمكن له شراؤه في أي وقت بمجرد انتهاء المشروع⁶⁹، بعد معاينة الأشغال من طرف السلطة المؤهلة، وتستفيد الاستثمارات المنجزة بهذه المناطق أيا كان نوعها بعدة امتيازات⁷⁰.

خلاصة:

من خلال ما تقدم تبين لنا الحرص الشديد الذي أولاه المشرع الجزائري لموضوع العقار، باعتبار أن التنمية الاقتصادية تتطلب ضرورة أن تكون الأحكام القانونية التشريعية ذات أبعاد تنموية مستقبلية، ولكون أن نظام الامتياز العقاري يهدف إلى تحقيق الفائدة للطرفين للدولة من جهة، وللمستثمر من جهة أخرى.

فالدولة يساعدها على تجنبها ظاهرة المضاربة بالعقار بم تعنيه من متاجرة غير مشروعة، والمستثمر يسمح له بالحصول على العقار في أسرع وقت ممكن.

ويبدو لنا أن هذا التنظيم الذي دأب عليه المشرع الجزائري جاء على خلفية رغبة المشرع الجزائري في تنظيم مسألة الحماية القانونية للعقار.

الهوامش

- 49- بوجردة مخلوف، "العقار الصناعي"، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، الطبعة الثانية، ص 05.
- 50- محمد صبري السعدي، "شرح القانون المدني الجزائري"، الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2004، ص 23.
- 51- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد رقم 08 تحت عنوان حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت 1967، ص 287.
- 52- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 46.
- 53- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 289.
- 54- القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990، يتضمن قانون النقد والقرض، ج ر العدد 19 لسنة 1990، الملغى بأحكام الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 23 أوت 2003، ج ر، العدد 52 لسنة 2003.
- 55- الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وسيرها وخصصتها، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 22/08/2001.
- 56- عمر شريف، أهمية الإصلاحات الاقتصادية وديناميكية تفعيل التنمية في الجزائر، مجلة علوم إنسانية، العدد 3، سنة 2006.
- 57- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17/10/1994، المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية، العدد 67، سنة 1994 (الملغى).
- 58- محمد حسين منصور - محمد حسين قاسم، فعاليات دور العقار في جذب الاستثمارات، دار هومة، الجزائر، 2006، ص ص 61-62.
- 59- عبد الرزاق السنهوري، مجلد 06، مرجع سابق، ص ص 04-21.
- 60- AMOKRAN HAKIMA, Analyse des relation de partenariat entreprises dans la sidérurgie métallurgie en Algérie, mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Magister en sciences économique, option gestion des entreprises, U.M.M.T .O, 2005 P38.
- 61- المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 17/10/1994، المتضمن المناطق الحرة، الجريدة الرسمية، العدد 67، الصادرة في 19/10/1994.
- زيار الشاذلي، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون الاقتصادي، جامعة ابن خلدون - تيارت، كلية الحقوق والعلوم السياسية، نوقشت بتاريخ 27/11/2013، ص 51.
- 62- أنظر المادتين 04، 05 من المرسوم المذكور أعلاه.
- 64- قرشوش عبد العزيز، اعتماد المال المنقول المعنوي في التشريع ودوره في ترقية الاستثمار التجاري الجزائري، رسالة الدكتوراه في القانون، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2006-2007.
- 65- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994، المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية المؤرخة في 19/04/1994.
- 66- قرفي ياسين، ضمانات الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2007-2008.
- 67- أنظر المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي.
- 68- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322.
- 69- عجة الجيلالي، المظاهر القانونية للإصلاحات الاقتصادية، رسالة دكتوراه، دون سنة، طبعة 2004.
- 70- بلعبيات مراد، التحيزات الجبائية لتشجيع الاستثمارات الوطنية المباشرة، مذكرة الماجستير فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدة، السنة الجامعية 2006-2007.

نقاط الظل في القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي
التابع للأملك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية



د. بوزكري سليمان
جامعة غرداية

bouzekri.sliman@univ-ghardaia.dz

د. عيساوي عبد القادر
جامعة غرداية

abdelkader.aissaoui@univ-ghardaia.dz

ملخص:

أعاد المشرع تنظيم أحكام الاستثمار، ورأى في هذا السياق أن يحدث تقاربا بين هذا القانون والقوانين ذات الصلة، والتي أهمها القانون المتعلق بمنح العقار التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه للمشاريع الاستثمارية ومن أجل هذا الهدف صدر القانون 23-17، والذي بموجبه تحقق الانسجام والتقارب إلى حد كبير، لكن من ظاهر نص هذا القانون بدا وكأن هناك جملة من نقاط الظل يكتنفها الغموض وعدم الوضوح وعدم الدقة، وهي إجمالا تتعلق بما جاء ضمنه، في العقار الاقتصادي، الإتاوة السنوية الإيجارية، مصير المنشآت المنجزة، تدابير الحفاظ على وجهة العقار الاقتصادي بعد تحويل الامتياز إلى تنازل وغيرها، أما مع القوانين ذات الصلة، بدا وكأن هناك العديد من الأملك والعمليات المقررة عليها والأحكام التي تنظم ذلك تتقارب مع ما جاء به القانون 23-17، لكن هذا الأخير لم يترك لها أي مساحة، مما يعني أننا سنشهد تضخيما لنصوص عمليات يمكن تنظيم أحكامها بنص واحد مع تمييز ما لها من خصوصية.

كلمات مفتاحية: العقار الاقتصادي، الأملك الوطنية، قانون 23-17، قانون الأملك الوطنية، المشروع التمهيدي للشراكة ما بين القطاع العام والقطاع الخاص.

Abstract: *(Times New Roman ; italic ; size 12)*

The legislator reorganized the investment provisions, and in this context saw that there should be a convergence between this law and the relevant laws, the most important of which is the law related to granting real estate belonging to the state's private property directed to investment projects. For this purpose, Law 23-17 was issued, by virtue of which harmony and convergence were achieved to a large extent. However, from the appearance of the text of this law, it seemed as if there were a number of shadow points surrounded by ambiguity, lack of clarity and lack of precision, and they are generally related to what is included in it, in economic property, the annual rental fee, the fate of completed facilities, measures to preserve the direction of economic property after converting the concession into a concession, and others. As for the relevant laws, it seemed as if there were many properties and operations stipulated for them and the provisions that regulate that are close to what is stated in Law 23-17, but the latter did not leave any space for them, which means that we will witness an expansion of the texts of operations whose provisions can be regulated by a single text while distinguishing their specificity.

Keywords: *Economic real estate, national property, Law 23-17, National Property Law, preliminary project for public-private partnership.*

مقدمة:

ارتبط العقار التابع للدولة بالاستثمار بعد أن تم تحرير هذه العملية من هيمنة الدولة والمؤسسات العمومية التابعة لها تبعا للتوجه الجديد بعد صدور دستور 89، لكن جل الأحكام القانونية التي نظمت منح امتياز العقار التابع للدولة للمشاريع الاستثمارية كانت في تباعد كبير مع أحكام قانون الاستثمار، وبصدد ترقية أحكام الاستثمار بالقانون الجديد رقم 18-22¹، اصدر المشرع مؤخرا قانون جديد مناسب ومقارب له هو القانون رقم 17-23²، وسنرى من خلال هذه المداخلة، التقييم الظاهر من لنص هذا القانون ونركز فيه على نقاط ظل وغموض تطرح، وهذا من خلال الإشكالية التالية: ما أهم نقاط الظل التي تثار من نص أحكام القانون رقم

17-23؟

ونعتمد لمعالجة هذه الإشكالية على المنهج التحليلي، إذ نحاول تحليل أحكام القانون رقم 17-23 من ظاهر نصه ومضمونه مقابلة ذلك ببعض الأحكام ذات الصلة، وهذا لاستخلاص أهم النقاط التي تتخلل هذه الأحكام وتتطوي على ظلال.

ونقترح في ذلك على الخطة التالية:

أولا/ فكرة حول أحكام القانون رقم 17-23

جاء في عرض أسباب مشروع القانون رقم 17-23، أن المشرع يستهدف التقليل من المتدخلين في عملية منح الامتياز على العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للمشاريع الاستثمارية، وإزالة بذلك التناقض وعدم الانسجام في أحكام هذه العملية من جهة، ومن جهة أخرى خلق مقاربة وانسجام ما بين هذه العملية وعملية الاستثمار وفقا لأحكام القانون الجديد المتعلق بالاستثمار، ويبدو أن أحكام القانون 17-23، قد جاءت بما يحقق هذا المسعى، ويتضح ذلك فيما يلي:

1- مضمون فكرة القانون

جاء القانون رقم 17-23 بالعديد من النقاط الإيجابية التي عالجت من جهة قصور القانون السابق المتعلق بمنح الامتياز للعقار التابع للأملاك الخاصة للدولة³، تمثلت خصوصا في النقاط التالية:

أ- إعادة ضبط تسمية العقار الموجه للاستثمار ووضع شروطه، وذلك بوصفه بتسميته "العقار الاقتصادي"، وهذا بعدما تم إغفال تسمية هذا العقار في النص السابق واكتفى بعبارة العقار الموجه للمشاريع الاستثمارية، وترك المجال إلى بعض التسميات التي شاعت خاصة من قبل الباحثين والتي أهمها العقار الصناعي نسبة إلى المناطق الصناعية خصوصا رغم الفارق الشاسع بين نطاق الاستثمار الذي قد يمتد ليشمل

كامل نشاطات الاقتصاد وبين النشاط الصناعي الذي هو جزء من هذه النشاطات⁴، وتم تعريف العقار الاقتصادي من قبل المشرع عموماً بأنه: "كل عقار قابل لاستقبال مشاريع استثمارية".

ثم أن المشرع وضع جملة من الشروط العامة لهذا العقار لم تكن موجودة في النص السابق، وهي أن يكون هذا العقار مهياً، ويقع ضمن القطاعات المعمرة أو المبرمجة للتعمير حسب أدوات التهيئة والتعمير، ما عدا حالة أن يقتضي المشروع تواجد ضمن عقار يقع ضمن القطاعات المستقبلية للتعمير، وأن تكون الطبيعة القانونية للعقار الاقتصادي هي أنه ملك من الأملاك الخاصة للدولة أو من أملاك الأفراد المقتناة من طرف الدولة إذ يكون للدولة عن طريق الوكالة المفوضة عنها أن تقتني أي عقار ملكية خاصة قابل لاحتضان مشروع استثماري.

ب- توحيد الجهة الوحيدة المفوضة من قبل الدولة في تجسيد عملية الامتياز وتحويله إلى تنازل وهي: "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، في الحصول على العقار الاقتصادي وتكوين الحافظة العقارية المتعلقة به وإدارتها وتحسينها وتقديم كل المعلومات المتعلقة بها للمستثمر وذلك بعد السهر على تهيئتها وكذلك عرض خصائصها، والتنسيق مع الجهات الإدارية المعنية لتحديد النشاطات الاستراتيجية التي يخصص لها هذا العقار ثم منحها عن طريق قرار الإداري ومتابعة توجيه العقار للمشروع الاستثماري الموجه له، واتخاذ التدابير والإجراءات اللازمة في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته المقررة في كل من دفتر الشروط، وعقد الامتياز التي تنجزه إدارة أملاك الدولة، وتصل هذه الإجراءات إلى حد جزاء إقرار فسخ عقد الامتياز.

ج- تحويل حق الامتياز إلى تنازل، مع حق الشفعة بالنسبة لتنازل المستثمر عن الاستثمار وأصوله، حدد القانون 23-17 أثر الامتياز كما كان حال النص السابق بجعله مصدراً لاكتساب صاحبه لحق عيني أصلي يمكنه من توفير الضمان الخاص عن طريق الرهن للقروض التي يتحصل عليها لتمويل مشروعه الاستثماري كما يمكنه من إصدار عقود التعمير اللازمة (رخصة البناء، وشهادة المطابقة)، كما أضاف أثر جديد للامتياز يتمثل في تحويل الامتياز إلى تنازل وهو الأثر الذي لم يتم النص عليه في القانون السابق، رغم تواجده ضمن أحكام سابقة لهذا القانون، ويضاف هنا حكماً حديداً لم يشرع من قبل وهو حق الشفعة، الذي قرر لفائدة الوكالة ويحدد نطاقه بكل من الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي، وامتداده إلى عقارات الملكية الخاصة القابلة لاحتضان مشروع استثماري والواقعة تحديداً ضمن المناطق والمحيطات المهية. ومن أجل تطهير وتصفية الوضعية المترتبة عن تطبيق أحكام القانون السابق فقد قرر المشرع ضمن القانون الجديد أن تقوم الوكالة مع الولاية واللجان المنشأة بهذا القانون بذلك، وإعادة إدماج هذه الوضعية ضمن حكم القانون الجديد المقرر لتحويل حق الامتياز إلى تنازل.

2- بالنسبة للمقاربة مع القوانين ذات الصلة في مضمونها

نجد إذن مقاربة كبيرة ما بين القانون 17-23 وقانون الاستثمار الجديد، وهذه المقاربة، بدأت في تحديد من المستفيد من العقار الاقتصادي، والذي هو نفسه المستثمر الذي عرفه قانون الاستثمار، وكذلك الجهة المفوضة من قبل الدولة هي "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار" المنصوص على إنشائها ضمن قانون الاستثمار، وعلى تنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم⁵، وحددت مهامها بموجب قانون الاستثمار بتسجيل الاستثمار، ومتابعته، وتحديد المزايا عبر مختلف الأنظمة التحفيزية، وتحقيقها للمستفيد، وتدابير مجابهة الإخلال بواجبات والالتزامات المقررة على المستثمر وتوقيع مختلف الجزاءات عنه، فضلا عن تمثيل الدولة في النظر في الطعون والمنازعات التي تنشأ حول ذلك، وغيرها من القرارات، وهي نفسها الجهة التي تمثل الدولة في منح العقار الاقتصادي، وقرار تحويله إلى تنازل، وقرار إلغاء الاستفادة، فضلا على توفير العقار الاقتصادي، وإدارته وعرضه، والإشراف على تهيئته كما سبق قوله.

وكذلك جهة وضع الطلب لمنح العقار الاقتصادي هي نفسها جهة طلب تسجيل الاستثمار معالجته، ومنح شهادة التسجيل، مع متابعة تحقيق المزايا والحرمان منها وغير ذلك،

حتى أن قرار منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة قد تم النص عليه في البدء وقبل صدور القانون رقم 17-23، ضمن نص المادة السادسة من القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، ضمن الفصل الثاني المعنون: "الضمانات والواجبات"، مما يؤكد على حرص المشرع على إحداث التقارب ما بين النصين، ونسجل أن هذا القانون كذلك ذو صلة وثيقة بعدة قوانين أخرى أهمها قانون الأمالك الوطنية والأحكام التنظيمية المتعلقة به، لاسيما أحكام الجرد⁶، على اعتبار أن العقار الاقتصادي هو جزء من الأمالك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وأن هذه الأحكام هي التي تبين نطاقه، والعمليات المقررة له، فضلا عن حمايته، الرقابة، الجرد، تخصيصه وهكذا.

ثانيا/ نقاط الظل التي تتخلل مضمون القانون رقم 17-23

رأينا فيما سبق فكرة عن أهم ما جاء به القانون رقم 17-23 من نقاط بدت وأنها نقاط إيجابية تحقق المسعى الذي احتكم إليه المشرع، لكن ظهرت جملة من النقاط ضمن نص هذا القانون يكتنفها الغموض أو لنقل نقاط ظل تتعلق بمضمون هذا القانون، نعرضها وما يتعلق بها فيما يلي:

1- تعريف العقار الاقتصادي ونطاقه

جاء المشرع ولأول مرة على تعريف بعض المصطلحات التي جاء بها هي كذلك لأول مرة، وأهمها تعريفه للعقار الاقتصادي، حيث عرفه في المادة الرابعة من القانون 17-23 بأنه: "العقار الاقتصادي: كل ملك تابع

للأملاك 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."، بينما حددت المادة الثانية من نفس القانون ما هو نطاق العقار الاقتصادي، في حين يستخلص من المواد 6، 7 أهم محددات هذا العقار، ويفهم من كل هذه المواد وبشكل ظاهر، أن المشرع اعتمد في تعريف العقار الاقتصادي على أربع معايير أولها المعيار العضوي، وهو أن يكون هذا العقار تابع للأملاك الخاصة للدولة تحديداً، ونلاحظ هنا تذبذب النص في سياقه وتداخله، إذ أضاف عبارة و/أو كل ملك آخر خاص...، وكأنه يجمع أو يخير ما بين عقارين ذو طبيعتين قانونيتين مختلفتين، رغم أنه قال بأن هذا الملك مكتسب لفائدة الدولة، ومن المعلوم أن الأملاك الخاصة التابعة للدولة تتكون من تلك الأملاك المحصل عليها والمكتسبة بجملة الوسائل التي يقرها قانون الأملاك الوطنية، إذ نعود هنا إلى المواد 26، 38 وما يليها، والمواد 48 وما يليها، 54 مكرر، وبالأخص المادة 26 منها التي تحدد بضبط هذه الوسائل، وكان من الأحسن أن المشرع يكتفي بعبارة ملك تابع للأملاك الخاصة للدولة وهي تشمل العقارات التي كانت في نطاق هذه الأملاك من قبل أو تلك التي يتم اقتنائها من جديد وضمها إلى هذه نطاق الأملاك، ونظن هنا أن المشرع لم يرغب عنه هذه القصد تحديداً لكنه أراد أن يوضح مصدري العقار الاقتصادي وعلى الخصوص مصدره الجديد المتمثل في عقارات الملكية الخاصة القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية، غير أن صياغة النص لم تكن موفقة⁷، أما المعيار الثاني، فهو معيار وظيفي، إذ بموجبه يكون كل عقار اقتصادي هو كل عقار قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، وهنا أيضا ربط المشرع تعريف العقار الاقتصادي بالمشاريع الاستثمارية التي عرفها ضمن القانون المتعلق بالاستثمار، والتي جاءت ضمن المادتين 4، 5 منه⁸، ويبدو كما قلنا أن هذا التعريف وظيفي لارتباط العقار بوظيفة الاستثمار في حد ذاته بالقول "احتضان مشاريع استثمارية"، ويثار هنا التنبيه إلى عدم تعريف هذا العقار استناداً إلى خصائصه الذاتية أو على الأقل الاكتفاء بالقول بالمشاريع المادية. أما المعيار الثالث: في تحديد نطاق العقار الاقتصادي بجملة من الأشكال وجملة من الاستثناءات، وهذا ما جاء بالمادتين 2، 3 من نفس القانون، فالمشرع عدّد جملة من الأشكال تتمثل في كل من الأراضي المهيأة التابعة لكل من:

المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الحظائر التكنولوجية، الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحطة، الأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الأراضي الموجهة للترقية العقارية التجارية، والأراضي الواقعة داخل محيط المدن الجديدة، الأراضي الأخرى للأملاك الخاصة للدولة، والملاحظ هنا أن المشرع أخذ إجمالاً بهذا التعداد من النصوص السابقة مع ضبطه، لكن يطرح السؤال هنا لماذا هذا التعداد؟، طالما أن المشرع ذكر أن العقار الاقتصادي هو ينتمي إلى

الأموالك الخاصة للدولة وهذا من المفروض أنه كاف خاصة إذا جاءت المادة 3 بالاستثناءات التي تخرج عن نطاق هذا العقار، طالما أن هذا التعداد ليس على سبيل الحصر، سواء من حيث الشكل إذ ذكر المشرع لعبارة "الأراضي الأخرى التابعة للأموالك الخاصة للدولة" وهذه العبارة تدل على القاعدة، إذ كل العقار الاقتصادي هو عقار ذو طبيعة قانونية ملك من الأملاك الخاصة للدولة، أما من حيث الموضوع فتركيبة هذا التعداد تبدو غريبة، إذ أنها كلها تحمل الطابع المؤقت والانتقالي، فكل من الأصول المتبقية والأصول الفائضة سبق للمشرع أن خصها بضمها لحاضنة العقارات الموجهة للاستثمار وذلك بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-153 للقانون الملغى⁹، وذلك بعد أن قرر جردها من طرف الجهة المسيرة لها، ثم إدماجها من طرف مصالح أملاك الدولة بالمجان ضمن الأملاك الخاصة للدولة ضمن تسليمها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لتسييرها كمحافظة عقارية موجهة للاستثمار، وكذلك جاء نفس المرسوم بأحكام تتعلق بكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وبالتالي من المفروض أن هذه العقارات قد تم إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتعامل معها على هذا الأساس، أو على الأقل ألا تدرج ضمن نص القانون، وتترك لنصوص التنظيمات المتعلقة بتنفيذه، أما المعيار الرابع الذي حدد بموجبه المشرع العقار الاقتصادي فهو يتمثل في جملة من الشروط التي ذكرتها المادتين 6، 7 من نفس القانون، وهي أن يكون العقار تابع للأموالك الخاصة للدولة، مهياً، غير مخصص وليس في طور التخصيص، يقع ضمن القطاعات المعمرة أو المبرمجة للتعمير حسب أدوات التهيئة والتعمير ما عدا المشاريع التي حسب طبيعتها تستلزم تواجدها في مناطق غير هذه المناطق، وما يلاحظ حول هذا المعيار أنه كاف جدا ويبدل عن المعايير العضوية السابقة، وكان على المشرع أن يكتفي فقط بهذه الشروط، خاصة أنها تجمع طبيعة العقار، وعدم تخصيصه أو برمجة تخصيصه لأي مشروع عمومي أو للخدمة العمومية ومهام مصالح الإدارة والمؤسسات العمومية الإدارية، وأنه يجب أن يكون مهياً، ومعرفاً بأدوات التهيئة والتعمير. عموماً، نرى أن هناك العديد من نقاط الظل في تعريف وتحديد العقار الاقتصادي من ظاهر نص القانون.

2- الأتاوى الإيجارية السنوية

جاء المشرع على ذكر الأتاوى الإيجارية السنوية ضمن نص المادة 16 من القانون 23-17، الذي جاء ضمنه أن الامتياز يكون بمقابل يدفعه صاحب الامتياز ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار مرحلة الاستغلال يسمى "إتاوة إيجارية سنوية" تحسب وفق كيفية تحدد عن طريق التشريع، وهذا تحت طائلة فسخ عقد الامتياز في إطار تفعيل تدابير الإخلال بالبنود المقررة ضمن دفتر الأعباء حسبما تقرر بالمادتين 15، 21 من نفس القانون، وما يلاحظ أن النص هنا لم يحدد كيفية حساب هذه الإتاوة، وأنه قرر أن تكون هناك كيفية متعددة وليس كيفية واحدة، لكن أحال النص عليها إلى التشريع، ويبدو الأمر غير واضح بالشكل الكافي، فمن جهة لا

نرى أنه يمكن أن يحتمل حساب الإتاوة ككيفية متعددة، حتى إن أراد المشرع أن يمنح لنفسه فرصة تقييم مسار منح العقار في إطار الامتياز ويوازن بين وفرة العقار ووجهات تخصيصه المتعددة خاصة في المناطق الشمالية وتوجيه الاستثمارات استنادا إلى وفرته إلى المناطق التي تريد الحكومة تنميتها كما كان الحال في النصوص السابقة التي قررت ضمنها تخفيضات متعددة بحسب المناطق (هضاب عليا، جنوب، جنوب كبير، وغيرها)¹⁰ لأن الكيفية تختلف عن المبالغ والتخفيضات، إذ تبقى الكيفية ثابتة ويمكن تعديلها بما أراد المشرع من تخفيضات، والمشرع بهذا النص الجديد قد قرر بالفعل تخفيضات إذ أعفى مرحلة الإنجاز كلها (المدة التي قرر فيها المستثمر إنجاز مشروعه + المدة الإضافية المقررة بشروط ضمن قانون الاستثمار)، كما قرر قابلية تحويل الامتياز إلى تنازل مع تخفيض جميع مبالغ الامتياز المسددة قبل طلب الاستفادة من هذا الحكم، ومن جهة ثانية، ولوجود الربط والمقاربة الكبيرة ما بين قانون الاستثمار وقانون منح امتياز العقار الاقتصادي، وان قانون الاستثمار قد حدد الأنظمة التحفيزية، خاصة نظام المناطق ولم يذكر ضمنه التحفيزات التي تتعلق بعقار الدولة الموجه للاستثمار، فلا مجال لإحداث أية فجوة ما بين القانونين في ذلك¹¹، ومن جهة ثالثة نجد المادة 16 من قانون المالية التصحيحي لسنة 2023¹²، قد نصت على كيفية حساب هذه الإتاوة جعلها تمثل نسبة 33/1 من القيمة التجارية للملك العقاري موضوع الامتياز والتي تحدها مصالح أملاك الدولة، وهي نفس الكيفية المعتمدة في النصوص السابقة، فقط تم حذف حكم تحيين القيمة التجارية الذي كان مقرر بهذه النصوص كل مدة 11 سنة، والتي كانت صائبة في ذلك، ثم لماذا المشرع يدخل غموضا جعل تحديد هذه الكيفيات عن طريق التشريع دون تعريفه رغم أنه يجب التقيد كما الحال في كثير من الأمور بأحكام قانون الاستثمار وما جاء به من ضمانات، والتي من أهمها "مبدأ الشفافية" كما قرره المادة 3 منه¹³، إذ يجب أن تكون أحكام الاستثمار وكل ما يتعلق به واضحة ودقيقة ومحددة سلفا حتى لا يستطيع أي مستثمر المشاركة قناعة تامة ولا يفاجأ مستقبلا بأي حكم لا يرضيه، وأي تشريع هنا قصده القانون 23-17، هل قصد قوانين المالية كما هو الحال بالنسبة للمادة 16 من قانون المالية التصحيحي لسنة 2023، أم قصد نوع آخر من التشريع؟

ربما كان من الأجدر أن ينص القانون 23-17 صراحة على كيفية حساب الإتاوة على أن يضبط جميع عناصرها بشكل دقيق لاسيما عنصر القيمة التجارية وجوب تحيينها الدوري استجابة لتطور السوق العقارية ويترك أي قرار تخفيض مالي إلى قوانين المالية وهذا بحسب ما كان معمول به في النصوص السابقة.

3- مصير المباني والمنشآت الحاضنة للاستثمار

نص الأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم والذي تم إلغائه ضمن مادته 13 على أنه عند إتمام مشروع الاستثمار، يكرس إجباريا ملكية البنايات المنجزة على الأرض محل الامتياز للمستثمر وبموجب عقد توثيقي

والنص هنا إنما تعامل مع واقع الملكية (الأرض هي منذ البدء ملك للدولة كما أنها تبقى كذلك طيلة مدة الامتياز التي هو غير قابل للتحويل إلى تنازل والبناء الذي يشيد على الأرض والتي هو من أموال المستثمر وبالتالي يكون في ملكيته وهنا بمفهوم أحكام القانون المدني المتعلقة بأوصاف الملكية، نكون أمام ملكية مشتركة بالكيان، غير أنه بعد إلغاء هذا الأمر، لم نجد أي نص ضمن القانون 23-17 يتعلق بالبنائيات التي تتجزر على الأرض صحيح المشرع وضع مسلك الملك العقاري التابع لأموال الدولة، إلا أن لم ينص على البنائيات ونظن يعد سهواً منه، في كل الأحوال لا يتم التنازل إلا على الملك العقاري والذي في الغالب يكون عبارة عن أرض جرداء، وأن هذا الحال لا يعكس الوضع العقاري الجديد بعد تفعيل عقود التعمير (رخصة البناء، وشهادة المطابقة) على الأرض المشهورة سلفاً ضمن السجل العقاري أو حتى مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة بالمحافظة العقارية المختصة، وبالتالي يجب أن تسوى وضعية البنائيات على حدّا ثم تسوى وضعية الأرض محل الامتياز إذا ما أراد المستفيد أن تحويل هذا الامتياز إلى تنازل.

4- الشفعة ومصير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار بعد التنازل عنه

لأول مرة يدخل المشرع الشفعة ضمن أحكام الامتياز على العقارات التابعة لأموال الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار، والشفعة هنا تختلف عن الشفعة المقررة بالمواد 794 وما يليها من القانون المدني¹⁴، بل هي الشفعة المقررة بموجب أحكام المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية، والتي اعتبرها المشرع إحدى الوسيطتين الاستثنائيتين المقررتين ضمن القانون العام لاكتساب الأملاك الخاصة للدولة وهما كل من: -نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و-الشفعة، وقد صنفنا كذلك بالنظر لتمتع الإدارة الممثلة للدولة بامتيازات السلطة العامة بموجبها، وأنه لا يعد بالرضائية فيهما.

وامتد نطاق الشفعة التي قررتها المادة 23 من القانون 23-17، لتشمل كل من اقتناء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقارات الخاصة لضمها ضمن حافظة العقار الاقتصادي إذا ما توفرت فيها شروط ذلك، كما قد يمكن أن تمارس عند قيام المتنازل له عن الأرض محل الامتياز بالبيع للغير أصوله الاستثمارية بعد ذلك وبغض النظر عن إدخال أحكام الشفعة هنا التي تمارسها الوكالة المفوضة من الدولة، فقد يثار بمناسبة ذلك ما طبيعة الاستثمار هنا، فمن المعلوم أنه لا يكون ممارسة الشفعة ما لم يكن مصلحة عامة أو الموضوع ذو منفعة عمومية، فهل يعتبر القانون عملية الاستثمار ذو منفعة عمومية حتى يتم إرغام الغير على التنازل عن أملاكهم لفائدة الدولة كاشفيق؟، ربما ممارسة الشفعة في مواجهة المستفيد من تحويل حق الامتياز إلى تنازل لها ما يبررها على اعتبار أن الدولة تريد حماية العقار الاقتصادي والاستثمار المقام عليه معاً، لكن كيف هو التبرير القانوني لإقرار حق الشفعة في مواجهة الغير غير المدرج ضمن هذه الدائرة؟، ثم هل يمكن أن يمتد حق الشفعة للخلف

العام وللدائنين للمستفيد، فالمادة 23 من القانون جاءت بحكم عام يبدو من ظاهره أنه لا يفرض وجوبا ممارسة حق الشفعة بل يترك السلطة التقديرية في ذلك للوكالة، ويكون ذلك في حالة الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي، ولم تذكر أي حكم في مواجهة حق انتقال الملكية بسبب الوفاة، كما لم تنص على حكم يجيز تدخل الوكالة في حالة التنفيذ الجبري على عقارات المستفيد من التنازل من دائنيه، ولا نرى في هاتين الحالتين الأخيرتين أن الشفعة تصلح لكونها تمارس فقط في حالة البيوع الرضائية، كما أنه ليس للوكالة دين تبحث له عن التفضيل والامتياز حتى يتقرر لها ضمان خاص من جملة الضمانات المقررة بالقانون، لكن هاتين الحالتين يشتركان مع حالة البيع لأن موضوعهم هو العقار الاقتصادي الحاضن للاستثمار ونظن أن علة إقرار الشفعة متوفرة فيهما أيضا، ورغم ذلك لم يشر إليهما.

ويثار هنا أيضا مسألة أخرى وهي ما هي الضمانات التي تجبر المستفيد من التنازل عن العقار محل الامتياز بعد تحويل هذا الأخير إلى تنازل، على المحافظة على الاستثمار ومكاسبه والأهداف المرجوة منه بعد أن يملكه المستثمر، وحتى نفي المسألة حقها نعود إلى مجمل أحكام كل من الامتياز والاستثمار، فأحكام الامتياز تقرر مدته بـ: 33 سنة، تنوزع إلى مرحلتين، مرحلة الإنجاز وهي مرحلة لا تتحقق فيها الأهداف المرجوة، بينما المرحلة الثانية وهي مرحلة الاستغلال وهي المرحلة المقصودة، والمشرع ضمن قانون الامتياز قرر أن يتم تحويل الامتياز إلى تنازل بمجرد أن تنتهي المرحلة الأولى وتبدأ المرحلة الثانية بشرط أن تؤكد المعاينة وكذلك تتوج بشهادة المطابقة، وهنا نتساءل هل هدف المشرع فقط إنجاز مشروع استثماري وينتهي عند هذا الحد، وإذ كان الأمر كذلك فما الحكمة إذن من إقرار حكم الشفعة السابق ذكره في مواجهة المستفيد في حالة بيعه للأصول العقارية لاستثماره، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، ثم لماذا نجد أحكام الاستثمار تقرر متابعة مستمرة للمستثمر في مرحلة الاستغلال في استهلاكه لمجمل المزايا المستفيدة منها بحسب الأنظمة التحفيزية المقررة، وثم لماذا لم تضاف هنا شروط تبطل عقد تحويل الامتياز إلى تنازل في حالة العدول عن الاستثمار كما هو الحال بحكم وجوب إرجاع كل المزايا المستهلكة في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته المتعددة وهذا حتى في مرحلة الاستغلال، إذن غياب حكم يفيد ضمان استعمال العقار الاقتصادي للغرض الذي وجه له بعد تحويل حق الامتياز إلى التنازل والاكتفاء فقط بإقرار الشفعة في حالة البيع يطرح كذلك نقاط ظل أيضا في الأحكام الظاهرة للقانون 23-17¹⁵.

كما يطرح هنا أيضا عدم تقييد حكم تحويل حق الامتياز إلى تنازل في حالة المستثمر الأجنبي، فهذه الحالة لم تثر إطلاقا لا في منح الامتياز ولا في تحويله إلى تنازل، فقد تم تعريف صاحب الامتياز بأنه هو المستثمر ذاته، والمادة الأولى من قانون الاستثمار والتي تذكر من تضيف وصف المستثمر على الأجانب،

وكذلك نجد المادة 12 من القانون 17-23، تذكر صراحة من بين من يسمح لهم بالاستفادة من أحكام هذا القانون الأشخاص الأجانب، فهل يمكن للأجانب تملك العقار الاقتصادي؟.

ثالثا/ نقاط الظل التي يطرحها القانون رقم 17-23 بالقوانين ذات الصلة.

عرضنا فيما سبق جملة من نقاط بدا لنا أنه يثار حولها لبس تتعلق بمضمون القانون 17-23، ولأن هذا القانون كذلك مرتبط ويستند إلى جملة من أحكام قانونية الأخرى، فسنعرض في هذا المقام أهم ما بدا لنا أنه يثار حول نقاط الظل بين هذا القانون والقوانين ذات الصلة المباشرة، وذلك النحو التالي:

1- من حيث الشكل

أصدر المشرع كل من القانون رقم 15-23، يتضمن قانون المالية التصحيحي لسنة 2023، والقانون رقم 17-23، بشكل متزامن إذ لم يفصل بينهما أكثر من عشرة أيام، وجاء القانون الأول منهما بالمادة 16 التي موضوعها كيفية حساب الإتاوة المتعلقة بمنح امتياز على العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والممنوح في إطار التشريع الساري المفعول، ولأنه كما سبق القول لم يشر القانون 23- إلى كيفية حساب الإتاوة وأحالتها إلى التشريع، فهل ما قرره المادة 16 إذن له علاقة بالقانون 17-23 أم لا؟، هنا إذن يطرح لبس آخر، فإذا نظرنا من وجهة تاريخ صدور هذه الأحكام نجد أن المادة 16 تتعلق بالنصوص السابقة أي تتعلق بالأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم والملغى حاليا، لأن القانون 17-23 هو قانون لاحق لها ومن المعلوم أن الأحكام اللاحقة إذا نظمت موضوع قديم بأحكام جديدة فهي بالضرورة تلغي الأحكام القديمة، وهذا الإلغاء هو إلغاء ضمنا¹⁶، وما يزيد في تكريس هذا الحكم أن نص المادة لم يستعمل مصطلح - العقار الاقتصادي- المقرر بالنص الجديد بل استعمل التسمية الواردة في النصوص القديمة، وبالتالي تكون المادة 16 لا محل لها في النظام القانوني المتعلق بالامتياز على العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة، ويكون بذلك القانون 17-23، لم يتضمن أي حكم يتعلق بكيفية حساب الإتاوة، ونحن في انتظار أن يشرع من جديد في هذه الجزئية، لكن استنادا للتقارب الزمني الكبير ما بين النصين، واستنادا إلى كون القانون الجديد لم ينص على موضوع يخالف صراحة، أو يعيد تنظيم موضوع المادة 16، ثم أن موضوع هذه المادة الأخيرة لم يضيف أي جديد إلى أحكام النصوص السابقة باعتبار أن المادة 9 قد نصت على كيفية حساب الإتاوة، واستنادا إلى أن أحكام قانون المالية التصحيحي سارية المفعول ولم تلغ، ثم أخيرا استنادا إلى مبدأ أعمال النصوص خير من تركها، فإننا نرى أن نص المادة 16 لم يبلغ بل يمكن أن يتم تكملة القانون 17-23 به، وتحدد الكيفية بذلك كما قررتها هذه المادة.

2- من حيث الموضوع مع كل من:

أهم مرتكزات القانون 17-23 هي العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، ومن هنا نجد من أهم القوانين ذات الصلة بشكل مباشر قانون الأملاك الوطنية، وبشكل أوسع قوانين الجماعات المحلية، والمرتكز الثاني هو القطاع الخاص الممثل في صاحب الامتياز، ومن هنا يضع أمامنا مشروع قانون تمهيدي طالما ذكرته الحكومة وبينت زعمها على السعي لإعداده وإصداره، وعليه سنرى أهم ما يمكن عرضه من نقاط قد تثار في الصلة مع هذه القوانين، وذلك فيما يلي:

أ- **الصلة بقانون الأملاك الوطنية:** لا شك أن الصلة ما بين القانون 17-23 وقانون الأملاك الوطنية وثيقة جدا، إذ تظهر بدء من أن العقار الاقتصادي هو من الأملاك الخاصة للدولة كما قرر ذلك القانون 23-17، وأن هذه الأملاك هو جزء من موضوع أحكام قانون الأملاك الوطنية، فضلا على أن هذا القانون الأخير هو الذي يحدد شروط وفرتها من قبيل الحاجة إلى العقار من طرف مصالح الدولة وهيئاتها ومؤسساتها العمومية أم لا (الشرط المعبر عنه كما قلنا سابقا - أن يكون العقار غير مخصص وليس في طور التخصيص-)، ولأن قانون الأملاك الوطنية ينظم كذلك الأحكام المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة الخاصة في العمليات المقررة عليها، وفي هذا السياق نلاحظ عملية الإيجار المقررة بهذه الأحكام، والمعروفة بمجموعة من الخصائص التي تطابق إلى حد كبير خصائص امتياز العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، منها أنه يقع على الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة وليست في طور التخصيص، وأنه عملية في طبيعتها غير ناقلة لملكية الملك الخاص للدولة، وأنه إيجار طويل المدى ومنشئ لحق عيني وقابل لإنجاز منشآت على قاعدته لاحتضان مشاريع خاصة، وهو قابل للتحويل إلى تنازل، وقد نصت على ذلك تحديدا جملة من الأحكام القانونية بدء بالمادة 89 وما يليها من قانون الأملاك الوطنية وكذلك المواد ... من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ 16-12-2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة¹⁷، وهنا يثار السؤال إذا كانت كل هذه الخصائص تربط العمليتين ببعضهما فلماذا لا يضم العقار المخصص للإيجار ضمن نطاق العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وتوحد بذلك أحكام نصوص تنظيمه؟.

ولأن قانون الأملاك الوطنية ينظم إلى جانب الأملاك الوطنية الخاصة أحكام الأملاك الوطنية العمومية، ومن بينها أهم العمليات التي يقرر المشرع أن هذه الأملاك تخضع لها، وعند تفحصنا لهذه العمليات ظهر أن المادة 64 مكرر وما يليها، التي استحدثت بموجب القانون رقم 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30، يمكن أن تتقاطع مع أحكام الامتياز المتعلق بالعقار الاقتصادي لعدة احتضانها كذلك لمشاريع قد تستفيد من أحكام قانون الاستثمار، فصحیح أن هناك تمييز ما بين الأملاك الوطنية الخاصة وما بين الأملاك الوطنية العمومية كما

قررت ذلك المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية وأن لكل نظامها القانوني¹⁸، إلا أن المادة 64 مكرر وما يليها جاء في موضوعها منح الامتياز لاستعمال ملحق الملك الوطني العمومي الطبيعي من أجل بناء وتمويل منشأة عمومية واستغلالها في أداء خدمة عمومية لمدة محددة وتحويل ملكيتها إلى الجماعة المالكة، وهذا فيه تشابه بعملية الاستثمار من حيث أن الدولة تحتاج إلى إنشاء منشآت عمومية ومرافق عمومية تعجز عن تمويلها فضلا عن تزويدها بتكنولوجيا حديثة تنعكس على جودة ونوعية الخدمة العمومية المستهدفة، وأن الجهة المنشئة والممولة في هذه الحالة هي القطاع الخاص ولتشجيعه على ذلك يتطلب الأمر أن يكون هناك بعض المزايا من قبيل المزايا المقررة للأنظمة التحفيزية التي جاء بها قانون الاستثمار، ولأن صيغة المنح هي الامتياز ولمدة محددة، وأنه يترتب على ذلك تأسيس حق عيني أصلي يجوز أن يؤسس رهنا عليه، فإن هذه الأحكام تتشابه وتشارك في علتها وهدفها مع أحكام منح امتياز العقار الاقتصادي، وكان من الممكن أن يضع جزء من القانون 17-23 إشارة إلى ذلك مع مراعاة في هذه الحالة أن الملك الوطني العمومي غير قابل للتصرف فيه كما أنه غير قابل لتأبيد استعماله ومن ثمة يقرر فقط امتياز بأحكام خاصة، ونرى كذلك مكنة تقريب إضفاء هذه الأحكام على الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية المنشئ لحق عيني، كما هو مقرر بموجب المواد 69 مكرر وما يليها من قانون الأملاك الوطنية.

وبالنتيجة لكل ذلك، يتم توسيع نطاق العقار الاقتصادي، كما يتم توحيد صيغة منحه، وإدارته في ذلك، مع تمييز مآله إذ يمكن تجديد مدة الامتياز ومكنة تحويله إلى تنازل في الأملاك الخاصة للدولة، في حين عدم قابلية هذه الأحكام بالنسبة للملك العمومي للدولة، مع تجسيد آليات المحافظة على تخصيص الملك العمومي للدولة لغاياته، واحتفاظ الإدارة بامتيازات السلطة العامة مع السلطة التقديرية للتدخل في ذلك.

ب- المشروع التمهيدي للشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص: بدا مؤخرا وكأن المشروع يسعى إلى إصدار قانون موضوعه الشراكة ما بين القطاع العام والقطاع الخاص، ويحقق من ورائه جملة من الأهداف، بدء تحريك وتوجيه القطاع الخاص بكل ما قد يتوفر عليه من أموال وتكنولوجيا وغيرها إلى أن يشارك الأشخاص العامة في إدارة تسيير المرافق العمومية، وإنشاء مرافق ومنشآت عمومية لتوفير الخدمات والحاجات العمومية للجمهور، وتخليص ميزانيات الأشخاص العمومية من عبء ذلك، خاصة أما عجز وضعف موارد ميزانيات الجماعات المحلية، فضلا على توحيد الأحكام المنظمة لذلك، إذ في هذا السياق، رغم أن المشروع حاول تجميع جزء منها مؤخرا ضمن ما يسمى بعملية تفويضات المرفق العمومي¹⁹، إلا أنه لم ينجح وهذا ما ظهر من خلال عرض بعض أسباب السعي لقانون الشراكة، كما أن المشروع التمهيدي لهذا القانون الأخير جاء فيه من الأسباب، ما يتعلق بتطوير وسائل تحقيق الشراكة من الناحية القانونية عبر تقرير عقود أكثر عمقا وانسجاما

وحدات في التقنيات التي تتطلبها، لذلك كان المشروع التمهيدي يسعى لتحقيق العديد من الأهداف، ولأن مشروع الشراكة ينصب تحديدا حول الأصول العقارية المنتمية للأملاك الوطنية، سواء أكانت تابعة للدولة أو للجماعات المحلية، فأين هذه الأصول من العقار الاقتصادي ومن الأحكام التي نظمتها؟، بدء يلاحظ هنا التقارب ما بينهما في الطبيعة القانونية إذ كلاهما من أملاك خاصة، صحيح أن العقار الاقتصادي يقتصر على الأملاك الخاصة للدولة، لكن عقارات الشراكة قد تمتد إلى الأملاك الخاصة للجماعات المحلية، كما يكون التقارب في طبيعة النشاط، فكلاهما يمكنه احتضان مشروع اقتصادي، وكلاهما يتوفر فيه القطاع الخاص ويستهدف جلب القطاع الخاص، وكلاهما يكون لمدة ليست بالقصيرة ارتباطا بفكرة إنجاز المشاريع الاستثمارية ومشاريع الشراكة واستغلالها لمدة محددة، وكلاهما يستهدف تحقيق أهداف متعددة ومتنوعة لفائدة الأشخاص العامة، المهم أن هناك تقارب كبير ما بين هذه العقارات، والسؤال المثار هنا هل كان من الممكن أن يوسع نطاق العقار الاقتصادي ليشمل مثل هذه العقارات وتوحد أحكام منحه في هذه الحالة، طالما يوجد تقارب ما بين هذه العمليات لحد كبير خاصة أنه كذلك في عمليات الشراكة يمكن أن يستفيد القطاع الخاص الشريك بجملة من المزايا كما هو الحال بعمليات الاستثمار من أجل تشجيع هذا الشريك على هذه الشراكة؟

الخاتمة:

من خلال ما سبق ذكره، يمكننا أن نستنتج جملة من النتائج وعلى ضوءها أن نقدم جملة من التوصيات حول موضوع هذه المداخلة، وذلك فيما يلي:

النتائج:

- استقر المشرع على تسمية العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالعقار الاقتصادي، وجاء على تعريفها استنادا إلى العديد من المعايير، لكن هذا التعريف يكتنفه بعض الغموض والتداخل تطرح ظاهرا نقاط ظل في القانون 17-23.
- لم يحدد القانون 17-23، كيفية حساب الأتاوى الإيجارية السنوية وأحال ذلك إلى التشريع، ولا نرى أي سبب وجيه في ذلك، خاصة أن مبدأ الشفافية المقرر كضمانة ضمن القانون المتعلق بالاستثمار، وكذلك ما جاءت به المادة، وكذلك ما جاءت به المادة 34 من الدستور، تجعل القانون يكتنفه الغموض وعدم الوضوح وإغفال معالجة أهم جوانب الموضوع التشريعي.
- عدم النص بشكل صريح هل حكم تحويل حق الامتياز إلى تنازل يشمل المستثمر الأجنبي رغم أنه توجد نصوص أخرى تمنع اكتساب الأجنبي لملكية عقارات في الجزائر وكيف ذلك، وهل يوجد هنا أعمال حق الشفعة رغم عدم النص عليه صراحة، وهذه كذلك من نقاط الظل في ظاهر أحكام القانون 17-23.

- لم يحدد صراحة بمصير المنشآت على الأرض محل الامتياز لم ينص عليه، رغم أن النصوص السابقة الملغاة تحدد ذلك وتربطه مباشرة بملكية صاحب الامتياز ووجوب أن يشهرها، كما لم يحدد مآل العقار الحاضر للاستثمار بعد أن يتم التنازل عن الأرض لفائدة صاحب الامتياز إذ ما هي هنا الضمانات التي تسمح بالمحافظة على وجهة العقار.

- رخصة الشفعة جاءت لتشمل كل من عقارات الغير التي تتوفر فيها شروط احتضان مشروع استثماري، وكذلك أصول العقار الاقتصادي الذي تم التنازل عنه للمستفيد في حالة قرر هذا الأخير بيعها، ونرى أنها في حالة الأولى غير موفقة طالما فيها إرغام للغير لبيع ملكه للدولة خاصة أن الاستثمار لا يحقق المنفعة العمومية وليس من مقتضيات المصلحة العمومية، بينما في الحالة الثانية يبدو أنه لا معنى للشفعة ما لم تسند إلى تدابير تراعي المحافظة على وجهة العقار الاقتصادي في كل وجهة قانونية قد يكون عليها بعد مرحلة التنازل عنه لفائدة صاحب الامتياز.

التوصيات:

يمكن أن نقدم بعض التوصيات في الموضوع وذلك فيما يلي:

- إعادة ضبط العقار الاقتصادي وتوسيع نطاقه إذ لا يجب أن يشمل فقط الأملاك الخاصة للدولة بل يجب أن يسع كل الأملاك الوطنية التي تحقق فكرة العقار الاقتصادي، وفي هذه الحالة يجب أن يقرر عملية واحدة لمنح العقار الاقتصادي مع اختلاف أحكامها استنادا إلى طبيعة الأملاك محل الامتياز وما يجب أن تتطلبه من شروط وأحكام خاصة بها، استنادا أيضا إلى نوع المشروع الموجه إليه وإطاره.

- إعادة ضبط القانون 23-17 حتى يشمل كل ما يتخلله من نقص وغموض وهذا تحقيقا لمبدأ الشفافية والأمن القانوني في النصوص القانونية.

- فرض ضمانات وتدابير حماية ومحافظة على العقار الاقتصادي والغرض الموجه إليه، في أي مرحلة مر بها هذه العقار، وهذا تحقيقا لأثار المشاريع الاستثمارية المنشأة والأهداف المتوخاة منها، وفرض قبضة الدولة عليها.

الهوامش:

¹¹ - قانون رقم 22-18، مؤرخ في 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50، صادرة بتاريخ 28 يوليو سنة 2022.
² - قانون رقم 23-17، مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73، صادرة بتاريخ 16 نوفمبر سنة 2023.
³ - أمر رقم 08-04، مؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49 صادرة بتاريخ 03 سبتمبر سنة 2008، وهذا الأمر موافق عليه بموجب قانون 08-20، مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 2008، ج ر عدد 66، صادرة بتاريخ 26 نوفمبر سنة 2008، وهذا الأمر معدل ومتمم بموجب العديد من قوانين المالية السنوية والتكميلية بدء من قانون المالية لسنة 2010، إلى غاية قانون المالية التصحيحي لسنة 2023.

- 4 - أنظر في ذلك على سبيل المثال: خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه، قانون خاص، عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014-2015. وأنظر في ذلك أيضا: محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الأولى، بيت الأفكار، الجزائر، 2019.
- 5 - المرسوم الرئاسي رقم 22-398، المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها. ج ر عدد 60، صادرة بتاريخ 18 سبتمبر سنة 2022.
- 6 - قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادرة بتاريخ 02 ديسمبر سنة 1990، معدل ومتمم بقانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، ج ر عدد 44، صادرة بتاريخ 03 أوت سنة 2008.
- مرسوم رقم 91-455، مؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، يتعلق بجدد الأملاك الوطنية، ج ر عدد 60، صادرة بتاريخ 24 ديسمبر سنة 1991.
- مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسبير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، صادرة بتاريخ 19 ديسمبر سنة 2012.
- 7 - نقترح هنا أن تكون الصياغة على النحو التالي: "العقار الاقتصادي هو كل عقار تابع للأملك الخاصة للدولة بما فيها الأملاك الخاصة التي تم اقتنائها من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة تطبيقا لأحكام هذا القانون والتي تم إدماجها ضمنها بهذا الوصف"، خاصة أن الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، ولا يجوز لها اكتساب الأملاك الوطنية التي هي بموجب الدستور والقانون حكرا على كل من الدولة والولاية، والبلدية، بخلاف ما هو مقرر في كل من القانون الفرنسي والقانون المصري، أنظر في ذلك،
- 8 - عرفت المادة 4 المشاريع الاستثمارية بأنها كل: "اقتناء الأصول المادية وغير المادية التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار إنشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج. - المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية. - نقل أنشطة انتاج من الخارج"، غير أنه يستثنى بطبيعة الحال بالنسبة للعقار الاقتصادي عمليات الاستثمار غير المادية المتمثلة في المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية، لعدم الحاجة هنا إلى العقار.
- 9 - مرسوم تنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسبيرها، ج ر عدد 27، صادرة بتاريخ 06 ماي 2009.
- 10 - تم النص على هذه التخفيضات بموجب المادة 9 من الأمر رقم 08-04 المعرف أعلاه والمعدلة بموجب المادة 15 من قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر عدد 40، صادرة بتاريخ 20 يوليو سنة 2011.
- 11 - أنظر في ذلك المواد 28، 29 من القانون رقم 22-18 المعرف أعلاه.
- 12 - قانون رقم 23-15 مؤرخ في 5 نوفمبر سنة 2023، يتضمن قانون المالية التصحيحي لسنة 2023، ج ر عدد 70، صادرة بتاريخ 5 نوفمبر سنة 2023.
- 13 - هذا المبدأ دستوري لإعداد النصوص القانونية، كما قررت ذلك المادة 34 من الدستور وذلك تحقيقاً للأمن القانوني.
- 14 - عرفت المادة 794 من القانون المدني، الشفعة بأنها: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"، وهي طريقة من طرق اكتساب الملكية، تجيز للشفيع أن يحل محل المشتري في البيع، وبالنسبة للشفعة المقررة في القانون العام، فالشفيع هو الدولة وهي وسيلة من وسائل اكتساب الأملاك الخاصة للدولة غير أنه لا يجب استعمالها بسلطة تقديرية من الإدارة المخول لها تمثيل الدولة في اكتساب هذه الأملاك إلا بنص صريح يحدد نطاق الشفعة وأحكام ممارستها والآثار المترتبة عن ذلك.
- 15 - نشير هنا أن المادة 11 من القانون 23-17، التي جاء حكمها بأن تلزم الوكالة بتوجيه العقار الاقتصادي للمشاريع الاستثمارية دون سواها، وأنها تلزم بإرجاع كل عقار تم تغيير وجهته للدولة، والمادة 15 من نفس القانون تبين أهم البنود التي يجب على المستثمر احترامها ومنها عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك الواردة ضمن دفتر الشروط إلا بترخيص من الوكالة، ونظن هنا أنه هذه الأحكام تتعلق بحق الامتياز لارتباطها بدفتر الشروط الخاص به، ولا تمتد إلى مرحلة ما بعد التنازل، وهذه الأخيرة تحمي فيها المزايلا ولا توجد أي إشارة فيها إلى العقار الاقتصادي.
- 16 - أنظر في ذلك، المادة 2 من القانون المدني (حكم تعارض النصين القديم والجديد، وحكم أن ينظم من جديد موضوعا سبق أن نظم قواعده قانون قديم.
- 17 - ج، ر عدد 69، صادرة بتاريخ 19-12-2012.
- 18 - حسب ما تقرره المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية، تتميز الأملاك الوطنية العمومية عن الأملاك الوطنية الخاصة بأنها تلك الأملاك الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً وأساسياً مع هدف المرفق، لكن يعاب على هذه المادة أنها ركزت على فكرة استعمال الجمهور للملك إما بشكل مباشر أو غير مباشر، في حين أن التشريع المقارن بدء كان يميز صورة الاستعمال من طرف الجمهور وهو الذي يكون بشكل عام وبشكل مباشر ويخضع لمبادئ، وصورة تخصيص الملك للمرفق العمومي وليس شرطاً أن يكون مستعملاً من الجمهور أم لا، هذا وبينما حديثاً يقرر هذا التشريع أن معيار التمييز هو التخصيص للمنفعة العمومية فقط.
- 19 - تم النص على تفويضات المرفق العمومي، ضمن المرسوم الرئاسي رقم 15-247، المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، ينظم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج ر عدد 50. رغم أن هذا المرسوم تم إلغائه بموجب القانون رقم: 23-12، المؤرخ في 05/08/2023، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية، ج ر عدد 51، صادرة بتاريخ 06/08/2023، لكن هذا الإلغاء بسط فقط على أحكام الصفقات العمومية الواردة ضمن المرسوم الرئاسي في حين بقيت أحكام تفويضات المرفق العمومي، كما نظم تطبيق هذه الأحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-199، المؤرخ في 02-08-2018، ج ر عدد 48، صادرة بتاريخ 05/08/2018.

الإطار القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كجهة وحيدة مخولة بتوزيع العقار الاقتصادي



د. رابح وهيبية

جامعة الطارف

rabahouahiba@hotmail.fr

د. حيرش نور الدين

جامعة معسكر

hairechnou@univ-mascara.dz

ملخص:

تهدف هذه الورقة البحثية إلى بيان وتوضيح الإطار القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها الجهة القانونية الوحيدة المخولة بمنح العقار الصناعي أو الاقتصادي الموجه للاستثمار وفقا للأجهزة التي أنشأها المشرع لها على المستوى الوطني والمحلي، مما يعتبر فصلا جديدا في تحرير الاستثمار من أروقة الإدارة وبيروقراطيتها التي أدت إلى هروب المستثمرين وعزوفهم عن الاستثمار في الجزائر، أو عرقلت الاستثمارات القائمة التي بادرة أصحابها إلى تجسيد استثماراتهم على أرض الواقع، من خلال إستقراء وتحليل نصوص وأحكام القانون 18/22.

الكلمات المفتاحية: الوكالة، الاستثمار ، القانون، ترقية، العقار.

Abstract: :

This research paper aims to clarify and clarify the legal framework of the Algerian Agency for Investment Promotion as the only legal body authorized to grant industrial or economic real estate directed to investment in accordance with the organs established by the legislator at the national and local levels, which is a new chapter in the liberalization of investment from the corridors of the administration and its bureaucracy that led to the flight of investors and their reluctance to invest in Algeria, or hindered the existing investments that their owners initiated to embody their investments on the ground, through extrapolation and analysis of texts and the provisions of Law 22/18.

Keywords: agency, investment, law, promotion, real estate.

مقدمة

جاء القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار بتغيير جذري لكافة النصوص القانونية التي تضمنتها القوانين السابقة للاستثمار، حيث جاء بهدف القضاء على البيروقراطية في الإدارة وغياب الشفافية والمساواة في التعامل مع أصحاب الاستثمارات في مختلف المجالات، والتي كانت تعتبر بمثابة عقبة في وجه الاستثمار الوطني والأجنبي في الجزائر.

وبناء على ما كان يواجه المستثمرين من عراقيل وصعوبات في وجه تنفيذهم لاستثماراتهم على أرض الواقع، أصدر المشرع الجزائري ضمن القانون 18/22 جملة من الأحكام القانونية بهدف القضاء على مختلف العراقيل ومعالجة مختلف العيوب التي تضمنتها مختلف القوانين المتعلقة بالاستثمار من أجل تحريره من يد

الإدارة، إبعاد هذه الأخيرة عنه كلية، فقد تضمن هذا النص القانوني ومختلف النصوص القانونية الصادرة بعده إعادة تنظيم الهياكل المشرفة على عملية ترقية ودعم الاستثمار، ومنح العقار الصناعي (الاقتصادي بالمفهوم الحالي)، بشكل مباشر ومرافقة جميع المستثمرين الراغبين في تجسيد استثماراتهم على أرض الواقع من أجل خلق الثروة ومناصب الشغل المباشرة وغير المباشرة، حيث ألغى المشرع بموجب هذا النص القانوني الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، واستبدلها بالمجلس الوطني للاستثمار والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث سنتعرض في هذه الورقة البحثية إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها الجهة والهيئة الوحيدة المخولة بمنح العقار الصناعي أو الاقتصادي الموجه للاستثمار مباشرة دون أي دخل من الإدارة مهما كانت صفتها أو دورها، وهذا من خلال التطرق إلى الإطار القانوني الذي جاء به القانون 18/22 بخصوص هذه الهيئة.

المبحث الأول: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

سننتظر في هذا المبحث إلى تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتمييزها عن الوكالة الوطنية لدعم الاستثمار كمطلب أول وهيئات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كمطلب ثان.

المطلب الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتمييزها عن الوكالة الوطنية:

نظم المشرع الجزائري الإطار المؤسسي للاستثمار في القانون رقم 18/22، حيث مثله في المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وذلك من خلال إحداث العديد من التغييرات على هذه الأخيرة بداية من التسمية الخاصة بها، إلى غاية مختلف الأجهزة التابعة لها، وهذا ما سنتطرق إليه وفقا لما يلي:

الفرع الأول: تعريف الوكالة:

أشارت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 22-298 إلى تسمية الوكالة وتعريفها، حيث تم استبدال تسمية السابقة للوكالة، «الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار»، بـ «الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار»، التي نص القانون على تسميتها بـ «الوكالة» كتسمية أساسية محددًا بذلك نوعها ضمن مختلف الأجهزة المرتبطة بالاستثمار. وقد عرفها بأنها «مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي»، على أن توضع تحت وصاية الوزير الأول مباشرة. وحدد مقرها الاجتماعي في مدينة الجزائر العاصمة¹، وبالتالي يكون المشرع قد حدد طابعها القانوني ومقرها الاجتماعي، حتى يسهل التعامل معها إداريا وقضائيا في حالة النزاع، كما حدد الجهة القضائية المختصة بنظر النزاع في حالة نشوءه وكذا الاختصاص القضائي لهذه الجهة القضائية من خلال التعريف التشريعي لها، ومن ثم يكون المشرع قد أغلق باب التأويل في هذا المجال.

الفرع الثاني: تمييز الوكالة الجزائرية عن الوكالة الوطنية

إن الفرق بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار سابقا والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حاليا، يكمن في الجوهر وليس في الشكل، لأن قانون الاستثمار الجديد يضم نظام جديد للاستثمار، وإضافة كلمة جزائرية إلى الوكالة جاءت من أجل أن تتضح الرؤية بأنها جزائرية خاصة في الخارج، ولكي لا تبقى مجرد وكالة وطنية مجهولة الانتماء، كما أن قيمة هذه الوكالة تضاعفت خاصة بعد أن أصبحت تابعة لمصالح الوزير الأول مباشرة، وهو ما يعتبر بالشيء الإيجابي، حيث أنها باتت شبيهة بالوزارة بعد أن كانت في وقت سابق تابعة لمصالح وزارة الصناعة، لكنها اليوم أكثر قوة لأنها تحت إشراف الوزير الأول مباشرة، بحيث تكون هناك متابعة أكثر وقوة طرح أكثر مع الولاة والمسؤولين في قطاع الاستثمار بطريقة مباشرة، وحتى مع السفارات الجزائرية في الخارج، وهو شيء مهم جدا حتى تتمكن من جذب وتطوير الاستثمار الوطني والأجنبي.²

المطلب الثاني: هيئات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

حسب الفقرة 3 من المادة 18 من القانون 22-18، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 تنشأ لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شبائيك وحيدة، وهي كالتالي:

الفرع الأول: الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية

إن الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية هو الوحيد صاحب الاختصاص الوطني في مجال المشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، ويجتمع هذا الشباك في مكان واحد، بالإضافة إلى أنه يضم أعوان الوكالة، ممثلين عن الإدارات التالية:

_ ممثل عن إدارة الضرائب.

_ ممثل عن إدارة الجمارك.

_ ممثل عن المركز الوطني للسجل التجاري.

_ ممثل عن مصالح التعمير.

_ ممثل عن الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار.

_ ممثل عن مصالح البيئة.

_ ممثل عن الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل.

_ ممثل عن صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء.

ويضم عند الحاجة ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار والمكلفة بتنفيذ

الإجراءات المتصلة بما يأتي:

_ تجسيد المشاريع الاستثمارية.

- _ إصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بممارسة النشاط المتعلق بالمشروع الاستثماري.
- _ الحصول على العقار الموجه للاستثمار.
- _ متابعة الالتزامات التي تعهد بها المستثمر.³

الفرع الثاني: الشبايك الوحيدة اللامركزية

تعتبر الشبايك الوحيدة اللامركزية بمثابة المحاور الوحيدة للمستثمرين على المستوى المحلي، حيث تتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار، خاصة الاستثمارات التي لا تدخل ضمن اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.

ويكلف ممثلو الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشبايك الوحيدة بجميع الأعمال ذات الصلة بمهامهم⁴ حسب ما نصت عليه أحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي 298/22 على النحو التالي:

- 1 - يقوم ممثل الوكالة بتسجيل الاستثمارات المراد تجسيدها، ويبلغ شهادات التسجيل، ويكلف بما يأتي:
- _ معالجة كل طلبات تعديل شهادة تسجيل الاستثمار.

_ تقديم الخدمات المتصلة بالإجراءات التأسيسية للمؤسسات، وكذا لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

_ التأشير، خلال الجلسة على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، وعند الاقتضاء، على مستخرج القائمة التي تشكل المساهمة العينية.

_ ضمان معالجة طلبات تعديل القوائم المذكورة أعلاه.

_ الترخيص بالتنازل عن الاستثمار وتحويل المزايا.

_ مباشرة سحب المزايا للاستثمارات التابعة لاختصاصه، بناء على اقتراح من ممثل إدارة الضرائب.

_ تحديد مدة مزايا الاستغلال من خلال شبكة التقييم.

2_ يكلف ممثل إدارة الضرائب بما يأتي:

_ إعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات الواردة في قائمة

السلع والخدمات المستفيدة من المزايا.

_ إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال، بالتنسيق مع مصالح الضرائب المختصة إقليمياً.

_ توجيه اعدارات للمستثمرين الذين لم يحترموا الالتزام بتقديم كشف تقدم مشروع الاستثمار، أو اعتماد

محضر معاينة الدخول في الاستغلال المسلمة.

_ إعداد كل ستة (6) أشهر كشف للمقارنة بين الاستثمارات التي حلت آجال آثار تسجيلها ومحاضر

معاينة الدخول في الاستغلال المسلمة.

- 3_ يكلف ممثل إدارة الجمارك، على الخصوص، بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات الجمركية فيما يتعلق بإنجاز استثماره واستغلاله، ومعالجة طلبات رفع عدم القابلية للتنازل عن السلع المقتناة في ظل شروط تفضيلية.
- 4_ يكلف ممثل المركز الوطني للسجل التجاري بتسليم على الفور، شهادة عدم سبق التسمية وبمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالتسجيل في السجل التجاري.
- 5_ يكلف ممثل مصالح التعمير بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء، ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته، ويتولى متابعتها حتى انتهائها.
- 6_ يكلف ممثل مصالح البيئة بمساعدة المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة، ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته، ويتولى متابعتها حتى انتهائها.
- 7_ يكلف ممثلو المصالح المكلفة بالعمل والتشغيل بإعلام المستثمرين بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالعمل والتشغيل، وتسليم في الآجال القانونية، تراخيص العمل وكل وثيقة ذات صلة مطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، كما يكفون بجمع عروض العمل المقدمة من المستثمرين، ويقدمون لهم المترشحين للمناصب المقترحة.
- 8_ يكلف ممثلو هيئات الضمان الاجتماعي بتسليم على الفور، شهادات المستخدم وتغيير عدد المستخدمين والتحيين وتسجيل المستخدمين والأجراء، وكذا كل وثيقة أخرى تخضع لاختصاصهم.
- 9_ يكلف ممثلو الهيئات المكلفة بمنح العقار الموجه للاستثمار، على الخصوص، بإعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية، ومرافقتهم لدى إداراتهم الأصلية لاستكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار.
- 10_ يجمع ممثلو المصالح المكلفة بإصدار القرارات والتراخيص والوثائق المتعلقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري غير تلك المذكورة في هذه المادة، كل فيما يخصه، الطلبات المتعلقة بهذه الوثائق والتراخيص، مع ضمان إحالتها إلى الهياكل المعنية ومتابعة معالجتها إلى حين اتخاذ القرار النهائي بشأنها.⁵
- وكذا برامج دعم قطاعات أعمال محددة (برامج الربط ومنها الربط بقاعدة بيانات الموردين المحليين وبرامج التكتلات، وبرامج توظيف الموظفين).
- ويتألف تسيير الاستثمار والاحتفاظ به من خدمات مصممة لمرافقة المستثمر في تحديد المشروع خلال مرحلة التأسيس، بالإضافة إلى تقديم مساعدات إضافية عند تنفيذ المشروع وتشجيع التوسعات فيه، وإعادة الاستثمار من خلال الرقابة والمتابعة الدائم

المطلب الثالث: المنصة الرقمية للمستثمر وكيفية التسجيل فيها

أنشأ المشرع الجزائري في إطار تحسين ظروف عمل ومتابعة وسير ملفات الاستثمار المنصة الرقمية كوسيلة لتسهيل اجراءات تسجيل الاستثمار على المستثمر، وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

الفرع الأول: تعريف المنصة الرقمية للمستثمر

تم بموجب المادة 27 من المرسوم التنفيذي 298/22 إنشاء منصة رقمية خاصة بالمستثمر، وأسند تسييرها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث تسمح هذه المنصة بتوفير كل المعلومات اللازمة على الخصوص حول فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار إضافة إلى الإجراءات ذات الصلة بذلك.

فالمنصة الرقمية للمستثمر هي الأداة الإلكترونية المخصصة لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها.

كما تضمن هذه المنصة حسب نفس المادة من نفس المرسوم التنفيذي إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات، بالإضافة إلى استكمال جميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الإنترنت، وتسمح هذه المنصة كذلك بتكثيف الإجراءات الواجب اتباعها حسب نوع الاستثمار ونوع الطلبات المقدمة.

بالإضافة إلى ذلك قام المشرع بربط هذه المنصة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة مع فعل الاستثمار⁶.

وحسب المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 تهدف المنصة الرقمية للمستثمر إلى ما يأتي:

- _ التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها.
- _ تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية.
- _ ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها، وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين.
- _ الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين، ودراستها من قبل الإدارات المعنية.
- _ السماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد.
- _ تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.
- _ تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين.
- _ تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الاستثمار.
- _ السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية.⁷

الفرع الثاني: كيفية التسجيل في المنصة الرقمية للمستثمر

حسب المرسوم التنفيذي 298/22 يتضمن التسجيل في المنصة الرقمية للمستثمر قيام بالإجراءات والمراحل الآتية:

أولاً: مرحلة الإنجاز: وتتمثل هذه المرحلة في الخطوات التالية:

1_ الإنشاء: يقصد بالإنشاء ضمن مراحل التسجيل في المنصة الرقمية للمستثمر القيام بمايلي:

_ طلب تسجيل الاستثمار الذي يعد وفق النموذج المحدد في التنظيم المعمول به.

- قائمة السلع والخدمات التي تدخل مباشرة في إنجاز استثماره، يعد وفق النموذج المحدد في التنظيم المعمول به.

_ بطاقة تعريف المستثمر أو توكيل لممثله.

_ دراسة تقنية اقتصادية للاستثمارات المهيكلة.

2- التوسيع أو إعادة التأهيل: ويكون وفقاً لما يلي:

_ طلب تسجيل الاستثمار المحرر يعد وفق النموذج المحدد في التنظيم المعمول به.

- مباشرة في إنجاز استثماره، يعد وفق النموذج المحدد في التنظيم المعمول به.

_ وثيقة هوية المستثمر أو توكيل لممثله.

_ نسخ من مستخرج السجل التجاري.

_ رقم التعريف الجبائي.

_ الميزانية الجبائية للسنة المالية الأخيرة المغلقة.

3- نقل النشاط انطلاقاً من الخارج: بناء على م ايلي:

_ طلب تسجيل الاستثمار يعد وفق النموذج المحدد في التنظيم المعمول به.

_ قائمة السلع والخدمات التي تدخل مباشرة في إنجاز استثماره، معدة وفق النموذج المحدد في التنظيم المعمول به.

_ نسخة من القانون الأساسي للشركة الخاضعة للقانون الأجنبي المحولة والشركة المنشأة بموجب القانون الجزائري لهذا الغرض.

_ بطاقة تقنية للاستثمار المزمع نقله.

_ تقرير تقييمي لمحافظ الحصص المعين من طرف المحكمة المختصة إقليمياً الذي تم إعداده، على

الأكثر ستة (6) أشهر تاريخ طلب التسجيل.

_ شهادة تجديد سلع التجهيز تعدها هيئة تفتيش ورقابة معتمدة وفقا للتنظيم المعمول به.

ثانيا: مرحلة الاستغلال: تبدأ هذه المرحلة وفقا لما يلي:

_ طلب معاينة الدخول حيز الاستغلال يعد وفق النموذج المحدد في التنظيم المعمول به.

_ كشف اقتناءات السلع والخدمات مع ذكر المعلومات الآتية:

* تواريخ وأرقام التصريحات الجمركية في حالة الاستيراد.

* مراجع تراخيص إعفاء المقتنيات من الرسم على القيمة المضافة.

* الاقتناءات بجميع الرسوم وتلك المعفاة من الرسوم المدرجة في قائمة السلع والخدمات المستفيدة من

المزايا الجبائية أو تلك غير المستفيدة من المزايا الجبائية.

* التراخيص أو الاعتمادات بالنسبة للاستثمارات المتعلقة بالأنشطة المقننة.

* الوثيقة التي تبرر عدد مناصب العمل المستحدثة.

* نسخة من ميزانية السنة الأخيرة المقفلة بالنسبة لاستثمارات التوسعة أو إعادة التأهيل.

ثالثا: التعديل:

_ طلب التعديل يعد وفق النموذج المحدد في التنظيم المعمول به والمقدم قبل انقضاء مرحلة الإنجاز.

_ طلب تعديل شهادة التسجيل مرفق بالوثائق المبررة ذات الصلة بالتعديلات.

رابعا: تمديد الأجل:

يمكن أن تكون آجال إنجاز الاستثمار المحددة في شهادة التسجيل، موضوع تمديد:

1_ تمديد باثني عشر (12) شهرا إذا كان تقم إنجاز الاستثمار يتعدى نسبة عشرين (20%) من مبلغ

الاستثمار المذكور في شهادة التسجيل.

2_ تمديد ثان استثنائي لمدة اثني عشر (12) شهرا إضافية في حالة تسجيل نسبة تقدم تفوق خمسين

بالمائة (50%).

يقدم طلب تمديد أجل الإنجاز من طرف المستثمر، على الأقل، ثلاثة (3) أشهر قبل نهاية آجال

الإنجاز، وعلى الأكثر (3) ثلاثة أشهر بعد نهاية هذا الأجل.

_ في حالة تمديد الأجل، تدرج الأشهر الثلاثة (3) الممنوحة بعد انتهاء فترة الإنجاز في احتساب أجل

الاثنتي عشر (12) شهر الخاص بتمديد فترة الإنجاز.⁸

المبحث الثاني: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب قانون الاستثمار 18/22

أوكل المشرع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحيات ومهام أوسع وفقا للقانون 18/22 وجاء ذلك بالنظر إلى أهميتها ودورها في تحسين مناخ الاستثمار وسنتطرق إلى هذه المهام من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: المهام المذكورة في المادة 18 من قانون الاستثمار 18/22:

حسب الفقرة 2 من المادة 18 من القانون 18-22، تكلف الوكالة بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بما يأتي:

- _ ترقية ونتمين الاستثمار في الجزائر وكذا في الخارج وجاذبية الجزائر، بالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية بالخارج.
- _ إعلام أوساط الأعمال وتحسيسهم.
- _ ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمر.
- _ تسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها.
- _ مرافقة المستثمر في استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره.
- _ تسيير المزايا بما فيها تلك المتعلقة بحافزة المشاريع المصرح بها أو المسجلة قبل إصدار هذا القانون.
- متابعة مدى تقدم وضعية المشاريع الاستثمارية.⁹

من خلال هذا النص يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد أوكل للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مجموعة من المهام بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية، يمكن تجميعها في المهام التالية:

أولا: مهمة الترويج للاستثمار: أو ما يصطلح عليه بناء السمعة:

تعمل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على العمل على ترقية ونتمين الاستثمار في الجزائر، وكذا في الخارج وجاذبية الجزائر، بالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية بالخارج، حيث تهدف أنشطة بناء السمعة إلى زيادة وعي المستثمرين المحتملين بنقاط القوة في البلد المضيف والترويج له كوجهة استثمارية جذبة.

وتعد مهمة ترقية الاستثمار والترويج له من أهم أدوار الوكالة، والتي تنطوي على التعريف بجاذبية الجزائر في الاستثمار قبل المستثمرين الأجانب وإحاطتهم بمعطيات الاقتصاد الجزائري، مما يسمح لهؤلاء بتوجيه أموالهم ومشاريعهم إلى الجزائر، والترويج كمذهب يعد: «حزمة من الجهود المنظمة التي تتوخى العلاقة بين الأطراف

المعنية بتحقيق المنفعة المشتركة، وخلق الثقة بالفرص المتاحة والتشريعات النافذة والقناعة بالامتيازات الممنوحة، وجاذبية بيئة الأعمال والمقومات المحلية».

وتتم عملية الترويج وبناء السمعة عبر أنشطة التسويق العامة (الموقع الإلكتروني وخدمات الويب، حيث تتم عملية الترويج للاستثمار عبر الوسائط التكنولوجية كما هو الأمر بالنسبة للموقع الإلكتروني للوكالة السابقة أو من خلال صفحاتها الإلكترونية Algeria invest والتلفزيون، والمواد المطبوعة، والمواد الترويجية مثل الكتيبات)، والأحداث للقيام بالعلاقات العامة الأساسية (مثل العروض المتنقلة والمندييات، وكذلك البعثات العامة في الخارج والبعثات الزائرة)، والتي تهدف في مجملها إلى التعريف بالبلد المضيف للاستثمار مما يخلف في نفس المستثمر مشاعر إيجابية اتجاهه واختياره كوجهة استثمارية.

ثانيا: مهمة توليد الاستثمار: يتضمن توليد الاستثمار الوصول المباشر إلى المستثمرين المحتملين للحصول على المعلومات وخلق المشاريع في الاقتصاد المضيف، والتواصل معهم عبر مختلف الهيئات الممثلة للدولة من رئيس الدولة أو الوزراء أو السفراء...

ثالثا: مهمة الاستثمار والاحتفاظ به: تعمل الوكالة على تسيير الاستثمار والاحتفاظ به من المساعدة في تحديد المشروع (معلومات عن الموردين والعلماء المحليين واجتماعات العمل والزيارات الميدانية والاستقبال) والمساعدة في الإجراءات الإدارية (مثل الدعم للحصول على تأشيرات الزيارة والتسجيل الضريبي وما إلى ذلك)، والحصول على التمويل وخدمات الرعاية اللاحقة (استكشاف الأخطاء وإصلاحها بشكل منظم، وديوان الشكاوى، والتدخل، وتخفيض حدة النزاع).

رابعا: الدعوة إلى تغيير السياسات العامة: تعتبر الدعوة في مجال تغيير السياسات العامة وظيفية "أفقية" ومهمة اشتراكية، لأن الغرض منها المساهمة في إنشاء وتعزيز إطار عمل وطني لسياسة الاستثمار عن طريق الاستفادة من آراء المستثمرين، حول مناخ الاستثمار في البلد المضيف ومحاولة رصد الثغرات التي من شأنه عرقلة عملية الاستثمار من أجل رفع هذه الانشغالات إلى السلطة العليا لتحسين سياسة الاستثمار.

بعدها صدور المرسوم التنفيذي رقم 298/22 الذي فصل أكثر في هذه المهام ووضعها في مجموعات

كالتالي:

1_ في مجال الإعلام:

_ ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار.

_ جمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار

ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بواسطة كل وسيلة مناسبة.

_ وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم.

_ وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة في المستوى المحلي.

_ وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية، عن توفر العقار الموجه للاستثمار.

2_ في مجال التسهيل:

_ وضع المنصة الرقمية للمستثمر وتسييرها.

_ تقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحيينه.

_ تقديم جميع المعلومات اللازمة، لا سيما حول فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري، والحوافز

والمزايا المتعلقة بالاستثمار، وكذا الإجراءات ذات الصلة.

3_ في مجال ترقية الاستثمار:

_ المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج، بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر.

_ إعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها.

_ ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الأعمال والشراكة.

_ إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.

4_ في مجال مرافقة المستثمر:

_ تنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين.

_ وضع خدمة الاستثمارات مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية، عند الحاجة.

_ مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى.

5_ في مجال تسيير الامتيازات:

_ إعداد شهادات تسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها عند الاقتضاء.

_ تحديد المشاريع المهيكلية، استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به وإبرام

الاتفاقيات المقررة في المادة 31 من القانون 18/22

_ التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة التأثير على قوائم السلع والخدمات

القابلة للاستفادة من المزايا المقدمة من طرف المستثمر.

_ إصدار قرارات سحب المزايا.

_ تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وتحديد مدة مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمار.

_ القيام وفقا للتنظيم المعمول به بتسيير عمليات التنازل، أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا.

_ إعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

6_ في مجال المتابعة:

_ التأكد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية من احترام الالتزامات التي تعمد بها المستثمرين.

_ معالجة عرائض وشكاوى المستثمرين.

_ تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة.¹⁰

أوكل هذا القانون مهمة تسيير المزايا الممنوحة لأصحاب المشاريع الاستثمارية وفقا للآتي:

المطلب الثاني: تسيير مزايا وتحفيزات الممنوحة لأصحاب المشاريع الاستثمارية

قام المشرع بوضع انظمة أكثر تحفيزا للمستثمرين، وذلك بهدف جذب المستثمر وتحسين مناخ الاستثمار

وأوكل مهمة تسيير هذه الانظمة التحفيزية للوكالة الجزائرية، حيث قسمها إلى ثلاثة قطاعات المتمثلة فيما يلي:

الفرع الاول: نظام القطاعات والمناطق

سيتمكن المستثمر عند تسجيله لمشروعه الاستثماري لذا الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من المزايا التي

تقدمها له خلال انجازه لمشروعه، وسنتطرق لدراسة مرحلة الإنجاز أولا، ومزايا مرحلة الاستغلال ثانيا:

أولا: مضمون نظام القطاعات: وفقا للمادة 26 من القانون رقم 18/22 تكون قابلة للاستفادة من النظام

التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية الاستثمارات المنجزة في مجالات النشاطات الآتية: المناجم والمحاجر، الفلاحة

وتربية المائيات والصيد البحري، الصناعة والصناعة الفدائية والصناعة الصيدلانية والبتروكيميائية، الخدمات

والسياحة، الطاقات الجديدة والطاقات المتجددة، اقتصاد المعرفة وتكنولوجيا الإعلام والاتصال.

وقد تم تحديد قائمة النشاطات غير القابلة للاستفادة من المزايا المحددة بعنوان نظام القطاعات، عن

طريق مرسوم تنفيذي رقم 300/22، مؤرخ في 08 سبتمبر 2022، من خلال الملحق الثاني منه، وذلك حسب

مدونة النشاطات الاقتصادية الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، وفيما يلي تسمية النشاط المستثنى من

المزايا¹¹:

_ استخراج وتحضير المنتجات المعدنية المختلفة، باستثناء استخراج جميع منتجات التعدين باستثناء

الركام، واستخراج الأحجار الكريمة (ألماس وغيرها)، معالجة المعادن.

- _ استخراج وتحضير الرمل، استخراج المعادن الغرينية، باستثناء استخراج الرمل والسليكا المستخرجان في الأواني الزجاجية، صناعة قوالب المسبك، صناعة المواد الكاشطة وأي تطبيق صناعي آخر.
- _ الإنتاج الصناعي لمنتجات الطين غير المقاوم (صنع الأجر والقرميد الصناعي)، باستثناء صناعة المنتجات الحمراء من الطين المحروق (قرميد الذروة غير المقاوم)، صناعة مواد بناء أخرى غير مقاومة من الطين المحروق، (طوب، تطيين الأرضية، أحجار الربط، بلاطات، أجرات ومواد أخرى للعمارات).
- _ الإنتاج الصناعي للمنتجات الخزفية غير الصحية للصناعة والبناء، باستثناء صنع أدوات خزفية للاستعمال الكيميائي والتقني، تصدير على الأقل 30 % من إنتاج الخزف.
- _ المؤسسة الصيدلانية لاستغلال مقررات تسجيل المواد الصيدلانية.
- _ المؤسسة الصيدلانية لاستغلال مقررات المصادقة على المستلزمات الطبية.
- _ إنشاء واستغلال خدمات تحويل الصوت عبر الأنترنت.
- _ نشاط تعبئة رصيد الهاتف النقال.
- _ تركيب وصيانة وتصليح تجهيزات المواصلات السلكية واللاسلكية التي تقتضي تعيين أو تخصيص مجموعة من الذبذبات.
- _ تركيب وصيانة تجهيزات أخرى للمواصلات السلكية واللاسلكية.
- _ وساطة عقارية.
- _ تصليح وتركيب وصيانة كل معدات المهاتفة.
- _ تركيب وصيانة وتصليح البطاقات المسبقة والمؤجلة الدفع (شرائح الهاتف).
- _ ما يلاحظ على قانون الاستثمار الجديد هو نصه على مصطلح جديد أوسمه ب: نظام القطاعات حيث وسع من القطاعات التي تعتبر ذات أولوية للاستثمار إلى ستة (06) قطاعات على عكس القانون رقم 09/16 الذي ركز على ثلاثة (03) قطاعات فقط¹².
- ثانيا: التحفيزات الممنوحة وفقا لنظام القطاعات:** تستفيد الاستثمارات القابلة لاستفادة من نظام القطاعات، زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، من المزايا الآتية والمحددة في المادة 27 من قانون رقم 18/22:
- 1_ بعنوان مرحلة الإنجاز:
- 1_ الإعفاء من الحقوق الجمركية، فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

2_ الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

3_ الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الاستثمار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.

4_ الإعفاء من حقوق التسجيل المفروضة فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في الرأسمال.

5_ الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الاستثمار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغيرا لمبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

6_ الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشر 10 سنوات، ابتداء من تاريخ الاقتناء¹³.

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد قام بعنوان مرحلة الإنجاز بإلغاء الاستفادة التحفيز الوارد ذكره في المادة 12 من القانون رقم 06/19 الملغى، والتي كانت تدخل ضمن تسمية المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة في الفقرة (هـ) تخفيض بنسبة 90% من مبلغ الإتاوة الأيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة إنجاز الاستثمار.

2_ بعنوان مرحلة الاستغلال:

ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال، ضمن مدة تتراوح من ثلاث (3) إلى خمس (5) سنوات، من

المزايا الآتية:

1_ الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.

2_ الإعفاء من الرسم على النشاط المهني¹⁴.

يتضح أنه تم التخلي عن التحفيز تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة الواردة ذكرها في المادة 12 من القانون رقم 06/19 الملغى¹⁵.

الفرع الثاني: نظام المناطق

منح المشرع العديد من الحوافز والإعفاءات للمشاريع الاستثمارية التي تتجز في المناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة، حيث سنتطرق أولا إلى مضمون المزايا الممنوحة لهذا النظام، وبعد ذلك المزايا التي تستفيد منها الاستثمارات المنجزة في نظام المناطق.

أولا: مضمون المزايا الممنوحة للاستثمارات وفقا لنظام المناطق: وفقا للمادة 28 من القانون رقم 18/22: تعد قابلة للاستفادة من "نظام المناطق"، الاستثمارات المنجزة في:

_ المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير.

_ المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة.

_ المواقع التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للتثمين¹⁶ تحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة، عن طريق التنظيم.

وقد تم تحديد قوائم هذه المواقع في الملاحق الأول و2 و3 من هذا مرسوم تنفيذي رقم 301/22 وهي قائمة موسعة مقارنة بالقائمة المدرجة في القانون رقم 09/16 التي ركزت فقط على مناطق الجنوب والهضاب العليا والمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة دون التفصيل في طبيعة هذه المناطق على خلاف ما تم توضيحه في القانون رقم 18/22¹⁷.

ثانيا: التحفيزات الممنوحة وفقا لنظام المناطق: بحسب المادة 29 من القانون رقم 18/22، 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 في هذه المادة، من المزايا الآتية:

_ بعنوان مرحلة الإنجاز: من المزايا المحددة في المادة 27 من هذا القانون.

_ بعنوان مرحلة الاستغلال: لمدة تتراوح من خمس (5) إلى عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال:

1_ الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.

2_ الإعفاء من الرسم على النشاط المهني.

تحدد قائمة النشاطات غير القابلة للاستفادة من المزايا المحددة في "نظام المناطق"، عن طريق التنظيم¹⁸.

الفرع الثالث: الاستثمارات المهيكلة

يمكن أن تستفيد الاستثمارات القابلة للاستفادة من نظام الاستثمارات المهيكلة من خلال مرحلتين مرحلة الانجاز ومرحلة الاستغلال

أولاً: مضمون استثمارات المهيكلة: يقصد بالاستثمارات المهيكلة بمفهوم القانون رقم 18/22 الاستثمارات ذات القدرة العالية لخلق الثروة واستحداث مناصب الشغل، والتي من شأنها الرفع من جاذبية الإقليم وتكون قوة دافعة للنشاط الاقتصادي من أجل تنمية مستدامة، اقتصادية واجتماعية وإقليمية، وتساهم خصوصا في إحلال الواردات، تنويع الصادرات، الاندماج ضمن سلسلة القيم العالمية والجهوية، اقتناء التكنولوجيا ومن الأداء.

وبخصوص معايير تأهيل الاستثمارات القابلة للاستفادة من نظام الاستثمارات المهيكلة تؤهل لنظام الاستثمارات المهيكلة، الاستثمارات التي تستوفي مستوى مناصب العمل المباشرة، الذي يساوي أو يفوق خمسمائة (500) منصب عمل، إضافة إلى أن مبلغ الاستثمار يجب أن يساوي أو يفوق عشرة (10) ملايين دينار جزائري¹⁹.

ثانيا: التحفيزات الممنوحة وفقا لنظام الاستثمارات المهيكلة: زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام يمكن أن تستفيد الاستثمارات القابلة للاستفادة من نظام الاستثمارات المهيكلة:

1_مرحلة الإنجاز:

من المزايا المنصوص عليها في المادة 27 من هذا القانون

يمكن تحويل مزايا مرحلة الإنجاز المنصوص عليها في هذه المادة إلى الأطراف المتعاقدة مع المستثمر المستفيد، المكلفة بإنجاز الاستثمار، لحسبها هذا الأخير²⁰.

2_مرحلة الاستغلال:

ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال لمدة تتراوح من خمس (5) إلى عشرة (10) سنوات، من:

1_ الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.

2_ الإعفاء من الرسم على النشاط المهني²¹.

تخضع الاستفادة من المزايا بعنوان مرحلة الاستغلال بطلب من المستثمر، لإعداد محضر معاينة الدخل في الاستغلال، تعده الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتحدد مدة المزايا الممنوحة بعنوان مرحلة الاستغلال على أساس شبكة تقييم خاصة بكل نظام تحفيزي، بعد انقضاء المدة الدنيا المحددة في محضر معاينة الدخل في الاستغلال، باستثناء الاستثمارات المتواجدة في المواقع التابعة للجنوب الكبير.

يمكن أن تستفيد الاستثمارات المهيكلة من مرافقة الدولة عن طريق التكفل جزئيا أو كليا بأعمال التهيئة والمنشآت الأساسية الضرورية لتجسيدها ويقصد بأعمال المنشآت الأساسية الأعمال التي تتعلق بربط مختلف الشبكات وفتح الطرق إلى غاية حدود محيط المشروع الاستثماري، ويكون ذلك بأن يودع المستثمر لدى الوكالة طلب مساهمة الدولة في التكفل بأشغال المنشآت الأساسية، على أساس عرض وصفي وتقديري مفصل للأشغال المقرر إنجازها، وتحدد مساهمة الدولة في الاتفاقية المعدة بين المستثمر والوكالة التي تتصرف باسم الدولة، بعد موافقة الحكومة، وتسجل ضمن نفقات التجهيز للدولة بعنوان الدائرة أو الدوائر الوزارية المعنية²².

المطلب الثالث: المشاريع المنجزة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

سننتظر في هذا المطلب إلى نسبة المشاريع المنجزة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وكذا التوقيع على اتفاق بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومجمع ستيلانتيس (stellatis).

الفرع الاول: نسبة المشاريع المنجزة من طرف الوكالة الجزائرية

أعلن المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار امير ركاش خلال زيارته لولاية مستغانم عن تسجيل 233 مشروعا استثماريا منذ دخول المنظومة القانونية الجديدة المتعلقة بالاستثمار حيز التنفيذ. وقال السيد ركاش في كلمته الافتتاحية للملتقى الجهوي حول المنظومة التحفيزية للاستثمار أن عدد المشاريع الاستثمارية الجديدة التي تم تسجيلها على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار منذ دخول المنظومة القانونية الجديدة حيز التنفيذ بلغ 233 مشروعا جديدا بقيمة مالية اجمالية تقدر ب 44 ألف مليون دينار جزائري.

وستسمح هذه المشاريع، وبعضها في إطار الشراكة مع الاجانب بتوفير 5800 منصب شغل فور دخولها حيز الاستغلال حسب التعهدات التي التزم بها المستثمرون، كما توقع ذات المسؤول ان تتضاعف عدد المشاريع المسجلة في الايام المقبلة بالنظر الى ما تشهده الشبايبك الواحدة للوكالة من توافد للمستثمرين، مشيرا الى الهدف الأساسي في هذه المرحلة هو العمل معا من اجل ترقية الاستثمار واعطاء دفعة قوية للاقتصاد الوطني وتنويعه. واكد ذات المسؤول عزم السلطات العمومية على مواصلة دعم الاستثمارات وتحسين مناخ الاعمال وتوفير الارضية الملائمة لاستعادة الحركة الاقتصادية، موضحا أن الاصلاحات الأخيرة تهدف الى توفير التحفيزات التي تساعد على تحرير المبادرات ودعم المقاولاتية.

ومن جهته كشف ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، المدير العام للجماعات المحلية يوسف رومان عن قرب إصدار قانون جديد يحدد شروط وكيفيات الاستفادة من العقار الاقتصادي الملك الخاص للدولة من أجل انجاز مشاريع استثمارية، (وهو القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، الذي جاء بمفهوم مغاير لمصطلح العقار الصناعي وتغييره بمصطلح العقار الاقتصادي).

وأردف قائلاً إن هذا القانون سيصدر مع نصوصه التطبيقية في نفس الوقت مثلما كان الشأن بالنسبة للقانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، وهو ما لم يتم لحد الساعة مما دفع رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون في أحد مجالس الوزراء الأخيرة إلى إصدار تعليمات صارمة للحكومة من أجل الإسراع في إصدار هذه النصوص التطبيقية المتعلقة بهذا النص القانوني من أجل تسهيل تطبيقه على أرض الواقع.

وتم خلال هذا اللقاء الجهوي المنظم من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومصالح ولاية مستغانم وشارك فيه 300 مسؤول محلي ومتعامل اقتصادي ومستثمر وحامل لمشروع من 9 ولايات من الغرب الوطني تنظيم جلستي عمل حول الاجراءات التي جاء بها قانون الاستثمار الجديد ومختلف التحفيزات التي تضمنها ولا سيما تلك المتعلقة بالمؤسسات المالية والبنوك.

الفرع الثاني: التوقيع على اتفاق بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومجمع ستيلانتيس (stellatis)

وقعت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمقرها يوم الثلاثاء 29 نوفمبر 2022، مع المجمع الدولي لتصنيع السيارات "ستيلانتيس"، على اتفاق حول إطلاق مشروع تركيب وتصنيع سيارات فيات في الجزائر بمقر الوكالة في الدار البيضاء بالعاصمة، وقد تم التوقيع على هذا الاتفاق بالمقر الرئيسي للوكالة، من قبل مديرها وممثل مجموعة stellantis السيد حكيم بوطهرة بحضور وزير الصناعة والمدير التنفيذي للعمليات في افريقيا والشرق الاوسط ضمن مجموعة stellantis.

ويأتي هذا اتفاق تنفيذ الاتفاق الإطار الموقع في 13 اكتوبر 2022 مع نفس المجموعة لإنشاء وتطوير تصنيع السيارات وخدمات ما بعد البيع وانشطة قطع الغيار تحت علامة "فيات" احدى العلامات التجارية لشركة المجموعة، وهذا في إطار سياسة الدولة في مجال تطوير قطاع السيارات.

وقد أكد السيد عمر ركاش خلال مراسيم التوقيع، أن هذا المشروع سيلقى كل الدعم والمرافقة من طرف الوكالة على غرار جميع الاستثمارات المهيكلة الجادة التي تتطلع الوكالة الى جلبها وتجسيدها.

ومن جهته أكد السيد شرفان ان مصنع فيات في وهران سيبدأ الانتاج بمعدل 10 سيارات في ساعة، ما يعادل 60 ألف سيارة في السنة في المرحلة الأولى، على أن ترفع القدرة الإنتاجية سريعا بإنتاج 15 في ساعة أي ما يعادل 90 ألف سيارة في سنة الى ان تصل الى مليون سيارة سنويا بحلول عام 2030، بمنطقة افريقيا والشرق الاوسط مع تحقيق نسبة اندماج تعادل 70 بالمئة، وهو نفس الأمر الذي حدث مع مجموعة لا نقل عن 7 شركات أجنبية مهتمة بالاستثمار في هذا المجال في الجزائر خلال سنة 2023²³.

الخاتمة

من خلال ما سبق ذكره نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أحسن الفعل لما أصدر القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار وما جاء بعده من نصوص تطبيقية، وخاصة إنشائه للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ومختلف الأجهزة التابعة لها، وهذا بهدف تحرير الاستثمار من دوائر الإدارة وبيروقراطيتها التي أدت إلى هروب المستثمرين وعزوفهم عن الاستثمار نظرا لما كانوا يواجهونه من مختلف العراقيل والصعوبات لأسباب مختلفة

ورغم ذلك لايزال أمام هذه الوكالة العمل الكثير للقيام به من أجل تحرير الاستثمار بشكل كبير وتستنقطب ثقة المستثمرين الذين عانو ولازالوا يعانون من تسلط الإدارة وعراقيلها، وعليه نقترح:

- إصدار نصوص قانونية صريحة تمنع الإدارة مهما كانت صفتها أو مستواها من التدخل في عملية تجسيد الاستثمار، وترك ذلك للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فقط.

- إصدار نصوص قانونية تتضمن شروط وضوابط يجب توافرها في الأعوان الذين يمثلون الإدارات ضمن الشباك الوحيد للوكالة، حتى تتمتع الوكالة بالنزاهة والشفافية في تعاملاتها مع المستثمرين.

- إصدار نصوص قانونية تحدد وتضبط أجال دراسة ملفات الاستثمار بغية تصدير صورة جيدة عن الوكالة على أنها لا تعرقل الاستثمار حتى تكسب ثقة المستثمرين الذين أصبحوا يتخوفون من كل من له علاقة بدراسة هذه الملفات.

الهوامش:

- 11- أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون لاستثمار الجديد 22-18، المنشور بمجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 5، العدد 2، سنة 2022، ص، ص 97-121، صفحة 101،
2_الموقع الإلكتروني www.Almastathmir.dz
- 3- المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر عام 1444 هـ الموافق للثامن سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، جريدة رسمية عدد 60، تاريخ 18 سبتمبر 2022،
- 4- أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مرجع سابق.
- 5- المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها
- 6- المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها
- 7- المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها
dz.aapl.www - الموقع الإلكتروني للوكالة الجزائري 1
- 9- المادة 18 من القانون رقم 22-18 يتعلق بالاستثمار
- 10- أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18
- 11- قندوز فتيحة، الأنظمة التحفيزية والشروط المؤهلة للاستفادة من المزايا الموجهة للاستثمار، منشور بمجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 10، العدد 2، سنة 2023، صفحة 758.
- 12- الملحق الثاني من مرسوم التنفيذي رقم 22-300، يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا، وكذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل، مؤرخ في 08 سبتمبر 2022، جريدة رسمية، عدد 60، صادر في 18 سبتمبر 2022
- 13- المادة 27 من قانون رقم 22-18 الذي يتعلق بالاستثمار
- 14- المادة 27 من قانون رقم 22-18 يتعلق بالاستثمار
- 15- قندوز فتيحة، الأنظمة التحفيزية والشروط المؤهلة للاستفادة من المزايا الموجهة للاستثمار
- 16- المادة 27 من قانون رقم 22-18، يتعلق بالاستثمار
- 17- قندوز فتيحة، الأنظمة التحفيزية والشروط المؤهلة للاستفادة من المزايا الموجهة للاستثمار، مرجع سابق، صفحة 761
- 18- المادة 27 من قانون رقم 22-18، يتعلق بالاستثمار
- 19- قندوز فتيحة، الأنظمة التحفيزية المؤهلة للاستفادة من المزايا الموجهة للاستثمار، مرجع سابق، صفحة 762.
- 20- المادة 27 من قانون رقم 22-18 يتعلق بالاستثمار
- 21- المادة 31 من القانون رقم 22-18 يتعلق بالاستثمار
- 22- قندوز فتيحة، الأنظمة التحفيزية والشروط المؤهلة للاستفادة من المزايا الموجهة للاستثمار، مرجع سابق، صفحة 764،
23_الموقع الإلكتروني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، www.aapl.dz



د. ماديو ليلي

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

lila.madiou@ummt0.dz

ملخص:

من أجل تشجيع الاستثمار والنهوض به، وتكييف المنظومة القانونية ذات البعد الاقتصادي مع التطورات الراهنة، استحدث قانون الاستثمار رقم 18-22 الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لتؤدي دور الوسيط بين المستثمر والإدارة، من خلال التنسيق مع الهيئات ذات العلاقة بالاستثمار، كما حوّلها المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مهمة إعلام المستثمرين بخصوص توفر العقار الصناعي، بالإضافة إلى تقديم جميع المعلومات اللازمة بخصوص العرض العقاري. لكن، بصدر القانون رقم 17-23 الذي يحدّد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجّه لإنجاز مشاريع استثمارية، منح هذا الأخير اختصاصا حصريا للوكالة في مجال العقار الصناعي، حيث أصبحت تختصّ بتسيير وترقية العقار الصناعي، بالإضافة إلى انفرادها بمنحه عن طريق الشباك الوحيد وعبر المنصة الرقمية للمستثمر.

كلمات مفتاحية: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، العقار الصناعي، العقار الاقتصادي، الامتياز بالتراضي، تحويل الامتياز إلى تنازل.

Abstract:

For the purpose of promoting and developing investment and adapting the legal system to current developments, the Investment Law No. 22-18 established the Algerian Agency for Investment Promotion to act as an intermediary between the investor and the administration, through coordination with investment-related bodies. Executive Decree No. 22-298 also empowers the above said Agency to inform investors about the availability of industrial property, in addition to providing all necessary information regarding the real estate offer.

However, with the promulgation of the Law No. 23-17, which sets out the terms and conditions for the granting of industrial property belonging to the private property of the State for the execution of investment projects, the latter has granted exclusive competence to the Agency in the field of industrial property, in addition to its unilateral granting through a single window and through the digital platform of the investor.

Keywords: Algerian Agency for Investment Promotion, Industrial Property, Land Property for Business Use, Mutual Concession, Turning Concession into a Handover.

مقدمة:

يشكل العقار الصناعي عنصرا من عناصر الذمة المالية للدولة لإقامة المشاريع الاستثمارية وتوفير فضاء لاستقبال المؤسسات الصناعية، في سبيل تهيئة المناخ المناسب للاستثمار¹. نظرا لأهمية العقار الصناعي، أولته السلطات العمومية الجزائرية مكانة خاصة ظهرت من خلال إصدار قوانين متتالية بقصد إيجاد السبل القانونية لتسهيل الحصول على الأوعية العقارية اللازمة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، إلا أنّ تنظيم العقار الصناعي عرف عدّة مشاكل قانونية تمثّلت أهمّها في تعدّد الهياكل المكلفة بتسيير هذا العقار وتداخل صلاحياتها²، وذلك رغم صدور الأمر رقم 04-08 الذي يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة³.

من جهة أخرى، عملت السلطات العمومية على تشجيع الاستثمار والنهوض به من أجل تحقيق إقلاع اقتصادي قوي والتحرّر من اقتصاد الربيع المبني على المحروقات، وذلك من خلال تكييف المنظومة القانونية ذات البعد الاقتصادي مع التطورات الراهنة.

تطبيقا لذلك، صدر القانون رقم 22-18⁴ المتعلق بالاستثمار الذي استحدث قواعد وآليات من شأنها تكريس مبدأ حرية الاستثمار وتعزيز الضمانات الممنوحة للمستثمرين، تمثّلت أهمّها في رقمنة عملية تسجيل ومتابعة المشاريع الاستثمارية من خلال المنصة الرقمية للاستثمار، التي تضمن سرعة وشفافية عمليات تسجيل، متابعة ومراقبة الاستثمارات من مرحلة تسجيلها إلى غاية تجسيد المشروع⁵.

من بين الهيئات التي استحدثتها القانون 22-18 سالف الذكر، الوكالة الجزائرية لترقية للاستثمار التي تلعب دور الوسيط بين المستثمر والإدارة من خلال التنسيق مع الهيئات ذات العلاقة بالاستثمار، أما بالنسبة لتنظيم الوكالة وسيرها، فقد حدّد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298⁶، الذي خولها مهمة إعلام المستثمرين بخصوص توفر العقار الصناعي بواسطة وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية، بالإضافة إلى تقديم جميع المعلومات اللازمة بخصوص العرض العقاري⁷.

بصدور القانون رقم 23-17⁸ الذي يحدّد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، منح هذا الأخير اختصاصا حصريا للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار الصناعي بخصوص ضبطه وتسييره (المبحث الأول)، بالإضافة إلى ترقّيته ومنحه، الأمر الذي من شأنه المساهمة في تشجيع الاستثمار (المبحث الثاني).

المبحث الأول: اختصاص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتسيير وترقية حافظة العقار الصناعي

تعتبر أزمة العقار من أهمّ العقبات التي تواجه المستثمر في مشروعه الاستثماري، بسبب قلّة العرض مقابل الطلب المتزايد على العقار من جهة، وعدم صلاحية بعض الأوعية العقارية المتوافرة لاستقبال المشاريع المقترحة من طرف المستثمر من جهة أخرى⁹، ممّا دفع بالمشرّع الجزائري إلى إعادة النظر في القواعد المتعلقة

بالعقار الصناعي، حيث استحدثت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالمادة 16 من القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، واعتبرها من الأجهزة المكلفة بالاستثمار إلى جانب المجلس الوطني للاستثمار، وذلك بالفصل الثالث تحت عنوان "الإطار المؤسسي". وتأتي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لتعوض الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار¹⁰، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية الوزير الأول، مقرها مدينة الجزائر، يديرها مجلس إدارة ويسيرها مدير عام¹¹، وهي تحتوي على هياكل لامركزية تتمثل في الشبائك الوحيدة التي توضع من طرفها عند الحاجة بناء على اقتراح من مديرتها العام بعد رأي مجلس الإدارة وموافقة السلطة الوصية¹².

تضطلع الوكالة بمهام متعددة ومتنوعة تهدف في مجملها إلى ترقية الاستثمار وتشجيع المستثمر ودعمه ومرافقته في كل مراحل إنجاز مشروعه الاستثماري، بتبسيط الإجراءات وتوفير الدعم والمشورة، وتسهيل التواصل بينه وبين مختلف الإدارات في سبيل توفير البيئة والمناخ الملائم للاستثمار.

كما حوّلها القانون رقم 17-23 الذي يحدّد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية صلاحيات تسيير وترقية العقار الصناعي، وحدّد نطاق هذا الاختصاص (المطلب الأول)، إلا أنّ ذلك قد يؤدي إلى تنازع الاختصاص بينها وبين هيئات أخرى كانت تضطلع بنفس المهام (المطلب الثاني).

المطلب الأول: نطاق اختصاص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتسيير وترقية حافظة العقار الصناعي:

يعدّ العقار الصناعي الركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأيّ بلد، باعتباره عاملا ضروريا ومهما في تطوير وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية، لذلك منح المشرع الجزائري الاختصاص بتسييره وترقيته للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وحدّد نطاق هذا الاختصاص من خلال تعريف العقار الصناعي من جهة (الفرع الأول)، وتوضيح كلّ من العقارات الداخلة في إطاره وتلك المستثناة منه من جهة أخرى (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي:

لم ينطرق المشرع الجزائري قبل صدور القانون رقم 17-23 إلى تعريف العقار الصناعي، بل اكتفى بوضع القواعد والأدوات القانونية لتنظيمه واستغلاله، لذلك اجتهد الفقه في البحث عن تعريف له، ممّا أدى إلى تعدّد التعاريف التي قيلت فيه، حيث أنّ هناك من يرى بأنّ العقار الصناعي هو " ذلك الحيز المكاني أو الوعاء المخصّص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية سواء كان مبنيا أو غير مبني مستغلا أو غير مستغل"¹³.

عرّف كذلك كما يلي: " تلك القطعة من الأرض التابعة لأموال الدولة العامة أو الخاصة والمهيأة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري" أو أنّه: " ذلك الفضاء المخصّص للأنشطة والذي يعرف بالعقار الصناعي لدى محترفي القطاع تمييزا له عن كلّ من العقار الفلاحي والعقار السكني"¹⁴.

من التعاريف الأكثر تعبيرا عن العقار الصناعي تلك التي اعتبرته: " مجموع الفضاءات الأرضية المخصصة لإنشاء المشاريع الاستثمارية عن طريق إقامة المنشآت الصناعية"¹⁵، أو " مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات، وما رصد لخدمتها بما فيها الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة والأصول العقارية الفائضة التي تملكها او تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط، الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنّعة"¹⁶ أو "ذلك العقار المعدّ لاستقبال المؤسسات الصناعية بمختلف تجهيزاتها، المتعلق أساسا بالأراضي المعمرّة أو القابلة للتعمير التي من شأنها استيعاب -بناء على دراسات تسمح بتهيئة العقارات في مواقع معيّنة-سواء بوسط أو في حدود المناطق الحضرية، وذلك من أجل الصناعات الخفيفة التي لا تشكّل خطرا على المحيط الصحّي والاجتماعي، أو خارج الحدود الحضرية من أجل استيعاب الصناعات الثقيلة"¹⁷.

وإذا كانت النصوص القانونية السابقة لم تتناول تعريف العقار الصناعي، فإنّ القانون رقم 17-23 سمّاه العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وعرفه كما يلي: "كلّ ملك عقاري تابع للأملك الخاصة للدولة و/أو كلّ ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار"¹⁸، من هنا، يدخل العقار الصناعي ضمن العقار الاقتصادي المشار إليه أعلاه، ويعتبر جزءا منه، حيث يضمّ هذا الأخير كلاً من العقار السياحي والعقار الحضري الموجهين للاستثمار طبقا للمواد 2، 3 و 4 من القانون رقم 17-23.

الفرع الثاني: العقار الصناعي الداخل ضمن اختصاص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

طبقا للمادة 8 فقرة 3 من القانون رقم 17_23 تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبكاتها الوحيد وبنفويض من الدولة بتسيير وترقية حافظة العقار الصناعي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه، وفي إطار ذلك، تقوم بمسك وتحيين سجلّ العقار الصناعي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار مع إلزامية وضع كلّ المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرّف المستثمرين وذلك عن طريق المنصّة الرقمية للمستثمر.

أمّا بالنسبة للعقار الصناعي الذي يدخل ضمن اختصاص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لتتكفّل بتسييره وترقيته، فهو محدّد بالمواد 2، 3 و 4 من القانون رقم 17-23، وبناء على ذلك، يدخل ضمن العقارات التي تختصّ الوكالة بتسييرها وترقيتها ما يلي:

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،
- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة،

- الأصول العقارية الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، كما حددتها المادة 4 فقرة 4 من القانون رقم 17-23،
 - الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري،
 - الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- في حين يستثنى من نطاق اختصاص الوكالة طبقا للمادة 3 من القانون رقم 17-23 أصناف الأراضي التالية:
- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،
 - الأراضي المتواجدة 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 محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية،
 - الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.

المطلب الثاني: علاقة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالهيئات الأخرى المكلفة بتسيير العقار الصناعي:

لم يمنح الاختصاص بتسيير وترقية حافظة العقار الصناعي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، إلا بعد صدور القانون رقم 17-23، حيث كان هذا الاختصاص منوطا بهيئات أخرى، مما يعني نزع هذا الاختصاص من هذه الأخيرة (الفرع الأول)، الأمر الذي يستدعي إلغاء هذه الهيئات من أجل التنسيق وتفادي التداخل في المهام بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والهيئات الأخرى المكلفة بالعقار الصناعي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الهيئات المكلفة بتسيير العقار الصناعي قبل صدور القانون رقم 17-23:

عهد بتسيير وترقية العقار الصناعي قبل صدور القانون رقم 17-23 إلى مجموعة من الهيئات من أجل تحقيق الأهداف المرجوة من العقار الصناعي الموجه للاستثمار، ويمكن تقسيم هذه الهيئات إلى هيئات ذات اختصاص وطني وأخرى ذات اختصاص محلي، تشترك كلها في العمل على تفعيل أحسن الطرق لاستغلال العقار الصناعي، من أهمها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (أولاً)، ولجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (ثانياً).

أولاً: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

قبل صدور القانون رقم 17-23 كانت مهمة تسيير وترقية العقار الصناعي منوطة بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، التي تعتبر من بين الهيئات التي عملت السلطات العمومية على استحداثها كهيئة مركزية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل والمتمم¹⁹، والتي تمّ تدعيمها بهياكل جوارية محلية في شكل مديريات جهوية تقوم بنفس المهام المسندة للوكالة على المستوى المحلي. وتعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

باعتبار الوكالة مرفقا عموميا، كلفها المشرع بتسيير خدمة عمومية تتمثل في العمل على تفعيل سياسة الدولة، من خلال المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي العمومي²⁰.

من المهام الرئيسية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، تهيئة الأرضيات المخصصة لإنشاء المناطق الصناعية وكلّ فضاء مخصّص للنشاطات الاقتصادية، كما تؤدّي مهمة الوساطة لفائدة كلّ مالكي المؤسسات الاقتصادية، زيادة على ذلك، توكل لهذه الوكالة، مهمة ضمان تسيير المناطق الصناعية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، حيث أنّها تضمن رصد سوق العقار الموجه للنشاط الاقتصادي، ترقّيته وإعداد بنك معلومات حول العرض العقاري الموجه لأي نشاط اقتصادي، كما أسندت لها مهمة إنشاء مرصد عقاري اقتصادي، عن طريق إعداد ونشر جدول أسعار العقار الاقتصادي وإعداد تقارير وفق تغيرات السوق العقارية²¹.

من هنا، يظهر أنّ القانون 17-23 بمنحه الاختصاص للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتسيير حافظة العقار الصناعي، يكون قد نزع من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ممّا يحدّ من اختصاص هذه الأخيرة في مجال العقار الصناعي، ليقنصر دورها على الوساطة والضبط العقاري.

ثانياً: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار:

إلى جانب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، هناك هيئات أخرى على المستوى المحلي، أسندت لها مهمة تقديم المساعدة للمستثمر في تحديد العقارات المهيأة لإنجاز مشاريع استثمارية، تتمثل أهمّها في لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار²²، التي أنشئت من أجل الوقوف عن قرب على العقارات الاستثمارية باعتبار اختصاصها المحلي، فهي تعمل على تكريس سياسة الاستثمار المنتهجة من قبل الدولة على المستوى المحلي، والتي تقوم على استراتيجية العقارات المتوفرة لاستغلالها بالشكل الأمثل²³.

ويمكن ذكر أهم مهام اللجنة فيما يلي:

- إنشاء بنك معلومات تبيّن فيه العقارات المتوفرة على مستوى الولاية،
- المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الاستراتيجية المحددة في الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار التجهيزات العمومية²⁴،
- اقتراح العقارات المتوفرة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط من أجل استغلالها في مجال الاستثمار²⁵،
- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها،
- مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم،
- جعل المعلومات المتعلقة بوفرة العقار الصناعي في متناول المستثمرين بكل وسائل الاتصال المتاحة.

الفرع الثاني: ضرورة التنسيق بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والهيئات الأخرى المكلفة بالعقار الصناعي:

نلاحظ أنّ جزء هاماً من المهام المتعلقة بتسيير وترقية العقار الاقتصادي بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة قد أسندت بالقانون رقم 17-23 للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وبالتالي، نزع الاختصاص بها من الهيئات المذكورة أعلاه، الأمر الذي يستدعي إعادة النظر في النصوص المنظمة للهيئات المشار إليها أعلاه بما يتماشى مع الأحكام الجديدة في مجال الاستثمار بصفة عامة، والعقار الصناعي بصفة خاصة. هذا، وقد أشار القانون رقم 17-23 إلى أن تهيئة العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، تتم من طرف وكالات عمومية مختصة، كما تتكفل هذه الوكالات كلّ فيما يخصّها بتسيير الوفرة العقارية التي خصّص لها توجيه قبل صدور هذا القانون، على أن يتم تنظيم هذه الوكالات وسيرها عن طريق التنظيم²⁶. من هنا، تظهر نية المشرع الجزائري في التنسيق بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والوكالات التي سيتمّ إنشاؤها عن طريق التنظيم، حيث تعهد لهذه الأخيرة مهمة تهيئة العقار الاقتصادي حتى يصبح قابلاً لاستقبال مشاريع استثمارية، ثمّ يتم عرضه من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ضمن الوفرة العقارية في مجال الاستثمار الصناعي ومنحه في هذا الإطار.

أمّا بالنسبة لتوجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف هذه الوكالات، فإنّ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي التي تبتّ فيها، وذلك بعد التشاور مع القطاعات المعنية²⁷.

في الأخير يمكن الإشارة إلى أهمية التنسيق بين الهيئات المكلفة بالعقار الصناعي عن طريق التحديد الدقيق لمهام كلّ منها، حيث أنّه من شأنه المساهمة في ترقية الاستثمار عن طريق إزالة العراقيل المرتبطة بتداخل وتنازع المهام والصلاحيات بين الهيئات المعنية بالعقار الاقتصادي بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة.

المبحث الثاني: اختصاص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمنح العقار الصناعي

تتفرد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باكتساب-لحساب الدولة- كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري وهي التي تختص بمنحه أو التنازل عنه للمستثمر بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل (المطلب الأول)، وفي هذا الإطار، تتدخل الوكالة حصريا عن طريق المنصة الرقمية لمعالجة طلبات الاستفادة من العقار الصناعي المسجلة على مستوى هذه المنصة، أما بالنسبة لمنح العقار الصناعي، فإنه يتم عن طريق الشباك الوحيد التابع للوكالة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: آليات تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لمنح العقار الصناعي:

في سبيل تحقيق سهولة ومرونة الحصول على العقار الصناعي، استحدث قانون الاستثمار رقم 22-18 منصة رقمية خاصة بالمستثمر، تسيّرهما الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تعمل هذه المنصة الرقمية على توفير كل المعلومات المتعلقة بالعقار الموجّه للاستثمار، كما يتم عن طريقها إيداع طلبات الاستفادة من العقار الصناعي (الفرع الأول)، تدعم هذه المنصة الشباك الوحيد الذي يسمح للوكالة بالتدخل من أجل منح العقار الصناعي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تدخل الوكالة عن طريق المنصة الرقمية:

نصت المادة 23 من قانون الاستثمار رقم 22-18 على أنه تنشأ منصة رقمية للمستثمر تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لاسيما فرص الاستثمار في الجزائر، العرض العقاري، مع التحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار والإجراءات ذات الصلة. وقد كلفت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب المادة 4 فقرة 2 / أ من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 بوضع هذه المنصة وتسييرها، باعتبارها الأداة الالكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها، وهي تضمن إزالة الطابع المادي عن جميع إجراءات العملية الاستثمارية عن طريق السماح باستكمال كل هذه الإجراءات عبر الأنترنت، لكون المنصة الرقمية مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة بالعملية الاستثمارية²⁸. أما عن أهداف المنصة الرقمية، فهي تتمثل أساسا في ضمان شفافية الإجراءات الواجب اتباعها من طرف المستثمرين في سبيل إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، بالإضافة إلى الإسراع في دراسة ومعالجة ملفات المستثمرين وتنظيم التعاون الفعال بين الإدارات ذات الصلة بالاستثمار، عن طريق السماح بالتبادل الفوري والمباشر بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية²⁹.

تمثل المنصة الرقمية واجهة إلكترونية تعمل على تسهيل التفاعل والتواصل بين المستثمرين و الإدارات المعنية بالاستثمار، الأمر الذي من شأنه تعزيز الشفافية والتقليل من البيروقراطية في قطاع الاستثمار³⁰، وقد سعى المشرع الجزائري من خلال استحداث هذه المنصة إلى مجازة العالم الرقمي عن طريق اعتماد الإدارة الالكترونية كما هو معمول به في أغلب دول العالم، من عصرية لعملية تقديم الخدمات باستخدام الأنترنت في

سبيل القضاء على الفساد والبيروقراطية من جهة، ومن أجل الاقتصاد في الوقت والجهد والنفقات مع تحقيق المرونة عن طريق التعامل عن بعد، من جهة أخرى³¹.

هذا، ويظهر تفعيل دور المنصة الرقمية في مجال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، من خلال نصّ المادة 12 من القانون رقم 17-23 التي تنصّ على أنّه يجب على كلّ شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أم أجنبيا، مقيما كان أو غير مقيم بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، يرغب في الاستفادة من عقار صناعي، أن يقوم بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر باعتبارها السبيل الوحيد لإيداع الطلب، وتحتوي المنصة الرقمية للمستثمر على كلّ المعلومات المتعلقة بتوفر العقار الصناعي التي تلتزم الهيئات المكلفة بالعقار بوضعها تحت تصرّف المستثمر عبر هذه المنصة³²، من أهمّ هذه الهيئات، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

بعد تقديم المستثمر لطلب الاستفادة من العقار الصناعي على مستوى المنصة الرقمية، تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمعالجة طلبه وذلك في الآجال التي سيتم تحديدها عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني: تدخل الوكالة عن طريق الشباك الوحيد:

تنصّ المادة 14 من القانون رقم 17-23 على ما يلي: "يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشباك الوحيد....".

تحتوي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على نوعين من الشبائيك الوحيدة، تتمثل في كلّ من الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، والشبائيك الوحيدة للامركزية³³، وتعتبر هذه الشبائيك الوحيدة، المحاور الوحيد للمستثمر، وهي تكلف على الخصوص، باستقبال المستثمر، تسجيل الاستثمارات، تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار، بالإضافة إلى مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية.

يجمع الشباك الوحيد في مكان واحد، بالإضافة إلى أعوان الوكالة، كلاً من؛ إدارة الضرائب، إدارة الجمارك، المركز الوطني للسجل التجاري، مصالح التعمير، الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، مصالح البيئة، الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل، صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء، بالإضافة إلى ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار والمكلفة بتنفيذ الإجراءات المتصلة بما يلي:

- تجسيد المشاريع الاستثمارية،
- إصدار المقررات والتراخيص وكلّ وثيقة مرتبطة بممارسة النشاط المتعلق بالمشروع الاستثماري،
- الحصول على العقار الموجه للاستثمار ومتابعة الالتزامات التي تعهّد بها المستثمر³⁴.
- يكلف ممثلو الهيئات المكلفة بمنح العقار الموجه للاستثمار على الخصوص بإعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية ومرافقتهم لدى إدارتهم الأصلية لاستكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار³⁵.

من هنا، يكون المشرع الجزائري قد استحدث بموجب قانون الاستثمار رقم 22-18 الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، الذي يعمل إلى جانب الشبائيك الوحيدة اللامركزية المتواجدة على مستوى الولايات والتي كان معمولا بها سابقا في ظلّ المرسوم التنفيذي رقم 06-356³⁶.

يتمتع الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية باختصاص مركزي وطني، على خلاف الشبائيك الوحيدة ذات الاختصاص المحلي الإقليمي، أما بالنسبة لمعيار تصنيف المشاريع الكبرى، فهو يعتمد على قيمة مبلغ المشروع الذي يجب أن يساوي أو يفوق مبلغ 2 مليار دينار جزائري، في حين تتمثل الاستثمارات الأجنبية، في الاستثمارات التي يمتلك رأسمالها كليا أو جزئيا أشخاص طبيعيين أو معنويون أجنبان، وتستفيد من ضمان تحويل رأس المال المستثمر والعائدات الناجمة عنه³⁷.

المطلب الثاني: منح العقار الصناعي بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل:

خطى المشرع الجزائري خطوات كبيرة في مجال استغلال الحافطة العقارية الصناعية، وذلك من خلال قوانين الاستثمار وقوانين المالية المتعاقبة، فبعدما كان يعتمد آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، غير موقفه ابتداء من سنة 2008 ليتبنى آلية الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل. إلا أنّ نمط هذا الامتياز تأرجح بين أسلوب المزاد العلني والتراضي، وقد تبيّن ذلك من خلال مختلف النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة بتنظيم العقار الصناعي³⁸. أما الأمر رقم 08-04، فقد تبنى صيغة المزاد العلني المفتوح أو المقيد، إلى جانب صيغة التراضي، على أن يتمّ اللجوء إلى هذه الأخيرة في الحالات المحددة على سبيل الحصر في المادة 7 من هذا القانون. لكن، ابتداء من صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011³⁹، استقر موقف المشرع الجزائري على صيغة التراضي في منح الامتياز الصناعي، وقد تأكدّ هذا الاتجاه بصدور القانون رقم 23-17 موضوع الدراسة.

من جهة أخرى، أعطى القانون 23-17 الاختصاص الحصري بمنح العقار الصناعي عن طريق الامتياز وبصيغة التراضي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الأول)، مع إمكانية التنازل عن العقار لمصلحة المستثمر في الحالات المحددة قانونا (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أحكام منح الامتياز الصناعي بطريق التراضي من طرف الوكالة:

الامتياز الصناعي هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري⁴⁰. تنصّ المادة 14 من القانون رقم 23-17 على ما يلي: " يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي..."، ويقوم أسلوب التراضي على تخصيص صفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية للمنافسة⁴¹، أي أنه اتفاق بين المصلحة المتعاقدة المتمثلة في السلطات العمومية وهي الوكالة الجزائرية لترقية

الاستثمار وفقا للقانون 17-23 من جهة، والمتعاقد الذي يرغب في الحصول على العقار الصناعي لإقامة مشروعه الاستثماري.

يعدّ أسلوب التراضي في منح الامتياز الصناعي، وسيلة لتسهيل عملية الحصول على العقار الصناعي والتخلص من الحواجز والعوائق البيروقراطية، حيث تتسم إجراءاته بالسهولة والبساطة مقارنة بأسلوب المزاد العلني الذي يخضع لإجراءات طويلة ومعقدة وتكاليف مرتفعة⁴².

كما أنّ أسلوب المنح عن طريق المزاد العلني يجعل العقار الصناعي محصورا بين أصحاب رؤوس الأموال والمؤسسات الكبرى، حيث يصعب الحصول عليه من قبل صغار المستثمرين والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، نظرا لقيام أسلوب المزاد العلني على المعيار المالي، حيث أنّ العبرة فيه لمن يقدم أكبر عطاء⁴³.

تضيف الفقرة 2 من المادة 14 من القانون رقم 17-23، أنّ منح الامتياز يتمّ بقرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بعدما كان هذا الاختصاص ممنوحا للوالي المختص إقليميا بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار⁴⁴.

أما بالنسبة لإعداد عقد الامتياز، فهو يتمّ من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وذلك على أساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الأعباء، الذي يمضى من طرف المستثمر⁴⁵. ويعتبر دفتر الأعباء الوثيقة التي تتضمن كل الشروط التنظيمية التي تتعلق باستغلال العقار الصناعي، وهناك من يعتبره دعوة للتعاقد وليس إيجابا لكونه يمثل ما يتقدم به العارض للجمهور، وإن كانت معالم الإيجاب وشروطه تتحدّد بناء على الشروط التي تقرّها الإدارة المتعاقدة⁴⁶.

يمنح الامتياز مقابل دفع صاحب الامتياز إتاوة إيجاربه سنوية تحسب ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار طبقا للمادة 16 من القانون رقم 17-23.

في الأخير، يجب الإشارة إلى أنّه يحق للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية في حالة إخلال المستثمر ببند دفتر الأعباء، لاسيما تلك المشار إليها بالمادة 15 من القانون رقم 17-23، لكن بعد أن تكون قد وجّهت له إعدارين ولم يستجب لهما. ويتمّ إعداد عقد فسخ الامتياز من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بناء على قرار الفسخ المتخذ من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁴⁷.

زيادة على ذلك، يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تمارس باسم الدولة، حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الصناعي، كما وعلى كلّ ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري⁴⁸.

الفرع الثاني: شروط تحويل الامتياز إلى تنازل:

تنص المادة 17 من القانون رقم 17-23 على ما يلي: "يحوّل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بناء على طلب صاحب الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة".

من هنا، يشترط لتحويل الامتياز إلى تنازل، ما يلي:

- إيداع المستثمر لطلب تحويل الامتياز إلى تنازل،
 - أن يكون المستثمر قد قام بالإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري مع احترام بنود دفتر الأعباء،
 - الحصول على شهادة المطابقة،
 - دخول المشروع حيز الاستغلال على أن تتم معاينة ذلك من طرف الإدارات والهيئات المعنية.
- هذا، ويكرّس تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وذلك بموجب عقد تعدّه مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، على أن يتمّ التحويل على أساس القيمة التجارية المحدّدة عند تاريخ منح الامتياز، مع خصم مبالغ الأتاوى المسدّدة قانونا بعنوان منح الامتياز⁴⁹.

خاتمة:

في الأخير نخلص إلى القول بأنّ المشرع الجزائري قد خطى خطوة هامة في مجال تنظيم العقار الصناعي بإصداره لكلّ من قانون الاستثمار رقم 18-22 الذي يهدف إلى ترقية الاستثمار، والقانون 17-23 المتعلق بالعقار الاقتصادي، حيث أنّه منح اختصاصا حصريا للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال كلّ من تسيير وترقية العقار الصناعي وكذا منح العقار الصناعي بطريق الامتياز بالتراضي القابل للتنازل، وذلك بعدما كانت هذه الاختصاصات موزعة على هيئات متعدّدة ومتنوعة، الأمر الذي أدّى إلى عدم وضوحها وتداخل مهامها، خاصة في ظلّ تشتت النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي وعدم استقرارها نتيجة تعديلاتها المتكررة بموجب قوانين مختلفة.

بالإضافة إلى وضوح الجهة المختصة في مجال العقار الصناعي وفق القانون الجديد رقم 17-23، تشكل عصرنه آليات تدخل الوكالة الجزائرية للاستثمار بفضل إدماج الرقمنة كذلك خطوة هامة في مجال تنظيم العقار الصناعي، حيث توفر المنصة الرقمية للوكالة كلّ المعلومات المتعلقة بالعقار الصناعي، وتعمل على تحقيق وتعزيز الشفافية والتقليل من البيروقراطية في مجال الحصول على العقار الصناعي.

فضلا عن الشباك الوحيد الذي يسمح للمستثمر باختصار الإجراءات وتوفير الوقت والجهد والنفقات واستغلالها في إنجاز مشروعه الاستثماري.

لكن، يجب الإشارة إلى ضرورة إعادة النظر في النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار الصناعي، لاسيما تلك المتعلقة بالهيئات المشرفة على العقار الصناعي، وذلك حتى تتماشى مع القانون رقم 17-23 تقاديا لتداخل مهامها مع مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

أخيرا، نأمل أن يتم تطبيق هذه النصوص القانونية على أرض الواقع نظرا لما تقدمه من مزايا للمستثمر سواء كان وطنيا أم أجنبيا.

الهوامش:

- ¹ تجاني وافية، "العقار الصناعي في الجزائر: واقع وأفاق"، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 9، العدد 1، 2019، ص 99.
- ² جبوري أحمد، "الهيئات المتدخلة في عمليات منح واستغلال العقار الصناعي"، مجلة القانون العقاري، المجلد 3، العدد 1، 2016، ص 139.
- ³ أمر رقم 04-08 مؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، ج، ر عدد 49، صادر في 3 سبتمبر 2008.
- ⁴ قانون رقم 18-22 مؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلّق بالاستثمار، ج، ر عدد 50، صادر في 28 يوليو 2022.
- ⁵ شعبان محمد، "الآليات المستحدثة في ظلّ قانون الاستثمار الجزائري (اللجنة العليا للطعون، المنصة الرقمية للاستثمار، الشبّاك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية)"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 6، العدد 1، 2023، ص ص 1828-1830.
- ⁶ مرسوم تنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدّد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ج، ر عدد 60، صادر في 18 سبتمبر 2022.
- ⁷ أنظر المادة 4 فقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.
- ⁸ قانون رقم 17-23 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنتاج مشاريع استثمارية، ج، ر عدد 73، صادر في 16 نوفمبر 2023.
- ⁹ حمليل نوار، "دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في ضبط وتسيير العقار الصناعي في الجزائر"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 10، العدد 2، 2015، ص 191.
- ¹⁰ أنظر المادة 18 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار والمادة 2 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدّد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، ج، ر عدد 60، صادر في 18 سبتمبر 2022.
- ¹¹ أنظر المادتين 2 فقرة 2 و 3 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.
- ¹² أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.
- ¹³ تقلا عن: سقار فايزة، "الامتياز بالنراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه لاستثمار في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الرابع، العدد الثاني، جوان 2019، ص 144.
- ¹⁴ لمزري مفيدة، "العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية"، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 7، العدد 2، 2019، ص 70.
- ¹⁵ مكاشة غوتي، قني سعدية، "الإطار التشريعي والمؤسساتي للاستثمار العقاري الصناعي في التشريع الجزائري"، مجلة الحقيقة، المجلد 11، العدد 2، 2008، ص 80.
- ¹⁶ خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصّص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015، ص 23.
- ¹⁷ تقلا عن: زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصّص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 18 فيفري 2021، ص 28.
- ¹⁸ أنظر المادة 4 فقرة أولى من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.
- ¹⁹ مرسوم تنفيذي رقم 07-119 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمّن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج، ر عدد 27 صادر في 25 أبريل 2007، معدّل ومتّم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126، ج، ر عدد 17، صادر في 25 مارس 2012.
- ²⁰ معيفي لعزیز، "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: أيّ فعالية في توفير العقار الموجه للاستثمار في الجزائر؟"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14، العدد 2، 2016، ص 131.
- ²¹ تجاني وافية، مرجع سابق، ص ص 103-104.
- ²² مرسوم تنفيذي رقم 10-20 مؤرخ في 2 جانفي 2010، يتضمّن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيورها، ج، ر عدد 4، صادر في 17 جانفي 2010.

- ²³ بن صالح سارة، حمصي ميلود، "دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار في مجال الاستثمار"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 5، العدد 3، 2023، ص 456.
- ²⁴ أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 07-120 مؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج، ر عدد 27، صادر في 23 أبريل 2007.
- ²⁵ أنظر المادة 15 من القانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج، ر، عدد 40، صادر في 20 جويلية 2011.
- ²⁶ أنظر المادة 7 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.
- ²⁷ أنظر المادة 8 فقرة 1 من القانون رقم 17_23، مرجع سابق.
- ²⁸ أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.
- ²⁹ أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.
- ³⁰ حمصي ميلود، مقالتي مونة، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 6، العدد (خاص)، 2023، ص 115.
- ³¹ إريزل الكاهنة، "نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 17، العدد 2، 2022، ص 63.
- ³² أنظر المادة 6 فقرة 3 من القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، مرجع سابق.
- ³³ أنظر المادة 18 من القانون رقم 18-22، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.
- ³⁴ أنظر المادتين 19 و 20 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.
- ³⁵ أنظر المادة 26 فقرة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.
- ³⁶ مرسوم تنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج، ر عدد 64، صادر في 11 أكتوبر 2006.
- ³⁷ أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد كليات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفية تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج، ر، عدد 60، صادر في 18 سبتمبر 2022.
- ³⁸ أنظر المادة 3 من الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، عدد 53، صادر في 30 أوت 2006،
- مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، عدد 27، صادر في 6 ماي 2009.
- ³⁹ قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج، ر، عدد 40، صادر في 20 جويلية 2011.
- ⁴⁰ أنظر: دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 5 ماي 2009، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية، ج، ر، عدد 27، صادر في 6 مايو 2009.
- ⁴¹ مرسوم رئاسي رقم 15-247، مؤرخ في 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام، ج، ر، عدد 50، صادر في 20 سبتمبر 2015 (ملغى).
- ⁴² لمين عبد الحميد، "التراضي، أسلوب وحيد لمنح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر"، المجلة الشاملة للحقوق، المجلد 1، العدد 2، 2021، ص 51.
- ⁴³ نفس المرجع.
- ⁴⁴ أنظر المادة 118 من القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج، ر، عدد 81، صادر في 30 ديسمبر 2019.
- ⁴⁵ أنظر المادة 14 فقرة 7 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.
- ⁴⁶ نقلا عن: لمين عبد الحميد، مرجع سابق، ص 56.
- ⁴⁷ أنظر المادة 15 فقرة 6 والمادة 21 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.
- ⁴⁸ أنظر المادة 23 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.
- ⁴⁹ أنظر المادة 17 فقرة 3 والمادة 20 من القانون رقم 17-23، مرجع سابق.

الإطار المفاهيمي للمناطق الصناعية ودورها في تشجيع الاستثمار



تيراوي محمد أمين
المركز الجامعي مرسلي عبد الله، تيبازة
mohamed.memory@hotmail.fr

ملخص:

لقد اهتم المشرع الجزائري بالمناطق الصناعية لما لها من أهمية في تطوير الاقتصاد بشكل عام وتحسين بيئة الأعمال وتشجيع المستثمرين على إقامة المصانع في أماكن قريبة من الأسواق واليد العاملة والتصدير وغيرها من عوامل نجاح الاستثمارات الصناعية، والجزائر عولت منذ الاستقلال على المؤسسات العمومية لتسيير المناطق الصناعية، لكنها لم تفلح في تحقيق الأهداف المتوخاة، لذلك سعت في إطار إصلاحات جديدة من خلال مختلف التشريعات والتنظيمات وكذا إنشاء مؤسسات وهيكل تقنية لمرافقة عملية ترقية الاستثمار لتحقيق الأهداف المسطرة المتمثلة في تقديم الامتيازات المطلوبة من طرف المستثمرين للنهوض بالاقتصاد الوطني، لذلك نجد أن موضوع العقارات الصناعية احتل مكانة هامة في الدراسات القانونية والاقتصادية لكونه يمنح عن طريق الامتياز وهو وسيلة لتسيير العقار العمومي وتمويل المشاريع الاستثمارية.

كلمات مفتاحية: المناطق الصناعية؛ العقار الصناعي؛ عقد الامتياز؛ الاستثمار.

Abstract:

The Algerian legislator has paid attention to industrial zones because of their importance in developing the economy in general, improving the business environment, and encouraging investors to establish factories in places close to markets, labor, export, and other factors for the success of industrial investments. Since independence, Algeria has relied on public institutions to manage industrial zones, but they have not Succeed in achieving the desired goals,Therefore, it sought, within the framework of new reforms through various legislation and regulations, as well as the establishment of institutions and technical structures to accompany the process of promoting investment to achieve the established goals of providing the privileges required by investors to advance the national economy. Therefore, we find that the subject of industrial real estate has occupied an important place in legal and economic studies because it provides... Through concession, which is a means of managing public real estate and financing investment projects.

Keywords: industrial areas; industrial real estate; concession contract; investment.

مقدمة:

تعد المنطقة الصناعية مساحة أرضية مهيأة ومخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموماً بقرار من الوالي، كما يشترط أن تكون مدرجة في مخطط التنمية العمرانية، وتعطى هذه المناطق في إطار الاستثمار على أساس عقد منح حق الامتياز، ويقوم الوالي بإصدار قرار ولائي بمنح هذا الحق بناء على اقتراح مدير الصناعة وهذا طبقاً للمادة 42 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، وقبل هذا التاريخ كان الاستثمار يسلم من طرف لجنة ولائية تسمى لجنة ترقية ومتابعة الاستثمار وهي بدورها تقوم بدراسة ملفات المستثمرين المقدمة لها لتصدر قرارها بمنح حق الامتياز، وعلى هذا الأساس يجسد الوالي هذا القرار بقرار ولائي يشهر بالمحافظة العقارية.

ولقد احتل موضوع العقارات الصناعية مكانة هامة في الدراسات القانونية والاقتصادية لكونه يمنح عن طريق الامتياز وهو وسيلة لتسيير العقار العمومي وتمويل المشاريع الاستثمارية.

وإن اختيار مواقع المناطق الصناعية يخضع لعدة مقومات ومعايير مع الأخذ بعين الاعتبار المساحات التي تحتوي عليها، وعلى هذا الأساس تطرح الإشكالية التالية:

ما هي المعايير التي تحدد مواقع المناطق الصناعية وأساس التسيير الواجب تطبيقه في هذه المناطق؟

وللإجابة عن الإشكالية وضعنا الخطة التالية:

المبحث الأول: مفهوم المنطقة الصناعية.

المبحث الثاني: معايير تحديد المناطق الصناعية.

المبحث الثالث: إدارة المناطق الصناعية وتسييرها.

المبحث الأول: مفهوم المناطق الصناعية.

إن إنشاء المناطق الصناعية يسهم في إحداث نقلة نوعية في الاستثمارات على اعتبار أن هذه المناطق ستحل مشكلات وعوائق الاستثمار بما توفره من مقومات الاستثمار الصناعي والتسريع بعملية التنمية الصناعية وجذب الاستثمارات وتوفير المزيد من فرص العمل والدخل، من خلال هذا سنتعرف على المنطقة الصناعية التي تعد البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد في المطلب الأول، ثم نتعرف على أهم أهداف هذه المناطق في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف المنطقة الصناعية.

تعرف المنطقة الصناعية بعدة مصطلحات وتعريفات، فتعد المناطق الصناعية ظاهرة حضارية على كل المستويات وعادة ما يطلق عليها التسميات التالية: النطاق الصناعي، المستوطنة الصناعية، العقار الصناعي ومهما اختلفت التسميات فهي على العموم تشير إلى تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المصانع

مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، وتوزع هذه المساحات إلى أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين، وذلك بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشائها وخصائصها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات.¹

ويعرف العقار الصناعي على أنه الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية سواء كان مبنيا أو غير مبنيا مستغلا أو غير مستغلا، فهو مجموعة العقارات الموجهة والمخصصة لإنجاز مشاريع صناعية في إطار الإستثمار.²

من خلال هذا التعريف يتضح لنا أن مصطلح المنطقة الصناعية أوسع من العقار الصناعي، إذ يعتبر العقار الصناعي جزء من المنطقة الصناعية، أو بالأحرى المنطقة الصناعية هي عبارة عن مجموع عقارات صناعية.

أما المشرع الجزائري، نلاحظ أنه لم يتعرض لتعريف المناطق الصناعية مع العلم أن المناطق الصناعية في الجزائر قد أنشئت في الفترة الاستعمارية، وبعد استرجاع السيادة الوطنية لم يرق المشرع في النصوص القانونية التي أصدرها إلى تحديد طريقة إدارة هذه المناطق، وكان ذلك وفق التوجه الأيديولوجي والاقتصادي المعتمد آنذاك.³

فهذه النصوص رغم التحول الأيديولوجي الذي جاء به دستور 1989، لم تعدل أو تلغى.⁴

وهناك عناصر لتعريف المناطق الصناعية في القوانين المنظمة لها بصفة مباشرة، أو تلك التي لها صلة بالمناطق الصناعية، من بينها المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فبراير 1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، وقد وضعت هذه اللجنة على مستوى وزارة الأشغال العمومية والبناء آنذاك، حيث تم تكليفه بمهمة هندسة المدن وجمع عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني كما تعمل هذه اللجنة على تقديم رأيها وعرض أي اقتراح وبصفة عامة تقديم أي مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن⁵، نلاحظ أن هذا المرسوم لم يتطرق إلى تحديد مفهوم المناطق الصناعية لا بصفة صريحة ولا بصفة ضمنية، لكن نلاحظ من خلاله أن تهيئة المناطق الصناعية تدخل ضمن هندسة المدن وتخطيطها.

وحسب المرسوم رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية⁶، فإن المناطق الصناعية قطعة أرض محدودة وحدودها معينة في ملفات التهيئة التي يصادق عليها وفقا للتنظيم المعمول به.

إذن يمكن تعريف المنطقة الصناعية بأنها قطعة أرض مقسمة ومفروزة لإنشاء أبنية صناعية متطورة، ومتنوعة الأحجام وبذلك هي عملية عقارية بحتة⁷.

المطلب الثاني: أهداف المناطق الصناعية.

إن الهدف الأساسي من إنشاء المناطق الصناعية بشكل عام هو تطوير وتنمية قطاع الصناعة من خلال تشجيع إقامة صناعات ذات أحجام مختلفة والاستفادة من مزايا تسهيلات الإنتاج والخدمات العامة المتوفرة فيها هذا فضلا عن تطوير وتنمية المناطق المحيطة بها حيث تستفيد هذه المناطق من تطوير البنية التحتية ومن تركيز الاستثمارات المالية التي ينتج عنها زيادة النشاط الاقتصادي وازدهار عمراني، كما توفر إقامة المناطق الصناعية من خلال قطع الأرض المناسبة للاستعمال الصناعي أو الأبنية أو الوحدات الصناعية الجاهزة الكثير من الجهد والمال على أصحاب الصناعة في البحث عن أنسب المواقع الصناعية لمشروعاتهم، وذلك لأن المطور أو المؤسسة المشرفة على المنطقة الصناعية⁸.

فمن خلال هذا يتضح لنا أن أهداف المنطقة الصناعية تتجلى في:

- جذب المزيد من الاستثمارات المحلية والأجنبية.
- إن المناطق الصناعية لها دور كبير في تحقيق أهداف استراتيجيات التنمية سواء على المستوى القومي لأن إقامة المناطق الصناعية من أهم الوسائل التي تحقق التنمية الاقتصادية الشاملة على المستوى الوطني للدولة أو على مستوى المنطقة الصناعية في حد ذاتها لأنها تتميز بميزات تفضلية مقارنة بالمناطق الأخرى.
- تحقيق التوازن الاقتصادي والاجتماعي بين الأقاليم.

المبحث الثاني: معايير تحديد المناطق الصناعية.

إن تجسيد فكرة تحديد العقار الصناعي وفق تقسيمه إلى مناطق كانت لأول مرة في إطار المرسوم رقم 45-73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، والمراسيم التنفيذية اللاحقة له والتي صدرت بعد مرور 10 سنوات أي في سنة 1984 منها المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية والمرسوم رقم 84-56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها، حيث تضمن تهيئة وإدارة وتسيير المناطق الصناعية وكذا الأمر 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية الذي سمح للبلديات بإنشاء مناطق النشاطات، وهي عبارة عن فضاءات مخصصة لنشاطات صناعية تتشابه مع المناطق الصناعية⁹.

إن تدخل الجماعات المحلية في مجال إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية، وجب ألا يقتصر على اقتراح إنشاء منطقة صناعية، وإنما يتعدى إلى التدخل على كل المستويات المرتبطة مباشرة بتهيئة تلك المناطق، وعلى هذا الأساس سيتم التطرق إلى دراسة دور البلدية في إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية في المطلب الأول، ثم دور الولاية في هذا المجال في المطلب الثاني.

المطلب الأول: دور البلدية في إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية.

اقتصر دور البلدية في إنشاء المنطقة الصناعية على عملية التخطيط لها وذلك من خلال وثائق التعمير أو مخططات التنمية الاقتصادية على المستوى المحلي¹⁰.

من خلال القانون رقم 90-08 المتعلق بالبلدية¹¹، فإن البلدية يمكن لها المبادرة بإنشاء مناطق صناعية وذلك بما يتلاءم مع طاقتها ومخططها التنموي، كما لها دور فيما يخص وجود المناطق الصناعية على مستوى البلدية، وذلك ظاهر من خلال وجوب وسائل التعمير على مستوى كل بلدية، والتي تفرض عليها أن تتحقق مع احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة والمطابقة للقوانين.

كما يقع على عاتق البلدية، وفي إطار تنفيذ قرارات إنشاء المناطق الصناعية التي تعتبر من المشاريع التي يمكن أن تكون على مستوى كل بلدية، خاصة مع وجود مجموعة من التعليمات سواء من الوزير الأول أو من وزارة الداخلية لتنفيذ البرامج التنموية، بما في ذلك إنشاء المناطق الصناعية¹².

المطلب الثاني: دور الولاية في إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية.

حين صدور الأمر رقم 69-38¹³ والذي يعتبر أول قانون منظم للولاية، فقد صرح المشرع مباشرة بدور المجلس الشعبي الولائي في إحداث وتهيئة المناطق الصناعية، إلا أن المشرع اقتصر دور الولاية في القانون رقم 90-09¹⁴ في المبادرة بالأعمال المتعلقة بترقية هياكل استقبال الأنشطة وتنميتها.

أما فيما يتعلق بالقانون رقم 12-07¹⁵، فإن دور الولاية يتمثل في قيام المجلس الشعبي الولائي بإعداد مخطط التنمية، الذي هو عبارة عن مخطط تنسيقي بين ما تقدمه الدولة من وسائل دعم وبرامج تنموية وبين ما تحتاجه البلديات، وما يقوم به أعضاء المجلس هو مجرد اقتراحات لمخطط التنمية الولائي.

وعلى أساس هذا المخطط يقوم المجلس الشعبي الولائي بتحديد المناطق الصناعية التي سيتم إنشاؤها، ويساهم بذلك في إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط في إطار البرامج الوطنية لإعادة التأهيل ويبيدي رأيه فيه¹⁶، فدور الولاية مهم جدا فيما يتعلق بإحداث وتهيئة وإعادة تأهيل المناطق الصناعية، خاصة في القانون الجديد، لأن الولاية تساهم في إطار المساعدة في ترقية وتنمية هياكل استقبال مشاريع الاستثمارات وذلك بتمويل المناطق الصناعية باعتبار الوالي هو الأمر بصرف ميزانية الدولة للتجهيز المخصصة له.

من خلال عرضنا لهذا المبحث تبين لنا أن تجسيد المناطق الصناعية يتم وفق أولويات السياسة الاقتصادية والبرامج التنموية مع ضرورة تحديد المعايير القانونية التشريعية والبيئية والعمرانية والولائية المتعلقة بتدابير إنشاء وإدارة هذه المناطق وفق مبادئ التخطيط الصناعي والعمراني للمدن والولايات.

المبحث الثالث: إدارة المناطق الصناعية وتسييرها

في عام 1973 ظهرت ما تسمى بالمناطق الصناعية، وذلك بصدر القانون رقم 73/45 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم الولايات والبلديات، وعبر كامل التراب الوطني، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84/55 المؤرخ في 1984/03/3¹⁷.

المطلب الأول: إدارة المناطق الصناعية

يقصد بها حسب المرسوم 84/55 تهيئتها كمرحلة أولى، ثم القيام بإدارتها كمرحلة ثانية، وقانونيا فإن إدارتها تعني تهيئتها وتسييرها.

تتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق هيئات ومؤسسات مختلفة نذكرها حسب الترتيب التالي¹⁸:

- هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 82/02 المؤرخ في 1983/03/9، وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية، أو نشاطات ذات منفعة وطنية ومتنوعة تابعة لوزارات مختلفة.

- مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة وتابعة لسلطة رئاسة واحدة.

- عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون وفي التنظيمات المعمول بها، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

وتجدر الإشارة هنا أنه تقع على عاتق الأجهزة المهيأة لإدارة المناطق الصناعية ضرورة المحافظة على مبدئين أساسيين هما: الحصول على العقارات والتنازل عليها إذا كان ذلك ضروريا لإنجاز مشاريع داخل المنطقة الصناعية من جهة، والتعديل في حالة حدوث إشكالات في برنامج المنطقة بما يتناسب مع حجم الصناعة المقامة في المنطقة، وهذا في إطار تهيئات إضافية، كما يقع على عاتقها تهيئة شبكات المنشآت القاعدية داخل المنطقة وضمان الاستغلال الحسن للعقار.

المطلب الثاني: تسيير المنطقة الصناعية

حسب المرسوم رقم 56/84 فقد أسندت مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسات اقتصادية، تنشأ وفق كفاءات محددة بالمرسوم، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة إلى حين تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد هذه المؤسسات، وقد عهدت مهمة تسييرها إلى العديد من الأجهزة المتخصصة نذكر منها:

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

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

وتتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية، والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص، حيث تقوم هذه الأجهزة بإعادة التنازل على هذه الأراضي بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين في إطار المعاملات التجارية المحضنة، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية بعد أن تقوم الأجهزة المهيئة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات، كما تقوم المؤسسات المسيرة بأعمال الترميم للهياكل الخارجية وشبكات الربط المنشآت الملحقة بها عندما تكون المنطقة بحاجة إلى ذلك، أما الأعمال التي تجعل المنطقة الصناعية كعقار مخدوم كالارتقاقات الإدارية (تمرير السكك الحديدية مثلا) فيقع على عاتق المؤسسة المرتفعة للقيام بهذه الأشغال، وبالنسبة لأشغال التموين والكهرباء والغاز فإنه يقع على عاتق المؤسسة المتخصصة والمعنية بالتنسيق مع المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية¹⁹.

الخاتمة:

وفي ختام بحثنا، توصلنا إلى أن اختيار المواقع الصناعية المناسبة يعد جزءا مهما من التحليل المكاني للأنشطة الصناعية وتحديد عوامل توطيئها لتحقيق تنمية اقتصادية شاملة، ويعد التوطين الصناعي البعد الثاني من فضاء النشر الجغرافي للصناعة ضمن الاستراتيجية الصناعية الجديدة التي سطرته الجزائر.

كما احتلت المناطق الصناعية أهمية خاصة في المخططات التنموية الجزائرية منذ سنة 1973 وذلك من خلال إصدار المرسوم الخاص بإقامة المناطق الصناعية، وحاليا تراهن الدولة الجزائرية على المناطق الصناعية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة.

ورغم هذه المنافع إلا أن المناطق الصناعية مازالت تعرف العديد من الصعوبات أهمها: ضعف جودة البنية التحتية مع تباطؤ وتيرة إنجاز المشاريع القاعدية، وسوء التوزيع الجغرافي للمشاريع الصناعية، وغياب مخطط للتكوين للمستثمر وعلى هذا الأساس نقترح التوصيات التالية:

- إعادة تهيئة نظام تسيير المناطق الصناعية، وذلك بوضع هيئة تسيير على أسس تجارية.
- تسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية، المتنازل عليها.
- منح قروض موجهة لإعادة تأهيل الهياكل القاعدية لبعض المناطق الصناعية.
- التأكيد على أهمية النهوض بدور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة بتدابير إنشاء وإدارة المناطق الصناعية وفق مبادئ التخطيط الصناعي.

قائمة المراجع:

- ✓ مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة، ط 2، الجزائر، 2006.
- ✓ مدحت كاظم القرشي: الاقتصاد الصناعي، د ط، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2000.
- ✓ سماعلي فوزي، خروف منير: مدخل إلى المناطق الصناعية والمناخ الاستثماري - دراسة مقارنة لمجموعة من البلدان -، الملتقى الوطني حول: تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر كمدخل لتعزيز تنافسية ال م ص م وترقية الصادرات خارج المحروقات الواقع - والأفاق - والتجارب الناجحة يومي 19 و 20 أكتوبر 2015، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2015-2016.
- ✓ سقار فايزة: الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مقال منشور، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الرابع، العدد الثاني، جامعة زيان عاشور، الجلفة، جوان 2019.
- ✓ راضية بن مبارك: تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2015-2016.
- ✓ منصور أسماء: عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، فرع قانون عقاري، بن عكنون، الجزائر، 2013-2014.
- ✓ محمد محمود القدرة: أثر الاستثمار في المدن الصناعية في فلسطين على توفير فرص العمل، رسالة ماجستير، كلية التجارة، قسم المحاسبة والتمويل، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين، 2007.
- ✓ عمار بن عيشي: المناطق الصناعية ودورها في تحقيق التنمية الصناعية بالجزائر، دراسة حالة المنطقة الصناعية بسكرة - الجزائر، مقال منشور، مجلة الباحث الاقتصادي، العدد رقم 4، بسكرة، جوان 2014.

الهوامش:

- ¹ ينظر: سماعلي فوزي، خروف منير: مدخل إلى المناطق الصناعية والمناخ الاستثماري - دراسة مقارنة لمجموعة من البلدان -، الملتقى الوطني حول: تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر كمدخل لتعزيز تنافسية ال م ص م وترقية الصادرات خارج المحروقات الواقع - والأفاق - والتجارب الناجحة يومي 19 و 20 أكتوبر 2015، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2015-2016، ص 04.
- ² سقار فايزة: الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مقال منشور، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الرابع، العدد الثاني، جامعة زيان عاشور، الجلفة، جوان 2019، ص 144.
- ³ راضية بن مبارك: تنظيم وتسيير المناطق الصناعية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2015-2016، ص 17.
- ⁴ يراجع المرسوم التنفيذي رقم 15-71 المؤرخ في 11 فبراير 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات إعداد المخططات الخاصة للتدخل للمنشآت أو الهياكل واعتمادها في الجريدة الرسمية، العدد 9، 18 فبراير 2015 الذي اعتمد في تأشيرته على المرسوم 84-55 الخاص بإدارة المناطق الصناعية.

- ⁵يراجع المادة 2 من المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فبراير سنة 1973 المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 20، بتاريخ 9 مارس سنة 1973، ص332.
- ⁶المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس سنة 1984، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، العدد 10، بتاريخ 6 مارس سنة 1984.
- ⁷محمد محمود القدرة: أثر الاستثمار في المدن الصناعية فيفلسطين على توفير فرص العمل، رسالة ماجستير، كلية التجارة، قسم المحاسبة والتمويل الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين، 2007، ص40.
- ⁸عمار بن عيشي: المناطق الصناعية ودورها في تحقيق التنمية الصناعية بالجزائر، دراسة حالة المنطقة الصناعية بسكرة - الجزائر، مقال منشور مجلة الباحث الاقتصادي، العدد رقم 4، بسكرة، جوان 2014، ص 63.
- ⁹منصور أسماء: عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، فرع قانون عقاري، بن عكنون، الجزائر، 2013-2014، ص 12.
- ¹⁰مهدي بنمير: إمكانيات وحدود التدخل الاقتصادي للجماعة بالمغرب: حالة إعداد المناطق الصناعية"، مقال منشور، مجلة القانون والاقتصاد، العدد التاسع، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس، 1993، ص 88.
- ¹¹القانون 90-08 المؤرخ في 17 أبريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 15، 11 أبريل 1990، ملغى.
- ¹²ينظر: راضية بن مبارك: مرجع سابق، ص 68.
- ¹³القانون رقم 69-38 المؤرخ في 23 مايو سنة 1969، المتعلق بقانون الولاية، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 23 مايو 1969 " ملغى".
- ¹⁴القانون رقم 90-09 المؤرخ في 7 أبريل 1990، المتعلق بقانون الولاية، الجريدة الرسمية، العدد 15، بتاريخ 11 أبريل 1990 " ملغى "
- ¹⁵القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12 الصادرة بتاريخ 29 فبراير 2012.
- ¹⁶راضية بن مبارك: مرجع سابق، ص 70.
- ¹⁷مخلوف بوجردة: العقار الصناعي، ط2، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 12.
- ¹⁸مدحت كاظم القريشي: الاقتصاد الصناعي، د ط، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2000، ص 24.
- ¹⁹ينظر: مخلوف بوجردة: مرجع سابق، ص 15-16،

دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار CALPIREF في النهوض
بالاستثمار الصناعي في ولاية سطيف



د. فاتح حاجي

جامعة محمد خيضر - بسكرة.

f.hadji@univ-biskra.dz

ملخص:

في إطار سعيها إلى تشجيع الاستثمارات الإنتاجية الصناعية عملت الجزائر على ضبط وتيسير عملية منح العقار الصناعي، سعيًا منها لمسايرة التمشي العالمي القائم على استقطاب ومرافقة الاستثمارات الصناعية، لما في ذلك من عائد اقتصادي هام، ومن أجل ذلك أنشأت مؤسسات وهيئات لهذا الغرض، منها: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار CALPIREF.

هذه الورقة البحثية تحاول تتبع نشاط لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار CALPIREF في ولاية سطيف من خلال مقارنة كمية تعتمد على لغة الأرقام، من خلال تحليل إحصائي للعمل الميداني لهذه الهيئة، وبالتالي مدى نجاعة دورها في توطين المشاريع الصناعية في المنطقة.
الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي، CALPIREF، ولاية سطيف، الاستثمار الصناعي، التنمية.

Abstract:

In an effort encourage industrial productive investments, Algeria Worked to control and facilitate the process of granting the industrial property, in an effort to keep up with global walk based on attractming and accompanying industrial investments, in order to a achieve an important economic return, and for this it has established institutions and bodies for this purpose including : Location and Property Assessment and Investment Promotion Committee.

This research paper tries to track the activity of the assistance committee to locate, control the real estate and upgrade the "calpiref" in setif, through a quantitative approach dependent on the language of numbers, through a statical analysis of the field work for this body, and this the efficacy of the role in localizing industrial projects in the region.

Key words : Industrial property, "calpiref", wilaya of setif, Industrial investment, Real Estate.

مقدمة:

هناك اهتمام عالمي متزايد بتشجيع الاستثمارات خاصة في المجال الصناعي والخدماتي، وعلى هذا الأساس تعمل الدول على جعل مناخ الاستثمار والأعمال مواتيا ومشجعا وتتنافس في ذلك تنافسا شديدا، ومن بين أهم العوامل المشجعة للاستثمار سهولة حصول المستثمر على عقار صناعي مناسب لتجسيد فكرته الاستثمارية أو توسيعها، في المكان المناسب والمساحة المناسبة مع توفير البنية الأساسية التي يحتاجها المشروع.

والجزائر مثل الكثير من الدول الراغبة في توطين الاستثمارات عملت على استحداث آليات لضبط عملية منح العقار الصناعي للمشاريع الاستثمارية أو توسعتها، حيث تشكل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار CALPIREF آلية لمنح العقار الصناعي في الجزائر (خاصة الأصول العقارية التابعة للأماكن الخاصة للدولة).

وكما هو معلوم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 الصادر سنة 2007.

يرأس هذه اللجنة الوالي، وهي تتشكل من ممثلين عن الكثير من الهيئات، تدور مهامها حول مساعدة المستثمرين خاصة فيما يتعلق بمنحهم الأوعية العقارية التي تناسب مشاريعهم.

- أهمية الدراسة: تكتسي هذه الورقة البحثية أهمية بالغة كونها تهدف إلى دراسة وتتبع عمل "لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار"، تمهيدا إلى تقييم دورها ميدانيا من خلال المشاريع الاستثمارية التي ساهمت في انطلاقها في منطقة الدراسة.

- اختيار مجال الدراسة: تم اختيار ولاية سطيف كمجال الدراسة، وذلك لعدة اعتبارات منها:

- هذه ولاية كما هو معروف تشهد ديناميكية صناعية متميزة

- مجال جغرافي معتبر: أكثر من 6500 كم² ومتباين جغرافيا

- توفر الإحصائيات المتعلقة بهذه المنطقة

- الإشكالية التي طرحها هذه الورقة البحثية هي مدى نجاعة هذه الآلية (أي: لجنة المساعدة على تحديد

الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار) ودورها في توطين المشاريع الصناعية والدفع بعجلة التنمية في المنطقة.

- المنهجية: تتمثل في مقارنة وصفية كمية قائمة على دراسة البيانات الإحصائية المستقاة من الهيئات

الرسمية خاصة تلك التي توفرها وزارة الطاقة والمناجم، حيث تم الحصول على البيانات الإحصائية للفترة الزمنية

الممتدة من سنة 2011 - 2016 م.

1 - العقار الصناعي وأهميته في النهوض بالاستثمار:

مع تزايد عدد السكان وزيادة احتياجاتهم تبعاً لذلك من غذاء وسكن ومنشآت، ومع استهلاك مساحات شاسعة من العقارات زاد التنافس على العقار بين القطاعات المختلفة: الفلاحة، السكن، المنشآت القاعدية، مصانع.. الخ، ويحتدم التنافس في مناطق محددة خاصة تلك المناطق التي تشهد كثافة سكانية عالية، وبالخصوص في المدن والحوضر. وتطورت استخدامات الأرض وفقاً لهذا المعطى. من هنا زادت قيمة العقارات وظهر مفهوم العقار الاقتصادي.

العقار كلمة تستخدم للدلالة على عملية استخدام الأراضي ليس فقط في الزراعة ولكن كل الطلب على الأراضي التي تستخدم لمنافع أخرى، مثل الانتشار السكني، إقامة المنشآت الصناعية، إقامة المشاريع السياحية وطرق المواصلات وغير ذلك¹.

والعقار الاقتصادي كما يعرفه المشرع الجزائري هو "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"²

أما العقار الصناعي فهو جزء من العقار الاقتصادي، وهو العقار الموجه لتلبية احتياجات القطاع الصناعي، أي العقار الموجه لتجسيد المشاريع الاستثمارية في مختلف الصناعات أو توسعتها. وهو بذلك جزء من العقار الاقتصادي الموجه لمختلف القطاعات الاقتصادية من زراعة وسياحة وغيرهما.

عند الحديث عن توطین الاستثمارات الاقتصادية المختلفة تطفوا إلى السطح مسألة مناخ الاستثمار أي عوامل الجذب أو الطرد، وهي "مجموعة القوانين والسياسات والمؤسسات الاقتصادية والسياسية التي تؤثر في ثقة المستثمر وتقنعه بتوجيه استثماراته إلى بلد دون آخر"³

وكما هو معلوم للجوانب التشريعية والتنظيمية دور بالغ الأهمية في فعالية عملية منح العقار اللازم لإقامة الاستثمارات المختلفة، وهذا ما ينعكس إيجاباً على عملية التنمية، فإقامة مشاريع استثمارية جديدة أو توسيع القائم منها يعني زيادة في فرص العمل المستحدثة، وزيادة في الدخل، وزيادة في الإنتاج وغير ذلك من الآثار الإيجابية.

وأمام الحرية الاقتصادية التي يتمتع بها المستثمر وصاحب رأس المال، ما فتئت الدول تتنافس على استقطاب تلك الاستثمارات، وشملت هذه المنافسة حتى المناطق المختلفة داخل الدولة الواحدة. حيث كل دولة أو إقليم أو منطقة راغبة في توطین الاستثمارات على أراضيها تقوم بتيسير عملية الحصول على العقارات اللازمة

للاستثمار، وذلك من حيث الإجراءات والكلفة والسرعة في منح العقار، ناهيك على عملها على استقرار التشريعات ذات الصلة بموضوع الاستثمار.

انخرطت الجزائر في هذا التمشي العالمي القائم على تشجيع الاستثمارات، وسعت إلى إصدار التشريعات اللازمة ووضع الآليات الكفيلة بضبط عملية منح العقار الصناعي، منها لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار.

2 - لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار ودورها في حصول الاستثمارات الصناعية على العقار المناسب:

لقد تمت الإشارة إلى هذه اللجنة في المادة الخامسة من الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث أوكل لها مهمة اقتراح الترخيص بالامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي غير أن المشرع ترك تسمية اللجنة وتنظيمها وتشكيلتها وسيرها لنص قانوني آخر⁴.

كان إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07 - 120 الصادر سنة 2007⁵، وهي جهاز يرأسه الوالي، ويشمل عضوية الكثير من الهيئات: مدير أملاك الدولة، مدير التخطيط والتهيئة العمرانية، مدير السكن والعمران، مدير النقل، مدير البيئة، مدير الإدارة المحلية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الصناعة، مدير التجارة، مدير السياحة، مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية، مدير التشغيل، مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية، ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليمياً، ممثلين عن المكلفين بترقية المناطق الصناعية، ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مدير الوكالة العقارية في الولاية، رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع، ممثل عن كل من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة، ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار⁶.

تتمثل مهامها فيما يلي:

- 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 أراض مهيأة ومجهزة موجهة لاستقبال الاستثمارات.

- المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الاستراتيجية المحددة من الولاية مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص التجهيزات العمومية.
- جعل المعلومات المتعلقة بالإمكانات 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 وتقييمها.⁷

تجدر الإشارة إلى أن النصوص التشريعية المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي عموما والصناعي على وجه الخصوص شهدت تذبذبا واضحا، حيث تم إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي 07-120 الصادر سنة 2007، وأصبحت اللجنة -سابقة الذكر- خاضعة في تنظيمها وسيرها لأحكام المرسوم التنفيذي 10-20 الصادر سنة 2010.⁸ والجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي 10-20 هو زيادة عدد أعضاء اللجنة إلى 25 عضوا بدل 21 عضوا في السابق، حيث تم إضافة عضوية كل من: المدير المكلف بالطاقة والمناجم، مدير الشؤون الدينية والأوقاف، المدير المكلف بالموارد المائية، ممثلين عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية. إضافة إلى أمانة اللجنة أصبحت تسير من طرف المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تحت سلطة الوالي. خلافا لما كان سابقا حينما كانت ملحقة بالأمانة العامة للولاية.⁹

الأكثر من ذلك، لقد تم إهمال دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار عندما قرر المشرع من خلال الأمر 15-01 المؤرخ في 23 جويلية 2015 صلاحية منح العقار بالتراضي للوالي.¹⁰

ليتم تدارك الأمر سنة 2019 مع صدور الأمر 19-14 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019، عندما أصبح منح الامتياز عن طرق التراضي يتم باقتراح من اللجنة سالفة الذكر¹¹

لكن بعد صدور القانون رقم 23 - 17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، أصبح منح العقار - الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي والقابل للتحويل إلى تنازل - من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبكاتها الوحيد،¹² ويكون ذلك حصريا عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيروها الوكالة سابقة الذكر.¹³

3 - نشاط لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار في ولاية سطيف:

3 - 1 - مساحة العقار الصناعي الممنوحة وعدد المشاريع المقامة:

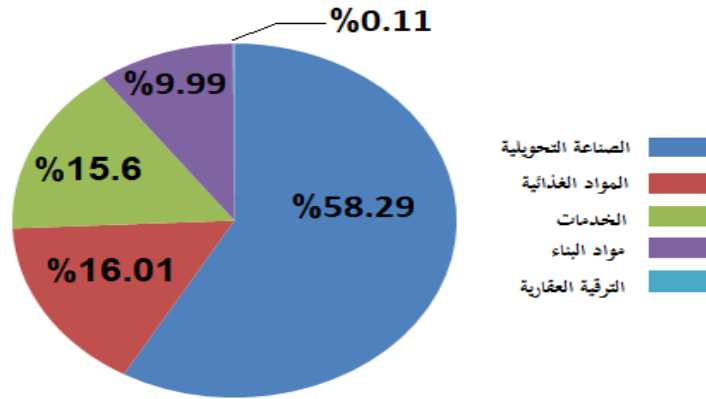
بلغ عدد المشاريع التي تم إنشاؤها في الفترة الممتدة من 2011 حتى 2016 والمرتبطة بعمل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار 1132 مشروعاً، وبلغت مساحة العقارات الممنوحة للمستثمرين 1167,52 هكتاراً، وبذلك يكون متوسط كل مشروع 1,03 هكتار. الجزء الأكبر من هذه المشاريع الاستثمارية أكثر من 56 % عبارة عن صناعات تحويلية على غرار تحويل البلاستيك التي اشتهرت بها الولاية، ثم تليها المشاريع في الصناعات الغذائية بنسبة 22.17%، ثم الخدمات ومواد البناء والترقية العقارية بالترتيب.

جدول (01):

عدد الاستثمارات ومساحة العقار الممنوعة في إطار CALPIREF حسب القطاعات

المساحة الممنوعة (هكتار)	عدد الملفات	القطاع
680.61	636	الصناعة التحويلية
186.91	51	المواد الغذائية
182.08	171	الخدمات
116.64	70	مواد البناء
1.28	4	الترقية العقارية
1167.52	1132	المجموع

نسبة كل قطاع من جملة العقارات الممنوعة للاستثمار في إطار CALPIREF



انجاز الباحث بالاعتماد على بيانات: CALPIREF, W de Sétif

3 - 2 - القيمة الاستثمارية وعدد مناصب العمل المستحدثة:

مجموع ما تم استثماره في المشاريع المرتبطة بنشاط لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار بلغ 519143124485.41 دج (519 مليار دينار)، 52% من هذه قيمة الاستثمارات عبارة

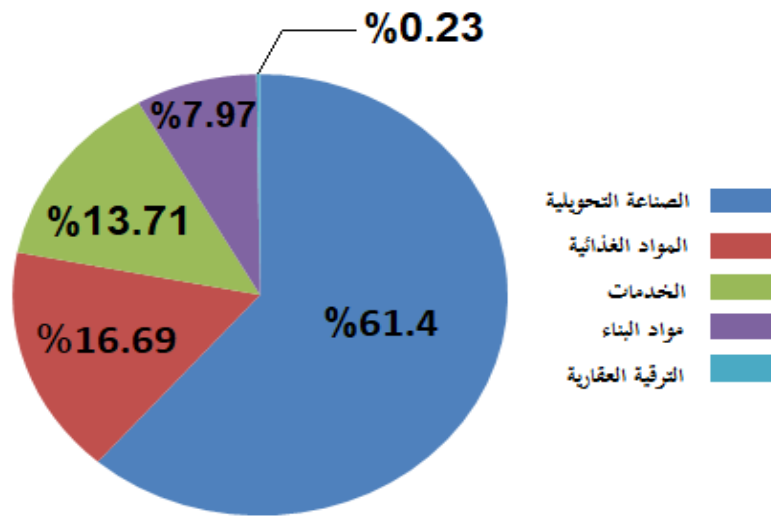
استثمارات في قطاع الصناعات التحويلية، و 30% في الخدمات، و 8.42% في الصناعات الغذائية، و 7.67% مواد البناء، وأقل من 1% في الترقية العقارية، في حين وصل عدد مناصب العمل المستحدثة بفعل هذه المشاريع في الفترة المدروسة حوالي 80 ألف (79.669 منصب عمل)، بمعدل 70.71 عاملا لكل مشروع. معظم مناصب العمل كانت في قطاع الصناعات التحويلية بنسبة فاقت 61%.

الجدول (02):

عدد مناصب العمل حسب القطاعات في إطار CALPIREF

القطاع	عدد العمال	عامل/مشروع	تكلفة المشاريع (دج)
الصناعة التحويلية	48919	76.92	274095755485.92
المواد الغذائية	13300	52.99	43699936000.39
الخدمات	10920	63.86	157332559106.50
مواد البناء	6350	90.71	39824873252.60
الترقية العقارية	180	45	4190000000.00
المجموع	79669	70.38	519143124485.41

نسبة كل قطاع من مناصب العمل المستحدثة في إطار CALPIREF

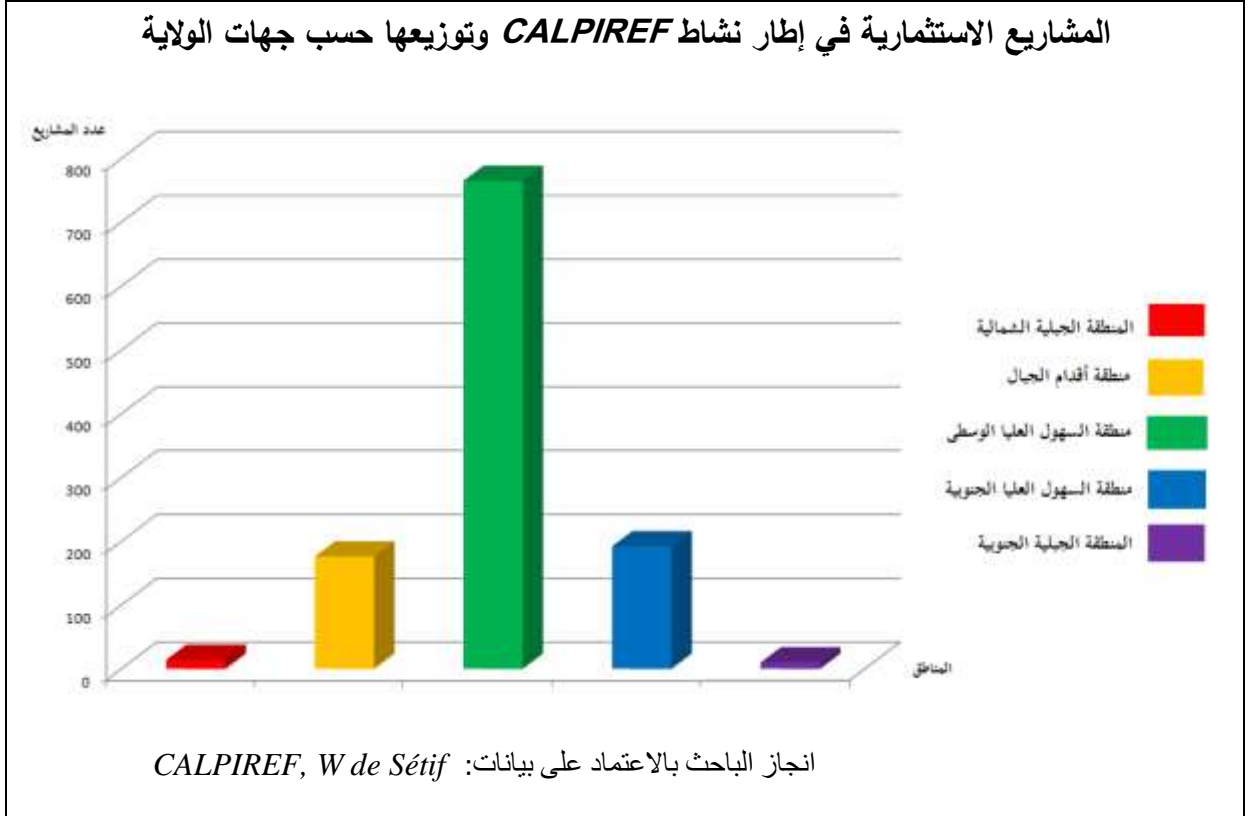


انجاز الباحث بالاعتماد على بيانات: CALPIREF, W de Sétif

3 - 3 - التوزيع الجغرافي للمشاريع الاستثمارية:

تحليل المعطيات الإحصائية المتعلقة بالبنية الاستثمارية في ولاية سطيف - في الفترة محل الدراسة - تشير إلى تركيز معظم الاستثمارات (3/2 ثلثي الاستثمارات) التي استحدثتها والمرتبطة بنشاط لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار في منطقة واحدة، هي منطقة السهول العليا الوسطى وهي

منطقة تضم أكبر مدينتين في الولاية: سطيف والعلمة المتجاورتين (المسافة بينهما أقل من 30 كم)، في حين كان نصيب الجهتين الجبلتين الشمالية والجنوبية 1% لا غير لكل جهة، وهذا يعب عن اختلال كبير في توزيع الاستثمارات في ولاية مساحتها أكثر من 6500 كم²



خاتمة:

من خلال ما سبق يمكن استخلاص ما يأتي:

لقد ساهمت هذه الآلية (لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار) في انطلاق عدد معتبر (1157) من المشاريع الاستثمارية في المنطقة من خلال توفيرها للأوعية العقارية اللازمة لإقامة هذه المشاريع. رغم أن المنطقة مازالت بحاجة إلى عدد أكبر بكثير من المشاريع الاستثمارية للوصول إلى تحقيق الأهداف التنموية المنشودة من حيث زيادة الإنتاج وتنويعه، توفير فرص العمل، زيادة الدخل... الخ.

لقد خلقت المشاريع التي تم تجسيدها الكثير من مناصب العمل (80 ألف) خففت من حدة البطالة في المنطقة.

نلاحظ خلل في التوزيع الجغرافي للمشاريع، حيث كان بالإمكان العمل على تضيق الفجوة الكبيرة بين جهات الولاية، وتركيز ولو عدد محدود من المشاريع، عن طريق العمل مع الفاعلين الآخرين المعنيين بتهيئة مناطق النشاطات والمناطق الصناعية وجعل تلك المناطق مناطق جذب استثماري.

لأنه من المهام التي يخولها المرسوم التنفيذي رقم 07-120 الصادر سنة 2007 للجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار وترقية الاستثمار القانونية "تشجيع جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهياة ومجهزة موجهة لاستقبال الاستثمارات .

كذلك من مهامها حسب نفس القانون سابق الذكر اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات

جديدة.

الهوامش:

¹ بيار جورج، معجم المصطلحات الجغرافية، ص ص 568، 569.

² قانون رقم 23-17 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 هـ الموافق 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. الجريدة الرسمية، ج ج د ش، عدد 73 الصادر في 02 جمادى الأولى 1445 هـ - الموافق 16 نوفمبر 2023م.

³ حسن كريم حمزة، ص ص 29، 30

⁴ الأمر 06-11 المؤرخ في 6 شعبان 1427 هـ الموافق 30 أوت 2006م، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، ج ج د ش، عدد 53 صادر في 6 شعبان الموافق 30 أوت 2006م

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 07 - 120 مؤرخ في 05 ربيع الثاني 1428 الموافق لـ 23 أبريل 2007 يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 27 الصادر في 7 ربيع ثاني 1428 هـ الموافق لـ 25 أبريل 2007.

⁶ مرسوم تنفيذي رقم 07 - 120، المرجع السابق.

⁷ مرسوم تنفيذي رقم 07 - 120، المرجع نفسه.

⁸ مرسوم تنفيذي رقم 10-20 مؤرخ في 26 محرم 1431 هـ الموافق 12 جانفي 2010م يتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 04، صادر في أول صفر 1431 هـ الموافق 17 جانفي 2010 م

⁹ عيساوي عبد القادر، دور جهاز الكبراف في مجال الاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 03، 2010.

¹⁰ المادة 48 من الأمر رقم 15-01 مؤرخ في 7 شوال 1436 هـ الموافق 23 جويلية 2015 م يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 م، الجريدة الرسمية، ج ج د ش، عدد 40، صادر في 7 شوال 1436 هـ الموافق 23 جويلية 2015م.

¹¹ المادة 118 من الأمر رقم 19-14 المؤرخ في 14 ربيع الثاني 1441 هـ الموافق 11 ديسمبر 2019 م، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية، ج ج د ش، عدد 81، صادر في 30 ديسمبر 2019.

¹² المادة 08 من القانون رقم 23 - 17 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 هـ الموافق 15 نوفمبر 2023م، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية ج ج د ش، عدد 73 الصادر في 2 جمادى الثانية 1445 هـ الموافق 16 نوفمبر 2023م.

¹³ المادة 12 من القانون رقم 23 - 17 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1445 هـ الموافق 15 نوفمبر 2023م، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية ج ج د ش، عدد 73 الصادر في 2 جمادى الثانية 1445 هـ الموافق 16 نوفمبر 2023م.

استغلال العقار الصناعي في الجزائر وفقا للمستجدات التشريعية الحاصلة في مجال الاستثمار -القانون رقم
17-23 أنموذجا-



أ.د. ميساوي حنان

المركز الجامعي مغنية

missaoui.hanane@live.fr

ملخص:

يعتبر العقار القاعدة الأساسية للاستثمار، والذي يتطلب إجراءات مرنة ومحفزات جاذبة للمستثمرين من أجل توفير مناخ ملائم لذلك، والجزائر على الرغم من أنها تتوفر على مقومات عقارية هامة، إلا أن مشكلة العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية دائما تبقى حاجزا أمام المستثمر، لذا عملت على إصلاح المنظومة القانونية المتعلقة بهذا المجال، محاولة القضاء على العقبات التي كانت تعترض الاستثمار في الجزائر، فبعد صدور قانون الاستثمار رقم 18-22، أصبح من الضروري خلق الانسجام بينه وبين النصوص السارية لاسيما تلك المتعلقة بالعقار الصناعي، هذا ما ترجم في الواقع بصور القانون رقم 17-23 الذي ألغى الأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم، والذي احتفظ بالنمط الوحيد لمنح الامتياز وهو التراضي، لكنه نص على قابلية تحويل الامتياز إلى تنازل على خلاف ما كان معمول به، لهذا سنتطرق إلى أحكام منح العقار الصناعي وفقا لأحكام هذا القانون ونقارنها بأحكام الأمر رقم 04-08 الملغى لنقف على إيجابياته وسلبياته على الرغم من أن آثاره ستظهر جليا في المستقبل خاصة بعد إصدار التنظيمات المحال إليها.

الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي؛ الاستثمار؛ الامتياز؛ التراضي

Abstract:

The property is the fundamental base of investment, which requires flexible procedures and attractive stimuli for investors in order to provide a favourable climate for it. Algeria, although it has important real estate assets However, the problem of property geared towards the completion of investment projects always remains a barrier to the investor, Algeria has therefore worked to reform the legal system in this area. to try to eliminate obstacles to investment in Algeria, Following the promulgation of the Investment Act No. 22-18, it has become necessary to harmonize it with existing texts, particularly those relating to the industrial property, This is what was actually translated by Act No. 23-17, which repealed Ordinance No. 08-04, amended and supplemented concession ", which retained the only concession pattern of consent, but stipulated that the concession could be converted into a waiver contrary to what was applicable "We shall therefore address the provisions for the granting of industrial property in accordance with the provisions of this Law and compare them with the provisions of Order No. 08-04, which is abolished, in order to identify its pros and cons, although its effects will be evident in the future, especially after the issuance of the regulations referred to it.

Keywords: industrial property; Investment; concession Consent.

مقدمة:

يعتبر العقار الصناعي القاعدة الأساسية للاستثمار، والذي يشمل أساسا الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، لذا حاول المشرع الجزائري إيجاد أحسن الطرق لاستغلاله من أجل تحسين مناخ الاستثمار وجلب المستثمرين سواء الوطنيين أو الأجانب من خلال عدة نصوص قانونية منها القانون رقم 16-109¹ المتعلق بترقية الاستثمار المعدل والمتمم، والأمر رقم 08-04² المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم إلا أن ذلك لم يحقق الأهداف المرجوة منه على أرض الواقع لعدة أسباب، الأمر الذي أدى بالمشرع إلى التدخل لسد النقائص والثغرات التي طالت هذه النصوص والنهوض بالاستثمار ذي الصلة بهذا النوع من العقار، من خلال مراجعة جذرية للمنظومة القانونية المؤطرة له، والتي استهلكت بسن القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، الذي تضمن تسهيلات كثيرة تخدم المستثمرين وذلك من خلال الأجهزة التي تضمنها.

ورغبة في خلق نوع من التكامل والتجانس بين النصوص القانونية لاسيما مع قانون الاستثمار الجديد تمت إعادة النظر في الأحكام المتعلقة بمنح العقار الصناعي، حيث تم إلغاء الأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم الذي لم تعد أحكامه تتناغم مع ما ورد في القانون المذكور من جهة ومن جهة أخرى النتائج غير المرضية التي نتجت عنه وأثرت على هذا النوع من العقارات، أين تم ذلك بموجب القانون رقم 23-17³ المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، والذي خرج فيه المشرع عن بعض أحكام الأمر رقم 08-04، هذا ما يجعلنا نطرح الإشكالية التالية:

ما هي الضوابط التي وضعها القانون رقم 23-17 لمنح العقار الصناعي؟ وهل سينجح ذلك في استقطاب المستثمرين الجادين للدفع بعجلة الاستثمار إلى الأمام في الجزائر؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية سنعتمد على المنهج الوصفي والتحليلي والتاريخي للوقوف على الآليات التي اعتمدها التشريع الجزائري لاستغلال العقار الصناعي والتي تسعى إلى توفيره وحسن تسييره من خلال النصوص القانونية الجديدة السارية التي سنعمل على تحليلها ومقارنتها مع النصوص السابقة، بغية تقييمها والوقوف على إيجابياتها و سلبياتها، وذلك وفقا للتقسيم التالي:

المبحث الأول: صيغة منح العقار الصناعي وفقا للقانون رقم 23-17

المبحث الثاني: إجراءات وأثار منح العقار الصناعي وفقا للقانون رقم 23-17

المبحث الأول: صيغة منح العقار الصناعي وفقا للقانون رقم 23-17

حدد المشرع الجزائري طرق منح العقار الصناعي واستقر على الامتياز كآلية لمنحه، كما حدد صيغ المنح التي استقرت على صيغة التراضي كنمط وحيد لذلك، الأمر الذي احتفظ به القانون رقم 23-17، إلا أنه تضمن حكما مخالفا لما ورد في الأمر 04-08 المعدل والمتمم الذي ألغاه بموجب مادته 26. لهذا سنتطرق إلى أحكام منح الامتياز حسب التجربة الجزائرية إلى غاية سنة 2023، ثم شروط منحه وفقا للقانون رقم 23-17.

المطلب الأول: التراضي كصيغة وحيدة لمنح العقار الصناعي بين عدم القابلية والقابلية للتحويل إلى تنازل

أبانت التجربة الجزائرية في مجال استغلال العقار الصناعي عن تباين في آليات منح العقار الصناعي وكذا صيغه، وذلك تأثرا بالنهج الاقتصادي المعتمد، وكذا الاستراتيجية المعتمدة في الجزائر المتعلقة بمجال الاستثمار، لهذا سنتطرق إلى آليات وصيغ منح العقار الصناعي في الجزائر منذ الاستقلال إلى سنة 2023.

الفرع الأول: آليات وصيغ منح العقار الصناعي قبل سنة 2008

عرفت مسألة استغلال العقار الصناعي في الجزائر تذبذبا بعد الاستقلال، فبعد أن صدر الأمر رقم 66-284⁴ الذي أخضع الاستثمار في مجال الصناعة لترخيص مسبق من قبل السلطات الإدارية سواء كان المستثمر شخصا عاما أو خاصا، وطنيا أو أجنبيا، صدر المرسوم رقم 73-45⁵ الذي تبنى أول نمط لاستغلال العقار الصناعي وهو عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية المنشأة بموجبه، بحيث أناط بإدارة أملاك الدولة مهمة تحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة بموجب عقود التنازل⁶، والتي بدورها تعيد التنازل عنها لفائدة المستثمرين بموجب عقود توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية⁷، غير أن الواقع العملي كشف عن قصور هذا النص في تحقيق الأهداف المرجوة منه بسبب النقائص والصعوبات الموجودة على مستوى هذه المناطق⁸.

وبصدور القانون رقم 82-11⁹ المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص تم فسخ المجال أمام المستثمرين الخواص الوطنيين، بحيث أصبح لكل مستثمر جزائري الجنسية والإقامة أن يستفيد من عقد التنازل على العقار الصناعي، بعد حصوله على اعتماد مسبق من طرف الإدارة، وذلك في حدود مناطق النشاط المنشأة المهيأة خصيصا لذلك الاستثمار.

إضافة إلى ذلك وسعت المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985¹⁰ من نطاق الأوعية العقارية إلى الأراضي العارية التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير، وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم رقم 86-05¹¹ محددًا شروط وكيفيات بيعها بحيث يتم التنازل بعقد مسجل ومشهر، مصحوبا بشرط فاسخ يتعلق بمدى إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار، وهذا بعد حصوله على الاعتماد من طرف المدير الفرعي الولائي

لأملاك الدولة، وصدور قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي المختص إقليميا بعد أخذه لرأي الوزير المختص حسب النشاط.

وحتى مع تغيير النهج الاقتصادي في سنة 1989 لم يتم التخلي عن هذا النمط، حيث نصت المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992¹² على إمكانية التنازل على الأراضي العارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة للمستثمرين تشجيعا لهم، غير أن ذلك فتح المجال أمام المضاربين على العقار، الأمر الذي دفع المشرع إلى اعتماد أسلوب الامتياز بموجب المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، وهو الأمر الذي أكدت عليه المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994¹³، ثم المرسوم التنفيذي رقم 94-322¹⁴ المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار.

أما قانون المالية لسنة 1998¹⁵ فنصت مادته 51 معدلة للمادة 117 المذكورة أعلاه، على إمكانية التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني، وبصفة استثنائية عن طريق التراضي، كما نصت على إمكانية تحويل منح الامتياز قانونا إلى تنازل بطلب حق الامتياز فور الانتهاء من مشروعه الاستثماري، واستمر الوضع كذلك حتى بعد صدور الأمر رقم 01-03¹⁶ المتعلق بتطوير الاستثمار.

أما في سنة 2006 فصدر أول نص خاص بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بعدما كان مسيرا بموجب نصوص متفرقة في قوانين المالية، والمتمثل في الأمر رقم 06-11، الذي ألغى المادة 117 المعدلة والمتممة السابقة الذكر، وحدد من خلاله شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن هذه الأراضي¹⁷، وأخضع استغلالها إما لأسلوب الامتياز لمدة أداها 20 سنة قابلة للتجديد مع إمكانية تحويله إلى تنازل، إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدماتي، وإما لأسلوب التنازل بالنسبة للأراضي التي أنجزت عليها عمليات عقارية بعد التجزئة إذا تعلق الأمر بمشاريع مندمجة¹⁸.

أما بالنسبة لنمط منح الامتياز والتنازل فاحتفظ بالنمطين السابقين، إذ يتم إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، كما نص على أن منح الامتياز يحول بقوة القانون إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ووضعه حيز الخدمة ومرور سنتين بعد ذلك¹⁹.

الفرع الثاني: الامتياز كآلية لمنح العقار الصناعي بعد 2008

نتج عن السياسة المنتهجة في تسيير العقار الصناعي، جلب المضاربين والمستثمرين غير الحقيقيين مما أدى إلى الاعتداء عليه، الأمر الذي جعل المشرع يتدخل لحمايته واسترجاع ما أمكن منه، وذلك باعتماد

الامتياز كنمط وحيد لاستغلال هذا العقار، غير أن صيغ منحه عرفت تذبذبا، هذا إذا ما قارنا بين الأمر رقم 04-08 والتعديلات الواردة عليه، وبين القانون رقم 17-23 الذي ألغاه كما سنرى.

فنتيجة للآثار السلبية التي خلفها الأمر رقم 11-06 على العقار الصناعي، تم إلغاؤه بعد سنتين من تاريخ صدوره بموجب الأمر رقم 04-08²⁰ المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي اعتبر عقد منح الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل النمط الوحيد لاستغلال هذه الأراضي، والذي حدد صيغتين لمنحه إما عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو عن طريق التراضي، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية²¹.

كما تم وضع نموذجين لدفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الأول عن طريق المزاد العلني والثاني عن طريق التراضي، الملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152²² المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

غير أنه بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011²³ تم إلغاء الامتياز الممنوح عن طريق المزاد العلني، وبذلك أصبح التراضي الصيغة الوحيدة لمنحه، الأمر الذي بقي ساريا حتى بعد صدور التعديلات الكثيرة التي وردت على الأمر رقم 04-08 سواء بموجب قوانين المالية أو قوانين المالية التكميلية.

وبعد سنة 2022 عملت الجزائر على إصلاح المنظومة القانونية المتعلقة بالاستثمار، التي تمخض عنها القانون رقم 18-22²⁴ المتعلق بالاستثمار، والذي صدرت بناء على إحالة منه عدة نصوص تنظيمية، كما عملت على تناغم وتناسق هذا القانون مع النصوص المتعلقة باستغلال العقار الصناعي، ورغبة منها في القضاء على المشاكل التي كانت تعترض المستثمرين لاسيما تلك المتعلقة بالعقار الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية، وكذا البيروقراطية، وسعيا منها إلى إضفاء الشفافية أثناء معالجة ملفات الاستثمار، وتبسيط الإجراءات، صدر القانون رقم 17-23 المحدد لكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي ألغت المادة 1/26 منه الأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم، والذي نجده قد احتفظ بنفس صيغة منح العقار الاقتصادي بصفة عامة -الذي يشمل أيضا العقار الصناعي- التي نص عليها الأمر رقم 04-08 والمتمثلة في الامتياز بالتراضي، غير أن المادة 14 منه نصت على أن هذا العقار يمنح بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وذلك على خلاف الأمر رقم 04-08 الذي أصبح بعد تعديله يعتمد صيغة الامتياز بالتراضي غير القابل للتحويل إلى تنازل.

المطلب الثاني: شروط منح العقار الصناعي عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل

حدد القانون رقم 17-23 شروط منح الامتياز الواجب توفرها في أطراف العقد وكذا الأراضي المعنية به، وكذا العقار محل منح الامتياز، كما أحال إلى التنظيم فيما يتعلق بدفتر الأعباء النموذجي الذي تحدد فيه بنود قد تتضمن شروط أخرى تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وفي انتظار صدوره سنقتصر على دراسة الشروط الواردة في هذا القانون ومقارنتها بين الفينة والأخرى مع تلك الواردة في الأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم وكذا دفاتر الشروط النموذجية الصادرة في ظله.

الفرع الأول: شروط تتعلق بالمستفيد من منح الامتياز (المستثمر)

نصت المادة 12 من القانون رقم 17-23 على وجوب تسجيل الشخص الذي يرغب الاستفادة من أحكام هذا القانون لطلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر، وحددته بحيث يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، ويمكن أن يكون وطنيا أو أجنبيا، كما يمكن أن يكون مقيما أو غير مقيم، غير أن هذه المادة لم تحدد فيما إذا كان الشخص المعنوي خاضعا للقانون العام أم القانون الخاص، وذلك على خلاف المادة 3 من الأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم التي نصت على منح الامتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، كذلك الشأن بالنسبة للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز الصادر بناء على إحالة من الأمر السالف الذكر، والتي وردت أكثر دقة بحيث وسعت المجال عندما اعتبرت أن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تمنح لفائدة أشخاص طبيعية وأشخاص معنوية خاضعة للقانون العام أو الخاص.

إلا أنه بالعودة إلى تعريف منح الامتياز وفقا لصيغة المزد العلي في تمهيد دفتر الشروط النموذجي المتعلق بهذه الصيغة المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 نجدها تقصر المستفيد في الشخص الطبيعي أو المعنوي الخاضع للقانون الخاص، ويكون بذلك قد استبعد المؤسسات والهيئات العمومية، وعلى خلاف ذلك اكتفى لدى تعريفه له وفقا لصيغة التراضي في تمهيد دفتر الشروط النموذجي المتعلق بهذه الصيغة المرفق بنفس المرسوم التنفيذي رقم 09-152 بذكر الشخص الطبيعي والمعنوي فقط دون تحديد، وبالتالي وسع من مجاله ليشمل المؤسسات والهيئات العمومية مهما كان القانون الذي تخضع له.

وبالعودة لنفس المادة 12 من نفس القانون نلاحظ أنه يستوي أن يكون المستثمر المستفيد مقيما أو غير مقيم على خلاف النصوص السابقة التي لم تحدد ذلك، وبالتالي يكون المشرع هنا قد ساير تعريف المستثمر الذي ورد في المادة 5 من القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، التي وردت كما يلي: " المستثمر هو كل

شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم، بمفهوم التنظيم الخاص بالصرف، ينجز استثمارا طبقا لأحكام هذا القانون".

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالإدارة مانحة الامتياز

لم يحدد القانون رقم 17-23 شروط تتعلق بالإدارة مانحة الامتياز، وإنما يفترض أن يتم ذلك من طرف الإدارة المختصة المحددة فيه، ونعلم أن عقد منح الامتياز يتم بين الإدارة مانحة الامتياز والمستثمر المستفيد منه، فحسب المادة 7/14 من القانون رقم 17-23 فإن عقد الامتياز يعد من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، على أساس قرار منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الصادر من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبناء على طلبها، وذلك بعد أن كان الأمر رقم 04-08 في التعديل ما قبل الأخير (سنة 2020) للمادة 5 منه²⁵ يمنح المدير الولائي لأملاك الدولة، بناء على تفويض من الوزير المكلف بالمالية²⁶ صلاحية إعداد العقد وتحريره وذلك بناء على ترخيص من الوالي، الذي يصدر قراره باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار²⁷ CALPIREF، إذا تعلق الأمر بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، بعد أن سحب منها هذا الاختصاص بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015.

وتجدر الإشارة إلى أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي أنيطت بها مهمة إصدار قرار منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، كانت تسمى الوكالة الوطنية لترقية ودعم ومتابعة الاستثمار سنة 1993، غير أنه بصور الأمر رقم 01-03²⁸ المتعلق بتطوير الاستثمار، تم إنشاء وكالة وطنية لتطوير الاستثمار لدى رئيس الحكومة، كما حدد المرسوم التنفيذي رقم 01-282²⁹ الذي ألغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-365³⁰ المهام المنوطة بها التي تمارسها تحت رقابة وتوجيهات الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

ثم تغيرت تسمية هذه الوكالة بموجب المادة 18 من القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار بحيث أصبحت تسمى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والتي صدر تطبيقا له المرسوم التنفيذي رقم 22-298³¹ المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، والذي عرفها في المادة 2/2 منه على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت تصرف الوزير الأول".

ونشير إلى أن المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 نصت على إنشاء شبائيك وحيدة لدى هذه الوكالة، منها الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، ذي الاختصاص الوطني، وشبائيك وحيدة لامركزية، ذات اختصاص محلي بخصوص الاستثمارات التي تخرج عن اختصاص الشباك الوحيد المركزي.

ويجمع الشباك الوحيد ممثلين عن الإدارات والهيئات التي لها علاقة بالاستثمار، قصد تسهيل الإجراءات على المستثمر وريح الوقت، وتفاذي العراقيل المتعلقة بالبيروقراطية، كالهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، التي يكلف ممثلها بإعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية ومرافقتهم لدى إدارتهم الأصلية لاستكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار، مصالح التعمير، الذي يكلف ممثلها بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء...³²، كما يجمع عند الحاجة ممثلين عن إدارات وهيئات أخرى ذات صلة بالاستثمار، مؤهلين لتسليم جميع القرارات والوثائق والتراخيص المرتبطة بإنجاز الاستثمار واستغلاله، كما يلزمون بالتدخل لدى إدارتهم أو هيئاتهم الأصلية لتذليل الصعوبات المحتملة التي يواجهها المستثمرون³³.

الفرع الثالث: شروط تتعلق بالعقار محل العقد

إن أول ما يلاحظ على القانون رقم 17-23 أن المشرع غير صياغة موضوعه فبعد ان كان الأمر رقم 04-08 يستعمل عبارة "منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية"، غير كلمة "الأراضي" بالمصطلح "العقار الاقتصادي"، والذي تولى تعريفه في المادة الرابعة منه كما يلي: "العقار الاقتصادي كل ملك عقاري تابع للأمالك 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".

كما أن المادة 2 منه حددت مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والتي يمكن أن تكون محلا للامتياز منها العقار الصناعي ولو لم تستعمل هذا المصطلح صراحة إلا أنها ذكرت بعض الأراضي التابعة له.

إضافة إلى ذلك استتنتت المادة 3 من نفس القانون مجموعة من الأراضي التي تخرج عن تطبيق أحكامه والملاحظ أنها احتفظت بنفس الحالات التي استتنتتها المادة 2 من الأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم، وزادت عنها نوعين من الأراضي وهي الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات، وكذا الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية، ويلاحظ أيضا أنها لم تنص على استثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع والتي أضافتها المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015³⁴، والسبب في ذلك كونها اعتبرت من الأراضي التي يمكن أن تكون محلا للامتياز حسب ما عدته المادة 2 من القانون رقم 17-23 صراحة.

- إضافة إلى ذلك حددت المادة 6 الشروط الواجب توفرها في العقار الاقتصادي محل الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل والملاحظ أنها نفس الحالات التي وردت في المرسوم رقم 09-152، بحيث يجب:
- أن يكون تابعا للأملاك الخاصة للدولة، وبذلك استبعدت الأملاك الخاصة التابعة للولاية والبلدية، كذلك الأملاك الوطنية العمومية بأنواعها.
 - وأن لا يكون مخصصا أو في طور التخصيص، ويفهم من ذلك بأنها إذا لم تكن في طور التخصيص أو أنها كانت مخصصة وتم إلغاء تخصيصها فيمكن أن تكون محلا للامتياز.
 - يجب أن يكون واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.
- وبالنسبة للشروط الواجب توفرها في المشروع الاستثماري، وفي انتظار صدور النصوص التنظيمية نجد أن القانون رقم 17-23 لم ينص عليها مثله مثل الأمر رقم 08-04 الذي ترك تحديد ذلك للمادة 14 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، والتي اشترطت أن يقدم المستثمر وصفا دقيقا للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه، كما يجب أن يتضمن مخططا لتمويله يوضح فيه ما يلي:
- التكلفة المالية التقديرية للمشروع.
 - مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص بالمستثمر المستفيد من الامتياز).
 - مبلغ الاعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها.
- كما حدد نفس المرسوم التنفيذي شروط أخرى، منها ما يتعلق بالمجال العمراني بحيث يجب أن يتطابق المشروع الاستثماري مع أدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة للعمران، كما أنه في حالة ما إذا كان سيقام على مناطق التراث الثقافي³⁵، فيجب على المستثمر الالتزام بالنصوص القانونية المتعلقة بحماية هذه المناطق، ومنها ما يتعلق بالبيئة، بحيث يجب عليه مراعاة واحترام قواعد النظافة وحماية البيئة.
- وعلى خلاف الأمر السابق نجد أن القانون رقم 17-23 ورغبة في تفادي المشاكل التي كانت تعترض المستثمر نصت المادة 7 منه على شرط جديد وهو شرط تهيئة العقار من طرف وكالات عمومية مختصة سواء في مجال العقار الصناعي وهو ما يهنا أو في مجال العقار السياحي أو الحضري، والتي أحييت مسألة تنظيمها وسيرها إلى التنظيم الذي نأمل أن يصدر في أقرب وقت.

المبحث الثاني: إجراءات وآثار منح العقار الصناعي وفقا للقانون رقم 23-17

ويتوفر الشروط السابقة يمكن للمستثمر تقديم عرضه باتباع إجراءات والتي ترتب آثار معينة سنطرق إليها

في المبحث الموالي

المطلب الأول: إجراءات منح العقار الصناعي وفقا للقانون رقم 23-17

يمر عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بمفهوم القانون رقم 23-17 بعدة إجراءات، بحيث تبدأ بتسجيل المستثمر لطلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر وجوبا، والتي نصت على إنشائها المادة 23 من القانون رقم 22-18 وكذا المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها³⁶، والتي تسيّر من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتعتبر الأداة الإلكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها، وتسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة لاسيما منها فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة.

ويعتبر إيداع الطلب لدى هذه المنصة كسبيل وحيد للإيداع وجوبا، ثم تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمعالجة طلبات منح العقار المسجلة على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر وذلك في الآجال التي يحددها التنظيم المحال إليه في المادة 13 من القانون رقم 23-17، وتصدر قرار منح العقار بصيغة التراضي القابل للتحويل إلى تنازل بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمر الذي أودع الطلب، وذلك وفقا لدفتر أعباء نموذجي سيحدد لاحقا عن طريق التنظيم والذي يتضمن بنودا إدارية عامة وأخرى خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك بعد استفاد آجال الطعن، فإذا رجعنا إلى المادة 7 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296³⁷ المحدد لتشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيورها، نجدها تلزم المستثمر بتقديم تظلم مسبقا أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأي وسيلة وذلك تحت طائلة عدم قبوله، وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه، على أن يفصل المدير العام للوكالة فيه في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ تسلمه.

وبعد صدور قرار منح الامتياز من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبطلب منها تعد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا عقود الامتياز. وبذلك يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد³⁸، والملاحظ هنا أن المشرع لم يحدد عدد المرات التي يمكن أن يجدد فيها العقد على خلاف المادة 4 من الأمر رقم 08-04 التي حددت المدة الدنيا ب 33 سنة والمدة القصوى ب 99 سنة، بمعنى أن عقد الامتياز حسبها كان قابل للتجديد مرتين لمدة أقصاها 99 سنة.

وما دام أن المشرع الجزائري انتقل من الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل³⁹ إلى الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، فقد جعل ذلك من اختصاص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وذلك بناء على طلب من صاحب الامتياز لكن بعد إنجازه الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعايين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة، ويكرس هذا التحويل بعقد تعدد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.

المطلب الثاني: آثار منح العقار الصناعي وفقا للقانون رقم 17-23

ينتج عقد منح الامتياز آثاره بعد إعداده من طرف مدير أملاك الدولة للولاية وتوقيع الطرفين له، واستفائه لإجراءات التسجيل والشهر، والتي تكفل القانون رقم 17-23 بتحديدتها، أين منح طرفي العقد حقوقا وألقى على عاتقهما التزامات، لذا سنتطرق إلى هذه الآثار حسب هذا الأخير في انتظار النصوص التنظيمية المحال إليها.

الفرع الأول: آثار عقد منح الامتياز بالنسبة للمستثمر المستفيد

يترتب على إبرام عقد منح الامتياز عن طريق التراضي القابل للتحويل إلى تنازل حقوقا والتزامات محددة فيه، لذا سنتطرق إليها تباعا فيما يلي:

أولاً: حقوق المستثمر صاحب الامتياز

كفلت النصوص القانونية المتعلقة بمنح الامتياز عن طريق التراضي عدة حقوق للمستثمر، يمكننا تصنيفها كما يلي:

- إن أول حق ينتج عن عقد منح الامتياز هو حق الانتفاع بالعقار محل العقد، فالمستثمر هنا لا يحتاج لإنجاز مشروعه الاستثماري إلى البحث عن العقار وإنما تمنحه إياه الدولة، بل تلزم بتهيئته من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي⁴⁰، كما يثبت له هذا الحق طيلة مدة العقد، وله حق تجديده، غير أنه لم يحدد عدد المرات التي يجدد فيها كما أسلفنا.

- يخول الامتياز للمستثمر المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء، وهو الأمر الذي كان يثبت له أيضا في ظل الأمر رقم 04-08، ونشير إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم⁴¹ لم يذكر صراحة المستفيد من منح الامتياز على خلاف ما نصت عليه المادة 4/51 من قانون المالية لسنة 1998⁴²، إلا أن تم تدارك ذلك بتعديل المادة 49⁴³ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي عهد اختصاص تسليم رخصة البناء للوالي أو الوالي المنتدب بالنسبة للولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها، إذا تعلق الأمر بمشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع

التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية أما إذا كانت ذات منفعة وطنية فيعهد الاختصاص بتسليمها إلى الوزير المكلف بالعمران.

- يخول الامتياز صاحبه الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه، غير أنه بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بمنح الامتياز نجد أن المادة 11 من الأمر رقم 08-04 أعطت للمستثمر المستفيد حق إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط.

- حق المستثمر المستفيد من عقد الامتياز في الاستفادة من المزايا المالية، ونشير هنا أن القانون رقم 23-17 لم ينص صراحة على ذلك شأنه شأن الأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم الذي أحال ذلك إلى المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الذي نصت مادته 16 على أن المستثمر المستفيد من منح الامتياز عن طريق التراضي يمكن أن يستفيد من تخفيض في مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحدد من إدارة أملاك الدولة.

غير أنه وبالرجوع إلى قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي عدل المادة 9 من هذا الأمر نجده ينص على تخفيض الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها أملاك الدولة.

أما قانون المالية لسنة 2015 فنص على إجراءات تحفيزية جديدة تخص الاستثمارات المنجزة ضمن نشاطات تابعة لفرع صناعية محددة بموجب المادة 75 منه بحيث تستفيد من إعفاء مؤقت من الضريبة على أرباح الشركات أو الضريبة على الدخل الإجمالي والرسم على النشاط المهني لمدة 5 سنوات، كما يستفيد من تخفيض قدره 3 بالمئة من نسبة الفائدة المطبقة على القروض البنكية.

ونشير إلى أن قانون المالية لسنة 2019⁴⁴ تضمن تخفيضات على مبلغ الإتاوة، يتم تكييفها حسب الموقع الجغرافي للمشاريع الاستثمارية الممنوحة عن طريق الامتياز، لكن فقط بالنسبة لتلك الواقعة ضمن محيط الحظائر التكنولوجية من تخفيضات على مبلغ الإتاوة يتم تكييفها حسب موقعها الجغرافي.

وبالرجوع إلى القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار نجده ينص في المادة 6 منه على إمكانية الاستفادة المشاريع الاستثمارية القابلة للاستفادة من الأنظمة التحفيزية من أراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة وهي تختلف حسب الأنظمة المحددة في المادة 24 منه⁴⁵، وهي تتراوح بين التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية فمثلا يستفيد المستثمر من الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁴⁶.

- يحق للمستثمر المستفيد من عقد الامتياز طلب تحويل الامتياز إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع، طبقا لبنود دفتر الأعباء وحصوله على شهادة المطابقة، ودخوله حيز الاستغلال بعد معاينته من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة⁴⁷.

ونشير في الأخير إلى أن المشرع نص على حق الورثة أو ذوي الحقوق من التمسك بنفاد حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز وهو الأمر الذي لم ينص عليه الأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم ونصوصه التنظيمية⁴⁸.

ثانيا: التزامات المستثمر صاحب الامتياز

يلتزم المستثمر بعدة التزامات بعد توقيعه للعقد نذكر منها ما يلي:

- إن أول التزام يقع على عاتق المستثمر يتعلق باحترام بنود العقد والشروط المحددة في دفتر الأعباء، إذ يتوجب عليه استغلال العقار فقط للأغراض المحددة في هذا الدفتر، ولا يجوز له تغيير وجهته لأغراض أخرى غير تلك المحددة فيه، إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

كما يلتزم المستثمر بإنجاز مشروعه في الآجال المحددة، وفي سبيل ذلك عليه القيام بالإجراءات الإدارية اللازمة لإنجازه كالحصول على التراخيص المطلوبة كرخصة البناء.

-يلزم المستثمر بتسديد الأتاوى الإيجارية السنوية المستحقة والتي تحسب ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال، وفق كفيات تحدد عن طريق التشريع⁴⁹، كما يلتزم أيضا بتسديد أعباء التسيير.

- يمنع المستثمر من تأجير الامتياز بكل أصنافه، تحت طائلة الفسخ.

- يلتزم بالإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع.

الفرع الثاني: آثار عقد منح الامتياز بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز

بمجرد التوقيع على عقد منح الامتياز فإنه لا يرتب حقوق والتزامات فقط على المستثمر، وإنما على

الإدارة مانحة الامتياز أيضا، وهوما سنتطرق إليه فيما يلي:

أولا: حقوق الإدارة مانحة الامتياز

- للإدارة مانحة الامتياز الحق في الرقابة على تنفيذ العقد للتأكد من مدى مطابقة التنفيذ للشروط المتفق عليها بين الطرفين⁵⁰، ولها سلطة الإشراف على المتعاقد معها أثناء التنفيذ⁵¹ وفي الغالب تستمد الإدارة هذه السلطة من العقد نفسه، كما وردت في القانون رقم 17-23 بعض مظاهر هذه الرقابة، فطالما أن الأراضي محل منح الامتياز هي تابعة للأملك الخاصة للدولة فهي تسعى إلى حمايتها عن طريق الرقابة حرصا على عدم تغيير وجهتها.

كما أنها تمارس هذه السلطة في مرحلة الإنجاز وذلك انطلاقا من المهام المنوطة بها والتي نصت عليها المادة 8 من نفس القانون منها متابعة ومراقبة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، كما تنبثق من واجب احترام قواعد التهيئة والتعمير، فلا يمكن للمستثمر بدء الانتفاع إلا بعد حصوله على رخصة البناء وإنجاز الأشغال، كما أن المعاينة تكون حتى بعد إنجاز المشروع عن طريق شهادة المطابقة التي تسلمها المصالح المختصة بالتعمير. كما أنها تعين المشروع لدى دخوله قيد الاستغلال بغية حساب مبلغ الإتاوة الإجارية السنوية التي ينبغي على المستثمر دفعها ابتداء من هذا التاريخ⁵²

- إضافة إلى ذلك للإدارة اتخاذ إجراءات معينة في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته، إذ يحق للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فسخ عقد الامتياز بصفة إنفرادية إذا تبين لها ذلك، لكن بعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى، وتقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ الامتياز، على أساس قرار الفسخ المتخذ من الوكالة المذكورة وبطلب منها⁵³، وتجدر الإشارة هنا إلى أن المادة 12 من الأمر رقم 04-08 رتبت على تحقق هذه الحالة الإسقاط أمام الجهات القضائية المختصة والذي يكون بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

- للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تمارس باسم الدولة حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار محل الامتياز، وذلك حسب المادة 23 من القانون رقم 17-23.

ثانيا: التزامات الإدارة مانحة الامتياز

إن الحقوق التي تتمتع بها الإدارة مانحة الامتياز عن طريق التراضي، تقابلها التزامات كأثر لعقد منح الامتياز شأنها في ذلك شأن المستثمر، ومن هذه الالتزامات نذكر ما يلي:

تناط بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شباكها الوحيد عدة مهام حددتها المادة 8 من القانون رقم 17-23، منها يتعلق بتوفير العقار محل منح الامتياز، ووضع كل المعلومات حول ذلك تحت تصرف المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، كما تقوم بالتشاور مع الولاية بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي بصفة عامة.

ويتوجبه طلبات منح العقار إليها تقوم بمعالجتها في الآجال المحددة وتقوم بمنحه بموجب قرار، وتطلب من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد العقد وبعد ذلك يلقي على عاتقها أهم التزام هو تمكين المستثمر من الانتفاع بالعقار محل منح الامتياز، كما يؤهل ممثلو الإدارات والهيئات الممثلة في الشباك الوحيد بتسليم جميع القرارات والوثائق والتراخيص المرتبطة بإنجاز الاستثمار واستغلاله، إضافة إلى ذلك هم ملزمون بالتدخل لدى إدارتهم أو هيئاتهم الأصلية لتذليل الصعوبات المحتملة التي يواجهها المستثمر.⁵⁴

كما أنها ملزمة بمتابعة المستثمر ومدى وفائه بالالتزامات التي تعهد بها إلى غاية إنجاز المشروع، وحتى بعده، إذ أنها تحرص على عدم تغيير الوجهة الاقتصادية للعقار الصناعي الممنوح بعد إنجاز المشروع أو تغيير النشاط دون ترخيص منها⁵⁵، و تلزم بإرجاع كل عقار تم تغيير وجهته للدولة⁵⁶.

خاتمة:

عرف النظام القانوني للعقار الصناعي تطورا ملحوظا منذ الاستقلال، وذلك مسايرة للظروف السياسية والاقتصادية التي كانت تعيشها الجزائر ولازالت، إذ نجد أن عقود استغلال العقار الصناعي تنوعت واختلفت باختلاف قوانين الاستثمار وقوانين المالية، والتي حاول المشرع من خلالها إيجاد أحسن السبل لاستغلال هذه الأراضي بما يتماشى مع النمط الاقتصادي المعتمد في الجزائر والعالم ككل، بحيث انتقل من عقد التنازل إلى عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، ليتم حصره فقط في عقد الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، وذلك بموجب الأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم، ثم العودة إلى الامتياز القابل للتنازل بموجب القانون رقم 17-23 الذي صدر تكملة للإصلاحات التي اعتمدها الجزائر في سبيل وضع منظومة قانونية متكاملة وشفافة، جاذبة للمستثمر الوطني والأجنبي، وحامية للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، خاصة مع ما تضمنه قانون الاستثمار لسنة 2022 من مستجدات، ودراستنا وتحليلنا لمواد القانون رقم 17-23 ومقارنتها مع تلك الواردة في الأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم ونصوصه التنظيمية توصلنا إلى النتائج التالية:

- توحيد جهات منح العقار وحصرها في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة، التي تم تغيير اسمها بموجب قانون الاستثمار لسنة 2022 بعد أن كانت تسمى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، أين يقوم المستثمر بتسجيل طلبه حصرا لدى المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف هذه الوكالة.
- تتكفل الدولة بتوفير العقار الصناعي، حيث أهلت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لاكتساب هذا العقار إما عن طريق الاقتناء المباشر أو عن طريق ممارسة حق الشفعة.
- يتم منح العقار الصناعي عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وذلك لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، لكن لم تحدد عدد المرات التي يمكن فيها تجديد العقد.
- تلعب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دورا مهما في تذليل العقبات التي تعترض المستثمر، وريح الوقت والجهد لا سيما عن طريق الشبايك الوحيدة التابعة لها، خاصة فيما يتعلق بتسليم جميع القرارات والوثائق والترخيص المرتبطة بإنجاز الاستثمار واستغلاله.
- تلتزم الدولة بالتهيئة المسبقة للعقار الصناعي قبل منحه للمستثمر من قبل وكالات عمومية مختصة للسماح لهذا الأخير بإنجاز مشروعه في الآجال المحددة.

-تقوم الوكالة في حالة إخلال المستثمر المستفيد ببنود دفتر الأعباء بفسخ العقد بصفة إنفرادية بعد أن كان يتم إسقاط الحق عن طريق القضاء بمبادرة من المدير الولائي لأمالك الدولة المختص إقليميا في ظل الأمر رقم 04-08 المعدل والمتمم الملغى.

وعلى الرغم من المجهودات التي بذلها المشرع في سبيل تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر والقضاء على مشكل العقار الصناعي والتي ستظهر نتائجها في المستقبل خاصة بعض صدور النصوص التنظيمية للقانون رقم 17-23، إلا أننا سجلنا بعض الملاحظات نقترح بناء عليها بعض التوصيات، وهي كالتالي:

- ضرورة الإسراع في إصدار المراسيم التنفيذية المحال إليها في القانون رقم 17-23، خاصة تلك التي تتضمن دفاتر الأعباء النموذجية، وذلك للتفصيل في الكثير من أحكامه التي تحتاج إلى ذلك حتى يدخل حيز التنفيذ.

- ضرورة الإسراع في تشكيل الوكالات العمومية التي تختص بتهيئة العقار الصناعي لتذليل الصعوبات التي قد تؤدي إلى تأخير الانطلاق في إنجاز المشروع الاستثماري وبالتالي نفور المستثمر وعزوفه عن ذلك.

- ضمان تدفق عال ومستمر لأنترنت حتى تقوم المنصة الرقمية للمستثمر بالمهام المنوطة بها، وحتى يتمكن هذا الأخير من الاطلاع على المعلومات المتعلقة خاصة بالعقار بكل شفافية، وحتى يتمكن من تسجيل طلب منح العقار الصناعي عن طريق الامتياز، وكذا للإسراع في معالجة الملفات، مع ضرورة تطوير أنظمة المعلومات لدى كافة الهيئات المعنية بالعملية الاستثمارية.

- وضع معايير تضمن الشفافية في انتقاء المستثمرين المستفيدين من العقار الصناعي، خاصة مع كثرة الطلبات وتزايدها وعدم تكافئها مع نسبة العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

- تفعيل وتجسيد الرقابة البعدية على أرض الواقع الهادفة إلى حسن تنفيذ المستثمرين لالتزاماتهم، وكذا حماية الأراضي محل المشروع الاستثماري باعتباره ثروة غير متجددة، مع أعمال الضمير في ذلك.

الهوامش:

¹ قانون رقم 16-09 مؤرخ في 3 غشت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية رقم 46، صادرة بتاريخ 3 غشت سنة 2016.

² أمر رقم 04-08 مؤرخ في 1 سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 49، صادرة بتاريخ 3 سبتمبر سنة 2008.

³ قانون رقم 17-23 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 73، صادرة بتاريخ 16 نوفمبر سنة 2023.

⁴ أمر رقم 66-284، مؤرخ في 15 سبتمبر سنة 1966، يتعلق بقانون الاستثمارات، جريدة رسمية رقم 80، صادرة بتاريخ 17 سبتمبر سنة 1966. سبقه القانون رقم 63-277 المتعلق بالاستثمار غير أنه فتح المجال للمستثمرين الأجانب فقط دون المحليين.

-Loi n° 63-277 du 26 juillet 1963, portant code des investissements, journal officiel n° 53 du 2 aout 1963.

- ⁵ مرسوم رقم 73-45 مؤرخ في 28 فبراير سنة 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية رقم 20، صادرة بتاريخ 9 مارس سنة 1973.
- ⁶ عقد التنازل هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي، وينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية". مقالاتي مؤنية، عز الدين وفاء، الاهتمام بالعقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي ببيكة، الجزائر، مجلد1، عدد2، سنة 2018، ص 305.
- ⁷ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، سنة 2006، ص 62.
- ⁸ بوقرة إسماعيل، العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، الجزائر، مجلد 10، عدد1، سنة 2019، ص 524.
- ⁹ قانون رقم 82-11 مؤرخ في 21 غشت سنة 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، جريدة رسمية رقم 34، صادرة بتاريخ 24 غشت سنة 1982.
- ¹⁰ قانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984، يتضمن قانون المالية لسنة 1985، جريدة رسمية رقم 72، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 1984.
- ¹¹ مرسوم رقم 86-05 مؤرخ في 7 يناير سنة 1986، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمار الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كفاءات هذا البيع، جريدة رسمية رقم 1، صادرة بتاريخ 8 يناير سنة 1986.
- ¹² قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية رقم 65، صادرة بتاريخ 18 ديسمبر سنة 1991.
- ¹³ مرسوم تشريعي رقم 93-18 مؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية رقم 88، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 1993.
- ¹⁴ مرسوم تنفيذي رقم 94-322، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، المذكور سابقا.
- ¹⁵ قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية رقم 89، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 1997.
- ¹⁶ مخلوف لكحل، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الصناعي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، الجزائر، مجلد 3، عدد1، سنة 2016، ص 388.
- ¹⁷ حساين سامية، انتقال العقار الصناعي في الجزائري من العائق إلى الحافز، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، مجلد 14، الجزائر، عدد1، سنة 2019، ص 97.
- ¹⁸ المادة 4 من أمر رقم 06-11، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سابقا.
- ¹⁹ المادة 10 من أمر رقم 06-11، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سابقا.
- ²⁰ المادة 15 من أمر رقم 08-04، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سابقا.
- ²¹ المادة 3 من أمر رقم 08-04، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سابقا.
- ²² مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 27، صادرة بتاريخ 6 مايو سنة 2009.
- ²³ قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية رقم 40، صادرة بتاريخ 20 يوليو سنة 2011.
- ²⁴ قانون رقم 22-18، مؤرخ في 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية رقم 50، صادرة بتاريخ 28 يوليو سنة 2022.
- ²⁵ المادة 5 من الأمر رقم 08-04 طالتها 6 تعديلات سواء بموجب قوانين المالية أو قوانين المالية التكميلية وهي كالتالي: المادة 15 من قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية رقم 40، صادرة بتاريخ 20 يوليو سنة 2011. المادة 34 من قانون رقم 12-12 مؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية رقم 72، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2012. المادة 48 من أمر رقم 15-01 مؤرخ في 23 يوليو سنة 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية رقم 40، صادرة بتاريخ 23 يوليو سنة 2015. المادة 45 من قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية رقم 79، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2018. المادة 118 من قانون رقم 19-14 مؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020،

جريدة رسمية رقم 81، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2019. المادة 37 من قانون رقم 20-07 مؤرخ في 4 يونيو سنة 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، جريدة رسمية رقم 33، صادرة بتاريخ 4 يونيو سنة 2020.

26 المادة 10 من الأمر رقم 08-04، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سابقا. المادة 17 من مرسوم تنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سابقا. المادة 19 من نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 27، صادرة بتاريخ 6 مايو سنة 2009.

27 أطلق عليها المرسوم التنفيذي رقم 07-120 مؤرخ في 23 أبريل سنة 2007، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، جريدة رسمية رقم 27، صادرة بتاريخ 25 أبريل سنة 2007، هذه التسمية بعد أن كانت تسمى لجنة ترقية ودعم ومتابعة الاستثمار CALPI، والذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، جريدة رسمية رقم 4، صادرة بتاريخ 17 يناير سنة 2010.

28 المادة 6 من أمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 غشت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية رقم 47، صادرة بتاريخ 22 غشت سنة 2001.

29 مرسوم تنفيذي رقم 01-282 مؤرخ في 24 سبتمبر سنة 2001، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية رقم 55، صادرة بتاريخ 26 سبتمبر سنة 2001.

30 مرسوم تنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 9 أكتوبر سنة 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية رقم 64، صادرة بتاريخ 11 أكتوبر سنة 2006.

31 مرسوم تنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، جريدة رسمية رقم 60، صادرة بتاريخ 18 سبتمبر سنة 2022.

32 المادتان 21، 26 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، المذكور سابقا.

33 المادتان 20، 21 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، المذكور سابقا.

34 قانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية رقم 78، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2014.

35 التراث الثقافي عرفته المادة 2 من قانون رقم 98-04 يتعلق بحماية التراث الثقافي كما يلي: " يعد تراثا ثقافيا للأمة في مفهوم هذا القانون، جميع الممتلكات الثقافية العقارية والعقارات بالتخصيص والمنقولة، الموجودة على أرض عقارات الأمالك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا...". قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جوان سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية رقم 44، صادرة بتاريخ 17 يونيو سنة 1998.

36 مرسوم تنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، جريدة رسمية رقم 60، صادرة بتاريخ 18 سبتمبر سنة 2022.

37 مرسوم تنفيذي رقم 22-296 مؤرخ في 4 سبتمبر سنة 2022، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، جريدة رسمية رقم 60، صادرة بتاريخ 18 سبتمبر سنة 2022.

38 المادة 3/14 من قانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سابقا.

39 يحتاج المستثمر لإنجاز مشروعه الاستثماري على الأراضي التابعة لأمالك الدولة الخاصة الموجهة للاستثمار وفقا للأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم إلى الحصول على قرار ترخيص من الوالي وحده.

أما عن جهات الاقتراح، فهي تختلف حسب محل الامتياز، فإذا تعلق الأمر بالأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات فإن الاقتراح يكون من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، التي أعاد لها قانون المالية لسنة 2020 هذا الاختصاص بعد أن منحه قانون المالية التكميلي لسنة 2015 للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، والذي تصرف كلما تطلب الأمر ذلك.

وتتولى هذه اللجنة استقبال طلب المترشح للامتياز بالتراضي على قطعة الأرض الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرفقا بدراسة تقنية واقتصادية لمشروعه الاستثماري، وإذا تمت موافقتها على هذا الأخير خلال أجل أقصاه 30 يوما، يصدر الوالي قرارا يرخص فيه الامتياز بالتراضي.

وبناء على هذا القرار يقوم مدير أمالك الدولة للولاية المختص بإعداد عقد إداري يتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستثمر المستفيد مرفقا بدفتر شروط معد وفقا للنماذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، الذي يوقعه ويصادق عليه.

- 40 المادة 7 من قانون رقم 17-23، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سالفا.
- 41 المادة 42 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 7، صادرة بتاريخ 12 فبراير سنة 2015.
- 42 قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية رقم 89، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 1997.
- 43 المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 20-342 مؤرخ في 22 نوفمبر سنة 2020، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 15_19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 71، صادرة بتاريخ 2 ديسمبر سنة 2020.
- 44 المادة 46 قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية رقم 79، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2018.
- 45 نصت المادة 24 من قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار على أن المستثمر يمكن أن يستفيد بناء على طلب منه من إحدى الأنظمة التحفيزية التالية:
- النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية.
- النظام التحفيزي للمناطق.
- النظام التحفيزي للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة.
- 46 المادة 27 من قانون رقم 22-18، يتعلق بالاستثمار، المذكور سابقا.
- 47 المادة 17 من قانون رقم 17-23، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سالفا.
- 48 المادة 18 من قانون رقم 17-23، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سالفا.
- 49 المادتان 15، 16 من القانون رقم 17-23، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سالفا. بالنسبة للإتاوة الإيجارية التي يلتزم المستثمر بدفعها مقابل منح الامتياز، يلاحظ أنها حددت بموجب المادة 9/2 من الأمر رقم 08-04 بنسبة 5 بالمئة بمعنى 1/20 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز، في حين أصبحت تمثل 1/33 من القيمة التجارية لهذه القطعة بصدور قانون المالية لسنة 2015 الذي عدل هذه المادة، على أن تحين مبلغ الإتاوة بعد انقضاء كل فترة 11 سنة، كما هي محددة من إدارة أملاك الدولة واستنادا إلى السوق العقاري.
- 50 عصام الوهاب البزرنجي، علي محمد بدير، مهدي ياسين الإسلامي، مبادئ وأحكام القانون الإداري، العاتك لصناعة الكتاب، مصر، سنة 2011، ص 499.
- 51 أنس جعفر، العقود الإدارية- دراسة مقارنة- طبعة 4، دار النهضة العربية، مصر، سنة 2007، ص 220. أحمد محمد حمد الشلحاني، مفتاح خليفة عبد الحميد، العقود الإدارية وأحكام إبرامها، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 2008، ص 131. عبد الله طلبية، المرجع السابق، ص 332.
- 52 المادة 16 من قانون رقم 17-23، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سالفا.
- 53 المادة 21 من قانون رقم 17-23، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سالفا.
- 54 المادة 21 من المرسوم التنفيذي 22-298، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، المذكور سابقا.
- 55 المواد 8، 15، 22 من قانون رقم 17-23، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سالفا. المادة 202 من المرسوم التنفيذي 22-298، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، المذكور سابقا.
- 56 المادة 11/2 من قانون رقم 17-23، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المذكور سالفا.

ضمانات القضاء التجاري المتخصص في فض النزاعات الناشئة عن استغلال العقار الصناعي في إطار التشريع الجزائري



رابح رزوق

جامعة طاهري محمد بشار

ملخص:

تتناول هذه المداخلة الضمانات التي يوفرها القضاء التجاري المتخصص في حماية العقار الصناعي الذي أصبح له دور مهم، وحيوي في تحقيق التنمية الشاملة للبلاد، فقد أصبح هذا الموضوع في الجزائر من الأولويات، لذلك سعى المشرع الجزائري إلى استصدار القانون رقم (23-17) المتعلق بتحديد وشروط كيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. وحتى يضمن المشرع الجزائري توافد المستثمر الأجنبي أو الوطني سعى إلى بعث رسالة طمأنينة لهم من خلال وضع ثقة في قضاء تجاري متخصص وسريع لحل المنازعات المرتبطة بالعقار الصناعي المخصص للاستثمار، والذي جاء في نصوصه تخصيص قضاء متخصص لحل المنازعات التجارية المتعلقة بالاستثمار.

كلمات مفتاحية: العقار الصناعي ؛ قضاء تجاري متخصص ؛ الاستثمار ؛ المنازعات .

Abstract:

This presentation addresses the guarantees provided by the specialized commercial judiciary in protecting industrial property, which has become crucial and vital for achieving comprehensive development in the country. This issue has become a priority in Algeria, prompting the Algerian legislator to enact Law No. (23-17) concerning the determination and conditions for granting economic property owned by the state for investment projects. To ensure the influx of both foreign and national investors, the Algerian legislator aimed to provide reassurance by establishing a specialized and efficient commercial judiciary to resolve disputes related to industrial property designated for investment, which is reflected in the provisions for a specialized judiciary to handle investment-related commercial disputes.

Keywords: industrial property; specialized commercial judiciary; investment; disputes.

مقدمة:

يعتبر العقار الصناعي أحد الوسائل المثلى في خدمة التنمية الاقتصادية، بل هو الحلقة الجوهرية في الاستثمار الصناعي والرافد الأساسي لعملية الإنعاش الصناعي، فهو يكتسي أهمية كبيرة تستمد من كيفية خلق المناخ المناسب للاستثمار، الأمر الذي جعل من المشرع الجزائري يسن العديد من القوانين خلال فترة وجيزة والتي كان آخرها القانون رقم (23-17)¹، المتعلق بتحديد وشروط كيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والذي يسعى من ورائه المشرع الجزائري إلى ضرورة تحقيق وتلبية حاجيات المستثمرين.

لقد حمل القانون (23-17) الذي لا يقل أهمية عن قانون الاستثمار رقم (22-18)² في مسعى تحقيق الأهداف الاقتصادية المسطرة مقارنة جديدة في منح وتوزيع العقار الصناعي على المستثمرين، إلى وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي، السياحي والحضر، وبذلك يكون مشرعنا قد أعطى دفعة قوية للاقتصاد الوطني، كونه سيساهم في جلب الاستثمارات الأجنبية الكبرى واستقطاب رؤوس الأموال، بالإضافة إلى بعث رسائل طمأنة للمستثمرين في الخارج والداخل، كما سيكون بمثابة خطوة هامة نحو خلق بيئة ملائمة وجاذبة للمستثمرين الأجانب، ونافذة لدعم المشاريع والمؤسسات الوطنية.

وعليه، فقد وُضع هذا الموضوع في الجزائر على رأس الأولويات، إذ سعى المشرع الجزائري في تعزيز الثقة في القضاء، باعتباره الحصن المنيع لدولة القانون، والرافعة الأساسية للتنمية، يشكل تحديا آخر يجب رفعه بتطوير العدالة وتحسين أدائها، لمواكبة التحولات الاقتصادية والاجتماعية، التي تشهدها مختلف المجتمعات فالعلاقة بين القضاء والاستثمار، وبين الاستثمار والتنمية جد متلازمة، يرتبط أحدها بالآخر ارتباط سبب بمسبب، خصوصا وأن التوجه العالمي بات يتكلم لغة اقتصاد السوق، وهيمنة العولمة الاقتصادية، والجزائر ليس بمعزل عن ذلك، حيث تسعى إلى الانخراط في تكتلات اقتصادية منها (منظمة التجارة العالمية، ومنظمة البريكس).

وقد جاء تعديل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم (08-09) بموجب القانون رقم (22-13)³ إلا ليكون أحد أهم الضمانات القانونية لحماية الاستثمار الأجنبي والوطني، بتوفير قضاء متخصص وسريع لحل المنازعات المرتبطة بالعقار الصناعي المخصص للاستثمار، والذي جاء في نصوصه تخصيص قضاء متخصص لحل المنازعات التجارية المتعلقة بالاستثمار، مع تضمين نصوص القانون الجديد آليات جديدة كوسائل بديلة لحل هاته المنازعات ويأتي في مقدمتها الصلح و الوساطة، وعلى هذا الأساس، سنتطرق في هذه المداخلة إلى الإشكالية التالية: ما هي حدود مساهمة القضاء التجاري المتخصص في دعم الاستثمار، من خلال توفير ضمانات قانونية في حماية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار؟

وللإجابة على هذه الإشكالية نتبع المنهج التحليلي الوصفي بشكل عام، الذي نراه يتناسب مع موضوع هذه المداخلة من أجل إعطاء مفهوم القضاء التجاري المتخصص، والخصائص التي يتميز بها ضمن المطلب الأول ثم إبراز الإجراءات الواردة في القانون الجديد للوساطة والصلح كوسيلة ودية مستحدثة في حل النزاعات التجارية، ومدى قدرتها على حماية مصالح أطراف النزاع في المطلب الثاني، وفق الخطة التالية:

المطلب الأول: مفهوم القضاء التجاري المتخصص

المطلب الثاني: وسائل القضاء التجاري في فض النزاعات الناشئة عن استغلال العقار الصناعي

المطلب الأول: مفهوم القضاء التجاري المتخصص

لا يكفي تحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة تقديم مجموعة من التحفيزات كالإعفاء من بعض الضرائب والرسوم كما جاء في قانون الاستثمار رقم (22-18) من أجل جذب المستثمر بل لابد من توفير العقار الصناعي الذي يمارس فيه المستثمر نشاطه التجاري بكل حرية وطمأنينة، وهذه الطمأنينة لا تأتي إلا بتوفير قضاء متخصص ومستقل يحمي حقوق المستثمرين أجانب أو وطنيين يكسبهم الطمأنينة في معاملاتهم الاقتصادية، سواء فيما بينهم أوفي تعاملهم مع الدولة مما يشجعهم في زيادة أنشطتهم الاستثمارية؛ إذ من المعلوم أن رأسمال المستثمر أجنبي أو وطني هو مال حذر إذا ما أحس بالخوف على مصالحه يهرب إلى ملاذ آمن لذا كان للتركيز على أهمية القضاء التجاري المتخصص في تحقيق التنمية.

ونظرا لأهمية العقار الصناعي في دعم الاستثمار في الجزائر ثم استحداث المحاكم التجارية المتخصصة من أجل المساهمة في تدعيم حركية الاستثمار والتجارة وتعزيز الضمانات التي أقرتها الدولة في قانون الاستثمار الجديد مع تكريس الأمن القضائي المطلوب في مجال تحسين مناخ الأعمال والمال، ولتوضيح ذلك. سأتناول تعريف القضاء التجاري المتخصص (فرع أول) ثم استعرض خصائص القضاء التجاري المتخصص (فرع ثان).

الفرع الأول: تعريف القضاء التجاري المتخصص

بادر المشرع الجزائري بموجب المادة رقم (06) من القانون رقم (22-07) المتضمن التقسيم القضائي⁴ استحداث محاكم تجارية متخصصة بدائرة اختصاص بعض المجالس القضائية، ثم أصدر المشرع الجزائري القانون العضوي المتعلق بالتنظيم القضائي (22 - 10)⁵، والذي جاء في مادته رقم (28) على أنه: "يمكن أن يضم المجلس القضائي محاكم متخصصة تفصل في المنازعات ذات الطابع التجاري والعقاري والعمالي"، وجاء الإسراع في تنصيبها من الدولة دعماً لحركية الاستثمار والتجارة التي ميزها صدور القانون رقم (22-18)⁶ المتعلق بالاستثمار في يونيو 2022 وهذا من أجل إعطاء دفع جديد للعمل القضائي من خلال الإسراع في الفصل في النزاعات وتقليص مدة التقاضي، ويتمثل دور هذه المحاكم التجارية، أساساً في تحسين مناخ التجارة والأعمال بما يرقى لتطلعات المواطنين وخصوصا المتعاملين والمستثمرين. إلى جانب تكريس الأمن القضائي وتعزيز الضمانات التي أقرتها الدولة في قانون الاستثمار الجديد السالف الذكر. ولإعطاء تعريف واسع نتناول أولاً: الاختصاص النوعي للمحاكم التجارية المتخصصة، ثم دوائر الاختصاص الإقليمي للقضاء التجاري المتخصص ثانياً.

أولاً: الاختصاص النوعي للقضاء التجاري المتخصص

بحسب المادة (536 مكرر) من القانون رقم (22-13) تنظر المحكمة التجارية المتخصصة في المنازعات المتعلقة بالملكية الفكرية. منازعات الشركات التجارية، لاسيما منازعات الشركاء وحل وتصفية الشركات، التسوية القضائية والإفلاس، ومنازعات البنوك والمؤسسات المالية مع التجار. المنازعات البحرية والنقل الجوي ومنازعات التأمينات المتعلقة بالنشاط التجاري، المنازعات المتعلقة بالتجارة الدولية⁷، وبهد يكون

المشروع الجزائري حدد على سبيل الحصر طبيعة المنازعات التي تختص المحكمة التجارية المتخصصة بالنظر فيها دون سواها.

وباستقراء المادة السادسة الفقرة الأولى من القانون المتعلق بالاستثمار رقم (18-22)، أن لكل مستثمر في الجزائر الحق في الاستفادة من أراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة، ويضيف نفس القانون (18-22) في المادة (12)، بأن لكل مستثمر أجنبي أو وطني الحق في التوجه إلى الجهات القضائية المختصة، بل وأضاف المشروع الجزائري في القانون العضوي رقم (10-22) بموجب لمادة (28)، بأن المحاكم المتخصصة تفصل في المنازعات ذات الطابع التجاري والعقاري والعمالي، وباعتبار أن نشاط الاستثمار لا يخرج عن دائرة المال والتجارة فإن المحاكم التجارية هي المختصة في نزاعاته.

ثانيا: دوائر الاختصاص الإقليمي للقضاء التجاري المتخصص

تولى المشروع الجزائري تحديد الاختصاص الإقليمي للمحاكم التجارية المتخصصة بموجب المادة (536 مكرر 01) من القانون (13-22)، والذي راع فيه التوزيع الجغرافي للبلاد ضرورة تقريب مقرات المحاكم التجارية المتخصصة من المستثمرين الأجانب أو الوطنيين ومن ثم فإنه وأعمالا للقواعد العامة فإن الاختصاص الإقليمي لهذه المحاكم يتحدد بموطن المدعي عليه أو آخر موطن له أو موطنه المختار.

وفي هذا الإطار حدد المشروع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم (53-23)⁸ تحديد دوائر الاختصاص الإقليمي للمحاكم التجارية المتخصصة. باستحداث اثني عشرة (12) محكمة تجارية متخصصة عبر كامل التراب الوطني وفي المدن التي تعتبر أقطابا تجارية وصناعية، إذ جعل تشكيلة الحكم من قاضٍ فرد⁹، وتشكل المحكمة التجارية المتخصصة من أقسام تحت رئاسة قاضٍ وبمساعدته أربعة (4) مساعدين يتمتعون بصوت تداولي، تم اختيارهم من بين الذين لهم دراية واسعة بالمسائل التجارية، ويخضعون قبل مباشرة مهامهم لتكوين في المجالات ذات الصلة¹⁰. وتتعدد المحكمة بصفة صحيحة في حالة غياب مساعد واحد، وفي حالة غياب مساعدين اثنين يتم استخلافهما بقاضٍ. أما في حالة غياب أكثر من مساعدين اثنين يتم استخلافهم بقاضيين ويمثل النيابة العامة لدى القضاء التجاري وكيل الجمهورية لدى المحكمة التي تتواجد في دائرة اختصاصها باعتباره طرفا مدنيا في القضايا التي يجب إبلاغه بها، ما تضمنته المادة (260) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم (08 - 09).

ودائما في مجال الاختصاص الإقليمي فقد خص المشروع الجزائري حسب المادة رقم (03) من المرسوم التنفيذي رقم (53-23)¹¹، المحاكم التجارية لولايات الجزائر العاصمة، قسنطينة ووهران بمقرات خاصة واستثنى الولايات الأخرى، ويرجع في رأينا سبب ذلك إلى حداثة هذه المحاكم المتخصصة.

الفرع الثاني: خصائص القضاء التجاري المتخصص

تعتبر المحاكم التجارية اختصاص جديد تعزز به القضاء التجاري الجزائري، وآلية لدعم الاستثمار في الجزائر يتميز هذا النوع من القضاء المتخصص بجملة من الخصائص نحاول أن نوجزها في هذه المداخلة كالاتي:

1- جذب الاستثمار: سعى المشرع الجزائري من خلال تأسيس المحاكم التجارية إلى إعطاء ضمانات أكثر للمتعاملين الاقتصاديين والتجار والمستثمرين على حد سواء، بالمحافظة على حقوقهم التي شرعها لهم قانون الاستثمار الجديد لا سيما ما ورد في نصوصه من تلك الضمانات المتمثلة في منحه العقار الصناعي من الأراضي التابعة للأماكن الخاصة بالدولة بعد وضع المعلومات التي تتعلق بتوفير العقار تحت تصرف المستثمر من طرف الهيئة المكلفة بالعقار حسب المادة (6 الفقرة الثانية والثالثة) من قانون الاستثمار رقم (22-18)¹²، ويتم منح العقار الصناعي للمستثمر الذي استوفى الشروط الكاملة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد بصيغة الامتياز حسب القانون الجديد رقم (23-17)¹³، وبالتالي يكون المشرع الجزائري حاول من خلال القضاء التجاري المتخصص، أن يخلق مناخ ملائم وجاذب للاستثمار، يضمن الحماية لحقوق المستثمرين أجانب أو وطنيين، وكذلك الحياد والسرعة في حسم المنازعات الاستثمارية التي تشكل العائق الأكبر أمام المستثمرين، لأن وجود هذا النوع من المحاكم داخل الوطن، هو بمثابة رسالة تبعث على الطمأنينة والارتياح في نفس المستثمر سواء المحلي أو الأجنبي، الذي ضمنا وجود جهات مختصة ستتكفل بحل ومعالجة تظلمه أو شكواه في وقت وجيز وكفاءة وشفافية، ما يجعله يُمارس نشاطه التجاري أو يُباشر استثماره بأريحية تامة وثقة في القضاء المتخصص.

2- السرعة في فض النزاعات: إن استحداث المحاكم التجارية المتخصصة في الجزائر، سيسمح بحل النزاعات التي تخص العملية التجارية في وقت وجيز، خاصة في ظل ما تعرفه هذه الأخيرة من تعطل وتأجيل في إجراءات التقاضي، ومن القضايا التجارية التي تتطلب الفصل فيها بسرعة قضايا تتعلق بالاستهلاك، والتي غالباً ما تكون فيها محجوزات، وهذه الأخيرة هي عبارة عن مواد استهلاكية قد تكون سريعة التلّف كالمواد الغذائية على سبيل المثال، وتحتاج للسرعة في الفصل فيها، والعدالة أو الجهة التي تكون بحوزتها هذه المحجوزات لا تستطيع التصرف فيها إلا بعد صدور قرار محكمة نهائي، وفي حالة ما كانت المحاكمة بطيئة، قد تصبح هذه المحجوزات غير صالحة للاستهلاك، فلا يستفيد منها أحد فيتوجب إتلافها.

أما إذا كان قضاء مختص، سيسمح هذا الأخير بالفصل في هذه القضايا بشكل أسرع، وبالتالي هذه المحجوزات إذا حكم على التاجر بالبراءة سيستعيدها من الحجز في وقت وجيز ويتصرف فيها، أما في حالة إدانته يتم تحويلها إلى مطاعم الرحمة أو المستشفيات أو مراكز الشيخوخة مثلاً، على الأقل تتم الاستفادة منها ولا تبقى عائقاً على الدولة، لأن عملية إتلافها ستكون مكلفة للخزينة العمومية، لهذا جاء الاستحداث السريع للمحاكم التجارية المتخصصة. ليتماشى والتحول الاقتصادي التي تعرفها الجزائر في إطار دعم الاستثمار بآليات جديدة.

3- بناء الثقة بين القضاء والمستثمر: تسعى الدولة الجزائرية من خلال تأسيس محاكم تجارية متخصصة إلى تعزيز التوجهات الإستراتيجية في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بخلق بيئة استثمارية تساهم في جذب المستثمرين إليها إضافة إلى حفظ الحقوق وبناء الثقة بين القضاء والمستثمر في حل نزاعاتهم المرتبطة بالعقار الصناعي الموجه بالاستثمار، وتحقيق المساواة بين المستثمرين بحسب نص المادة رقم 03 الفقرة الثانية، من

القانون رقم (18-22) 14، عدالة سريعة وفعالة تشكل دعامة قوية لعملية التنمية وتشجيع الاستثمار، وخلق جو من الثقة بين المستثمرين والدولة ما جعل المستثمر يشعر بالأمان على أمواله، كما تساهم المحاكم التجارية المتخصصة في تسريع مستوى إنجاز القضايا التجارية وتقليص مدة التقاضي وتحسين وتطوير أداء الخدمات العدلية المتخصصة وتسهيل عمل المحاكم التجارية وتوفير الوقت على أصحاب القضايا.

4- **حفظ المال وإنعاش الاقتصاد:** إن القضاء في الجزائر لا بد له من تخصيص، وذلك ما أكد عليه المشرع الجزائري من خلال إصداره لقانون الاستثمار لمواكبة التحولات الاقتصادية التي تعرفها الجزائر¹⁵ والخطوة التي قامت بها الجزائر جد إيجابية في حفظ المال وإنعاش الاقتصاد وحل النزاعات المتعلقة بالاستثمار، فأصبح كل من المستثمر أجنبي أو وطني بإمكانه رفع دعوى قضائية بالمحكمة التجارية بشكل عادي خاصة وأن الإجراءات معروفة ومبسطة بالنسبة للمستثمرين سواء كان شخص معنوي أو طبيعي فالنصوص القانونية موجودة وهي واضحة وغير معقدة كما أن القانون المعمول به في المحكمة التجارية المتخصصة هو القانون التجاري وقانون التأمينات والاستثمار دخلت حيز التنفيذ وكلها تطبق في حل النزاعات المتعلقة بالاستثمار ويمكن حتى اللجوء إلى الوسائل البديلة لحل النزاعات الناشئة عن الاستثمار، وذلك هو الأمر الذي نتطرق إليه فيما يلي:

المطلب الثاني: الوسائل الودية للقضاء التجاري المتخصص في فض النزاعات الناشئة عن استغلال العقار الصناعي
تعد المنازعات العقارية أحد المجالات الخصبة لاعتماد نظام الطرق البديلة لحل المنازعات بجميع صورها حيث يكون هذا النظام وسيلة فعالة لحل هذا النوع من المنازعات بما يضمنه لها من جميع صورها حيث يكون هذا النظام وسيلة فعالة لحل هذا النوع من المنازعات بما يضمنه لها من حلول تلقى تجاوبا منقطع النظير لها من طرف الخصوم ضمن مجال زمني قصير وبأقل تكلفة وجهد¹⁶.

وحرصاً على ذلك استحدث المشرع الجزائري القانون الجديد رقم (22 - 13) المعدل لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي حمل بعض النقاط الإيجابية للقضاء التجاري المتخصص، مما يبعث الاطمئنان للمستثمر ومن هذه النقاط التسوية الودية للمنازعات التجارية، من خلال عرض النزاع مسبقاً على الوساطة من قبل رئيس القسم التجاري¹⁷، كما تم إدراج إلزامية الصلح، قبل رفع أي دعوى أمام المحكمة التجارية المتخصصة، وهو الإجراء الذي من شأنه التقليل من المنازعات وتسويتها في آجال معقولة، بحسب نص المادة (536 مكرر 4)¹⁸ الأمر الذي اكتسي أهمية قانونية بالغة تتمثل في تشجيع الوسائل البديلة لفض النزاعات عن طريق إجراءات مرنة تساعد على محاولة تسويتها بودية قبل اللجوء إلى التقاضي، ما من شأنه تخفيف عن عمل القضاء، وعلى هذا الأساس نحاول أن نتناول هذا المطلب من خلال الوساطة كوسيلة ودية في فض النزاعات الناشئة عن استغلال العقار الصناعي (فرع أول)، ثم الصلح كوسيلة ودية في فض النزاعات الناشئة عن استغلال العقار الصناعي (فرع ثان).

الفرع الأول: الوساطة كوسيلة ودية في فض النزاعات الناشئة عن استغلال العقار الصناعي

تضمن القانون رقم (08 - 09) أحكام الوساطة في المواد (994) إلى (1005) حيث جاء في نص المادة (994) 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"، إذا فالوساطة تلعب دوراً أساسياً في تشجيع المستثمرين في القبول بها كل حل بديل في حالة حدوث نزاع يتعلق بالعقار الصناعي المخصص لممارسة نشاط استثماري.

وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم (22 - 13) نجد أن المشرع أوجب على رئيس القسم التجاري عرض الوساطة على أطراف الخصومة كما جاء بيانه، فالمشرع خالف في التعديل الجديد ما جاء في أحكام المادة (994) من القانون رقم (08 - 09)، والتي كان فيها اللجوء إلى الوساطة يخضع إلى قبول أطراف الخصومة فالمشرع يسعى بذلك إلى تشجيع الخصوم على الوساطة كآلية جديدة لدعم الاستثمار حسب التوجه الجديد للجزائر والسرعة في الفصل في النزاعات واختصار الوقت والمال والسرية في التقاضي والوصول إلى حل نهائي يرضي أطراف الخصومة دون اللجوء إلى القضاء الذي قد يستغرق وقت طويل.

وبالتالي تطبق على الوساطة الإجراءات الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية حسب نص المادة (534) من القانون (22-13) السالف الذكر حيث يعرض رئيس القسم التجاري وجوبا الوساطة على الخصوم دون الحاجة إلى موافقتهم مما يعزز ذلك إلى الوصول إلى حلول ودية بين أطراف الخصومة الأمر الذي يرسخ مبدأ التصالح باعتبار الطريق الأمثل للقضاء على كل نزاع تجاري¹⁹.

تتم الوساطة بتعيين الوسيط من قبل رئيس المحكمة التجارية من بين قائمة الوسطاء القضائيين الموجودين مستوى كل مجلس تتعد فيه الخصومة التجارية²⁰، وبمجرد صدور الأمر القاضي بتعيين الوسيط القضائي يقوم أمين الضبط القضائي بتبليغ نسخة منه إلى أطراف النزاع و الوسيط²¹، ويقوم الوسيط بإخطار القاضي بقبول الوساطة دون تأخير طبقا للمادة (1000) من القانون رقم (08 - 09) ويتضمن الأمر تعيين الوسيط، ومدة الوساطة هي (03) ثلاثة أشهر قابلة لتجديد لنفس الفترة مرة واحدة بطلب من الوسيط المعين عند الاقتضاء بعد موافقة أطراف النزاع المنظور²² بعد موافقة الوسيط قبول الوساطة يدعو أطراف النزاع إلى أول لقاء للوساطة ويباشر الوسيط المهمة المسندة إليه من خلال العمل على تلقي وجهة نظر كل طرف من أطراف الخصومة وسماع كل ما يمكن سماعه منهما، فيحاول التوفيق بين وجهات نظرهما ، والعمل على خلق جو ودي للأخذ والعطاء بينهم، بحيث يعمل ويهيئ المناخ والأجواء اللازمة كي يتوصلوا فيما بينهم إلى حل يرضيانه بأنفسهم ويحقق مصلحتهم المشتركة ويبقى على التعاملات المستقبلية بينهم²³ ويخطر الوسيط القاضي بكل الصعوبات التي تعترضه في مهمته.

عندما ينتهي الوسيط من المهمة المسندة له يخطر القاضي بما توصل إليه أطراف الخصومة ففي حالة ما إذا ما آلت الوساطة إلى الاتفاق يحرر الوسيط محضر اتفاق يضمنه ما تم الاتفاق عليه أطراف النزاع ويوقعوا عليه ليصادق عليه من طرف رئيس المحكمة التجارية بموجب أمر غير قابل للطعن ، ويعتبر بذلك محضر الوساطة سندا تنفيذيا²⁴ يمكن تنفيذه بالطرق المنصوص عليه قانونا²⁵ وفي حالة عدم اتفاق أطراف النزاع تعاد الخصومة أمام قاضي القسم التجاري المختص في التاريخ المحدد لها مسبقا ويتواصل فيها التقاضي على مستوى المحكمة التجارية مكان عرض النزاع أول مرة بالإجراءات العادية²⁶.

الفرع الثاني: الصلح كوسيلة ودية في فض النزاعات الناشئة عن استغلال العقار الصناعي

نظم المشرع الجزائري الجانب الموضوعي للصلح في أحكام القانون المدني و ذلك من المواد (459) إلى (466) ²⁷ بينما نظم الجانب الإجرائي في القانون رقم (08-09) المتعلق بالإجراءات الإدارية والمدنية بموجب المواد (990) إلى (993) ²⁸ ومن أجل تطوير مناخ التجارة والأعمال ومنح أكبر ثقة للمستثمر الأجنبي الراغب في الاستثمار بالجزائر. وبالتالي الاستفادة من إمكانية ضخ رؤوس أموال مهمة تعين الاقتصاد الوطني الجزائري على النهوض بتنمية شاملة. أقر المشرع الجزائري في القانون رقم (22-18)، بموجب المادة رقم (12) بإضفاء الطابع الخاص للنزاع التجاري، إذ خول لكل مستثمر الحق في أن: "يعرض خلافه للجهات القضائية المختصة سواء كان هو من يتسبب فيه أو الدولة الجزائرية..." ²⁹.

وعلى أساس ذلك قام المشرع الجزائري بتعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم (08-09) بموجب القانون (22-13) ليجعل إجراء الصلح وجوبياً في المحاكم التجارية المتخصصة قبل قيد الدعوى، وذلك حماية منه للحقوق والحريات، وتدعيم حركية الاستثمار والتجارة ونظراً لما يتميز به الصلح من أنه اتفاق رضائي ينهي الخصومة عن طريق تنازل كل طرف عن بعض حقوقه ³⁰. فهو أحد الوسائل البديلة للمحاكم المتخصصة في فض منازعات المستثمرين بسرعة و اللجوء إليه يشجعهم على الاستثمار.

ولأهمية الصلح على الاستثمار أسند المشرع الجزائري مهمة الصلح إلى أحد قضاة المحكمة التجارية الذي يتم تعيينه من طرف رئيس المحكمة التجارية في أجل لا يتعدى خمسة (05) أيام من تقديم الطلب من طرف الخصوم أو من يمثلهم، بموجب أمر على عريضة ليتولى عملية الصلح التي تدخل ضمن الاختصاص الإقليمي للمحكمة التجارية ³¹.

ويتم تبليغ الخصوم بتاريخ جلسة الصلح التي يحددها قاضي الصلح طالب الصلح. ويتحمل طالب الصلح مهمة مصاريف التبليغات التي ينجزها المحضر القضائي بموجب محضر تكليف بالحضور مرفق بمحضر تسليم التكاليف بالحضور. مدة الصلح في التشريع الجزائري لا تتجاوز ثلاثة (03) أشهر، ويمكن للقاضي المعين لهذا الغرض الاستعانة بشخص محايد وله دراية واسعة بموضع المنازعات التجارية ³².

تتم عملية الصلح بين الخصوم من طرف القاضي الذي يعمل على تقريب وجهة النظر أو عرض حلول للنزاع، بحيث يسعى القاضي من خلالها إلى اقتراح حلول يعرضها على أطراف الخصومة دون أن يفرضها على أحد رغم أن اللجوء إلى الصلح أمر وجوبي على أطراف الخصومة، إلا أن القاضي لا يجوز له فرض اقتراحه على أي أحد من أطراف الخصومة وما عليه احترام حرية أطراف الخصومة ففي حالة قبول الحلول المقترحة من طرف القاضي المعين لإجراء الصلح يقوم بتحرير محضر صلح حسب الفقر الثانية (536 مكرر4)، من القانون رقم (22-18)، السالف الذكر، ويثبت فيه ما تم الاتفاق عليه الطرفين فيوقع عليه من قبل أطراف الخصومة وأمين ضبط المحكمة التجارية، فيصبح هذا المحضر سنداً تنفيذياً بمجرد إيداعه أمانة ضبط المحكمة ³³ واستناداً إلى نص المادة (992)، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي يقول بأنه: "يثبت الصلح في محضر، يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية" ³⁴.

فالخصومة التي تنتهي بالصلح، لا يصدر في شأنها حكم قضائي إنما يحل المحضر المثبت للصلح محل الحكم³⁵، ويكون بهذا محضر الصلح سنداً تنفيذياً بموجب نص المادة (993)، القاضي بـ: " يعد محضر الصلح سنداً تنفيذياً بمجرد إيداعه بأمانة الضبط"³⁶، ويبقى على أطراف الخصومة اختيار أو رفض الصلح³⁷ أما في حالة أن تنتهي الخصومة بعدم الصلح يحرر محضر بعدم الصلح ويبقى للخصم الحق في اللجوء إلى المحكمة التجارية المختصة بموجب عريضة افتتاحية مرفقة بمحضر عدم الصلح تحت طائلة عدم قبول شكلاً³⁸ وعلى للخصم الذي رفض الصلح الحق في رفع الدعوى أمام المحكمة التجارية المختصة بموجب عريضة افتتاح مرفقة بمحضر عدم الصلح تحت طائلة عدم قبولها شكلاً.

يبقى في الأخير أن نخلص في هذا المطلب إلى أن هدف المشرع الجزائري من استحداث الوسائل البديلة في فض النزاعات الخاصة بالمستثمرين حول النزاعات الناشئة عن العقار الصناعي فيما بينهم أو مع الدولة التي هي دائماً الطرف القوي في النزاع، عن طريق الوساطة أو الصلح في النزاعات التجارية الوارد في القانون رقم (22- 18)، المعدل و المتمم لقانون الإجراءات المدنية والإدارية إنما هو إنهاء النزاع بين الواقع بين أطراف الخصومة بتسوية ودية، من قبل المشرع الجزائري إنما هو حماية الحقوق والحريات وفي تدعيم حركية الاستثمار والتجارة بالإضافة إلى ذلك هو بعث رسائل طمأنة للمستثمرين في الخارج والداخل، كما سيكون بمثابة خطوة هامة نحو خلق بيئة ملائمة وجاذبة للمستثمرين الأجانب، ونافذة لدعم المشاريع والمؤسسات الوطنية وتسجيل نقطة إيجابية للمحاكم التجارية المتخصصة في تسوية الودية للمنازعات التجارية من خلال إلزامية الوساطة والصلح على أطراف الخصومة قبل التوجه إلى المحكمة التجارية المتخصصة والتي نتاولها في المطلب الثاني كآلية مستحدثة في القضاء المتخصص.

خاتمة

في ختام هذه المداخلة المتواضعة نخلص إلى أن المشرع الجزائري دعماً للتحويلات الاقتصادية للجزائر وجذباً للمستثمرين أجانب أو وطنيين أولى للعقار الصناعي اهتمام متزايد، حيث قام باستصدار قانون خاص بالاستثمار حمل(22-18) ثم عززه بحماية قضائية عن طريق قضاء تجاري متخصص(22 - 13)، ليضمن به حقوق التاجر سواء كان شخص طبيعى أو معنوي ثم عزز هذه التحويلات الاقتصادية بإصداره للقانون رقم (23 - 27) المحدد لشروط كيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وقد ضمن نصوص (22 - 13) المعدل لقانون الإجراءات المدنية والإدارية آليات جديدة لفض النزاعات الناشئة عن العقار الصناعي بين المستثمرين أنفسهم أو حتى مع الدولة تتمثل هذه الآليات في إجراء الوساطة والصلح كإجراء وجوبي على أطراف الخصومة قبل رفع الدعوى أمام المحكمة التجارية المتخصصة وهذا ما يعتبر تعزيز لدور الوسائل البديلة في فض النزاعات التجارية وحدد له مدة الصلح لا تتجاوز ثلاثة أشهر وهذا ما جعل مشرعنا منفتحاً على محيطه الخارجي والاطلاع على تجارب قضائية وثقافات قانونية أخرى، والأخذ بعين الاعتبار ضرورة انفتاحه على المحيط الخارجي وعدم الاكتفاء بالتكوين القانوني؛ وإنما

الاهتمام بمسائل الاقتصاد والمحاسبة والشؤون المالية والتجارة الدولية، رغبة في تطوير واستيعاب متطلبات التنمية، حتى يصبح قادرا على إيجاد الحلول المناسبة لما قد يعرض عليه من منازعات تهم مجال الاستثمار ومن ثم يكون فاعلا أساسيا في خلق مناخ سليم يسوده الاطمئنان والثقة والاستقرار، ويشكل دعامة قوية لعملية التنمية وتشجيع الاستثمار، وحتى يقوم القضاء المتخصص بالدور المنوط به لاسيما في التحفيز على الاستثمار والمساهمة في خلق النشاطات الاقتصادية عليه أن يضمن أمن المستثمرين ويصون حقوقهم في ظل سيادة القانون واستقلال القضاء، سواء كانوا وطنيين أم أجنب، إذ لا استثمار بدون ضمانات قضائية واضحة.

وفي هذا السياق، نحاول إعطاء بعض التوصيات التي نأمل أن تجد التطبيق:

- 1- ضرورة توحيد العمل القضائي التجاري المتخصص من أجل تحقيق الأمن القضائي في مجال الأعمال.
- 2- يجب تطوير القضاء التجاري المتخصص من خلال مقارنة شمولية مندمجة تتعامل مع الاستثمار في مختلف جوانبه المرتبطة بالقوانين التجارية والبنكية والضريبية والجمركية وتستحضر الأبعاد الدولية التي تفرضها عولمة التبادل التجاري والمالي والاقتصادي عبر القارات.
- 3- تأهيل قضاة المحاكم التجارية المتخصصة لاسيما في قضايا التجارة والاستثمار، وإحداث مسالك دراسية في المجالات المرتبطة بقانون الأعمال.
- 4- إرساء مقومات المحكمة التجارية المتخصصة الرقمية.
- 5- تعزيز الثقة في المحاكم التجارية المتخصصة الوطنية من خلال العمل على حسن تدبير الزمن القضائي وتصريف الملفات بطريقة فعالة.
- 6- إحداث المزيد من المحاكم التجارية المتخصصة في قضايا التجارة والاستثمار في المستقبل القريب بدل اثنتي عشرة (12) محكمة غير كاف.
- 7- تفعيل دور الرقابة على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المكلفة بتوزيع العقار الصناعي

قائمة المراجع

أولا- النصوص القانونية و التنظيمية

- 1- القانون رقم (23 - 27) بتحديد وشروط كيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الصادر بالجريدة الرسمية عدد: (73) المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.
- 2- القانون رقم (22- 18)،المتعلق بالاستثمار، والمؤرخ في 24 يوليو 2022، الصادر بالجريدة الرسمية عدد (50) بتاريخ 28 يوليو 2022.
- 3- القانون رقم (22- 13) يعدل و يتم القانون رقم (08-09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمؤرخ في 12 يوليو 2022، الصادر بالجريدة الرسمية عدد: (48) بتاريخ 17 يوليو 2022.
- 4- القانون رقم (22- 7) يتعلق بالتنظيم القضائي، مؤرخ في 05 مايو 2022، الصادر بالجريدة الرسمية عدد: (32) بتاريخ 14 مايو 2022.

5- القانون رقم (22-10) يتعلق بالتنظيم القضائي، مؤرخ في 09 يونيو 2022، الصادر بالجريدة الرسمية عدد: (41) بتاريخ 16 يونيو 2022.

6- المرسوم التنفيذي رقم (23-53) يحدد دوائر الاختصاص الإقليمي للمحاكم التجارية المتخصصة والمؤرخ في 14 يناير 2023، الصادر بالجريدة الرسمية عدد: (02) والمؤرخة في 15 يناير 2023.

7- من المرسوم التنفيذي رقم (09-100)، المتعلق بتعيين الوسيط القضائي، مؤرخ في 10 مارس 2009 الصادر بالجريدة الرسمية عدد (16)، مؤرخة في 16 مارس 2009.

8- الأمر رقم (75-58)، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل بالقانون رقم (05-10).

ثانيا- الكتب العامة

1- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء القانون (09-08)، المعدل والمتمم للقانون (22-13)، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، بيت الأفكار، الدار البيضاء، الجزائر، سنة 2022.

أحمد صالح علي، الطرق البديلة لحل المنازعات الصلح الوساطة التحكيم حسب قانون إجراءات المدنية الإدارية الجزائرية، الدار الخلدونية الجزائر، طبعة 2021.

2- أحمد عبد الكريم سلامة، النظرية للنظم الودية لتسوية المنازعات، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، سنة 2013،

ثالثا- رسائل و أطروحات

1- قني سعيدة، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، منازعات الوعاء العقاري المخصص للاستثمار، سنة 2018 - 2019.

رابعا- المقالات

1- مباركية بسمة، بلعير فاطمة، مقالة بعنوان، القضاء التجاري بين المأمول والقانون، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد الأول، العدد السابع، تاريخ النشر 15 ماي 2023.

2- صديقي عبد القادر، مقالة بعنوان، وسائل التسوية الودية للمنازعات التجارية وفقا للقانون (22-13) المعدل والمتمم لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد السادس العدد الثاني، من سنة 2022 .

2- أم كلثوم صبيح محمد، انتهاء عقد المعاوضة بالصلح الاتفاقي (دراسة مقارنة بين الفقه والقانون العراقي) مجلة كلية الحقوق، جامعة النهريين، المجلد (15)، العدد (01)، كانون الثاني، سنة 2013.

الهوامش:

1- القانون رقم (23 - 27) المتعلق بتحديد شروط كيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الصادر بالجريدة الرسمية عدد: (73) المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

2- القانون رقم (22 - 18)، المتعلق بالاستثمار، والمؤرخ في 24 يوليو 2022، الصادر بالجريدة الرسمية عدد : (50) بتاريخ 28 يوليو 2022.

3- القانون رقم (22 - 13) يعدل و يتمم القانون رقم (08 - 09) المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، والمؤرخ في 12 يوليو 2022، الصادر بالجريدة الرسمية عدد : (48) بتاريخ 17 يوليو 2022.

- 4- القانون رقم (22- 7) يتعلق بالتنظيم القضائي ، مؤرخ في 05 مايو 2022، الصادر بالجريدة الرسمية عدد: (32) بتاريخ 14 مايو 2022
- 5- القانون رقم (22- 10) يتعلق بالتنظيم القضائي ، مؤرخ في 09 يونيو 2022، الصادر بالجريدة الرسمية عدد: (41) بتاريخ 16 يونيو 2022.
- 6- القانون رقم (22- 18)، مرجع سابق.
- 7- المادة (536 مكرر)، من القانون رقم (22- 13) مرجع سابق.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم (23- 53) يحدد دوائر الاختصاص الإقليمي للمحاكم التجارية المتخصصة، والمؤرخ في 14 يناير 2023، الصادر بالجريدة الرسمية عدد : (02) و المؤرخة في 15 يناير 2023.
- 9- المادة (533) يمن القانون رقم (22 - 13) مرجع سابق.
- 10- المادة (536 مكرر02)، من القانون رقم (22- 13) مرجع سابق .
- 11- المرسوم التنفيذي رقم (23- 53) يحدد دوائر الاختصاص الإقليمي للمحاكم التجارية المتخصصة، والمؤرخ في 14 يناير 2023، الصادر بالجريدة الرسمية عدد : (02) و المؤرخة في 15 يناير 2023.
- 12- المادة (06 الفقر 3 و 4) من القانون رقم (22- 18)، مرجع سابق.
- 13- المادة : (14) من القانون رقم (23 - 27) ، مرجع سابق.
- 14- الفقرة الثانية من المادة الثالثة، من القانون رقم (22- 18)، مرجع سابق.
- 15- المادة (12) من القانون رقم (22- 18)، مرجع سابق.
- 16- فني سعدي ، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، منازعات الوعاء العقاري المخصص للاستثمار، سنة 2018 - 2019، ص351.
- 17- المادة(533)، من القانون رقم (22- 18)، مرجع سابق.
- 18- المادة(536 مكرر5)، من القانون رقم (22- 18)، مرجع سابق.
- 19- المادة (04)، من المرسوم التنفيذي رقم (09- 100)، المتعلق بتعيين الوسيط القضائي، مؤرخ في 10 مارس 2009، الصادر بالجريدة الرسمية عدد (16)، مؤرخة في 16 مارس 2009.
- 20- المادة (04)، من المرسوم التنفيذي رقم (09- 100)، المتعلق بتعيين الوسيط القضائي، مؤرخ في 10 مارس 2009، الصادر بالجريدة الرسمية عدد (16)، مؤرخة في 16 مارس 2009.
- 21- المادة (1000)، من القانون رقم (08 - 09)، مرجع سابق.
- 22- المادة (996)، من القانون رقم (08 - 09)، مرجع سابق.
- 23- أحمد صالح علي، الطرق البديلة لحل المنازعات الصلح الوساطة التحكيم حسب قانون إجراءات المدنية الإدارية الجزائرية، الدار الخلدونية الجزائر، طبعة 2021، ص44.
- 24- المادة (100)، من القانون رقم (08 - 09)، مرجع سابق.
- 25- مباركية بسمة، بلعير فاطمة، مقالة بعنوان، القضاء التجاري بين المأمول والقانون، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد الأول ، العدد السابع، تاريخ النشر 15 ماي 2023.
- 26- المادة (1003)، من القانون رقم (08 - 09)، مرجع سابق.
- 27- الأمر رقم (75 - 58)، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل بالقانون رقم (05 - 10).
- 28- المواد (990)، إلى (993) من القانون رقم (08 - 09)، مرجع سابق.
- 29- المادة (12) من القانون رقم (22- 18)، مرجع سابق.
- 30- أحمد عبد الكريم سلامة، النظرية للنظم الودية لتسوية المنازعات ، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية، سنة 2013، ص139.
- 31- المادة(536 مكرر5)، من القانون رقم (22- 18)، مرجع سابق.
- 32- المادة(536 مكرر5)، من القانون رقم (22- 18)، مرجع سابق.
- 33- أم كلثوم صبيح محمد، إنهاء عقد المعاوضة بالصلح الاتفاقي (دراسة مقارنة بين الفقه و القانون العراقي)، مجلة كلية الحقوق، جامعة النهدين، المجلد (15)، العدد (01) ، كانون الثاني، سنة 2013.
- 34- المادة(900)، من القانون رقم (09- 08)، مرجع سابق.
- 35- بريارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء القانون (09- 08)، المعدل و المتمم للقانون (22 - 13)، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، بيت الأفكار ، الدار البيضاء، الجزائر، سنة 2022، ص 9 .
- 36- المادة (536 مكرر 4)، من القانون رقم (22- 18)، مرجع سابق.
- 37- المادة(536 مكرر5)، من القانون رقم (22- 18)، مرجع سابق.
- 38- المادة(536 مكرر5)، من القانون رقم (22- 18)، مرجع سابق.

الإطار القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار



د. بن عميروش ريمة

جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل

r.benamirouche@univ-jijel.dz

ملخص:

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أهم الأجهزة الناشطة في مجال الاستثمار فهي تعتبر حلقة وصل بينها وبين المستثمر، وهي الطرف المرافق للمستثمر في مراحل مشروعه الاستثماري من الفكرة إلى غاية إتمامه.

ولعل التعديلات المتتالية على أجهزة دعم وترقية الاستثمار جاءت لا محالة لإتاحة الخيارات وجذب الدول الراغبة في للاستثمار مع ما يتناسب ومنظومتها، وبالتالي تشجيع الاستثمار الأجنبي وتقديم المزيد من الدعم والتحفيز، وهو ما كان من خلال القانون رقم 18/22 الذي أعاد تنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ووسع من صلاحياتها من خلال تسهيل الإجراءات الإدارية وإضفاء المرونة عليها و القضاء على مختلف العراقيل الإدارية التي واجهت المستثمرين بحسب مختلف المؤشرات الدولية وتذليل كل العقبات الإجرائية.

Résumé :

L'Agence Algérienne de Promotion des Investissements est considérée comme l'un des organismes les plus importants actifs dans le domaine de l'investissement, car elle est considérée comme un lien entre elle et l'investisseur, et c'est la partie qui accompagne l'investisseur dans les étapes de son projet d'investissement depuis le idée jusqu'à son achèvement.

Peut-être que les modifications successives apportées aux agences de soutien et de promotion des investissements sont venues inévitablement offrir des options et attirer les pays souhaitant investir avec ce qui est approprié pour leur système, et ainsi encourager les investissements étrangers et fournir plus de soutien et d'incitation, ce qui a été le cas à travers la loi n° 22. 18, qui a réorganisé l'Agence nationale de développement des investissements, à l'Agence algérienne de promotion des investissements et élargit ses pouvoirs en facilitant les procédures administratives, en y ajoutant de la flexibilité, en éliminant divers obstacles administratifs auxquels sont confrontés les investisseurs selon divers indicateurs internationaux

مقدمة:

يعتبر مبدأ حرية الاستثمار أحد أهم مقومات تحسين مناخ الاستثمار، وإعادة بعث عملية التنمية من جديد وفق المعطيات الدولية، فبالإضافة إلى الترسانة القانونية المشجعة للاستثمار، نجد الإطار المؤسسي، حيث تتدخل عدة هيئات من أجل العمل على خلق ظروف ملائمة ومشجعة للاستثمار، وتتمثل في الهيئات المؤطرة للعملية الاستثمارية.

وتعتبر أجهزة تنظيم وترقية الاستثمار من ضمن الأساليب التي استحدثها المشرع الجزائري في ضبط وتنظيم العملية الاستثمارية، لأنها تقوم بتحريك عجلة الاستثمار باقتراح ووضع السياسة العامة للاستثمار من جهة، وتعمل على تنفيذها على أرض الواقع من جهة ثانية، مما يخلق نوعا من التوازن والثقة في إدارة وتسيير القطاع، بالإضافة إلى كونها تشكل حلقة وصل بين المستثمر والإدارة، إذ تسهل عليه كافة الإجراءات الإدارية، وتضع تحت خدمته هياكل إدارية تمدّه بكافة المعلومات الضرورية لإنجاز مشروعه الاستثماري، فالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تمثل الإطار المؤسسي الداعم والمحفز لمناخ الاستثمار بالجزائر تتناسب والسياسة الاستثمارية التحفيزية المنتهجة .

وعليه، تراءى لنا من خلال هذه الدراسة تسليط الضوء على هذه التعديلات أو الجديد بخصوص تنظيم وسير وصلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وذلك في سياق الإشكالية المبسورة في التساؤل التالي:
إلى أي مدى سيسهم التوجه القانوني الجديد بخصوص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ضبط نشاطها بما يضمن توفير مناخ ملائم للاستثمار؟

نتطرق إلى الإطار العضوي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (محور أول) ثم الإطار الوظيفي لها (محور ثان).

المحور الأول: الإطار العضوي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

لم تنص المادة 18 من القانون رقم 18-22¹ على تنظيم وتسيير الوكالة، باستثناء النص على الشبايبك الوحيدة التي تنشأ لدى الوكالة والمتمثلة في:

- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية
- الشبايبك الوحيدة اللامركزية .

غير أن المادة المذكورة أعلاه أحالت مسألة تنظيم وسير الوكالة إلى التنظيم، إذ بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 نجد أنه خصص الباب الثاني لتنظيم وتسيير وسير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

إذ يدير الوكالة مجلس إدارة وتسير من قبل مدير عام، بالإضافة إلى الشبائيك الوحيدة التابعة للوكالة، وبذلك تكون الوكالة لها أجهزة وهيكل مركزية) وهيكل لامركزية للوكالة .

أولاً: الأجهزة والهيكل للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تتمثل الأجهزة والهيكل المركزية التي تقوم عليها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجلس الإدارة وهو هيئة تداولية والمدير العام باعتباره هيئة تنفيذية، إضافة إلى الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.

1- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية

يعتبر الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية المحاور الوحيد والمكلف بجميع الإجراءات الخاصة بالمشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية² ويتمتع باختصاص وطني³، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الصلاحيات المتعلقة بهذا النوع من الاستثمارات كانت موكلة للمجلس الوطني للاستثمار، وتدخل هذه التعديلات ضمن الإصلاحات الهيكلية المهمة التي استحدثها قانون الاستثمار الجديد، وذلك في مرافقة ومتابعة جميع الاستثمارات في إطار الشفافية والمساواة.

2- الشباك الوحيد اللامركزي

يتمتع الشباك الوحيد اللامركزي باختصاص محلي، ويعتبر المحاور الوحيد للمستثمرين، وهو مكلف بجميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار من مرافقة وتقديم مختلف التسهيلات⁴ عبر ممثلي الهيئات والإدارات المكلفة بتنفيذ وتجسيد المشاريع الاستثمارية⁵.

ثانياً: تسيير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

بالرجوع إلى نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 22-18 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، يتكون التنظيم المركزي للوكالة من مجلس إدارة ويسيرها مدير عام، يسهران على حسن سير الوكالة وتنظيمها.

1- مجلس الإدارة: يعتبر مجلس الإدارة أعلى سلطة في الوكالة حيث يتولى إدارة الوكالة وتوجيه القرارات المناسبة لها وكذا اقتراح السياسة العامة التي تسيير عليها، ويدخل هذا كله في إطار تحقيق الهدف الذي أنشأت من أجله الوكالة.⁶

أ - تشكيلة مجلس الإدارة: يتألف مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفقاً لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، من مجموعة من ممثلي الوزارات.

وعندما نقارن تشكيلة مجلس الإدارة بسابقتها نجد أن المشرع قد قام بتخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة إلى 07 أعضاء بدلا من 09 أعضاء التي كانت محددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100 وبدلا من 18 عضوا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-356، إذ استغنى عن عدد من الأعضاء ويتعلق الأمر ب: ممثل الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات والصناعات الصغيرة والمتوسطة، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة، ممثل المجلس الوطني الاستشاري لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وممثلي منظمة أرباب العمل، وهذا راجع لاختفاء وحل بعض الوزارات أو اندماجها في وزارات أخرى وهذا ما يظهر في التشكيلة الحكومية الحالية.

كما يلاحظ على تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أنها أصبحت تضم فقط ممثلين عن بعض الوزراء المشكلين للمجلس الوطني للاستثمار، على خلاف ما كان عليه الأمر في المرسوم التنفيذي رقم 06-356 الملغى، الذي كان يضم في تشكيلة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ممثلين عن كل الوزراء المكونين للمجلس، وبالتالي يظهر من خلال تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أنه تم الإبقاء فقط على ممثلي الإدارات والهيئات المعنية بالعملية الاستثمارية مباشرة.

ب- دورات ومداولات مجلس الإدارة: لقد أحدث المشرع الجزائري تعديلات جديدة في دورات مجلس الإدارة منها ما هو دورات عادية وأخرى غير عادية، تفصل فيها كالتالي:

- **الدورات العادية:** يجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين في السنة بناء على استدعاء من رئيسه⁽⁷⁾ وهي نفس عدد الدورات التي كانت واردة بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100 وتجدر الإشارة إلى أن عدد دورات مجلس الإدارة كان أربع مرات في السنة بموجب المادة 09 من للمرسوم التنفيذي رقم 06-356.

- **الدورات غير العادية:** يمكن للمجلس أن يجتمع في دورة غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه أو باقتراح ثلثي 3/2 من أعضاء مجلس الإدارة، وتنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 على رئيس مجلس الإدارة أن يرسل إلى كل عضو في المجلس استدعاء يبين فيه جدول أعمال قبل 15 يوم من تاريخ الاجتماع.

كما تنص المادة 10 من نفس المرسوم أن المداولات لا تصح إلا بحضور ثلثي 3/2 من أعضائه على الأقل، وإن لم يكتمل النصاب يجتمع المجلس بعد الاستدعاء الثاني، بعده تصح المداولات مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين، ويتخذ المجلس قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس.

يترتب على مداوات المجلس تحرير محاضر مرقمة في دفتر خاص يوقعها رئيس مجلس الإدارة وتبلغ لجميع الأعضاء وللسلطة الوصية خلال 15 يوم التي تلي المداوات.

كما يمكن لمجلس الإدارة أن يتداول في إنشاء الشبايك الوحيدة للوكالة أو هياكل دعم بناء على اقتراح من المدير العام وموافقة السلطة الوصية⁸.

وطبقا لنص المادة 13 من نفس المرسوم الأخيرة يكلف المدير العام بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة.

2- المدير العام: يتمثل الجهاز الثاني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في المديرية العامة التي يتولى إدارتها مدير عام يديرها ويكون مسؤولا عن سيرها كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري.

وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-298 يتولى المدير العام السلطة التنفيذية في الوكالة إذ يعتبر المسؤول عن سير الوكالة في مجال التسيير الإداري والمالي .

ويقترح المدير العام في مجال التسيير الإداري التنظيم الداخلي للوكالة وشبايكها⁹ ويتكلف بالتعيين في المناصب التي لم تتقرر طريقة أخرى للتعيين فيها، ويمارس السلطة السليمة على جميع مستخدمي الوكالة ويكلف بتنفيذ القرارات الصادرة عن مجلس الإدارة ويمثل الوكالة أمام العدالة وفي أعمال الحياة المدنية⁽¹⁰⁾، ويبرم الصفقات والاتفاقات والاتفاقيات المرتبطة بمهام الوكالة¹¹، كما يدير مصالح الوكالة من خلال الإشراف على مختلف الأقسام والمديريات، ويقوم بإعداد تقرير كل ستة (06) أشهر يرسله إلى السلطة الوصية ومجلس الإدارة حول نشاطات الوكالة، كما يعد وبالتنسيق مع المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالشؤون الخارجية، وبالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية وتقريراً كل ستة (06) أشهر يوجهه إلى المجلس الوطني للاستثمار حول أنشطة ترقية الاستثمار وعن تدفقات الاستثمارات الأجنبية المباشرة⁽¹²⁾.

المحور الثاني: الإطار الوظيفي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

وسع المشرع الجزائري من السلطات والصلاحيات التي أسندت إلى الوكالة من أجل تفعيل الاستثمارات بتوفير كل الإمكانيات المادية والبشرية للقيام بالمهام على أكمل وجه، من خلال المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، فقام المشرع بتفصيل مهام للوكالة تطبيقاً لنص المادة 18 من القانون رقم 22-18، حيث صنف من خلاله المشرع نشاط الوكالة بعنوان عدد المهام الموكلة لها، وبعبارة كل مهمة أورد الالتزامات التي يتعين على الوكالة القيام بها، بسرد هذه المهام في ست فقرات، والذي من خلاله تقوم بممارسة سلطاتها وصلاحياتها.

ولدراسة مهام الوكالة صنفناها إلى نوعين: مهام إدارية (أولاً)، ومهام ذات طابع خاص (ثانياً).

أولاً: المهام الإدارية للوكالة الجزائرية لترقية للاستثمار

حددت المهام الإدارية التي تقوم بها الوكالة الجزائرية لترقية للاستثمار طبقاً للمادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الملغي لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-356 ولعل أبرز المهام الإدارية التي تعنى بها الوكالة الجزائرية لترقية للاستثمار مهمة استقبال المستثمر وتوجيهه، كما تلعب دور المرافق للمستثمر طيلة فترة إنجاز مشروعه الاستثماري من خلال تقديم كافة الخدمات الإدارية التي قد يحتاجها، إلى جانب مهمة لا تقل أهمية عن سابقتها والتي تتمثل في مهمة تسجيل الاستثمارات ومنح المزايا المقررة ومتابعتها:

1- استقبال و إعلام المستثمر: تعتبر خدمة الاستقبال والإعلام الوجه الذي سوف يحدد مدى استقطاب الدولة للمستثمرين، حيث أن المستثمر من خلال خدمة الاستقبال سوف تتحدد له ما إذا سوف يستمر في قراره أم لا، كما أن مهمة الإعلام بهذا الوصف تدخل ضمن صميم اختصاصات الشبابيك الوحيدة¹³، والتي ابتكرت خصيصاً من أجل أداء مهمة المساعدة وتثقيف المستثمر في المجال المزمع إنجاز مشروعه فيه، وفي هذا الصدد تنص المادة 04 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 وذلك بعنوان الإعلام على أن:

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مكلفة بمهمة الإعلام من خلال ضمان خدمة الاستقبال لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار بوضع أنظمة إعلامية للمستثمرين من أجل سهولة الحصول على مختلف المعطيات الخاصة بالمشاريع الاستثمارية، بحيث تضع الوكالة بنوك معطيات تسمح للمستثمرين بالإطلاع على مختلف المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم، والفرص والإمكانات الموجودة في كل قطاع فهي معطيات أو إحصائيات أو مخططات تتعلق بفرص الأعمال والمشاريع الرائدة في المنطقة وكذا وثروات الأقاليم المحلية والجهوية، وفي ذات الصدد وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية عن توفر العقار الموجه للاستثمار.

بالإضافة إلى وضع التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار ومعالجتها ونشرها بكل وسيلة حتى يتمكن المستثمرون من الاطلاع عليها .

2- تقديم الخدمات الإدارية ومرافقة المستثمر: من بين الصعوبات التي يعاني منها المستثمر الانتقال بين هذه إدارة إلى أخرى مما يكلفه الكثير من الجهد والوقت والمصاريف، وفي الكثير من الأحيان يتعرض إلى بعض المشاكل الإدارية وتعقيد إجراءاتها.

ومن أجل التخفيف من حدة المشاكل والصعوبات ضمن القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار كل الإجراءات والشكليات المتعلقة بالمشروع الاستثماري في يد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للقيام بمهمتها في تسهيل الإجراءات وتبسيطها من خلال الشبابيك الوحيدة.

بعد قيام الوكالة باستقبال المستثمر تتولى بعد ذلك مهمة توجيه المستثمر نحو ممثلي الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار الممثلة على مستوى الشباك الوحيد والتنسيق معها لإفادة المستثمر وتزويده بمختلف المعلومات المتوفرة لديهم وبكل ما يتعلق بموضوع استثماره كما تتولى منح كل الوثائق والقرارات والتراخيص التي لها علاقة بتجسيد واستغلال المشروع الاستثماري¹⁴، فصلها كالتالي.

ممثّل الوكالة: يتولى ما يلي:

- تسجيل الاستثمارات وتبليغ شهادات التسجيل.
- دراسة كل طلبات تعديل شهادات التسجيل، وكذا تمديد الآجال المتعلقة بها.
- التأشير خلال الجلسة على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا وطلبات تعديلها.
- الترخيص بالتنازل عن الاستثمار وتحويل المزايا.

ممثّل إدارة الضرائب: يتولى ما يلي:

- إعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات المستفيدة من المزايا.
- إعداد محضر معاينة الدخل في الاستغلال بالتنسيق مع مصالح الضرائب المختصة إقليمياً .

ممثّل إدارة الجمارك: يكلف بما يلي:

- مساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات الجمركية فيما يتعلق بانجاز استثماره واستغلاله .
- معالجة طلبات رفع عدم القابلية للتنازل عن السلع المقتناة في ظل شروط تفضيلية.

ممثّل المركز الوطني للسجل التجاري: يتولى ما يلي :

- تسليم شهادات عدم سبق التسمية، وذلك في اليوم نفسه الذي تم فيه الحصول على شهادة التسجيل.

- مساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المتعلقة بالتسجيل في السجل التجاري.

ممثّل مصالح التعمير: يتولى ما يلي:

- مساعدة المستثمر في الحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المرتبطة بحق البناء.
- استلام الملفات التي لها علاقة بصلاحياته ومتابعتها حتى انتهائها.

ممثّل البيئة: يتولى ما يلي:

- مساعدة المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة.
- القيام بكل المهام التي لها علاقة بالبيئة والمحيط.

ممثّل العمل والتشغيل: يتولى ما يلي:

- تسليم كل وثيقة مطلوبة وفق التنظيم المعمول به في أقرب الآجال.
- جمع عروض عمل المستثمرين، وتقديم المرشحين للمناصب المقترحة.
- الاتصال بالهيئة المكلفة بتسليم رخصة العمل.

ممثّل هيئات الضمان الاجتماعي: يتولى تسليم شهادات المستخدم وتغيير الموظفين، والتعيين

وتسجيل المستخدمين والأجراء وكل وثيقة أخرى تخضع لاختصاصاتهم.

ممثّل الهيئات المكلفة بمنح العقار الموجه للاستثمار: يتولى مساعدة المستثمرين في استكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار بعد إعلامهم بتوفير الأوعية العقارية .

من جانب آخر وبمعنوان المرافقة طبقا للفقرة الرابعة من المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 يؤهل ممثلو الوكالة بمرافقة المستثمرين لدى هيئاتهم وإداراتهم الأصلية¹⁵ في إطار تذليل الصعوبات المحتملة التي تعترضهم¹⁶.

3- تسيير الامتيازات: لقد كفل المشرع الجزائري العديد من المزايا الجبائية للمستثمرين الأجانب والوطنيين

على حد سواء كما رأينا سابقا قصد خلق مناخ ملائم لجذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية وهذا ما يظهر جليا من خلال مهمة منح المزايا التي تعتبر ضمن المهام الجوهرية التي تقوم بها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إذ تعتبر ذات تأثير قوي على مدى استمرارية المشاريع الاستثمارية، وتحقيق أقصى قدر من الربح، وهو ما تم تكريسه بموجب القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار الذي أشار إلى كافة الشروط التي يجب توافرها للحصول على هاته المزايا، حيث اعتبر إجراء تسجيل الاستثمار بمثابة شرط أساسي يتوجب توفره إلى جانب شروط موضوعية أخرى للاستفادة من المزايا المقررة للاستثمارات.

وفي حالة ما إذا رأى المستثمر أنه قد غبن من إدارة أو هيئة مكلفة بشأن الاستفادة من المزايا أو كان موضوع إجراء سحب أو تجريد من الحقوق، تقديم تظلم مسبق أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأي وسيلة كانت، في أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه، والذي يجب أن يفصل فيه المدير العام في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تسلمه¹⁷.

وفي حالة عدم إنصافه يتقدم بطعن أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار، والتي تم إنشاؤها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 22-297¹⁸، تطبيقها للمادة 11 من القانون رقم 22-18⁽¹⁹⁾، وبالنظر إلى تشكيلتها المتكونة من ممثل عن رئيس الجمهورية مجموعة قضاة، بالإضافة إلى خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين فهي لجنة ذات وزن كما أنها مطالبة بالإضافة إلى الفصل في طعون المستثمرين برفع تقرير إلى

رئيس الجمهورية كل ستة (06) أشهر عن نشاطها وعن المشاكل التي تعترض الاستثمارات وتقديم توصيات عند الاقتضاء²⁰.

يرفع المستثمر طعنه أمام اللجنة في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغه بقرار سحب أو رفض منح المزايا، أو في حالة رفض إعداد المقررات والتراخيص سواء أمام اللجنة مباشرة أو عبر المنصة الرقمية للمستثمر، والتي تفصل في ذلك في أجل لا يتجاوز شهرا من تاريخ الإخطار²¹.

وذلك دون المساس بحقه في اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة،²² بغية حماية المستثمر من تعسف وغبن الأجهزة الإدارية وضمانا لحقوق المستثمر.

وتجدر الإشارة إلى أن المستثمر كان يرفع طعنه أمام لجنة الطعن في مجال الاستثمار المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-357²³ الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-166²⁴.

ثانيا: المهام ذات الطابع الخاص للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

إن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفي سبيل تحقيق هدفها جذدت جميع طاقاتها الإدارية لذلك، غير أن الدور الإداري وحتى تكتمل مهمته يبقى بحاجة إلى جهود أخرى ذات طابع خاص تقف جنبا إلى جنب معه للوصول إلى الهدف المنشود، وفي سبيل تحقيق ذلك نجد أن المشرع الجزائري قد أوكل إلى الوكالة إلى جانب ما تقوم به من دور إداري مهام ذات طابع خاص، من خلال المادة 18 من القانون رقم 22-18، والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المتعلق بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها ويتمثل الدور ذو الطابع الخاص للوكالة في عدة مهام نذكر منها: مهمة التسهيل، الترقية والمتابعة والتي يمكن تفصيلها فيما يلي:

1- قيام الوكالة بمهمة التسهيل: تعتبر مهمة التسهيل من أهم الاختصاصات الموكلة للوكالة، وأكثرها فعالية في تنشيط وتفعيل العملية الاستثمارية، حيث تنطوي على عدة عوامل أساسية تتعلق بوضع وتسيير المنصة الرقمية، عرض وتقييم مناخ الاستثمار، بالإضافة إلى تحديد فرص الاستثمار المتاحة، تناولها بالدراسة على التوالي:

أ- وضع المنصة الرقمية للمستثمر وتسييرها: تم إنشاء منصة رقمية للمستثمر بموجب المادة 23 من القانون رقم 22-18، وهي عبارة عن "أداة إلكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال مرحلة الاستغلال، تعمل على إزالة الطابع المادي للإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الانترنت"²⁵ بمعنى أنها بمثابة نظام إعلامي يسمح للمتعاملين الاقتصاديين وكل المهتمين بمجال الاستثمار بالاطلاع على جميع المعطيات الاقتصادية بإعطائهم دفعا قويا نحو إقامة مشاريع، بحيث يكون بحوزتهم معطيات حديثة، متنوعة شاملة، مطابقة لواقع الإقليم المعني تمكنهم من اتخاذ قرارات رشيدة.

وفي هذا الصدد تحدد المادة 28 الأهداف من إنشاء هذه المنصة والتي يمكن إيجازها في التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمارات وتبسيطه، الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراساتها ومتابعة تقدمه، تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية وهذا ما يضمن شفافية الإجراءات ويحسن أداة خدمة المرافق العامة ويسمح بالتبادل المباشر بين أعوان الإدارات.

إلى غاية تفعيل المنصة بشكل جيد، تتفرد الوكالة بضم شبكة المعلومات الخاصة بالاستثمار ليوأكب التطورات التكنولوجية التي يعرفها العصر.

ب- عرض و تقييم مناخ الاستثمار: يقصد بالسياسة العامة الاستثمارية أو المناخ العام للاستثمار مختلف العوامل الاقتصادية التي يعتمدها المستثمر لإقامة مشروعه الاستثماري في دولة ما، وتتمثل في توفير البنية الأساسية لإقامة الاستثمار، بالإضافة إلى توافر الدولة على المواد الأولية والأساسية كالثروات الطبيعية والموقع الجغرافي ومدى قربها من الأسواق العالمية²⁶.

وفي نفس السياق تتوفر الجزائر على العديد من المؤهلات الطبيعية والبشرية التي تؤهلها لكي تكون قطبا اقتصاديا يستقطب المستثمرين، خاصة موقعها الجغرافي الذي يمكن من تقليل التكاليف خاصة تكاليف المواد الأولية، وبالتالي التواجد بالقرب منها وإنشاء وحدات إنتاج يسمح لها بالسيطرة والهيمنة عليها، حيث تقع الجزائر في قلب شمال إفريقيا وتتوسط بلدان المغرب العربي، كما تشكل همزة وصل بين إفريقيا وأوروبا الأمر الذي يجعلها محل استقطاب الكثير من المستثمرين.

وعليه تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإعطاء نظرة شاملة للمستثمرين عن بيئة الاستثمار في الجزائر ومختلف الموارد الطبيعية التي تزخر بها الجزائر،²⁷ كما تسعى من أجل رسم صورة واضحة وشاملة للبيئة الاستثمارية في الجزائر بوصفها بلد مضيء، من خلال إبراز كافة القدرات والمؤهلات التي يتمتع بها في مجال الاستثمار مدعمة ذلك بتقديم معطيات وإحصائيات مطابقة للواقع، كما تضع الوكالة تحت تصرف المستثمرين كافة البيانات والمعلومات الاقتصادية والقانونية اللازمة التي يطلبونها بمناسبة إنجاز مشاريعهم وذلك عن طريق الخدمات المقدمة مباشرة عن طريق الشبائيك الوحيدة المتواجدة عبر التراب الوطني، وهذا ما أشارت إليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي 22-298.

من جهة أخرى، بحكم الاحتكاك المباشر للوكالة بالمستثمر سواء المحلي أو الأجنبي وذلك عبر إطرارات الشبائيك الوحيدة ومرافقتها له في جميع مراحل المشروع الاستثماري يمكنها ملاحظة الإيجابيات والسلبيات في هذه العملية، وكذا التنبؤ بالمشاكل والمخاطر التي قد تحدث، فتتصدى لها مسبقا من أجل إيجاد الحلول المناسبة، كل هذا يؤهلها أن تقدم كافة التوصيات للسلطات المعنية قصد استدراك الهفوات الممكن الوقوع فيها

أثناء تطبيق أحكام قانون الاستثمار²⁸ وكذا تقديم كافة الاقتراحات في تخفيف وتبسيط الإجراءات وتذليل الصعوبات، وهو ما يؤدي إلى تحسين مناخ الاستثمار.

ج- تحديد فرص الاستثمار في الجزائر: تعتمد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في سبيل تشجيع الاستثمار في الجزائر على عدة أساليب من بينها تنظيم ملتقيات وأيام دراسية وندوات وتظاهرات من أجل التعريف بالمزايا المتعلقة بالاستثمار، ويكون محتوى مثل هذه الملتقيات والندوات عرض مختلف المؤهلات والعروض العقارية المتوفرة في الجزائر.

وتختلف المؤتمرات والندوات من حيث المواضيع التي تتناول دراستها فتكون عامة ترقى إلى التعريف بالتوجهات الاقتصادية العامة والخطوط العريضة للسياسة الاقتصادية، أو متخصصة بحيث تتناول بالطرح والمعالجة مواضيع محددة بذاتها، وبناء عليه تعد فرصة للمتعاملين الاقتصاديين من أجل الالتقاء بنظرائهم وخلق فضاءات للتعارف والتعاون الاقتصادي خصوصا في إطار ما يعرف بالشراكة، وتسمح لهم بالاستعلام حول النصوص التشريعية والتنظيمية الجديدة وكل الإجراءات والتدابير المتخذة والمزمع اتخاذها بهدف مساعدتهم في إنجاز نشاطاتهم، كما تعد منبرا للسلطات العمومية التي تود عرض سياستها التنموية الاستثمارية وموقفها اتجاه رجال الأعمال الجزائريين والأجانب.

2- ترقية الاستثمار في الجزائر: ترقية الاستثمار تعني المبادرة بكل عمل في مجال الإعلام والترقية والتعاون مع الهيئات العمومية والخاصة بهدف تحسين سمعة الجزائر من أجل ترقية المحيط العام للاستثمار وقد ازداد اهتمام المشرع وتركيزه على هذه المهمة والتي تدخل ضمن صميم اختصاصات الوكالة⁽²⁹⁾ من خلال قيامها بإعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لانجازها وتنفيذها.

من جانب آخر ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرض الأعمال والشراكة، بالإضافة إلى إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.

3- متابعة المشاريع الاستثمارية: تتحمل الخزينة العمومية خسائر معتبرة بسبب المزايا الممنوحة للمشاريع الاستثمارية في إطار الأنظمة المقررة بموجب القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، وبناء على ذلك كان من المنطقي أن تحرص الدولة على عدم المخاطرة بالأموال والخروج عن الأهداف التي رصدت لأجلها. تتجسد مهمة الوكالة في مجال متابعتها للمشاريع الاستثمارية على عملية المراقبة وذلك عن طريق تأكدها من احترام المستثمر للقواعد والالتزامات المتبادلة المتفق عليها مقابل المزايا التي استفاد منها، وعلى هذا الأساس يجب على المستثمر تنفيذ كل الالتزامات والتعهدات المتعلقة بمشروعه الاستثماري طيلة مدة استفادته من

الامتيازات المقررة، وذلك عبر تقديمهم لكافة المعلومات المطلوبة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حتى تتمكن هذه الأخيرة من القيام بمهمة المتابعة التي تتميز بطابع إحصائي ورقابي في نفس الوقت وهذا ما يتضح من خلال المرسوم رقم 22-303³⁰، بعدما كانت منظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-104 الملغى³¹. وعليه نتناول أشكال الرقابة التي تقوم بها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ثم العناصر التي تشملها وأخيرا الإدارات التي تساند الوكالة من أجل القيام بهذه العملية:

أ - أشكال متابعة الوكالة لمشاريع الاستثمار: بالرجوع إلى المادة 18 من القانون 22-18 والفقرة السادسة من المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 نجد أن المشرع خول للوكالة سلطة متابعة المشاريع، وهو نفس الأمر الذي نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 22-303 المتعلق بمتابعة الاستثمارات التي تنص على: "تقوم الإدارات المعنية، بعنوان الفترة التي تستفيد فيها الاستثمارات من المزايا المنصوص عليها في المرسوم رقم 22-18 بمتابعة الاستثمارات للتأكد من احترام الالتزامات المكتتبه من طرف المستثمرين".

وعليه تتخذ الرقابة التي تمارسها الوكالة شكل رقابة سابقة وأخرى لاحقة:

تتضمن الرقابة السابقة التأكد من صحة المعلومات الواردة بتسجيل الاستثمار، وكذا الوثائق الثبوتية المرفقة به فخاصية التسجيل من شأنها تدعيم وظيفة المتابعة للاستثمار التي تقوم بها مصالح الوكالة.³² أما بالنسبة للرقابة اللاحقة التي تباشرها الوكالة فتتصب على تفحص جملة من الوثائق، يبرز فيها المستثمر المراحل التي يجتازها المشروع الاستثماري³³ وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 22-303⁽³⁴⁾، وفي هذا الصدد، يتعين عليه الالتزام بصورة منتظمة بإيداع بيان وضعية أو كشف يبرز فيه مدى تنفيذ الالتزامات التي اكتبها وتعهد بها لدى مصالح الوكالة المؤهلة قانونا لذلك مرة في كل سنة، وفي حالة ما إذا قدم المستثمر تصريحات كاذبة بيانات مغلوبة أو أدرج معلومات صورية، يترتب عنه إلغاء شهادة التسجيل بموجب مقرر سحب المزايا، دون المساس بالعقوبات الواردة في التشريع.

ب - عناصر رقابة المشاريع الاستثمارية: يسمح تحديد العناصر التي تشملها الرقابة برسم الحيز الذي يسمح للقائمين بالرقابة أن يمارسوا صلاحياتهم ضمنها، ونقصد بالعناصر التي تشملها الرقابة، جملة الالتزامات التي يتعهد المستثمر بتنفيذها مقابل الحصول على المزايا المقررة في قانون الاستثمار، نوجزها فيما يلي:

ب1- البدء في الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري: يتعين على المستثمر تأكيدا لنيته الجادة في التجسيد الفعلي للمشروع أن يشرع في تنفيذه خلال أجل يحدده قانون الاستثمار بمنح المزايا، حيث تنص المادة 32 من القانون رقم 22-18 على أنه: "...تتجز الاستثمارات المذكورة في المادة 4 من هذا القانون، في مدة لا

تتعدى ثلاث (03) سنوات، وترفع هذه المدة الى خمس (05) سنوات فيما يخص الاستثمارات المدرجة ضمن نظام المناطق ونظام الاستثمارات المهيكلة.

يسري الأجل المتفق لانجاز الاستثمار ابتداء من تاريخ تسجيل الاستثمار لدى الوكالة، أو ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء، في الحالات التي تكون فيها هذه الرخصة مطلوبة ..."

فالمشرع الجزائري قد نص صراحة على إلزامية تحديد المدة اللازمة لإنجاز المشروع بالاتفاق بين الوكالة والمستثمر المعني، مع إمكانية تمديدتها في حالة ما اقتضت الحاجة ذلك.

ويقصد بالبدء في التنفيذ الفعلي للمشروع أن يقوم المستثمر بخطوات جدية وأن يتخذ إجراءات فعلية في تنفيذ موضوع المشروع، وأن تكون هذه الإجراءات مستمرة ومتواصلة وليست منقطعة متباعدة، إذ ينظر إليها كمجموعة إجراءات موحدة لا إلى كل إجراء على حدى⁽³⁵⁾، وفي حال عدم الانطلاق الفعلي في إنجاز المشروع من قبل المستثمر في الأجل المحدد، يؤدي ذلك إلى قيام الوكالة بسحب المزايا الممنوحة⁽³⁶⁾.

ب2- إيداع كشوف تقدم المشروع الاستثماري: يلزم المستثمر بإرسال كشف تقدم مشروعه الاستثماري حسب النموذج المحدد في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 22-303 ويكون مرفقا بجدول الوضعية الجبائية مؤشر عليه من قبل إدارة الضرائب تحدد الأصول والخصوم الواردة بآخر ميزانية وكذا جدول الاستثمارات، وينبغي إيداع كشف تقدم المشاريع المؤشر عليه في أجل أقصاه شهر واحد ابتداء من تاريخ تأشير المصالح الجبائية³⁷.

وفي حالة تخلف المستثمر عن إيداع الكشف السنوي، تقوم لوكالة بتبليغ اعدار له بكل الوسائل في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ معاينة عدم الإيداع.

ويؤدي عدم تقديم تبرير عن عدم إيداع كشف تقدم المشروع من طرف المستثمر في أجل خمسة عشر (15) يوما³⁸، إلى إلغاء شهادة تسجيل الاستثمار من طرف الوكالة³⁹ وهو ما ينجر عنه سحب المزايا الممنوحة⁴⁰.

ب3- احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة: تقوم الوكالة بمتابعة الاستثمارات طيلة مدة المزايا على أساس المعلومات المقدمة من طرف المستثمر⁴¹.

وبناء عليه، ينبغي على المستثمر تفادي تقديم تصريحات كاذبة، وتحري الصدق في تعامله مع مختلف الإدارات المعنية بالاستثمار، وأن يكون نزيها عند ملئ بيانات طلب التسجيل المودع لدى الشباك الوحيد أو عند ملئ التصريحات الجبائية على مستوى إدارة الضرائب وأيضا على مستوى إدارة الجمارك.

حيث يتم التأكد من صحة الوثائق وتطابقها مع الواقع من طرف الشباك الوحيد تفحصا دقيقا للتحقق من صحة وتجانس المعلومات الواردة بالوثائق التي قدمها المستثمر للوكالة ولتقييم مدى تنفيذ المستثمر للالتزامات التي تعهد بها عند تسجيل بالاستثمار⁽⁴²⁾ وذلك وفقا للشروط المحددة ضمن شهادة تسجيل الاستثمار، والمتعلقة أساسا بنوع الاستثمار المزمع إنجازه، مقر المشروع، القدرات الاسمية للإنتاج أو الخدمة، عدد مناصب العمل المتوقع شغلها.

فإن حدث وأن قام المستثمر بتنفيذ مشروعه دون التقيد بأحد هذه الشروط، كأن يمارس نشاطا مغايرا أو أن يكون عدد العمال أو حجم الاستثمار منخفضا عن القدر الوارد في شهادة التسجيل⁴³، جاز للوكالة بعد ذلك أن تقوم بسحب المزايا الممنوحة للمشروع كليا أو جزئيا، وذلك على اعتبار أن تلك الشروط كانت هي الأساس في منح المزايا، وبغيابها لم يعد هناك مبرر لاستفادة النشاط من المزايا التي كانت مقررة له بعد تبليغ المستثمر باعذار بقي دون إجابة مدة 15 يوما من تاريخ معاينة الخلل⁴⁴.

ومع أن المستثمر له دور فعال في تسهيل عملية المتابعة من خلال تمكين مصالح الوكالة المؤهلة قانونا بمتابعة الاستثمارات إلا الرقابة عن طريق الوثائق تصطدم ببعض الصعوبات ويصعب الكشف عن إخلال المستثمر بأحد التزاماته، بسبب كثرة التحايلات التي يقوم بها المستثمرون في كثير من الأحيان و التي تنقص من فاعلية الرقابة .

ب4- طلب إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال: يلزم المستثمر بتقديم طلب إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال وفق النموذج⁴⁵ مرفقا بمجموعة من الوثائق⁴⁶، وهو إجراء إلزامي لجميع الاستثمارات موضوع التسجيل⁴⁷ ونفس الأمر بالنسبة لطلب تحديد مدة مزايا الاستغلال للتأكد من استيفاء معايير التقييم المحددة في هذا الشأن⁴⁸.

ويشكل عدم طلب المستثمر هذا الإجراء بعد انتهاء مدة الانجاز سببا لإلغاء شهادة التسجيل، وذلك بعد اعدار ترسله الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بكل الوسائل وبقي دون جدوى مدة سنتين (60) يوما⁴⁹، بموجب مقرر سحب المزايا⁵⁰.

ب5- التنازل عن الاستثمار أو تحويله: يمكن أن تكون السلع والخدمات المقتناة المستفيدة من المزايا المنصوص عليها في القانون رقم 22-18، والمزايا الممنوحة بموجب نصوص سابقة موضوع تنازل⁵¹، أو تحويل⁵² بعد الحصول على ترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بحيث يتعين على المستثمر الذي أبدى رغبته في التخلي عن المشروع لشخص آخر أن يقدم طلبا للوكالة بذلك، باكتتاب تعهد المتنازل له بالوفاء بجميع الالتزامات وفق النموذج المرفق بالملحق العاشر من المرسوم التنفيذي رقم 22-299 .

وعليه، يعد كل تنازل أو تحويل المستثمر عن السلع والخدمات المقتناة مع الاستفادة من المزايا دون ترخيص من الوكالة إخلالا من المستثمر بالالتزامات المكتتبه، ويؤدي إلى إلغاء المزايا الممنوحة، وتسيدي المستثمر المتنازل مجموع المزايا الممنوحة، دون المساس بالعقوبات النصوص عليها⁵³.

خاتمة:

ففي إطار السعي الدائم للجزائر إلى تحسين مناخ الاستثمار، أصدر القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار ومجموعة نصوصه التنظيمية، إذ تضمن مجموعة من الإصلاحات التي طالت الإطار المؤسسي للاستثمار، والتي من شأنها ترتيب آثار إيجابية فيما يخص ترقية قطاع الاستثمار في الجزائر. نتيجة لتأكيد السلطتين التنفيذية والتشريعية حول فكرة الاستقلال الاقتصادي، وكذا من أجل توحيد مركز اتخاذ القرارات ذات الصلة بالاستثمار نظرا لأهمية الكبيرة التي يحظى بها هذا المجلس في ترقية العملية الاستثمارية في الجزائر باعتباره أعلى هيئة في مجال الاستثمار، لذا عهدت إليه الدولة الجزائرية مهام كثيرة وخطيرة في ميدان تشجيع الاستثمار وتوفير البيئة الملائمة لازدهارها وانتعاشها، إذ يتضمن في تشكيلته ممثلي عدة وزارات، نظرا لتركيبته البشرية. إن العبرة من تضمين المجلس الوطني للاستثمار لهذه التشكيلة هو العمل على ضمان فعاليته من جهة وكذا لتفادي سوء التنسيق بين مختلف الجهات مما قد يؤدي لحدوث تنازع في الاختصاص بين مختلف الوزارات.

كما تم إجراء إصلاح هيكلي يتماشى مع التسريع والتبسيط في الإجراءات، فأعاد تنظيم الوكالة وصلاحياتها وذلك بغرض إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات واستكمال جميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الإنترنت وتسمح بتكليف الإجراءات الواجب اتباعها حسب نوع الاستثمار ونوع الطلبات. وهي آلية من شأنها توفير الأمن الاستثماري ومن ثم جذب الاستثمارات للجزائر.

وعليه، توصلنا إلى اقتراح التوصيات التي من شأنها تعزيز دور الإطار المؤسسي للاستثمار وهي:

- ضرورة الانتقاء العادل والشفاف للمورد البشري المكلف بتسيير الوكالة، وذلك بالاعتماد على الكفاءات المؤهلة لضمان تسيير فعال لنشاط الوكالة بعيدا عن كل بيروقراطية ومن ثم تقديم صورة إيجابية عن مناخ الاستثمار في الجزائر.

- منح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار استقلالية أكثر في اتخاذ القرارات وممارسة نشاطها بعيدا عن أي تبعية سياسية معينة.

- منح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار سلطة تقديرية أوسع في تحديد المجالات ذات الأولوية للاستثمار بما يتماشى مع السياسة العامة للدولة في مجال الاستثمار.

- ضرورة ضمان الاستقرار التشريعي لنشاط الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بغية تحقيق الأمن الاستثماري الذي من شأنه جذب واستقطاب الاستثمارات.
 - ضرورة إصلاح النظام البنكي بما يتماشى والمعايير الدولية ذات الصلة بإنشاء بنوك استثمارية تتكفل بقضاء طلبات المستثمرين، الأمر الذي من شأنه توفير الأمن الاستثماري لهم، ومن ثم تحقيق التنمية الاقتصادية التي تصبو إليها الجزائر.
 - إعادة تأهيل الإدارة الجزائرية من خلال محاربة الفساد الإداري والإجراءات البيروقراطية، وإضفاء الشفافية والثقة عليه.
- الهوامش:**

- ¹ - المادة 18 من القانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 جويلية 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50 صادر في 28 جويلية 2022.
- ² - المادة 19 من القانون رقم 22-18، سالف الذكر.
- ³ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها ج ر عدد 60 صادر في 18 سبتمبر 2022.
- ⁴ - المادة 20 من القانون 22-18، سالف الذكر.
- ⁵ - المادة 21 من القانون نفسه.
- ⁶ - عيبوط محمد وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 168.
- ⁷ - تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 على أنه: "يُجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين في السنة بناء على استدعاء من رئيسه".
- ⁸ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، سالف الذكر،
- ⁹ - المادة 06 من من المرسوم نفسه.
- ¹⁰ - المادة 13 من المرسوم نفسه.
- ¹¹ - المادة 15 من المرسوم نفسه.
- ¹² - المادة 14 من المرسوم نفسه.
- ¹³ - المادة 19 من من المرسوم نفسه.
- ¹⁴ - المادة 22 من القانون رقم 22-18، سالف الذكر .
- ¹⁵ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، سالف الذكر.
- ¹⁶ - المادة 21 من المرسوم نفسه.
- ¹⁷ - المادة 07 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 ، مؤرخ في 04 سبتمبر 2022، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج ر عدد 60، صادر في 18 سبتمبر 2022.
- ¹⁸ - مرسوم رئاسي رقم 22-296، سالف الذكر .
- ¹⁹ - المادة 11 من القانون 22-18، سالف الذكر .
- ²⁰ - المادة 14 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 ، سالف الذكر .
- ²¹ - المادة 09 من المرسوم نفسه.
- ²² - المادة 11 من القانون 22-18، سالف الذكر .
- ²³ - مرسوم تنفيذي رقم 06-357، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المتخصصة في مجال الاستثمار و تنظيمها وسيرها، ج ر عدد 64 صادر في 11 أكتوبر 2006 (ملغى).
- ²⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 19-166، مؤرخ في 29 ماي 2019، يتضمن تشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 37، صادر في 9 جوان 2019 (ملغى).
- ²⁵ - المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، سالف الذكر .
- ²⁶ - النجار فريد ، الاستثمار الدولي و التنسيق الضريبي ، مؤسسة شباب الجامعة ، الإسكندرية، 2000، ص 11.

- 27 - مردادي كمال، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية و التسيير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2004، ص 366.
- 28- بن هلال نذير، معاملة الاستثمار الأجنبي في ظل القانون 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016، ص 238.
- 29- ف 3 من المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، سالف الذكر.
- 30- مرسوم تنفيذي رقم 22-303، مؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يتعلق بمتابعة الاستثمارات و التدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبه، ج ر عدد 16، صادر في 18 سبتمبر 2022.
- 31- مرسوم تنفيذي رقم 17-104، مؤرخ في 05 مارس 2017، يتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبه، ج ر عدد 16، صادر في 08 مارس 2017(ملغى).
- 32- تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-303 على ما يلي:
- " تقوم الوكالة بمتابعة الاستثمارات طيلة مدة المزايا على أساس المعلومات المقدمة من طرف المستثمر ...".
- 33- يمر المشروع الاستثماري بعدة مراحل وهي: مشروع بدأ مرحلة الانجاز، مشروع في مرحلة الإنجاز، مشروع في طور الإنجاز ودخل مرحلة الاستغلال بصفة جزئية، مشروع منتهي من مرحلة الانجاز ولم يدخل بعد مرحلة الاستغلال مشروع في مرحلة الاستغلال، مشروع منتهي، و مشروع تم التخلي عنه.
- 34- تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 22-303 على ما يلي:
- "يقوم الشباك الوحيد التابع للوكالة سنويا بمقاربة بين كشوفات تقدم المشاريع الاستثمارية المودعة و بطاقة الاستثمارات المسجلة على مستوى الوكالة ...".
- 35- محمد رضا عبيد، "تأسيس المشروعات المشتركة في ظل قوانين الاستثمار المصرية"، مجلة الدراسات القانونية، العدد 05، كلية الحقوق، جامعة أسبوط، مصر، 1983، ص 414.
- 36- المادة 36 من القانون رقم 22-18، سالف الذكر.
- 37- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-303، سالف الذكر.
- 38- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 22-303، سالف الذكر.
- 39- المادة 7 من المرسوم نفسه.
- 40- المادتين 8 و 10 من المرسوم نفسه.
- 41- المادة 04 من المرسوم نفسه.
- 42- المادة 05 من المرسوم نفسه.
- 43- ف3 من المادة 06 من المرسوم نفسه.
- 44- المادة 10، من المرسوم التنفيذي رقم 22-303، سالف الذكر.
- 45- المادة 06 من المرسوم نفسه.
- 46- المادة 07 من المرسوم نفسه.
- 47- المادة 08 من المرسوم نفسه.
- 48- المادة 06 من المرسوم نفسه.
- 49- المادة 08 من المرسوم نفسه.
- 50- مرسوم نفسه.
- 51- المادة 14 من القانون 22-18، سالف الذكر.
- 52- يقصد بتحويل الاستثمار : التنازل الكلي عن الاستثمار بما في ذلك التنازل عن الرأسمال الاجتماعي لفائدة المتنازل له.
- 53- المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299، سالف الذكر.

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تغيير في الأسماء أم تفعيل للمهام



د. جيلالي بلحاج

جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم

djillali.belhadj@univ-mosta.dz

ملخص:

أعاد المشرع في القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار والمرسوم التنفيذي رقم 22-298 تنظيم وتشكيل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار مستبدلا إياها بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مبينا الدور الرئيسي لها في الإشراف، متابعة ومرافقة المشاريع الاستثمارية ومنح العقار الاقتصادي، لاستقطاب أكبر عدد من الاستثمارات والمستثمرين الأجانب، والوقوف على واقع الاستثمار المحلي، للدفع بعجلة التنمية الاقتصادية، والخروج من التبعية للدول المصنعة وحتى التبعية للاقتصاد القائم على مدا خيل النفط.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، الوكالة، المستثمر، الاقتصاد، العقار الاقتصادي

Abstract:

In Law No. 22-18 related to investment and Executive Decree No. 22-298, the legislator reorganized and formed the National Agency for Investment Development, replacing it with the Algerian Investment Promotion Agency, indicating its main role in supervising, following up and accompanying investment projects and granting economic real estate, to attract the largest number of investments and investors. Foreigners, and to understand the reality of local investment, to accelerate economic development, and get out of dependency on industrialized countries and even dependency on the economy based on oil revenues.

Keywords: Investment, agency, investor, economy, Economic real estate.

مقدمة:

أصدر المشرع الجزائري العديد من النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بتحديد قواعد الاستثمار، تباينت في أحكامها بحسب النظام الاقتصادي المنتهج، من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي المتبنى بموجب دستور 1989، محاولا بذلك تذليل العقبات المتعلقة بتحديات التنمية الاقتصادية، استقطاب وترقية الاستثمار ليشمل جميع المجالات، الصناعي، الفلاحي والسياحي وذلك على غرار قطاع المحروقات.

بدءا بالقانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963¹، ثم القانون رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993²، الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المعدل والمتمم³، القانون رقم 16-09 المؤرخ

في 03 أوت 2016⁴، وصولا للقانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 يوليو 2022⁵، والتي أراد من خلالها تقديم أكبر قدر من التحفيزات للمستثمرين المحليين والأجانب، تحقيقا للأهداف المرجوة من تشريعها.

وفي سبيل متابعة ومرافقة المشاريع الاستثمارية أنشأت العديد من الأجهزة المؤطرة، كالمجلس الوطني للاستثمار الذي كلف بمهمة وضع استراتيجيات وأولويات الاستثمار، والمصادقة على الاتفاقيات المبرمة في ذلك، حيث أبقى عليه المشرع في القانون رقم 18-22.

ومن بين الأجهزة المكلفة بالاستثمار الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي كلفت بعملية جمع المعلومات الخاصة بالعقار الصناعي وإنشاء بنك معطيات حوله، والوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والتي شهدت هي الأخرى عدة تعديلات في الاسم، التنظيم الهيكلي والوظيفي لها، تماشيا مع تغيير الحكومات والأهداف الاقتصادية المبرمجة من قبل الدولة للخروج من التبعية الداخلية للاقتصاد المعتمد على عوائد النفط والتبعية الاقتصادية الخارجية للدول المصنعة، بحيث تم تعديل تسميتها والنصوص التنظيمية التي تحدد تشكيلتها ومهامها في القانون رقم 18-22 والمرسوم التنفيذي رقم 298-22 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁶، والقانون رقم 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

من خلال ما سبق يمكن طرح الإشكالية الآتية: **أبامكان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تحقيق الأهداف الاقتصادية المسطرة لها في تسيير العقار الصناعي والدفع بعجلة التنمية الاقتصادية؟** وللإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا هذه المداخلة إلى محورين أتطرق في المحور الأول إلى الهيكل التنظيمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والمحور الثاني أتطرق فيه لدور الوكالة في تسيير العقار الصناعي وترقية الاستثمار.

المحور الأول: الهيكل التنظيمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

حدد المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 298-22 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، وعليه سأتطرق لتعريف هذه الوكالة، التطور التشريعي الذي عرفته تم لتنظيم هياكلها.

أولا: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: عرف المشرع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 298-22 على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهو نفس التعريف الذي تضمنته أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-356 في المادة 05 منه⁷، والذي يمكن أن نستخلص منه أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي:

- مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تعمل باسم ولحساب الدولة، ولها شخصية معنوية مستقلة؛
- تتمتع بذمة مالية مستقلة؛
- يعين لها ممثل يعبر عن إرادتها.

وقد تم وضعها تحت وصاية الوزير الأول بعدما كانت موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمار، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 06-356، ووصاية وزير المساهمة وتنسيق الإصلاحات طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-282⁸، وهذا ما يجعلها تابعة للأجهزة المركزية ويمنحها قوة أكثر وفعالية في القيام بمهامها في تسيير العقار الصناعي ومتابعة المشاريع الاستثمارية بما يتماشى مع تحقيق برامج الدولة، كما حدد مقرها المركزي في مدينة الجزائر العاصمة حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298.

ثانيا: التطور التشريعي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

عرفت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عدة تعديلات تكيفت والإصلاحات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر وذلك منذ مطلع التسعينات، حيث كانت تسمى بوكالة ترقية ودعم الاستثمار التي نصت المادة 07 من القانون رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار على إنشائها، ونظمت أحكامها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-319 الذي حدد تنظيمها وسيرها⁹، وفي سنة 2001 تم تغيير تسميتها إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-282 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-319 وحول بذلك كل القيم المادية التابعة لوكالة ترقية ودعم الاستثمار للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

بعدها تم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 01-282 بموجب المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 والذي عدل وتمم هو الآخر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100، ليتم إعادة تسميتها وتنظيم هيكلها في القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار والرسوم التنفيذي رقم 22-298 الذي حدد تنظيمها.

هذه التعديلات كان الهدف الأساسي منها محاولة مواكبة التطورات الاقتصادية التي شهدتها الجزائر، حتى يتسنى لهذا الجهاز متابعة المشاريع الاستثمارية، استقطاب وتشجيع الاستثمار الوطني والأجنبي الذي عرف عزوفا كبيرا بسبب الظروف الأمنية الخاصة التي مرت بها البلاد، وتبسيط الإجراءات الإدارية للحصول على العقار الصناعي من خلال هيكلها اللامركزية، وتقديم الترخيص للحصول على الدعم والتمويل الكافيين لإنجاح المشاريع الاستثمارية، كما تم تجسيد هذا التعديل بإجراء تغييرات متتالية في الهيكل التنظيمي للوكالة.

إن عدم الاستقرار في التنظيم الهيكلي والوظيفي حسب رأينا يعبر عن فشل هذا الجهاز في تحقيق الأهداف المسطرة له، ويبعث لعدم الاطمئنان في المناخ الاستثماري لدى المستثمر الأجنبي وحتى المحلي.

ثالثا: الهيكل التنظيمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: يتكون الهيكل التنظيمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من جهازين أحدهما تداولي والآخر تنفيذي ومن شباك وحيد مركزي وشبائيك لا مركزية موزعة عبر الولايات، حدد تنظيمها القانون رقم 22-18 والمرسوم التنفيذي رقم 22-298.

1- أجهزة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالاستقلال المالي، وبذلك فهي تضم جهازين للإدارة، التسيير والتنفيذ، وهذا التنظيم لا يخرج عن تنظيم المؤسسات العمومية، وهما:

أ- مجلس الإدارة: يتكون مجلس إدارة الوكالة من مجموعة من الممثلين لبعض القطاعات ذات العلاقة بالاستثمار، بحيث تتشكل من ممثل الوزير الأول رئيسا، ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالاستثمار، ممثل الوزير المكلف بالتجارة، ممثل بنك الجزائر، ويمكن للمجلس الاستعانة بأي شخص ذو خبرة في أداء مهامه¹⁰. نلاحظ أن تشكيلة مجلس الإدارة للوكالة لا تكاد تختلف عن تشكيلة مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، فيما عدا تمثيل الجهة الوصية، وعضو إضافي لتمثيل وزير المالية وممثل عن وزير الفلاحة في التشكيلة السابقة¹¹، كما أنها تخلو من تمثيل المستثمرين وأرباب العمل.

يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار صادر عن السلطة الوصية، بعد اقتراحهم من الهيئات التابعة لها، لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، ويجتمع مجلس الإدارة في دورتين عاديتين في السنة بطلب من رئيسه، وقد يجتمع في دورات غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه أو بناء على اقتراح من ثلثي أعضائه، وتتخذ قراراته بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الجهة التي صوت معها الرئيس مرجحا¹².

وبعد مجلس الإدارة هيئة تداولية للوكالة فيما يتعلق ببعض جوانب نشاطها، كالنظام الداخلي، الميزانية المصادقة على البرنامج.

ب- المدير العام: لم يشر المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 22-298 إلى طريقة تعيين المدير العام للوكالة، كما لم يحل في ذلك إلى الأحكام التي كانت سارية المفعول في تعيين المدير العام للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والذي كان يعين بموجب مرسوم رئاسي حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 بعد اقتراح من الوزير المكلف بترقية الاستثمار، وهذا بعدما كان يعين من قبل رئيس الحكومة.

ويساعد المدير العام للوكالة في مهامه المتعلقة بتسيير الوكالة أمين عام ومديرو دراسات ومديرون ونواب مديرين ورؤساء دراسات¹³، ويمكن لهذا الأخير إنشاء مجموعات عمل لتمكين الوكالة من القيام بمهامها المنوطة بها وهي تشجيع عملية الاستثمار.

يتولى المدير العام القيام بجميع مهام التسيير ويسهر على حسن سير نشاط الوكالة، يمثل الوكالة في القيام بمهامها وأمام القضاء، كما يعد هو الأمر بالصرف.

2- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية: استحدث بموجب المادة 19 من القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، وله اختصاص وطني ويعد المحاور الوحيد والمركزي المؤهل للقيام بالإجراءات اللازمة لتجسيد، مراقبة وترقية المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية، كما يعد المؤهل الوحيد للترويج والتعريف بالمناخ الاستثماري الجزائري وضماناته على المستوى الدولي لاستقطاب المستثمرين الأجانب. يمارس مهامه تحت وصاية الوكالة كما يجمع بالإضافة إلى أعوان الوكالة مجموعة من ممثلي الإدارات التي لها علاقة بالاستثمار وتسليم جميع الوثائق والتراخيص والقرارات المتعلقة بإنجاز المشاريع الاستثمارية الكبرى والأجنبية¹⁴.

3- الشباك الوحيد اللامركزي: نص المشرع في نص المادة 18 من القانون رقم 18-22 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 على إنشاء شبابيك وحيدة لامركزية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على المستوى المحلي، بحيث يجمع الشباك الوحيد اللامركزي بالإضافة إلى أعوان الوكالة، مجموعة من ممثلي الإدارات التي لها علاقة بالاستثمار وتجسيد المشاريع الاستثمارية، منح المقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري، الحصول على العقار الموجه للاستثمار ومتابعة الالتزامات المكتتبه من طرف المستثمر، وذلك حتى يتمكن المستثمر من إتمام جميع الإجراءات والشكليات التي لها علاقة بالمشروع المراد إنجازه في مكان واحد، وربحا للوقت دون عناء التنقل من إدارة لأخرى، وقد أخذت بهذه التجربة أغلب دول العالم للقضاء البيروقراطية وإزالة العوائق التي تقف أمام الاستثمار بصفة عامة¹⁵.

من بين الإدارات الممثلة على مستوى الشباك الوحيد اللامركزي نجد إدارة الضرائب، إدارة الجمارك المركز الوطني للسجل التجاري، مصالح التعمير، الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، مصالح البيئة الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل وصناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء¹⁶.

ويعد الشباك الوحيد اللامركزي المحاور الوحيد والممثل المحلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويدخل ضمن اختصاصه بحسب مفهوم المخالفة جميع المشاريع الاستثمارية التي لا تدخل ضمن اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.

المحور الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار القيام بعدة مهام أسندت لها من قبل المشرع بهدف تسهيل وتشجيع عمليات الاستثمار، ويمكن تقسيم هذه المهام إلى مهام إدارية الغرض منها تبسيط الإجراءات أمام المستثمرين ومهام غير إدارية.

أولاً: المهام الإدارية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها مؤسسة عمومية القيام بعدة أدوار تساهم في تشجيع وترقية الاستثمار الوطني أو الأجنبي، ويمكن حصر هذا الدور في المهام الآتية:

1- تبسيط الإجراءات الإدارية لإنجاز المشاريع الاستثمارية: إن إنجاز أي مشروع استثماري من قبل المستثمر المحلي أو الأجنبي يتطلب سلوك عدة إجراءات إدارية للحصول على المشروع، ولذا عملت الوكالة على تذليل هذه الإجراءات من خلال إنشاءها للشبائيك الوحيدة المركزية واللامركزية التي تجمع الأجهزة الإدارية التي لها علاقة بالاستثمار في جهاز إداري واحد، فلا يحتاج المستثمر في حصوله على المشروع الاستثماري للانتقال من إدارة لأخرى لاستخراج الوثائق أو طلب المعلومات مما يقصر الوقت والجهد وسرعة دراسة الملف، كما تتولى الوكالة في هذا الإطار القيام بمتابعة حسن سير إنجاز المشاريع الاستثمارية.

- تسهيل الترتيبات للمستثمرين بالتعاون مع الإدارات التي لها علاقة بالاستثمار كمصالح الضرائب، مصالح التعمير ومصالح السجل التجاري، كما تتولى الوكالة تسهيل إجراءات وشكليات إنشاء المؤسسات وشروط استغلالها وإنجاز المشاريع؛

- تهيئة وتحسين مناخ الاستثمار؛

- ترقية ودعم فرص الشراكة الوطنية والأجنبية ولذا عمدت الوكالة لإنشاء مكاتب لها في بعض الدول وخاصة دول الإتحاد الأوروبي.

ولعل من أبرز وسائل المساعدة العملية التي جاءت بها القوانين المتعاقبة المتعلقة بالاستثمار إنشاء الصندوق الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودعم الاستثمار وترقية التنافسية الصناعية¹⁷، وهذا لتقديم التمويل والدعم المالي للمستثمرين.

2- منح المزايا: تلجأ أغلب الدول لمنح مزايا أو حوافز للمستثمرين تشجيعاً لعمليات الاستثمار واستقطاب أكبر عدد من المستثمرين خاصة الأجانب لجلب رؤوس الأموال، وغالباً ما تتعلق هذه المزايا بتخفيضات من قيمة الضريبة الجمركية المفروضة على استيراد المواد الأولية لإنجاز أو استغلال المشروع أو حتى تلك المتعلقة بعائدات المشروع، وتختلف قيمة هذه المزايا من دولة لأخرى بحسب حاجتها لاستقطاب المستثمرين.

وقد حرصت الجزائر بدورها على منح العديد من المزايا للمستثمرين، حيث خول للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهمة منح مجموعة من المزايا للمستثمرين¹⁸، تتعلق هذه المزايا بكل مرحلة من مراحل إنجاز المشروع من مرحلة الإنجاز إلى مرحلة الاستغلال، كما تتباين قيمة هذه المزايا بحسب أهمية المشروع بالنسبة للاقتصاد الوطني وحسب المنطقة التي ينجز فيها المشروع الاستثماري، وخاصة منطقتي الهضاب العليا والجنوب التي تعاني من نسب كبيرة من البطالة، والتي يتم فيها حتى الإعفاء من بعض الضرائب¹⁹.

3- الإشراف على المنصة الرقمية: تم إنشاء منصة رقمية للمستثمر أسند تسييرها للوكالة، بحيث تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة للحصول حول فرص الاستثمار في الجزائر، الغرض العقاري، التحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار إضافة إلى الإجراءات ذات الصلة بذلك.

كما تكفل هذه المنصة للمستثمر إنشاء الشركات والاستثمارات وتقوم بتبسيط، تسهيل وتحسين التواصل بين المستثمرين والإدارات الاقتصادية، كما تسمح للمستثمر بتقديم ومتابعة ملفاتهم، وعملية معالجتها عن بعد، وبالتالي تضمن الشفافية في الخدمات المقدمة وجودتها²⁰.

إن استحداث المشروع لهذه المنصة يعكس اهتمامه بالمجال الرقمي واستخدام التكنولوجيا، وعصرنة تقديم الخدمات الإلكترونية عن بعد وبأقل جهد وتكلفة واقتصار الوقت²¹.

4- تسيير العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة: العقار الاقتصادي هو كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاكتساب مشروع اقتصادي بمفهوم قانون الاستثمار²².

وقد منح المشرع من خلال القانون 17-23 عدة مهام للوكالة عبر شبكها الوحيد بخصوص تسيير هذا العقار حددتها المادة 08 منه، بحيث تتمثل في:

- تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه؛
- مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري؛
- وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين عبر المنصة الرقمية المشار إليها؛
- اكتساب لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابل لاحتضان مشروع استثماري؛
- منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل؛
- استرجاع كل عقار اقتصادي تم تغيير وجهته إلى الدولة²³.

ثانيا: المهام غير الإدارية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

إلى جانب المهام الإدارية التي تقوم بها الوكالة، تتولى القيام بمهام أخرى تختلف في طبيعتها عن المهام الإدارية نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 22-298 والتي سننظر لها كالاتي:

1- الترويج للاستثمار: تعتبر سياسة الترويج من أهم الوسائل التي تركز عليها الدول في تشجيع وترقية الاستثمار في إقليمها الجغرافي وذلك بالاعتماد على مجموعة من الآليات وبالأخص الإعلامية والتكنولوجية، وفي هذا المجال تعتبر سياسة الترويج للاستثمار من أهم الأنشطة التي تقوم بها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، فقد نصت المادة 18 من القانون رقم 22-18 في فقرتها الثانية على أنه تكلف الوكالة بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بما يأتي:

- ترقية وتثمين الاستثمار في الجزائر وكذا في الخارج وجاذبية الجزائر ، بالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية بالخارج؛
- إعلام أوساط الأعمال وتحسيسهم؛
- ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمر...".

وفي هذا الإطار نجد أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار رصدت مختلف الوسائل للترويج الاستثماري بالجزائر ولعل من أبرز هذه الوسائل:

أ- عرض المناخ العام للاستثمار في الجزائر: وتبرز أهمية هذا الترويج بالنسبة للمستثمرين الأجانب الذين يجهلون الظروف العامة للاستثمار في بلد معين²⁴، ومن هنا يتعين على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمار الأجنبي عرض جميع المؤهلات الطبيعية التي تسمح بجلب أكبر قدر من المستثمرين من خلال التعريف بالموقع الجغرافي للجزائر ومساحتها الشاسعة وجميع الثروات التي تتوفر عليها، وكذا عرض جميع المؤهلات البشرية من توفر اليد العاملة الشابة وفرص التكوين والتأهيل المتاحتين، وعرض السياسة الاستثمارية التي أصبحت تهدف إلى جلب أكبر قدر من المستثمرين وإبراز فرص الاستثمار المتاحة حسب كل قطاع وحسب كل منطقة من مناطق الجزائر.

وفي هذا الصدد قامت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فيما سبق من خلال الشبائيك اللامركزية عبر الولايات ومن موقعها الإلكتروني بتحديد فرص الاستثمار في عدة ولايات من الوطن، وكذا حجم المزايا الممنوحة للمستثمرين حسب المنطقة التي تتبع إليها الولاية وهذا ما يسهل أكثر على المستثمرين لتحديد القطاع المراد الاستثمار فيه والمزايا التي سيتحصل عليها.

ب- **تنظيم الملتقيات والندوات العلمية:** والتي تهدف إلى التعريف بالمناخ العام للاستثمار وأهم المزايا التي تزخر بها الجزائر من خلال تبادل وجهات النظر بين المفكرين والمستثمرين والسلطات، حتى يتسنى تحسين المناخ العام للاستثمار من خلال الاقتراحات المقدمة.

2- **مراقبة المستثمرين وتقديم الاقتراحات للسلطات المعنية:** تكتسي مهمة توجيه ومراقبة المستثمرين أهمية بالغة في تشجيع وترقية الاستثمار، ولهذا تم إنشاء في كل شبك لامركزي مجموعة من المراكز ومكاتب الاستقبال وتوجيه المستثمرين تتولى القيام بما يأتي:

- استقبال جميع المستثمرين وتزويدهم بالوثائق المتعلقة بالتصريح بالاستثمار وطلب منح المزايا؛
- إخطار المستثمرين بالوثائق الضرورية لكل ملف استثمار سواء تعلق باستحداث أنشطة جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة تأهيل أو هيكلية المؤسسات؛
- تزويد المستثمرين بكافة المعلومات المتعلقة بالمشروع من الفكرة إلى غاية مرحلة الإنجاز، وكذا بكافة الوسائل المتاحة لاستغلال المشروع؛
- وضع قاعدة بيانات عن توفر العقار الصناعي²⁵.

كما تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تقديم جملة التدابير والاقتراحات للسلطات المعنية والتي قد تساهم في تخفيف أو إزالة بعض المعوقات التي تعترض العمليات الاستثمارية.

الخاتمة:

وفي ختام هذه المداخلة يمكن القول أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ولأجل تجسيد اهتمام الدولة في تشجيع وترقية الاستثمار، دفع عجلة التنمية الاقتصادية خارج قطاع المحروقات قد منحها المشرع عدة مهام يمكن من خلالها جلب العديد من المزايا للاستثمار بالجزائر، وخاصة تلك المتعلقة بتسهيل وتبسيط الإجراءات الإدارية أمام المستثمر، اعتمادها على أسلوب اللامركزية الإدارية في تنظيم شبكها اللامركزي الإداري مما يقربها أكثر من المستثمرين والتعريف بالفرص المحلية المتاحة للاستثمار، كما تتولى الوكالة عدة مهام أخرى الهدف منها جلب أكبر عدد من المستثمرين الأجانب والمحليين من خلال تحسين خدماتها وخاصة تلك المتعلقة بمراقبة المستثمرين وتوجيههم وتقديم المعطيات والاقتراحات من خلال الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والمنصة الرقمية المستحدثة، وكذا رفع تقارير للسلطات المعنية بكل ما يتعلق بمعوقات الاستثمار أو حتى فرص الاستثمار.

غير أن هذا الدور يبقى غير كافي لوحده لتشجيع وترقية الاستثمار بل يجب تضافر مجموعة من العوامل والأجهزة واعتماد سياسة استثمارية واضحة ومحددة المعالم، كما يجب على الدولة أن تأخذ على عاتقها وضع

نص قانوني للاستثمار يتم دراسته بعناية حتى تتفادى عدم استقرار التشريع مما يعطي نظرة سلبية للمستثمر بواقع الاستثمار في الجزائر.

قائمة المراجع:

- 1- القانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتعلق بقانون الاستثمار، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 02 أوت 1963 بالفرنسية.
- 2- القانون رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64، لسنة 1993.
- 3- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، لسنة 2001، المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006، الجريدة الرسمية عدد 47، لسنة 2006.
- 4- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46، لسنة 2016.
- 5- القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 05 لسنة 2022.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 64، لسنة 2006، المعدل والمرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ 05 مارس 2017، الجريدة الرسمية عدد 16، لسنة 2017.
- 8 - المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 55، لسنة 2001.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 19 أكتوبر 1994، المتعلق بصلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها، الجريدة الرسمية عدد 42، لسنة 1994.
- 10- مجلة العمران العربي، مجلة اقتصادية تهتم بشؤون التعاون والتكامل العربي، العدد 57، 2002.
- 11 - كمال عليوش قربوع، قانون الاستثمار في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1999.

- 12- إرزيل الكاهنة، نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، المجلد 17، عدد 02.
- 13- القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73/14- أحمد شرف الدين، طرق إزالة المعوقات القانونية للاستثمار، دار الكتب، القاهرة، 1993.

الهوامش:

- 1- القانون رقم 63-277 المؤرخ في 26 جويلية 1963، المتعلق بقانون الاستثمار، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 02 أوت 1963 بالفرنسية.
- 2- القانون رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64، لسنة 1993.
- 3- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، لسنة 2001، المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006، الجريدة الرسمية عدد 47، لسنة 2006.
- 4- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46، لسنة 2016.
- 5- القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 05، لسنة 2022.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 64، لسنة 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ 05 مارس 2017، الجريدة الرسمية عدد 16، لسنة 2017.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 55، لسنة 2001.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 19 أكتوبر 1994، المتعلق بصلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها، الجريدة الرسمية عدد 42، لسنة 1994.
- 10- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298.
- 11- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 17-100.
- 12- أنظر المادتين 09 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298.
- 13- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298.
- 14- أنظر المادة 21 من القانون رقم 22-18.
- 15- مجلة العمران العربي، مجلة اقتصادية تهتم بشؤون التعاون والتكامل العربي، العدد 57، 2002، ص 34.
- 16- أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298.
- 17- أنظر المادة 28 من القانون رقم 16-09.
- 18- أنظر المادة 24 من القانون رقم 22-18.
- 19- كمال عليوش قريوع، قانون الاستثمار في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1999، ص 26.
- 20- أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298.
- 21- إرزيل الكاهنة، نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، المجلد 17، عدد 02، ص 63.
- 22- أنظر المادة 04 من القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73، لسنة 2023.
- 23- أنظر المادة 11 من القانون 17-23.
- 24- أحمد شرف الدين، طرق إزالة المعوقات القانونية للاستثمار، دار الكتب، القاهرة، 1993، ص 06.
- 25- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298.

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار آلية لرصد سوق العقار الصناعي



د. كاهنة آيت حمودة

جامعة عين تيموشنت، الجزائر

kahina.aithamouda@univ-temouchent.edu.dz

ملخص:

وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-298 فإن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مكلفة بتسيير حافظة العقار الصناعي وتسجيل الاستثمارات طبقا لقانون الاستثمار 18/22 وقانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. تعتبر "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار" وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، عدة مهام تشمل مجالات الاعلام والتسهيل وترقية الاستثمار ومرافقة المستثمر إلى جانب تسيير الامتيازات والمتابعة. وقصد ترقية الاستثمار، تتولى الوكالة المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج، بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر وإعداد واقتراح مخطط الترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها. **كلمات مفتاحية:** العقار الاقتصادي؛ عقد الامتياز؛ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار؛ العقار الصناعي؛ أملاك الدولة الخاصة.

Abstract: :

According to the executive decree numbered 298_22 the Algerian Investment Promotion Agency is responsible for facilitating the industrial real estate and enlisting investment according to investment law No22/19 and law No23/17 which identify the terms and qualities for giving the economic real estate which follows the possessions that belong to the country and they are directed to achieve investment projects.

The Algerian Investment Promotion Agency is considered to be public administration and having managerial character practices the legal personality and financial independence, to perform some missions including math media feild, facilitating, promoting investment and accompanying the investor besides facilitating privileges , follow up and promoting investment. The administration tasks over the initiative of every activity with public and private foundations in Algeria and transborder to upgrade investment in Algeria, also to prepare and suggest a planner of upgrading investment whether in national or local level and to design processes of collecting the capital that needed to perform and achieve it.

Keywords: Economic real estate; Concession contract; Algerian Investment Promotion Agency; Industrial real estate; Private state propert

مقدمة:

للأملك الوطنية أهمية بالغة كأحد القطاعات الرئيسية سواء على المستوى العالمي أو المستوى الوطني وتتزايد أهميتها بصورة مستمرة لأنها تمثل المال العام للدولة ما يجعلها مجال خصب للدراسات القانونية وحتى الاقتصادية، كما تشكل الأملاك الوطنية محور كل السياسات الاقتصادية سواء كانت رأسمالية أو اشتراكية كما هي من أهم مقومات وجود الدولة، حيث نشأت مع نشأة الدولة وتطورت بتطور مؤسساتها ولها علاقة وطيدة بالخلفيات السياسية والإيديولوجية للدولة، وتشكل الأملاك الوطنية الجزء الأكبر الذي تعول عليه الدولة لتنفيذ برامجها التنموية وتحقيق الاكتفاء الاقتصادي يضمن لمواطنيها تنمية مستدامة على المدى البعيد واستقرار سياسي واجتماعي.

وبسبب الآثار السلبية المسجلة في مرحلة الثمانينات جعلت السلطات العمومية تبدي جدية في الاندماج ضمن الاقتصاد العالمي والتخلي نهائيا من النظام الاشتراكي بموجب دستور 1989، وهي بمثابة مرحلة جديدة في مجال الأملاك الوطنية حيث أرسى المشرع مبادئ النظام الإيديولوجي الليبرالي الجديد والمعول به والذي أعطى مفهوما جديدا للملكية واعترف بازدواجية الأملاك الوطنية حيث نصت المادة 17 على: "الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية وتتضمن باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة والثروات الطبيعية والمعدنية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والغابات، كما تشمل النقل والسكك الحديدية والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية وأملاك أخرى محددة في القانون"، وأضاف في المادة 18 "الأملاك الوطنية تنقسم إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك خاصة"، وما يمكن ملاحظته أنه كرس مبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية مع ازدواجية النظام القانوني تماشيا مع قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ورد الاعتبار للملكية الخاصة ورفع عنها الاحتكار الممارس من طرف الدولة عن طريق إعادة الأراضي المؤممة إلى ملاكها الأصليين، كما صدر قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 الذي اعترف بازدواجية الأملاك الوطنية بموجب المادة 02 التي تنص: "تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة"، كبادرة لتركيز الدولة اهتمامها نحو العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة الذي يعد من أهم اهتمامات المستثمرين والدولة، هذا الأخير الذي كان يشكل محور اهتمام الدولة الجزائرية في العصر الراهن وذلك نظرا لما يوفره من استقلال.

ولأجل ذلك سعت الدولة الجزائرية إلى إعطاء أهمية بالغة للاستثمار في مجال الأملاك الوطنية الخاصة وذلك من خلال الترسنة القانونية الكثيفة وحسب المعطيات التي تتمتع بها كل دولة من مختلف المجالات

الاقتصادية وذلك من خلال تهيئة مختلف الظروف والأدوات السياسية والاقتصادية التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على القرارات الاستثمارية والتي عن طريقها يمكن للمستثمر وللجميع تحديد نقاط القوة ونقاط الضعف.

ولعل أهم هذه المحددات هي المحددات القانونية باعتبارها الأكثر أهمية، ذلك لما تتضمنه من تنظيم للحقوق والالتزامات المرتبطة بالاستثمار وتوفير الحماية اللازمة للعملية الاستثمارية من خلال وجود نظام تشريعي قانوني واضح ومتكامل يسمح بتنظيم للأنشطة الاقتصادية العامة والخاصة، لذلك تبنى المشرع الجزائري عقد الامتياز على الأملاك الوطنية.

بدأ عقد الامتياز في قوانين متعلقة باستثمار الأملاك الوطنية الخاصة بداية من 1993 إلى غاية 2006 أين تم تجسيده فعليا بموجب الأمر 11/06 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لكن عرف هذا القانون العديد من العراقيل، حتى سنة 2008 طرأ تعديل على قانون الأملاك الوطنية بموجب قانون 14/08 المعدل والمتمم لقانون 30/90 مضيفا المواد من 64 مكرر 1 إلى بموجب قانون الاستثمار 12/93 والمرسوم التنفيذي 322/94 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة الواقعة في المناطق الخاصة إلا أن المشرع الجزائري لم يستقر عليه بسبب الفوضى الاقتصادية المادة 69، ونصت المادة 64 مكرر 1 على : "يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم به الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز"، ويمكن القول أن المشرع قد وفق نوعا ما في هذه المادة حيث جاءت بتعريف دقيق لعقد الامتياز.

وبغرض التنظيم الفعلي لهذا العقار استحدثت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب قانون 18/22 المتعلق بالاستثمار وقانون 17/23 المتضمن منح العقار الاقتصادي الموجه لمشاريع استثمارية التابع للأملاك الوطنية الخاصة التي تتولى مهام تسيير العقار الاقتصادي وضبط نظامه.

وتكمن أهداف الموضوع أن المشرع قد ربط نظام الأملاك الوطنية الخاصة والاستثمار بالتنمية المستدامة عبر آلية عقد الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع استثمارية للنهوض بهذا القطاع الذي عبر عن تفتن الحكومة وأن قضية العقار هي قضية وطنية وأن هذه الأخيرة تعتبر ذات أبعاد قانونية واقتصادية واسعة أكسبتها مكانة هامة وهذا بإحاطتها بمجموعة من القوانين المنظمة والتعليمات.

وتتبين أهمية الموضوع أن مسألة العقار الاقتصادي تضاهي في أهميتها مسألة تنظيم العقار الصناعي نظرا للأثر الذي تخلفه الأولى على تطور الثانية، فأساس التحولات والتطورات التي يشهدها العقار اقتصاديا واجتماعيا يبقى دائما مرتبط بنظام الأملاك الوطنية.

وعليه نطرح الإشكالية التالية:

كيف تعمل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال سوق العقار الصناعي؟

المحور الأول: الجانب الهيكلي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. توضع تحت وصاية الوزير الأول، و التي من صلاحياتها استقبال المشاريع الاستثمارية المبادر بها من طرف الوطنيين أو الأجانب في مختلف الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات، باستثناء قطاع المناجم والمحروقات و الذي تديره منظومة خاصة.

الفرع الأول: التعريف بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

قد جاء المشرع الجزائري بهذه الوكالة لتجسيد السياسة الاستثمارية في البلاد من خلال جملة من التعديلات الحاصلة في هذا المجال من خلال النص على قانون 18/22 المتعلق بالاستثمار¹، وهذا راجع لأهمية الاستثمار والأولوية التي يحظى بها.

وقد ورد النص على إنشاء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لأول مرة بموجب المادة 16 من قانون 18/22، وبالتالي تم إلغاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنصوص عليها في المادة 06 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

الفرع الثاني: التنظيم المؤسسي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

طبقا للمادة 18 من قانون 18/22 المتعلق بالاستثمار يتم إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار تم إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت تصرف الوزير الأول².

تتكون الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من مجلس إدارة ويسيرها مدير عام ومجلس إدارة³، بالإضافة إلى شبابيك وحيدة.

أولا- مجلس الإدارة: حيث يتشكل مجلس الإدارة⁴ من:

- ممثل الوزير الأول رئيسا.

- ممثل عن الوزير المكلف بالشؤون الخارجية.

- ممثل عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالاستثمار.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل عن بنك الجزائر.

ويتم تعيين أعضاء الإدارة بموجب قرار من السلطة الوصية على الوكالة بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، ويجب أن يكون أعضاء مجلس الإدارة ذوي رتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل⁵.

يجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين في السنة بناء على استدعاء من رئيسه أو بناء على اقتراح من ثلثي الأعضاء،

ويرسل رئيس مجلس الإدارة إلى كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة استدعاء يحدد جدول الأعمال قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل قبل يوم الاجتماع، ويمكن تقليص هذا الأجل في الدورات غير العادية دون أن تقل عن 8 أيام.

ثانيا/-المدير العام: يعتبر المدير العام هو المسؤول عن سير الوكالة في إطار أحكام المرسوم والقواعد العامة في مجال التسيير الإداري والمالي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، ويمارس إدارة جميع مصالح الوكالة ويتصرف باسمها ولحسابها ويمثلها أمام القضاء وفي أعمال الحياة المدنية⁶.

ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة، ويعين في كل منصب العمل التي لم تقرر طريقة أخرى للتعيين فيها، ويعد المدير العام تقريرا كل ستة أشهر حول جميع أعمال الوكالة ويرسله إلى السلطة الوصية ومجلس الإدارة، كما يعد بالتنسيق مع المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالشؤون الخارجية والاتصال مع الممثلين الدبلوماسيين والفنصليين تقريرا كل ستة أشهر يوجه إلى المجلس الوطني للاستثمار حول أنشطة ترقية الاستثمار⁷.

ثالثا/-الشبابيك الوحيدة: تنشأ لدى الوكالة شبابيك وحيدة على النحو الآتي⁸:

- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.
- الشبابيك الوحيدة للامركزية.

توضع الشبابيك الوحيدة من طرف الوكالة عند الحاجة بناء على اقتراح من المدير العام، بعد أخذ رأي مجلس الإدارة وموافقة السلطة الوصية، ويتمتع الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية باختصاص

وطني، كما تتمتع الشبابيك الوحيدة اللامركزية باختصاص محلي بخصوص الاستثمارات غير تلك التي تدخل في اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية⁹.

ويتكون الشباك الوحيد من ممثلين عن¹⁰:

- إدارة الضرائب.
- إدارة الجمارك.
- المركز الوطني للسجل التجاري.
- مصالح التعمير.
- الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار.
- مصالح البيئة.
- الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل.
- صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء.
- ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار عند الحاجة.

المحور الثاني: الجانب التنظيمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

أن يكون ضمن مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار توفير الجيوب العقارية سواء كان مصدرها القطاع الخاص أو العمومي، والمحافظة عليها، وتسييرها، ضمن رؤية ذات جدوى اقتصادية حقيقية تُسرّع الاستثمار، وقد أسندت إليها مهام بموجب قانون 18/22 المتعلق بالاستثمار وقانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاقتصادية¹¹.

الفرع الأول: مهام الوكالة: حيث تكلف بالمهام التالية¹²:

- تستقبل و تتصح و تصطحب المستثمرين على مستوى هياكلها المركزية و الجهوية؛
- تطلع المستثمرين من خلال خاصة موقعها على الانترنت وركائزها الدعائية ومختلف نقاط الاستعلامات بمناسبة ظواهر اقتصادية منظمة في الجزائر وفي الخارج؛
- تضفي الطابع الرسمي على المزايا التي ينص عليها نظام التشجيع وذلك بإنصاف وفي آجال قصيرة.
- تحرص على التنفيذ المتفق عليه مع مختلف المؤسسات المعنية (الجمارك، الضرائب...الخ) لقرارات التشجيع على الاستثمار؛
- تساهم في تنفيذ سياسات و استراتيجيات التنمية بالتآزر مع القطاعات الاقتصادية المعنية.

1- المهام المخولة للوكالة بموجب قانون 17/23 المتعلق بمنح العقار الاقتصادي:

- ممارسة حق الشفعة لصالح الدولة على الأملاك العقارية المتنازل عنها للمستفيد من العقار الاقتصادي، وكذا كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص يكون قابلاً لاحتضان مشروع استثماري ومتواجد داخل المحيطات والمناطق المهيأة¹³.
- كما تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالمهام التالية:
- البت بالتشاور مع القطاعات المعنية في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات المذكورة.
- تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه.
- مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري.
- إلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر.
- اكتساب لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلاً لاحتضان مشروع استثماري.
- منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل.
- متابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية.
- المساهمة في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.
- كما تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتشاور مع الولاية بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة¹⁴.
- وتلتزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإعداد تقرير كل ثلاثة أشهر عن حصيلة النشاطات زيادة على التقرير السنوي يرسل إلى الوزير الأول، كما تُلزم الوكالة بتوجيه العقار الاقتصادي الذي منح لها تفويض تسييره من أجل إنجاز مشاريع استثمارية، وفي هذا الصدد تعالج الوكالة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر¹⁵.
- ومن المهام الأساسية المسندة إلى الوكالة أنها مكلفة بمنح العقار الاقتصادي بموجب قرار عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وذلك بموجب قرار صادر¹⁶، وتتولى تحويله إلى تنازل بناء على صاحب الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ومعاينته وتنسق في ذلك مع مصالح أملاك الدولة¹⁷.

2- المهام المخولة لها بموجب المرسوم التنفيذي 298/22:

تتولى الوكالة المهام التالية:

أ- في مجال الإعلام:

- ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار.
- جمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بواسطة وسيلة مناسبة.
- وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين الحصول على المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم.
- وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي.
- وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية عن توفر العقار الموجه للاستثمار.

ب- في مجال التسهيل:

- وضع المنصة الرقمية للمستثمر وتسييرها.
- تقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه.
- تقديم جميع المعلومات اللازمة، لا سيما حول فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار، وكذا الإجراءات اللازمة.

ج- في مجال ترقية الاستثمار:

- المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر.
- إعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها.
- ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الأعمال والشراكة.
- إقامة علاقات التعاون مع الهيئات الأجنبية.

د- في مجال مرافقة المستثمر:

- تنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمر.
- وضع خدمة الاستشارة مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية عند الحاجة.
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى.

هـ- في مجال تسيير الامتيازات:

- إعداد شهادات تسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها عند الاقتضاء.

- تحديد المشاريع المهيكلية استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به، وإبرام الاتفاقيات المقررة.
 - التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة.
 - التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا المقدمة من طرف المستثمر.
 - إصدار قرارات سحب المزايا.
 - تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وتحديد مدة منح المزايا الممنوحة للاستغلال الممنوحة للاستثمار.
 - القيام وفقا لأعمال التنظيم المعمول به وتسيير عمليات التنازل و/أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا.
 - إعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.
- و- في مجال المتابعة:**

- التأكد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون
- معالجة عرائض وشكاوي المستثمرين
- تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة.

الفرع الثاني: مهام الشباك الوحيد: يكلف بالمهام التالية:

- كيفية القيد في السجل التجاري؛
 - البحث عن رموز الأنشطة؛
 - البحث عن الأسبقية فيما يخص التسميات؛
 - البحث عن الأنشطة المقننة و الإدارات المكلفة بإصدار الرخص أو الاعتمادات الضرورية و المتعلقة بالأنشطة؛
 - وضع في متناول المستثمرين، استمارات و كذلك دلائل يعالج موضوعها إجراءات القيد في السجل التجاري؛
 - تسليم وصل إيداع ملف القيد في السجل التجاري، مع إصدار وصل الإيداع؛
 - تحويل ملفات القيد في السجل التجاري التي تودع صباحا إلى الملحقة المختصة إقليميا بغرض توقيع شهادات السجل التجاري من قبل المأمور المحلي؛
 - تسليم شهادات القيد في السجل التجاري في مدة أقصاها 48 ساعة على الأكثر.
- مصالح الضرائب: يكلف ممثل الضرائب بما يلي:**

- إعلام المستثمرين عن الترتيبات العملية اللازمة لإعداد مشاريعهم بما في ذلك التصريح بالوجود وتشكيل ملف المكلف؛
- منح استمارة طلب رقم التعريف الجبائي و رقم البطاقة الجبائية؛
- استلام طلب الحصول على رقم التعريف الجبائي والبطاقة الجبائية وضمان صدورهم لدى المديرية المركزية للإعلام والوثائق؛
- الاستلام والتكفل بملفات طلبات الحصول على شهادة الإعفاء لشراء المعدات المؤهلة للاستفادة من المزايا؛
- التنسيق رفقة مدير الشباك الوحيد حول نشاطاته حتى يتسنى لكل الاستثمارات التي بلغت مرحلة نهاية المدة القانونية لإنجازها من أجل الشروع الفوري في مرحلة الاستغلال عن طريق إعداد محضر المعاينة؛
- استلام طلبات إعداد محضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال، للاستثمار المستفيد من قرار منح مزايا الإنجاز؛
- تبليغ محضر الدخول في مرحلة الاستغلال، للاستثمار المستفيد من قرار منح مزايا الإنجاز، من قبل ممثلو مفتشية الضرائب المختصة إقليميا على موقع الاستثمار؛
- ضمان متابعة رفع التحفظات المسجلة على محضر الدخول في مرحلة الاستغلال، للاستثمار المستفيد من قرار منح مزايا الإنجاز؛
- استلام الكشف السنوي لتقديم الاستثمار المستفيد من مزايا الممنوحة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.
- استلام نسخ عن كل من قرارات منح المزايا، قرارات التعديل، الإلغاء وكذا نسخ عن قوائم المعدات والخدمات وضمان توزيعها على مستوى مصالحها.

مصالح أملاك الدولة

يكلف ممثل أملاك الدولة ب:

- إعلام المستثمرين بتوفر الوعاء العقاري و كذا أصول العقارات المتاحة المتوفرة؛
- إعلام المستثمرين حول مستوى الأسعار المطبقة محليا و كذلك تحديثها؛

مصالح الجمارك

يكلف ممثل الجمارك بما يلي:

- وضع تحت تصرف المتعاملين كل المعلومات المتعلقة بالإجراءات الجمركية؛
 - تزويد المتعاملين بالإحصاءات؛
 - إرشاد بعض الملفات (طلب المستودع الخاص، تصريح الجمركة...)
 - إعلام المتعاملين على تطور حالاتهم على مستوى المصالح؛
 - تنظيم مواعيد مع المصالح المركزية والخارجية للجمارك.
- مصالح التعمير:**

يكلف ممثل مديرية التعمير بما يلي:

- مساعدة المستثمرين في إتمام الترتيبات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء؛
- توفير المعلومات المفيدة حول تماثل النشاط المقترح على الموقع ، موضوع الاستثمار المطلوب، بالنسبة لأدوات التخطيط (POS, PDAU)؛
- إبلاغ المستثمرين حول محتوى الملفات المتضمنة طلب مختلف عقود التخطيط المرتبطة بالمشروع الاستثماري المطلوب؛
- متابعة التقدم المحرز في تحقيق ملف طلب عقد التخطيط،، على النحو المطلوب من قبل المستثمر على مستوى مديرية التخطيط والبناء؛
- إجراء تحقيقات ميدانية للتأكد من حالة الامتثال لمعدات البناء في المشروع والبنية التحتية، موضوع عملية الاستثمار؛
- تنفيذ لدى مديرية التخطيط العمراني والبناء، جميع الإجراءات لإصدار وثائق للمستثمر في أقرب الآجال.

التهيئة العمرانية والبيئة: يكلف ممثل التهيئة الإقليمية و البيئة :

- بإعلام المستثمر عن الخارطة الجهوية لتهيئة الإقليم و دراسة الأثر وأيضا عن المخاطر والأخطار الكبرى. كما يساعد المستثمر للحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة.
- التشغيل و العمل:** يكلف ممثل التشغيل بما يلي:
- الأخذ على عاتقه جميع احتياجات التوظيف المقدمة من قبل المستثمرين : جمع، نشر، ربط ومتابعة فرص العمل والتوظيف، المرتبطة بمصالح الوكالة الوطنية للتشغيل والعمل؛

• إعلام المستثمرين حول: تدابير المساعدات لترقية العمل، التشريع و التنظيم الخاصين بالعمل (توفير المعلومات والمشورة الفنية لأرباب العمل بشأن أنجع السبل لتنفيذ قوانين العمل المرتبطة مع مصلحة تفتيش العمل: عقود العمل، الأجور، ساعات العمل، القواعد الداخلية، السجلات التنظيمية وهيئات الوقاية، الخ.)؛

• ضمان العلاقة مع الهيكل المسؤول عن إصدار تصاريح العمل والتنسيق مع مديريات العمل للولاية لمعالجة قضايا تصاريح العمل وفقا لقوانين وأنظمة العمل المعمول بها على وجه الخصوص:

- الوثائق المقدمة من طلب مسبق للتوصل إلى اتفاق من حيث المبدأ على توظيف الأجانب المقدم من قبل المستثمرين؛

- ملفات طلب الحصول على تصريح عمل مؤقت لغرض الحصول على تأشيرة عمل؛

- وثائق إصدار تصاريح العمل والترخيص المؤقت للعمل والتصريحات المتعلقة بالعمال الأجانب الذين لا يخضعون لرخصة العمل.

الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية وصندوق الضمان الاجتماعي لغير الأجراء

يكلف ممثلو الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية وصندوق الضمان الاجتماعي لغير الأجراء ب:

• إعلام المستثمرين بالالتزامات القانونية للعمال تجاه الضمان الاجتماعي؛

• إيداع لحساب المستثمر القرارات السنوية للرواتب و للأجور (DAS)؛

• استلام الملفات المتعلقة بالانتساب؛

• استكمال إجراءات التسجيل لحساب المستثمر؛

• إعطاء بطاقة ورقم التسجيل للمستثمر في غضون فترة لا تتجاوز 72 ساعة.

ثالثا: التعريف بالمنصة: تسمح المنصة الرقمية للمستثمر، و التي يسند تسييرها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بتوفير كل المعلومات اللازمة، لا سيما منها فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة.

وتسمح هذه المنصة الرقمية المتصلة بينيا بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الاستثمارية، بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات والقيام بواسطة الإنترنت بجميع الإجراءات المتصلة بالاستثمار، وتشكل المنصة الرقمية أيضا أداة توجيه ومرافقة للاستثمارات ومتابعتها انطلاقا من تسجيلها وأثناء فترة استغلالها.

مهامها:

- ترقية وتنمين الاستثمار في الجزائر والخارج.
- إعلام أوساط الأعمال وتحسيسهم.
- ضمان تسيير المنصة الرقمية للمستثمر
- تسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها.
- مرافقة المستثمر في استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره.
- تسيير المزايا المتعلقة بحافظة المشاريع.
- متابعة مدى تقدم وضعية المشاريع الاستثمارية.

الهدف من المنصة الرقمية

تهدف المنصة الرقمية إلى ما يأتي :

- التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها.
- تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية.
- ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين.
- الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارات المعنية.
- السماح للمستثمرين بمتابعة ملفاتهم عن بعد.
- تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.
- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر اتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين.
- تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الاستثمار.
- السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية.

الخاتمة:

وبموجب القانون الجديد صارت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار موكلة بمهام العقار الاقتصادي وعلى رأسها منح العقار بصيغة امتياز بالتراضي قابل للتنازل من خلال منصة رقمية لاستقبال الطلبات، كما منحت الوكالة سلطة استرجاع هذه الأراضي في حالة عدم تجسيد الاستثمار المقترح.

واستحدث القانون وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري من أجل تهيئة العقار الاقتصادي وأيضا من أجل تسيير الوفرة العقارية التي خصص لها توجيه قبل صدور القانون الحالي. ويبقى تنفيذ ذلك مرتبطا بصدور النص التنظيمي لهذه الوكالات المستحدثة.

وبخصوص امكانية التنازل اشترط القانون تجسيد المشروع و صدور شهادة المطابقة بناء على دفتر الأعباء ودخول المشروع حيز الاستغلال المعايين من طرف الادارات الهيئات المؤهلة.

الهوامش:

- 1- قانون 18/22، المؤرخ في 2022/07/24، المتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية عدد: 50.
- 2- المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 298/22، المؤرخ في 2022/09/08، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد: 60.
- 3- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 298/22.
- 4- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 298/22.
- 5- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 298/22.
- 6- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 298/22.
- 7- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 298/22.
- 8- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 298/22.
- 9- المادة 18.
- 10- المادة 20 من المرسوم التنفيذي 298/22.
- 11- قانون 17/23، المؤرخ في 2023/11/15، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد: 73.
- 12 - http://www.jecremonentreprise.dz/index.php?option=com_content&view=article&id=1326&Itemid
- تاريخ الاطلاع: 2023/11/28، 08:14.
- 13- المادة 23 من قانون 17/23.
- 14- المادة 09 من قانون 17/23.
- 15- المادتين 11 و 13 من قانون 17/23.
- 16- المادة 14 من قانون 17/23.
- 17- المادتين 16 و 17 من قانون 17/23.

الثبات التشريعي كضمانة لتعزيز الاستثمار في العقار الصناعي.



د عطار نسيمية ط.د بن ياني عائشة

المركز الجامعي ، مغنية، الجزائر

benianiaicha1987@gmail.com

ملخص:

يعد الثبات التشريعي أهم العوامل الجاذبة للاستثمار، في مجال العقار الصناعي، أين يمثل الحصول على هذا الأخير هاجسا مهما لدى المستثمرين، فالنظام القانوني الذي يخضع له هذا النوع من العقارات، يشكل نقطة التحول إما أن يشكل حافزا عند توفره أو تنازل الدولة عنه لهم، وهنا نكون بصدد استقطاب اكبر عدد من الاستثمارات أو يشكل مثبطا له عند مواجهته لعراقيل تحول دون الحصول عليه أو عند خضوعه لقوانين غير مستقرة، وتناثرها وكثرة التعديلات الواردة عليها إما بموجب قوانين المالية أو قوانين المالية التكميلية اثرت على فعالية وفعالية هذا المبدأ، لذا حرص المشرع على تكريسه صراحة بموجب التعديل الدستوري لسنة 2020 وكذا النصوص المتعلقة بالاستثمار ومنها قانون 22-18 المتعلق بالإستثمار.

الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي، الإستثمار، الضمانات القانونية، الثبات التشريعي، عقد الإمتياز.

Abstract: :

Legislative stability is the most important factor attracting investment, in the field of industrial real estate, where obtaining the latter is an important concern for investors, as the legal system to which this type of real estate is subject, constitutes the turning point, either it constitutes an incentive when it is available or the state waives it to them, and here we are going to attract the largest number of investments or constitute a disincentive for it when it faces obstacles that prevent it from obtaining it or when it is subject to unstable laws, and its scattering and the large number of amendments contained therein. Either under financial laws or complementary financial laws affected the effectiveness and effectiveness of this principle, so the legislator was keen to enshrine it explicitly under the constitutional amendment of 2020 as well as the texts related to investment, including Law 22-18 on investment promotion.

Keywords: Industrial real estate, Investment, Legal guarantees, Legislative stability, Concession contract.

مقدمة:

تسعى الدول ومن بينها الجزائر إلى تشجيع الاستثمارات الأجنبية، لما لها من دور في دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك من خلال توفير الشروط ملائمة للبيئة التي تتم فيها حيث وضعت مجموعة من الضمانات والحوافز للمستثمرين الأجانب في إطار قوانين ترقية الاستثمار وكذا في الاتفاقيات المبرمة في مجال الاستثمار، ومن أهم هاته الضمانات نجد مبدأ الثبات التشريعي أو ما يعرف بشرط الاستقرار التشريعي، والذي يقصد به تثبيت النظام القانوني وتعهد الدولة بعدم إنهاء العقد أو تعديله بإرادتها المنفردة.

حيث يعد مبدأ الثبات التشريعي من الآليات المهمة في جذب واستقطاب الاستثمارات باعتباره يعمل على جعل المناخ الاستثماري أكثر استقرارا وملائمة، من خلال حماية الطرف المتعاقد مع الدولة من التعديلات التي تطرأ على القانون ولاسيما التي تتعمد الدول إجراءها بإرادتها المنفردة والتي قد تؤدي إلى الإخلال بالتوازن العقدي، فشرط الثبات التشريعي يعمل على توفير عنصر الضمان والحماية للمستثمر الأجنبي وبالتالي يبعث الثقة والطمأنينة في نفسيته، ويؤدي إلى إبعاد مخاوفه من فقدانه امتيازاته ومحاولة إخضاع العقد لقانون ثابت ومحدد منذ لحظة إبرامه إلى غاية انقضائه، كما أنه يعتبر عامل مهم في جذب الاستثمارات وتوفير رؤوس الأموال الخاصة للدول النامية، لذلك نجد جل التشريعات والاتفاقيات المتعلقة بالاستثمار نصت على مبدأ استقرار القانون المطبق.

والجزائر من بين الدول التي حرصت على تكريس الأمن القانوني في قوانينها سواء ضمنيا عن طريق النص على مقوماته كالثبات أو الاستقرار التشريعي وذلك مثلا في القوانين المتعلقة بالاستثمار التي عرفتها الجزائر منذ سنة 1993 إلى غاية سنة 2022، وأصراحة وذلك ما نص عليه لأول مرة التعديل الدستوري لسنة 2020، حيث تسهر الدولة عند وضعها للتشريع المتعلق بالحقوق والحريات على ضمان الوصول إليه ووضوحه واستقراره تحقيقا للأمن القانوني، وهذا يعد ضمانة أساسية لممارسة الحريات العامة والتي منها حرية الاستثمار المضمونة دستوريا¹، وبالتالي يتحقق الأمن القانوني بتحقيق وضوح القواعد القانونية واستقرارها واستقرار المراكز القانونية الناتجة عنها للمستثمرين في العقار الصناعي وهو موضوع دراستنا وعليه نطرح الاشكال التالي: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع نظام قانوني للاستثمار في العقار الصناعي يتسم بالاستقرار والديمومة؟.

ولإجابة عن هذه الإشكالية سنعتمد المنهج الوصفي والتحليلي للنصوص القانونية، ومقارنتها للوقوف على مدى استقرار المنظومة التشريعية المتعلقة بالاستثمار في العقار الصناعي وفقا لما أثبتته الواقع العملي وتقييمها

وعليه سنقسم دراستنا إلتلث نقات نتطرق في الأول تعريف مباد الثبات التشريعي ثم نتطرق إلى مرحلة عدم الثبات التشريعي كعائق للاستثمار في العقار الصناعي، في حين سنتطرق في الاخير إلى المرحلة اثبات النسبي لطرق لتسيير العقار الصناعي.

أولاً: تعريف مبدأ الثبات التشريعي

إن الهدف من وراء إدراج شروط الثبات التشريعي في عقود الاستثمار هو ضمان التوازن العقدي واستقرار التعاملات وتجنب إلحاق الضرر بالمستثمرين الأجانب. ومن هنا، سنتناول تعريفه كآلي:
تعددت التعاريف الفقهية لمبدأ الثبات التشريعي، فمن الفقهاء من عرفه استناداً للناحية التشريعية، ومنهم من عرفه استناداً للناحية العقدية، حيث عرفه البعض على أنه ذلك الشرط الذي يرد في عقد الاستثمار والذي يؤدي إلى تجميد دور الدولة كسلطة تشريعية وطرف في العقد، وفي الوقت نفسه يمنعها من تغيير القواعد القانونية التي كانت سارية وقت إبرام العقد، ويعتبر ذلك الشرط ملزماً للطرفين استناداً إلى قاعدة العقد شريعة المتعاقدين والتي تعني أن إرادة المتعاقدين هي مصدر القوة الملزمة التي يكتسبها العقد فهي تفرض قداسة مضمونه من جهة وتستوجب تنفيذه من جهة أخرى².

في حين عرفه البعض الآخر بأنه "تعهد الدولة بعدم تغيير الإطار التشريعي الذي يحكم الاستثمارات، والذي يتم في ظلّه إبرام العقود أو اتفاقات الاستثمار، لأن التغييرات الفجائية في التشريع الخاص بالاستثمار غالباً ما تحدث مخاوف لدى المستثمرين وتضع عليهم فرص تحقيق الربح"³.

وعرف هذا الشرط أيضاً بأنه تثبيت القانون الواجب التطبيق على العقد، على الحالة التي كان عليها لحظة إبرام العقد مع استبعاد التعديلات التي يمكن أن تطرأ عليه في المستقبل، بين الدولة والأطراف الأجنبية الخاصة، لاسيما في مجال عقود الاستثمار والتنمية الاقتصادية⁴.

والتعريف الراجح لمبدأ الثبات التشريعي هو الذي عرفه بأنه ذلك الشرط الذي تتعهد الدولة بمقتضاه بعدم تطبيق تشريع جديد أو مرسوم جديد على العقد الذي تبرمه مع الطرف الأجنبي، فشرط الثبات يهدف إلى تجميد القواعد التشريعية في الدولة المضيفة في علاقاتها بالطرف الأجنبي المتعاقد معها على الحالة التي كانت عليها وقت تاريخ إبرام العقد، بهدف حماية الطرف الأجنبي ضد المخاطر التشريعية التي تتمثل في سلطة الدولة في تعديل اقتصاديات العقد، وذلك من خلال تغيير تشريعاتها حسب التطبيق سواء بوصفه القانون الذي يحكم العقد أو بوصفه القواعد ذات التطبيق الضروري وهذا حماية للمستثمر الأجنبي من جهة وتشجيع الاستثمار وجذب من جهة أخرى.

2- مرحلة عدم الثبات التشريعي كعائق للاستثمار في العقار الصناعي

للاستقرار القانوني دور مهم بضمان قدر من الثبات للعلاقات القانونية وحد أدنى من الاستقرار للمراكز، كي يتمكن الأشخاص من التصرف باطمئنان على هدي من القواعد والأنظمة القانونية القائمة بإعمالها وترتيب أوضاعهم على ضوءها دون التعرض لتصرفات مباغته تهدم توقعاتهم المشروعة وتزعزع استقرار أوضاعهم القانونية، غير ان استغلال العقار الصناعي والذي عرف عدة تعديلات وكذ استحداث أخرى جديدة وإلغاء سابقتها رغبة في سد النقائص وتدارك الثغرات القانونية والتناقض الموجود في النصوص قبل سنة 2008 ، لذا سنتطرق فيما يلي إلى المراحل التي مرت بها طرق تسييرها والتي تميزت بعدم الاستقرار وأثرها على الاستثمار

أ: عقد التنازل كنمط لتسيير العقار الصناعي

أول نمط لاستغلال العقار الصناعي كان بموجب عقد التنازل الذي تبناه المرسوم 73-45⁵ في إطار المناطق الصناعية المنشأة بموجبه، إذ أصبح يمكن لإدارة أملاك الدولة تحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة بموجب عقود التنازل ذات الطبيعة الإدارية، ويقصد بعقد التنازل هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي، وينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. حيث يمكن لهذه المؤسسات أن تعيد التنازل عنها لفائدة المستثمرين بموجب عقود توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية⁶. ويسبب الصعوبات الموجودة آنذاك في تلك المناطق لم يحقق النص القانوني هدفه المرجو. ليمتد التنازل بعد المناطق الصناعية الى مناطق النشاط المنشأة المهياة خصيصا لذلك الاستثمار العقاري الصناعي بعد الحصول على اعتماد مسبق من

طرف الإدارة، وكان هذا نتيجة تغير توجه الى الاقتصاد الموجه، حيث فتح الباب امام المستثمرين الخواص الوطنيين بموجب القانون 82-11⁷ المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص.

تضمن قانون المالية لسنة 1985 بموجب مادته 151 توسيع من نطاق الأوعية العقارية إلى الأراضي العارية التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير، والتي اعترفت بضرورتها لإنجاز مشاريع الاستثمار الخاصة المعتمدة قانونا

بحيث يتم التنازل عنها بعقد مسجل ومشهر، مصحوبا بشرط فاسخ يتعلق بمدى إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار، وهذا بعد الحصول على الاعتماد من طرف المدير الفرعي الولائي لأملك الدولة، وصدور قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي المختص إقليميا بعد أخذه لرأي الوزير المختص حسب النشاط وقد جاء هذا ضمن القانون 86-05⁸.

تميزت هذه المرحلة بتذبذب النصوص القانونية الصادرة وغموض إجراءات منح العقارات الموجهة للاستثمار، نتج عنه عدة تجاوزات سواء على مستوى تسييرها أو الاعتداء عليها دون تحقيق الغرض المرجو منها، لذا كان من الضروري تدخل المشرع.

ب- الانتقال من التنازل إلى الامتياز القابل للتنازل

تضمن قانون المالية لسنة 1992⁹ في مادته 162 التنازل على الأراضي الخاصة التابعة للدولة للمستثمرين وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالالتزامات والملاحظ ان القانون جاء بالجديد في نقطتين:

- مدة الاستفادة من هذه الأراضي للمستثمر المقيم وغبر المقيم

- اشتراط ان يكون الغرض من الاستثمار هو انجاز مشروع استثماري.

والملاحظ ان قانون المالية لسنة 1992 صدر في ظل القانون 88-25¹⁰، حيث واجهته مشكلتين رغم الاعتراف بالقطاع الخاص في عملية التنمية الا ان الازمة الاقتصادية اثرت عليه، بحيث فتحت المجال أمام المضاربين على العقار، الأمر الذي دفع المشرع إلى البحث عن طرق أخرى لاستغلال هذه الأراضي، وثانية التوجه من الاقتصاد المسير الى الاقتصاد المفتوح خاصة بعد صدور دستور 1989¹¹ حيث ابانت الحاجة الملحة الى قانون استثمار جديد وهوما تجسد في القانون 93-12¹² باعتماد أسلوب الامتياز والذي نص عليه ولأول مرة بموجب المادة 23 من المرسوم التشريعي 93-12.

ونفس صيغة ذكرت في قانون المالية لسنة 1994¹³ في المادة 117 منه، حيث تم تعريف الامتياز في دفتر الشروط المرفق به كما يلي الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة 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. كما لصاحب الامتياز في التنازل بمجرد إنهاء مشروعه الاستثماري كما لصاحب الامتياز في التنازل بمجرد إنهاء مشروعه الاستثماري¹⁴.

أما قانون المالية لسنة 1998 فحدد نمط منح الامتياز من خلال مادته 51 التي عدلت المادة 117 المذكورة أعلاه، والتي نصت على إمكانية التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني، وبصفة استثنائية عن طريق التراضي، كما نصت على إمكانية تحول المنح بامتياز قانونا إلى تنازل بطلب حق الامتياز فور الانتهاء من مشروعه الاستثماري.

يمكن القول ان هذه الفترة اتسمت بوجود فوضى في طريقة منح الأراضي العقارية الامر الذي نتج عنه تصرف العشوائي في العقارات الصناعية وعدم تحقيق النتيجة المرغوبة ما اجبر الدولة على التدخل لوضع إطار قانوني لتسيير هذه الأراضي وترشيد استغلالها حماية لها، وهذا ما تجسد في الأمر رقم 06-11¹⁵ والذي ألغى المادة 117 المعدلة والمتممة السابقة الذكر.

أخضع الامر 06-11 استغلال الأراضي الموجهة الاستثمار الصناعي اما:

* لأسلوب الامتياز لمدة أدناها 20 سنة قابلة للتجديد مع إمكانية تحويله إلى تنازل، إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات طابع صناعي، أو سياحي أو خدماتي.

* وأما لأسلوب التنازل بالنسبة للأراضي التي أنجزت عليها عمليات عقارية بعد التجزئة إذا تعلق الأمر بمشاريع مندمجة وهذا حسب المادة 4 من القانون 06-11 سالف الذكر.

أما بالنسبة لنمط منح الامتياز والتنازل فاحتفظ بالنمطين السابقين، إذ تم إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، كما نص على أن منح الامتياز يحول بقوة القانون إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ووضعه حيز الخدمة ومرور سنتين بعد ذلك وهذا تبعا لما جاء في نص المادة 10 منه

3- مرحلة الثبات النسبي لطرق تسيير العقار الصناعي

يمكن تقييم الفترة استغلال العقار الصناعي سابقا بانها كانت فاشلة حيث تعدد فيها القوانين المالية المتناثرة مما أدى الى جلب المستثمرين الوهميين، ونهبالعقار، وباعتبار العقار ثروة غير متجددة تدخل المشرع الجزائري محاولا وضع إطار قانوني يتسم بنوع من الاستقرار بهدف استرجاع الأراضي وإعادة توزيعها من جديد، حماية لهذه العقارات وتحفيز المستثمرين الحقيقيين ومنحهم الضمانات الكافية لإنجاح مشاريعهم، وذلك من خلال نصوص تشريعية وتنظيمية، إذ صدر الأمر رقم 08-04¹⁶ المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والذي ألغى الأمر رقم 06-11 بعد سنتين فقط من تاريخ بداية سريانه.

عرف منح الامتياز على انه الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري يتم منحه على أساس دفتر الأعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي وفقا لما حددته المادة 33 منه وتتراوح بين 33 الى 99 سنة

رغم ان هدف المستثمر في الغالب يتجه إلى ملكية العقار محل الاستثمار إلا أن أسلوب الامتياز يقتضي بقاء ملكية العقار الاستثماري للدولة، ومنح المستثمر عليه حق امتياز يؤهله الانتفاع به وهذا ما قد يشكل عائقا

له في بعض الأحيان، لكن إذا نظرنا إلى ذلك من زاوية أخرى نجد أنه إجراء محفز حيث أنه يعفيه من توفير وملكية العقار محل المشروع من جهة ويمنحه حق الانتفاع بالعقار المملوك للدولة طيلة مدة العقد التي قد تصل إلى 90 سنة من جهة أخرى، وفي المقابل يكتسب إجباريا ملكية البنايات التي أنشأها عليه بعد إنجازه لمشروعه الاستثماري فعليا بعقد موثق وهذا حسب المادة 13 و 14 من القانون 04-08، وهذا ما يشكل ضمانة من شأنها جذب المستثمر تركز على فكرة الثبات والاستقرار لمركزه القانوني ومشروعه الاستثماري.

أ- عدم ثبات الية منح الامتياز غير القابل لتنازل

نصت المادة 3 من القانون 04-08 على تكريس المنافسة كأساس لمنح الامتياز الذي محله الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك عن طريق المزاد العلني وكاستثناء عن طريق التراضي.

فبالنسبة لمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني، قد يكون مفتوحا بحيث يعرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية لإنجاز مشروعه الاستثماري، كما قد يكون محدودا عندما يعرض الامتياز أيضا عن طريق المنافسة لكن على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا، والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط غير أنه بصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم تعديل المادة 3 من الأمر رقم 04-08 بحيث تم التخلي كلية عن الدعوة للمنافسة وبالتالي الاستغناء عن أسلوب منح الامتياز بالمزاد العلني والإبقاء فقط على أسلوب التراضي كنمط وحيد للاستثمار في هذا النوع من الأراضي، وذلك رغبة من المشرع في تقديم تسهيلات للمستثمرين، التخفيف من العوائق البيروقراطية، إعفائهم من التكاليف وتخفيفا للإجراءات وربحا للوقت من جهة وتشجيع صغار المستثمرين والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة الذين قد يحرمون فرصة الظفر بالمزاد نتيجة لارتفاع قيمة العطاءات التي تفوق قدراتهم تحقيقا لمبدأ تكافؤ الفرص .

الخاتمة:

إن تحقيق الأمن القانوني وفي مجال الاستثمار في العقار الصناعي تعترضه عدة عراقيل أهمها عدم ثبات المنظومة التشريعية المتعلقة به، وكذلك تضخمها وكثرة النصوص المنظمة لها وتناثرها، وهذا ما يجعل المستثمر يحس بعدم الطمأنينة مما يجعله ينفرد منا الاستثمار في الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة الموجهة لذلك، وينعكس ذلك أساسا على طرق تفسير هذه الأملك خاصة، غير أن المشرع الجزائري وضع ضمانة تخفف من آثار عدم الثبات التشريعي، وذلك من خلال قوانين الاستثمار أين نص صراحة على عدم

سريان الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد تطرأ مستقبلاً على الاستثمار المنجز إلا بطلب صريح من المستثمر ويمكن الوصول إلى توصيات التالية :

- جمع الأحكام المتعلقة بموضوع العقار الصناعي في نص واحد، لتفادي التناقض والتضارب بينها، وحتى يسهل على المستثمر الوصول إليه.

- ضرورة مراعاة الصياغة الجيدة للأحكام المتعلقة بالاستثمار وتفاذي المصطلحات الفضفاضة الغامضة، أوتلك التي تحمل عدة تأويلات.

- تفعيل الرقابة البعدية الهادفة إلى حسن تنفيذ المستثمرين لالتزاماتهم، وكذا حماية الأراضي محل المشروع والاستثماري باعتباره ثروة غير متجددة

المراجع:

- 1- دستور سنة 1989، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 18.89، مؤرخ في 28 فيفري سنة 1989 جريدة رسمية رقم 9، صادرة 1مارس سنة 1989.
- 2- التعديل الدستوري لسنة 2020. صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم، 442-20 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة: 2020 جريدة رسمية رقم 82 صادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020 .
- 3- قانون رقم 88-25 مؤرخ في 12 يونيو سنة 1998 يتعلق بالتوجهات الاستثمارية الاقتصادية الوطنية الخاصة، جريدة رسمية مؤرخة في 13 يوليو 1988.
- 4- قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1991، جريدة رسمية رقم 65، صادرة بتاريخ 18 ديسمبر سنة 1991.
- 5- أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 غشت سنة 2006، حدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 53، صادرة بتاريخ 30 غشت سنة 2006.
- 6- أمر رقم 08-04 مؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 49 صادرة بتاريخ 03 سبتمبر سنة 2008.
- 7- قانون رقم 11-82 مؤرخ في 21 غشت سنة 1982 يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني جريدة رسمية رقم 34، صادرة بتاريخ 24 غشت 1982.

- 8- مرسوم تشريعي 93-18 مؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994 جريدة رسمية رقم 88، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 1993.
- 9- مرسوم رقم 85-06 مؤرخ في 7 يناير سنة 1986، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج لاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كفيات هذا البيع جريدة رسمية رقم 1، صادرة بتاريخ 08 يناير 1986.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 94-322 مؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية رقم 67، صادرة بتاريخ 19 أكتوبر سنة 1994.
- 10- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، سنة 2006 .
- 11- معيفي لعزیز، الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2015.
- 12- علاق عبد القادر، أساس القوة الملزمة للعقد وحدودها -دراسة مقارنة-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية، 2007/2008.
- 12- عبد اللاوي خديجة، الاستثناءات الواردة على مبدأ الثبات التشريعي في الاستثمار الأجنبي، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية معهد العلوم القانونية والإدارية، تيسمسيلت، عدد 02، ديسمبر 2016.

التهميش:

- ¹ المادة 61 من التعديل الدستوري لسنة 2020. صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 442-20 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020 جريدة رسمية رقم، 82 صادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.
- ² علاق عبد القادر، أساس القوة الملزمة للعقد وحدودها -دراسة مقارنة-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية، 2007/2008، ص 13.
- ³ عبد اللاوي خديجة، الاستثناءات الواردة على مبدأ الثبات التشريعي في الاستثمار الأجنبي، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية معهد العلوم القانونية والإدارية، تيسمسيلت، عدد 02، ديسمبر 2016، ص 86.
- ⁴ معيفي لعزیز، الوسائل القانونية لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2015، ص 308.
- ⁵ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، سنة 2006، ص 62.
- ⁶ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، سنة 2006، ص 62.
- ⁷ قانون رقم 11-82 مؤرخ في 21 غشت سنة 1982 يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، جريدة رسمية رقم 34، صادرة بتاريخ 24 غشت 1982.

- ⁸ مرسوم رقم 85-06 مؤرخ في 7 يناير سنة 1986، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج لاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كفيات هذا البيع، جريدة رسمية رقم 1، صادرة بتاريخ 08 يناير 1986.
- ⁹ قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1991، جريدة رسمية رقم 65، صادرة بتاريخ 18 ديسمبر سنة 1991.
- ¹⁰ قانون رقم 88-25 مؤرخ في 12 يونيو سنة 1988، يتعلق بالتوجهات الاستثمارية الاقتصادية الوطنية الخاصة، جريدة رسمية مؤرخة في 13 يوليو 1988.
- ¹¹ دستور سنة 1989، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 1889، مؤرخ في 28 فيفري سنة 1989، جريدة رسمية رقم 9، صادرة بتاريخ 01 مارس سنة 1989.
- ¹² مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية رقم 64، صادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993.
- ¹³ مرسوم تشريعي رقم 93-18 مؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية رقم 88، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 1993.
- ¹⁴ المادة 6 من مرسوم تنفيذي رقم 94-322 مؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية رقم 67، صادرة بتاريخ 19 أكتوبر سنة 1994.
- ¹⁵ أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 غشت سنة 2006، حدد شروط وكفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 53، صادرة بتاريخ 30 غشت سنة 2006.
- ¹⁶ أمر رقم 08-04 مؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008 يحدد شروط وكفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 49، صادرة بتاريخ 3 سبتمبر سنة 2008.

عقد الامتياز الشروط والأثار في ضوء القانون رقم 17/23



د. لعدي عبد القادر

المركز الجامعي علي كافي تندوف،

د. بلحاج بلخير

المركز الجامعي علي كافي تندوف

belkheir.belhadj@cuniv-tindouf.dz

ملخص:

إن الدول وهي تستهدف التنمية والنهوض بها، تعتمد في سبيل تحقيق ذلك على وضع وتجسيد سياسات اقتصادية متنوعة، ضلت لفترة غير وجيزة حكرا على القطاع العام، الذي أضحي يتحمل لوحده أعباء مرهقة تفوق أحيانا طاقاته وإمكانياته سواء المادية أو البشرية، الأمر الذي دفع الدول إلى إعادة رسم استراتيجياتها الاقتصادية، متبينة نهجا يفسح المجال للقطاع الخاص بإشراكه إلى جانب القطاع العام. ومن أجل تجسيد هذه السياسة ولغرض الاستغلال الأمثل للعقار الصناعي في المشاريع الاستثمارية، اعتمدت الدولة على عقد الامتياز كطريق من طرق استغلال الأملاك العقارية الخاصة، وذلك من خلال القانون 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

الكلمات المفتاحية: عقد امتياز، عقار صناعي، الأملاك الخاصة للدولة، استثمار

Abstract:

As countries aim for development and advancement, in order to achieve this, they rely on developing and embodying various economic policies, which for quite some time remained the exclusive domain of the public sector, which has begun to bear alone burdensome burdens, sometimes exceeding its energies and capabilities, whether material or human, which has prompted Countries need to redraw their economic strategies, adopting an approach that makes room for the private sector by involving it alongside the public sector.

In order to embody this policy and for the purpose of optimal exploitation of industrial real estate in investment projects, the state relied on the concession contract as a way to exploit private real estate properties, through Law 23-17 of November 15, 2023, specifying the conditions and methods for granting economic real estate. The property belonging to the state's private property is directed to implementing investment projects.

Key words: Concession contract, Economic real estate, Private property of state, Investment..

مقدمة:

إن احديث عن الاستثمار كآلية لتحقيق التنمية الاقتصادية يتطلب الحديث عن مختلف الجهود التنموية التي تقوم بها الدولة، من أجل تنشيط وتحفيز المستثمرين المحليين والأجانب لاستثمار أموالهم، من خلال تهيئة الظروف الملائمة للاستثمار عن طريق توجيه عناية خاصة لتطوير مختلف الشبكات والهياكل القاعدية الأساسية، وتوفير الأوعية العقارية أو المساحات الأرضية التي ينجز عليها المستثمرين مختلف مشاريعهم، وهو ما يعرف بالعقار الموجه للاستثمار الصناعي أو ما يطلق عليه العقار الاقتصادي طبقا للقانون رقم 17-23¹، ويعتبر العقار الصناعي جزء من الوعاء العقاري الموجه للاستثمار، فهو يحتل مكانة هامة باعتباره البنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الصناعي بمختلف أنواعه.²

لذا انتهجت الدولة الجزائرية أسلوب الامتياز في مجال الاستثمار الصناعي كصيغة قانونية في سبيل تطوير آليات التنمية الصناعية، وإعادة بعث الاقتصاد الوطني وتحرير النشاط الاقتصادي وإقامة صناعة وطنية قادرة على تنويع الصادرات وتخليص الاقتصاد الوطني من التبعية للمحروقات، بحيث يعتبر عقد الامتياز أو منح الامتياز الأداة القانونية الأنسب للدولة من أجل خلق مشاريع من قبل المستثمرين الصناعيين حيث أن هذا العقد يتعايش مع إقتصاد السوق.³

إن الدولة ومن خلال اعتمادها على عقد الامتياز كآلية لتسيير الاستثمار، فإنها ترجو من ذلك أن تعود عليها هذه الآلية القانونية بالمنفعة، فتسهل تحقيق المشاريع الاستثمارية التي تعود الفائدة على الاقتصاد الوطني مع تدارك بعض الممارسات على أراضيها كتفشي حركة المضاربة، الممارسة من قبل البعض على هذه الأراضي واستهلاك احتياطاتها العقارية مع تسهيل الاجراءات القانونية للمستثمرين الوطنيين والأجانب للحصول على الأراضي الضرورية لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.⁴

وبعد أن اهتدت الدولة إلى آلية الامتياز لاستغلال العقار الاقتصادي، إلا أن هذا النظام في البداية كان قابلا للتنازل في مرحلة أولى، لكن المشرع وبعد أن تبث له أن عقد الامتياز أصبح وسيلة غير مجدية وكان سببا في استنزاف العقار⁵، قرر في مرحلة لاحقة التراجع عن فكرة التنازل وأبقى على فكرة الامتياز غير القابل للتنازل⁶، إلا وأنه بصدور القانون رقم 17-23 وبمقتضى المادة 14 عاد المشرع الجزائري ليؤكد على أن العقار الاقتصادي يمنح بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

وترتيباً على ما سبق، ارتأينا في هذه الدراسة البحث عن الشروط التي يتم على أساسها منح الامتياز في العقار الاقتصادي والآثار المترتبة على ذلك في ظل القانون رقم 17-23، وذلك بطرح الإشكالية التالية: فيما تتمثل شروط منح الامتياز على العقار الاقتصادي، وما هي أهم الآثار المترتبة على هذا المنح؟.

ولغرض الإجابة عن هذه الإشكالية، اتبعنا المنهج الوصفي قصد وصف الظواهر القانونية ذات الصلة بموضوع الدراسة بناءً على ما سبق، تم تقسيم الدراسة إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول مفهوم وشروط منح الامتياز في حين خصصنا المبحث الثاني لدراسة آثار منح الامتياز.

المبحث الأول: مفهوم وشروط منح الامتياز في العقار الاقتصادي

نظرا لتزايد الاهتمام بموضوع استغلال العقار الاقتصادي في الجزائر، فقد تم وضع قواعد قانونية متعلقة بطريقة استغلاله وشروط تنظيمه، فأوجد المشرع آلية قانونية من أجل استغلاله تمثلت في عقد الامتياز، باعتباره الأسلوب الوحيد لاستغلال العقار الاقتصادي، وذلك من أجل الحفاظ عليه وتحقيق الاستغلال الأمثل له، ومن تم تحقيق المصلحة العامة للدولة الرامية إلى تشجيع الاستثمار وتسريع عملية التنمية الاقتصادية⁷ لهذا كله لابد من دراسة هذا العقد من خلال التعرض إلى تعريف عقد الامتياز، تم البحث في شروط منح الامتياز لاستغلال العقار الاقتصادي وفق المطالب التالية.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز

بغية تحديد تعريف واضح ودقيق لعقد الامتياز، لابد لنا من الوقوف على التعريفات الفقهية لهذا العقد، ثم بيان موقف التشريعات من خلال دراسة مختلف النصوص القانونية في هذا المجال، ثم نتطرق في الأخير للتعريف القضائي وفق الفروع التالية.

الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الامتياز الاقتصادي

لقد أهتم الفقه بتعريف عقد الامتياز، نظرا للدور الكبير الذي يكرسه في تحقيق التنمية والإفلاح بالاستثمار داخل كل دولة، لهذا وجدت العديد من التعريفات في هذا الخصوص، غير أن مجمل التعاريف الواردة في الفقه تتضمن عقد امتياز المرافق العامة، وهذا نظرا لشيوعها في المعاملات وهي على النحو الآتي: فهناك من عرفه بأنه: امتياز المرافق العامة طريقة من طرق التسيير التي من خلالها يعهد الشخص المعنوي تسيير المرفق العام لشخص آخر والذي يتحمل مخاطره وفوائده مقابل استثمار المرفق العام⁸.

ويعرف أيضا بأنه: عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاه من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا على الشروط التي يتضمنها عقد الامتياز⁹.

إن ما يلاحظ على هذا التعريف أنه حصر محل عقد الامتياز الإداري في المرافق العامة الاقتصادية فقط واستبعاد المرافق العامة الإدارية لأن تكون محلا لعقد الامتياز الإداري، كما أنه يمكن فقط للأشخاص الخاصة من أفراد وشركات دون الأشخاص العامة¹⁰.

وقد عرفه جانب من الفقه في الجزائر بأنه: عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة للامتياز سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو معنويا من القانون العام البلدية مثلا، أو من القانون الخاص الشركة مثلا يسمى صاحب الامتياز، حيث يقوم بتسيير المرفق واستغلاله لمدة محدودة ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل ذلك يتقاضى صاحب الامتياز مبلغ مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعين بخدمات المرفق.¹¹

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه جاء منفصلا، كونه تعرض لجميع العناصر التي يتعين توفرها في عقد الامتياز¹²، أما بخصوص عقد الامتياز في العقار الاقتصادي فيعرف على أنه: عقد الامتياز في العقار الصناعي يتجسد في عقد إداري تعدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويكون مرفقا بدفتر الأعباء يحدد برنامج الاستثمار وشروط الامتياز، ويعطى للمستفيد، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوي خاضع للقانون الخاص الحق في الانتفاع من قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة للمشاريع الاستثمارية¹³، نستنتج من هذا التعريف أنه أعتبر عقد الامتياز الصناعي عبارة عن نوع من أنواع العقود الإدارية، كما أنه تطرق للعناصر الواجب توفرها في عقد الامتياز، من بينها ضرورة أن يكون عقد الامتياز مرفقا بدفتر الأعباء الذي يحدد من خلاله برنامج الاستثمار، إضافة إلى ذلك أعتبر إدارة أملاك الدولة هي المختصة بتحريره.¹⁴

الفرع الثاني: التعريف التشريعي لعقد الامتياز الاقتصادي

عرف المشرع عقد الامتياز بموجب المادة 21 من القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه¹⁵ حيث نص على أن عقد الامتياز من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام، وعلى هذا الأساس لا يمكن أن يمنح الامتياز إلا لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية وكذا المجموعات المحلية.¹⁶

يضيف المشرع في الفقرة الثانية على أن الامتياز عقد إداري يبرم بين الإدارة وشخص طبيعي أو اعتباري خاضع للقانون العام أو الخاص قصد استكمال الملكية العامة للمياه، وبصدور القانون 05-12 والذي ألغى القانون 83-17، عرف عقد الامتياز من خلال المادة 76 على أنه: "يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام والخاص."¹⁷

كما عرفه القانون 08-14 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية في نص المادة 64 مكرر في فقرتها الأولى بقوله: يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز، حق

استغلال ملحق الملك العمومي أو تمويل أو بناء، أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز.¹⁸

في حين تضيف الفقرة الرابعة من ذات المادة على أنه: " ... في حالة استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية، يحصل صاحب الامتياز من أجل تغطية تكاليف الاستثمار والتسيير وكسب أجرته على أتاوى يدفعها مستعملو المنشأة وفق تعريفات أو أسعار قصوى يجب أن تبين في ملحق دفتر شروط منح الامتياز".

أما المرسوم التنفيذي رقم 09-152 والذي جاء لتنفيذ الأمر 04-08¹⁹ حيث تم تعريف الامتياز من خلال دفتر الشروط الملحق به أنه: "الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري".²⁰

يتضح مما سبق أن الامتياز هو عقد رسمي تمنح بموجبه الدولة صاحبة الملكية حق الانتفاع لمدة محددة لشخص طبيعي أو معنوي بهدف إنجاز مشروعه الاستثماري.²¹

غير أنه وبصدور القانون رقم 23-17²² المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والمرسوم التنفيذي رقم 23-487 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، نجد أنهما لم يعرفا الامتياز إلا أنهما أشارا إلى أن الامتياز هو عقد يتم إعداده بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً على أساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الأعباء، يمضى من طرف المستثمر²³، على أن هذا الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل إذا ما توافر شروط ذلك.

الفرع الثالث: التعريف القضائي لعقد الامتياز الاقتصادي

عرف مجلس الدولة الفرنسي الامتياز في قراره على أنه: "ذلك العقد الذي يتم بموجبه تكليف شخص خاص أو شركة بمهمة تنفيذ مشروع عام أو ضمان تسيير مرفق عمومي بتكاليفه، بمساعدات أو بدونها وبضمانات فوائد أو بدونها ويأخذ مقابله عن طريق تلقي الأتاوى من المنتفعين من خدمات المرفق العمومي".²⁴

كما عرفته محكمة القضاء الإداري المصري بقولها: "إن التزام المرافق العامة ليس إلا عقد إداري أي تعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية و طبقاً للشروط التي توضع له، بأداء خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن و استيلائه على الأرباح، ثم استطراد الحكم فجمع عناصر عقد

الامتياز الرئيسية فقال: "فلامتياز عقد إداري ذو طبيعة خاصة، وموضوعه إدارة مرفق عام، ولا يكون إلا لمدة محددة، ويتحمل الملتزم بنفقات المشروع وأخطاره المالية، ويتقاضى عوضا في شكل رسوم يحصلها من المنتفعين.²⁵

في حين عرف مجلس الدولة الجزائري عقد الامتياز بمناسبة نظره في القضية التي كانت بين شركة نقل المسافرين "سريع الجنوب" ضد رئيس بلدية وهران، الملف رقم 11950، وهذا بعد استئناف قرار الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران بقوله: "... حيث أن عقد الامتياز التابع لإملاك الدولة هو عقد إداري، تمنح بموجب السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع لأملاك الدولة الوطنية، بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل، مقابل دفع أتاوى، لكنه مؤقت وقابل لرجوع فيه".²⁶

يتضح من خلال هذا التعريف أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري والعام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة، تمارسها في مواجهة الطرف المتعهد خاصة فيما تعلق بسلطة وحق الرجوع.²⁷

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بمنح عقد الامتياز بعد صدور القانون رقم 17-23

يعتبر الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية تطبيقا لأحكام القانون رقم 17-23، هو نمط استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وهذا لغرض الحفاظ على العقار العمومي وترقيته، لذا فإنه يتم منح الامتياز في هذا الإطار وفق شروط حددها القانون المذكور أعلاه والمرسوم التنفيذي رقم 23-487 وهي نوعين، منها ما يخص طبيعة العقارات القابلة لأن تكون موضوع لمنح الامتياز، ومنها ما يخص أطراف عقد الامتياز وهو ما سنبينه وفق الفروع التالية:

الفرع الأول: الشروط الخاصة بالعقارات القابلة لأن تكون موضوع لمنح الامتياز

إن المشرع الجزائري ومن خلال المادة 06 من القانون 17-23، فإن منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يقع على الأراضي التابعة إلى الأملاك الخاصة للدولة والتي تكون غير مخصصة وليس في طور التخصيص، وأن يكون واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها، كما نصت المادة الثانية من ذات القانون على العقار محل الامتياز، يجب ألا يكون ضمن أصناف الأراضي التالية:

1. الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
2. الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
3. الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

4. الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لاستغلال مناطق النشاطات التريبة المائية.
 5. الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.
 6. الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
 7. الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية
- والملاحظ أنه تمت إضافة نوعين من الأراضي المستثناة من منح الامتياز عليها، وهذا بالمقارنة مع المادة الثانية من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01/09/2008 الملغى بالقانون 17-23 والمتمثلة في الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات المخصصة لتربية المائيات والأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.
- وبرجع إلى نص المادة الثانية من القانون 17-23 نجد أنها حددت مجال تطبيق هذا القانون، على العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والمكون من:

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- المناطق المهيأة التابعة للحضائر التكنولوجية.
- الأموال العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.
- الأموال العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
- الأراضي الأخرى، المهيأة التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بأطراف عقد الامتياز

نقصد بأطراف عقد الامتياز كل من صاحب الامتياز أو المستثمر كطرف أول، وإدارة مانحة الامتياز كطرف ثاني، وعليه ندرس الشروط المتعلقة بكل منهما على النحو الآتي:

أولاً: المستثمر طالب الامتياز

نصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 23-487-28 والمحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، على أن الامتياز يمنح لكل شخص طبيعي أو شخص معنوي وطنياً أو أجنبي مقيم أو غير مقيم بمفهوم المادة 05 من القانون رقم 22-18²⁹ المتعلق بالاستثمار يحمل مشروعاً استثمارياً، وفقاً لدفتر أعباء نموذجي³⁰ تم إعداده لهذا الغرض متضمناً أربعة ملاحق، على أن يقوم بالتالي:

- تسجيل طلب عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والتي تعتبر السبيل الأوحى للإيداع، حسب المادة 12 من القانون 17-23.
- يعتبر هذا الطلب المقدم تسجيلاً أولياً، يتمثل في ملئ عبر المنصة الرقمية، الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري والمتمثلة في:³¹

- النشاط المزمع القيام به

- موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار

- مخطط التمويل

- ملئ الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.

وبعد قبول المشروع، يقوم بتأكيد اختياره وترسيم طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر، على أن تتم المعالجة بطريقة رقمية، عن طريق شبكة تقييم المرفق نموذجها بالملحق الأول بهذا المرسوم.³²

بعد أن يتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم، يتم إعداد مقرر مؤقت لصالحه وفق النموذج المرفق بالملحق الثاني، غير أنه لا يمكن الاحتجاج به للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز.

غير أن هذا المقرر لا يكون نهائياً إلا بعد انقضاء أجل الطعن والمحدد ب 15 يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه بقرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.³³

ثانياً: الإدارة مانحة الامتياز

لقد جاء في المرسوم التنفيذي 23-487 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، أن إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً هي من تقوم بإعداد عقد الامتياز في أجل 08 أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة.³⁴

وحسب المادة 14 من القانون 17-23 فإن العقار الاقتصادي يمنح بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقاً لدفتر أعباء نموذجي، يتضمن بنود إدارية عامة وبنود خاصة تراعي التوجيهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية، الملحق بالمرسوم 23-487.

الفرع الثالث: الشروط المالية

بالإضافة إلى الشروط السابق ذكرها، أوجب المشرع شروط مادية ف إطار منح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بصيغة التراضي، إلى دفع المستثمر إتاوة إيجاريه سنوية ابتداءً من دخول المشروع حيز الاستغلال³⁵، وفي حالة تجديد الامتياز يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استناداً إلى أسعار السوق العقارية.³⁶

المبحث الثاني: آثار عقد امتياز العقار الاقتصادي القابل للتحويل إلى تنازل

يرتب الامتياز على العقار الاقتصادي باعتباره عقد إداريا مجموعة من الأثار القانونية في ذمة طرفيه، والتي تتمثل في مجموعة من الحقوق والالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر صاحب حق الامتياز على الإدارة مانحة الامتياز. وعليه سنتناول الجزء المتعلق بحقوق والالتزامات صاحب الامتياز في المطلب الأول، بينما نخصص المطلب الثاني لحقوق والتزامات الإدارة مانحة الامتياز.

المطلب الأول: حقوق والتزامات صاحب الامتياز

ينشأ عن تنفيذ عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز حقوق والتزامات في مواجهة الإدارة مانحة الامتياز على النحو الآتي:

الفرع الأول: حقوق صاحب الامتياز في مجال العقار الاقتصادي

نظرا للسلطات الواسعة التي منحها القانون للسلطة مانحة الامتياز في مقابل ذلك أقر لصاحب الامتياز جملة من الحقوق والتي تعتبر في الوقت ذاته التزامات على عاتق الإدارة المانحة للامتياز، يتعين عليها الوفاء بها وتمثل هذه الحقوق إجمالا فيما يلي:

أولاً: الحصول على رخصة البناء على القطعة الأرضية محل إنجاز المشروع الاستثماري، والتي يخولها الامتياز³⁷، على أن يتم إيداع طلب رخصة البناء حسب الأحكام التنظيمية المعمول بها لدى الشباك الوحيد للوكالة المختصة إقليميا في أجل لا يتعدى شهرين ابتداء من تسليم عقد الامتياز.³⁸

ثانياً: كما يخول الامتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط³⁹، على أن هذا الرهن لا يخص القطعة الأرضية الممنوحة، التي تبقى تابعة للأمالك الخاصة للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي⁴⁰.

ثالثاً: الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز ولكن وفق الشروط التالية:⁴¹

- إنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الأعباء
- الحصول على شهادة المطابقة
- دخول المشروع حيز الاستغلال المعين قانونا من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة
- رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز
- تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عند منح الامتياز، مع خصم الأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز.⁴²

الفرع الثاني: التزامات صاحب الامتياز

تقع على عاتق المستفيد من حق الامتياز مجموعة من الالتزامات القانونية المنصوص عليها في القانون 17-23 والمرسوم التنفيذي 487 23 والمتمثلة في الآتي:

1. تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية، فقد لزم المشرع الجزائري من خلال المادة 15 من القانون 17-23 المستثمر بدفع الأتاوى الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير، وذلك ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.⁴³ على أن يتم دفع مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليميا في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ تسلم الأمر بدفع المبلغ له، وبعد انقضاء هذا الأجل يتم إعدار صاحب الامتياز من طرف قابض أملاك الدولة لتسديد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية، مضافا إليه غرامة تمثل 1% من المبلغ الواجب الدفع في أجل لا يتعدى 08 أيام.⁴⁴ وفي حالة تجديد الامتياز، يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية عملا بأحكام المادة 2/16 من المرسوم التنفيذي 487-23.
2. احترام البنود المقررة في دفتر الأعباء لاسيما:
 - عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
 - إنجاز المشروع في الآجال المحددة
 - التوجيهات الاستراتيجية وتأثيرها على التنمية الاقتصادية والاجتماعية
 - الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع⁴⁵
 - كما يلزم صاحب الامتياز تحت طائلة الفسخ⁴⁶، بالشروع في استغلال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل لا يتعدى 6 أشهر يبدأ سريانها من تاريخ الحصول على رخصة البناء، على أن يتم تجديد هذه المدة في حالة القوة القاهرة بنفس المدة المذكورة أعلاه.⁴⁷
 - كما لا يمكن لصاحب الامتياز بموجب المادة 19 من القانون 17-23 خلال مدة إنجازه لمشروعه الاستثماري، التأجير بكل أصنافه تحت طائلة الفسخ.
 - كما لا يمكن التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية مملوكة في شركة مستفيدة من منح امتياز إلا بعد إنجاز المشروع الاستثماري ودخوله حيز الاستغلال.⁴⁸
3. بخصوص الإرتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، المتواصلة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الملك العقار محل منح الامتياز، يجب أن يتحملها المستفيد من منح الامتياز، إلا إذا تقدم بطعن ضد الدولة أو التمس ضمان الدولة.⁴⁹
4. الأملاك الثقافية: إضافة إلى ما سبق ذكره، يجب على صاحب الامتياز إبلاغ مدير الشباك الوحيد للوكالة عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على العقار محل منح الامتياز.⁵⁰
5. التزامات أخرى للمستفيد من حق الامتياز.

- تقديم تقرير سدا سي للوكالة عن طريق شباكها الوحيد، حول مدى تقدم المشروع.
- إبلاغ الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بأي تغيير لأي عنصر.
- تقديم الوثائق التنظيمية التي تثبت الدخول في الاستغلال.⁵¹

المطلب الثاني: حقوق والتزامات الإدارة المانحة لحق الامتياز

ينشأ عن تنفيذ عقد الامتياز بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز حقوق والتزامات في مواجهة المستثمر صاحب عقد الامتياز، والمتمثلة في الآتي:

الفرع الأول: حقوق الإدارة المانحة لحق الامتياز

تتمتع الإدارة بموجب عقد الامتياز على العقار الاقتصادي بجملة من الحقوق:

1. حق الإدارة مانحة الامتياز في الحصول على الإتاوة الإيجارية: يدفع المستثمر صاحب الامتياز لمالك القطعة الأرضية، المزمع إقامة عليها المشروع الاستثماري، إتاوة إيجارية سنوية تحسب من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعايين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،⁵² على أن يتم الدفع لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليميا في أجل 15 يوما من تاريخ تسلم الأمر بالدفع المبلغ له.⁵³
2. الحق في فسخ عقد الامتياز: في حالة إخلال المستثمر بنود دفتر الأعباء، يحق للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، أن تفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية.⁵⁴ وهذا بعد تبليغه بإعذارين، وبناء على قرار الفسخ المبلغ من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.⁵⁵
3. الحق في ممارسة الشفعة: بموجب أحكام المادة 23 من القانون رقم 17-23 يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، أن تمارس باسم الدولة حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي وكذا على كل ملك عقاري تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص وقابل لاحتضان مشروع استثمار.

الفرع الثاني: التزامات الإدارة المانحة لحق الامتياز

عملا بأحكام القانون 17-23 وبنموذج دفتر الشروط، تلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بالتزامات تجاه المستثمر، والمتمثلة فيما يلي:

1. التزام الإدارة المانحة للالتزام بتنفيذ بنود العقد ودفتر الشروط وتتمثل هذه الالتزامات في الآتي:
- تهيئة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من طرف وكالات عمومية مختصة.⁵⁶

- إلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر.⁵⁷
 - توجيه العقار الاقتصادي التابع لأمالك الخاصة للدولة للمشاريع الاستثمارية دون سواها.⁵⁸
 - تمكين صاحب الحق في الامتياز من الحصول على رخصة البناء.
 - 2. التزام الإدارة بتجسيد عملية الحيابة: تجسد عملية حيابة المملك العقاري من طرف المستفيد من الامتياز، بمحضر تعده مصالح الشباك الوحيد التابع للوكالة، فور تسليم عقد الامتياز.⁵⁹
 - 3. تحويل الامتياز إلى تنازل: من التزامات الوكالة الجزائية لترقية الاستثمار، تحويل الامتياز إلى تنازل وهذا بناء على طلب صاحب الامتياز، بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء، والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع الاستثماري حيز الاستغلال المعايين من طرف الإدارة والهيئات المؤهلة ويكون التنازل بناء على طلب للوكالة، بموجب عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا⁶⁰ في أجل لا يتجاوز 15 يوما من تاريخ تحويل الملف إليها.⁶¹
- الخاتمة:

استنادا إلى ما تقدم تمكنا من التوصل إلى جملة من الاستنتاجات، فضلا عن بعض الاقتراحات التي تمثلت فيما يلي:

- 1- قصد توفير المناخ الملائم للاستثمار، سعت الدولة إلى تنفيذ مقاربة اقتصادية جديدة ترمي إلى منح الأولوية للمستثمرين الحقيقيين، في الحصول على العقار الاقتصادي وضمن الشفافية في منحه.
- 2- استجابة لانشغالات المستثمرين لغرض تجسيد مشاريعهم، تم استحداث منصة رقمية سمحت بتعزيز الولوج إلى العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.
- 3- اعتماد الامتياز عن التراضي القابل للتحويل إلى تنازل كألية وحيدة لمنح العقار الاقتصادي التابع للإمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع اقتصادية استثمارية.
- 4- نظرا لكون عقد الامتياز من العقود الملزمة لجانبين، فإنه يفرض التزامات متقابلة في ذمة كل من أطراف عقد الامتياز.
- 5- لأول مرة وبموجب المادة 18 من القانون 17-23، يمكن للورثة أو ذوي الحقوق أن يستفيدوا من التمسك بنفاذ حق الامتياز في حالة وفاة صاحب الامتياز.
- 6- تم منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، عن طريق الوكالة الجزائية لترقية الاستثمار عبر شبكها الوحيد.

أما بخصوص الاقتراحات:

- 1- ندعو المشرع الجزائري الى تحقيق قدر من الثبات في إصدار التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.
- 2- تحديد مدة و إجراءات تجديد الامتياز.

الهوامش:

- ¹ غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2022/2021، ص 01
- ² صديق بغداد، بن مصطفى عبد الله، أحكام منح الامتياز في مجال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 9، العدد الأول، 2023، ص 763
- ³ عكاكة فاطمة الزهراء، بلحاج سعد، عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، مجلد 4، العدد 2، 2021، ص 340
- ⁴ فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الامتياز، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 46، العدد 4، ص 110
- ⁵ شايب بشا كريمة، الإطار التشريعي لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، العدد 3، 2012، ص 289.
- ⁶ ضريفي نادية، بوشري مريم، آلية الامتياز الواردة على العقار الصناعي التابع للدولة كألية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد 8، 2017، ص 345
- ⁷ غامينة نورية، المرجع السابق، ص 109
- ⁸ Cheriekofe alain- serge : droit des services public 1 er édition put, paris 1999, p 343
- ⁹ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة لل عقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 2005، ص 106.
- ¹⁰ إلهام بعبع، عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، العدد 3، 2019، ص 226
- ¹¹ ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات لباد، الجزائر، 2006، ص 216
- ¹² غامنية نورية، المرجع السابق، ص 111
- ¹³ بوحفص جلاب نعاة، النظام القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، مجلة الفكر البرلمان، العدد 22، مارس 2009، ص 88
- ¹⁴ غامنية نورية، المرجع السابق، ص 112
- ¹⁵ القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16/7/1983، المتضمن قانون المياه، ج.ر.ع 30 لسنة 1983، ملغى
- ¹⁶ بابا عمر، قواعد تسيير المحفظة العقارية الخاصة للدولة في التشريع الجزائري (عقد الامتياز نموذجاً)، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2022/2021، ص 175
- ¹⁷ القانون 05-12 المؤرخ في 04/08/2012 المتعلق بالمياه، ج.ر.ع 60، المؤرخة في 04/09/2012، ص 3، المعدل والمتمم.
- ¹⁸ القانون 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ع 44، المؤرخة في 03/08/2008، ص 13
- ¹⁹ الأمر 08-04 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ملغى بالقانون رقم 23-17.
- ²⁰ المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ع 27، المؤرخة في 06/05/2009، ص 4 الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ²¹ بابا عمر، المرجع السابق، ص 176
- ²² القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15/11/2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ع 73 المؤرخة في 16/11/2023، ص 5
- ²³ المادة 14 من القانون 23-17، المرجع السابق
- ²⁴ حسين أوكال، المرفق العام للمياه في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2010/2009، ص 111
- ²⁵ هشام عبد السيد الصافي محمد، الضوابط العامة لعقد الامتياز الإداري دراسة مقارنة بين مصر والجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 4، ديسمبر 2016، ص 10

- ²⁶ قرار مجلس الدولة رقم 11950، فهرس رقم 11950 الصادر بتاريخ 2004/03/09، الغرفة الثالثة، مجلة مجلس الدولة لسنة 2004، العدد 05، ص 213.
- ²⁷ بن جيلالي سعاد، النظام القانوني لعقد الامتياز كأسلوب لتسيير المرافق العامة، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 4، ديسمبر 2017، ص 169.
- ²⁸ المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 2023/12/28 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ع 85، المؤرخة في 2023/12/30، ص 09
- ²⁹ القانون 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، ج.ر.ع 50، المؤرخة في 28 يوليو 2022، ص 5
- ³⁰ المادة 14 من القانون رقم 23-17.
- ³¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ³² المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ³³ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 22-296 المؤرخ في 2022/09/04 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج.ر.ع عدد 60 المؤرخة في 2022/09/18، ص 4
- ³⁴ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ³⁵ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ³⁶ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ³⁷ المادة 14 / 5 من القانون 23-17
- ³⁸ المادة 21 من الملحق الرابع المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ع عدد 85، ص 18
- ³⁹ المادة 6/14 من القانون 23-17
- ⁴⁰ المادة 2/13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ⁴¹ المادة 1/15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ⁴² المادة 22 من الملحق الرابع الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ⁴³ المادة 16 من القانون 23-17، المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487.
- ⁴⁴ المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ⁴⁵ المادة 15 من القانون 23-17
- ⁴⁶ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ⁴⁷ المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ⁴⁸ المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ⁴⁹ المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ⁵⁰ المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ⁵¹ المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ⁵² المادة 16 من القانون 23-17، المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ⁵³ المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ⁵⁴ المادة 19 من القانون 23-17
- ⁵⁵ المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ⁵⁶ المادة 07 من القانون 23-17
- ⁵⁷ المادة 08 من القانون 23-17
- ⁵⁸ المادة 11 من القانون 23-17
- ⁵⁹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487
- ⁶⁰ المادة 17 من القانون 23-17
- ⁶¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487

التطور التشريعي لعقد الامتياز الصناعي وأثره على الاستثمار



د بن خديم اشرف

جامعة عباس لغرور خنشلة

benkhedim.ichraf@univ-khenchela.dz

د. شيربي مريم،

جامعة عباس لغرور خنشلة

meriembouchirbi09@univ-khenchela.dz

ملخص:

يعد العقار الصناعي من أهم عناصر البنية التحتية الاقتصادية، حيث يشكل الرهان الحقيقي لتجسيد السياسة الاستثمارية في الجزائر، ودعم مخططات التنمية الاقتصادية. ونظراً لأهمية هذا الأخير، فقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لتنظيمه، فأصدر جملة من النصوص القانونية، بهدف تكريس الاستغلال الأمثل للثروة العقارية باعتبارها حافزا كبيرا للاستثمار، وتوجيهها لاحتضان المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الصناعي وقد عرف العقار الصناعي في الجزائر تطوراً ملحوظاً في طرق استغلاله، حيث تم الانتقال من نظام التنازل إلى نظام الامتياز، وذلك لمعالجة معضلة العقار وحمايته من المضاربة والاستغلال غير المعلن من جهة وسعيًا منه على التكيف والاندماج في الاقتصاد العالمي، من جهة أخرى لذا أضحي موضوع الاستثمار في العقار الصناعي من أولويات الدولة وهذا ما تؤكدته التشريعات المتعاقبة للعقار الصناعي بدءاً من المرسوم التشريعي 12-93 المتضمن تطوير الاستثمار إلى غاية القانون 12-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

كلمات مفتاحية: العقار الصناعي ؛ السياسة الاستثمارية؛ الثروة العقارية ؛ نظام الامتياز.

Abstract: :

"Industrial real estate stands as a pivotal component of Algeria's economic framework, crucial for realizing investment policies and bolstering economic development plans. Recognizing its significance, Algerian legislators have rigorously regulated this sector through a series of legal measures. These aim to optimize the use of real estate assets, fostering investment opportunities and steering focus toward accommodating industrial projects. This shift, from concession to the concession system, addresses speculation and unregulated exploitation while aligning with global economic integration. This prioritization of industrial real estate investment is evident in successive legislations, notably from Legislative Decree 12-93 advancing investment development to Law 12-23, delineating terms for granting state-owned private properties to drive investment projects."

Keywords: Industrial real estate; investment policy; property wealth; franchise system.

مقدمة:

مر تنظيم العقار الصناعي في الجزائر بمراحل متعددة، تميزت باختلاف الطرق المقررة لتسييره واستغلاله، وذلك بهدف توفير العقار المناسب لاستيعاب المشاريع الاستثمارية. في البداية، اعتمد المشرع الجزائري أسلوب التنازل، والذي سمح للمستثمرين بالحصول على حق الملكية على العقار الصناعي مقابل دفع مبلغ مالي للدولة. غير أن هذا الأسلوب أفرز العديد من المشاكل، منها استنزاف العقار الصناعي وتوجيهه إلى أغراض أخرى غير الاستثمارية لذلك، ألغى المشرع الجزائري أسلوب التنازل، وتوجه نحو اعتماد أسلوب الامتياز، والذي يمنح المستثمر حق الانتفاع بالعقار الصناعي لمدة محددة، دون حق الملكية. ومع تعاقب النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي، تنوعت آليات الامتياز، حيث تم النص على إمكانية تحويله إلى تنازل، إلى أن استقر بصيغته الحالية، والتي تمنع تحويل الامتياز إلى تنازل ومن ثمة أعاد إمكانية التنازل إلا هذا الإجراء أدى إلى استنزاف العقار الصناعي، مما دفع بالحكومة إلى مراجعة آلية الامتياز. وقد اتخذ المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات لضبط آلية الامتياز، منها إلغاء الامتياز بالمزاد العلني، والإبقاء فقط على الامتياز بالتراضي وتهدف هذه الإجراءات إلى ضبط آلية الامتياز وفقا للسياسة الاستثمارية، ومحاولة السيطرة على توجهات الأصول الوطنية الخاصة.

وتكمن أهمية الدراسة في كونها تعالج موضوعاً في غاية الأهمية على الصعيدين العلمي والعملية حيث أن موضوع العقار الصناعي، يعد من مواضيع الساعة التي تحتل مكاناً هاماً وبارزاً في القانون وذلك في ظل التغيرات الاقتصادية التي بدأت تظهر تحولاً نحو تكريس الاستثمار بما يجسد التنمية ازدادت رغبة المشرع في تنظيم العقار الصناعي باعتباره أحد المكتسبات المالية الثابتة، غير أن تنظيمه شهد فوضى تبعاً لتغير السياسات الاقتصادية في البلاد، حيث نتج عنها الكثير من التضارب على مستوى تنظيم حافظة العقار الموجه للاستثمار، وآليات استغلاله المختلفة.

ولحل معضلة العقار الصناعي، جعلت من نمط الامتياز النمط الأول للاستثمار حفاظاً على الوعاء العقاري من جهة، وحفاظاً على حقوق أطراف عقد الامتياز من جهة أخرى. غير أن تطبيق نمط الامتياز نشبت في كنفه الكثير من المنازعات نظراً لتعاقب وتضارب الأنظمة القانونية المنظمة له.

من خلال المعطيات السابقة يتبلور الإشكال الآتي: ما مدى ضبط المشرع لنظام عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي؟.

وللإجابة على الإشكال المطروح و للوصول إلى تحليل قانوني سليم لمعالجة موضوع النظام القانوني لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي، اعتمدنا في هذه الورقة البحثية بدرجة أولى على المنهج التحليلي من

خلال تحليل النصوص القانونية المرتبطة بتنظيم عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي، بالاستعانة بالمنهج الاستقرائي لاستقراء مختلف القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعقار الصناعي لاسيما فيما يتعلق بقوانين المالية المتعاقبة طبعا بعد الاستعانة بالمنهج الوصفي عند تناول مختلف المفاهيم المرتبطة بالعقار الصناعي وتحديد خصائصه القانونية.

بناءً على إشكالية البحث، والمنهجيات المتبعة لدراستها، سوف يتم معالجة موضوع هذه الورقة البحثية و الموسومة بعنوان: التطور التشريعي لعقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي ضمن الخطة الآتية:

المبحث الأول: المرجعية القانونية لعقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي

المبحث الثاني: التنظيم القانوني لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي

المبحث الأول: المرجعية القانونية لعقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي أساساً مادياً لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وقد عرفت منظومته القانونية ترسانة من التشريعات متعاقبة في محاولة من المشرع لإرساء منظومة قانونية مرنة ومميزة من أجل الاستغلال الأمثل لهذا العقار. ولفهم المرجعية القانونية لهذا العقار، لابد من بيان مفهومه، ومن ثمة أساسه القانوني الذي يحكمه.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي

يعتبر عقد الامتياز من العقود الإدارية، وذلك لارتباطه بالمرفق الاقتصادي وغاياته في تحقيق المصلحة العامة. إذ تبقى الدولة من خلاله في مركز لائحي وتعاقدية في ذات الوقت، مما يعني تطبيق أحكام القانون الإداري في حالة عدم وجود نصّ خاصّ، هذا فيما يتعلق بعقد الامتياز عامة أما بالنسبة لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي فإن هذا الأخير يأخذ معنا مغايرا تماما فهذا العقد يضمن خصوصيته وفعاليته في تنفيذ السياسة الاستثمارية، لاسيما استقطاب الاستثمارات الأجنبية الضخمة، إذ يمتد ليشمل عقارات ذات طبيعة مختلفة، كالأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات، والأمالك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وهذا ما يتأكد بالرجوع للامتياز في إطار أحكام الاستثمار في العقار الصناعي لنجد أنه يأخذ معنى آخر ظهر وتطور مع القوانين ذات الصلة بالاستثمار. فهذا العقد يمنح المستثمر حقّ الاستغلال الاقتصادي لعقار صناعي تابع للدولة، لمدة معينة مقابل دفع رسوم أو إتاوات للدولة. فأول ظهور لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي كان في إطار المرسوم التشريعي 93 / 112 الذي جاء بمفهوم جديد لنمط استغلال العقار الصناعي والذي يستند إلى فكرة الانتفاع.

وهو مما يتأكد باستقراء نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 322/94² بنصها: "الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق انتفاع بقطعة أرضية متوفرة 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 إطار المرسوم التشريعي 93/12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار."

المطلب الثاني: الأساس القانوني لمنح عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي

على اعتبار أن عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي أنه عقد إداري يبرم بين الدولة المانحة للامتياز و المستثمر وطني كان أو اجنبي صاحب الإمتياز الذي يرمي إلى استغلال الأراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة لمدة محددة ، بهدف إنجاز مشاريع استثمارية موجهة للنشاط الصناعي³. وبهذا فإن الأساس القانوني لمنح الامتياز يتمثل في أطراف عقد الامتياز وكيفية منح هذا الإمتياز:

الفرع الأول: أطراف عقد الامتياز

عقد الامتياز في العقار الصناعي يبرم بنين شخصين ينتميان إلى نظام قانوني مختلف، الدولة باعتبارها شخصا من أشخاص القانون العام والمتمثلة في السلطة المتعاقدة المانحة للامتياز من جهة، ومن جهة أخرى كل مستثمر و وطني أو أجنبي يخضع للقانون الخاص المتمثل في صاحب الامتياز مستغل العقار الموجه للمشروع الاستثماري:

أولاً: الدولة المانحة لامتياز: يقصد بالدولة المانحة للامتياز جميع الجهات الإدارية التي خول لها القانون صلاحيات السهر على تنفيذ هذا العقد ومراقبته، وقد تتمثل في جهتين هما:

1 - الجهة المؤهلة لإبرام العقد: الجهة المؤهلة لإبرام عقد الامتياز في العقار الصناعي هي إدارة أملك الدولة باعتبارها الجهاز الإداري الذي خول له القانون حق التسيير و التصرف في جميع العقارات الخاصة التابعة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية، وهذا ما أكدته المادة 10 من الأمر رقم 04-08 على أنه: "يكرس الامتياز المذكور في المادة أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود و شروط منح الامتياز"⁴.

2- الجهة المؤهلة لتسيير العقد: لما كان عقد الامتياز في العقار الصناعي يمنح لإنجاز المشاريع الاستثمارية، صار تسييره متوقفا على هيئات معنية بالمسائل الاستثمارية حتى يتمكن صاحب الامتياز من الحصول على بعض التسهيلات الإدارية و المزايا المقررة للعقار الممنوح له و المنصوص عليها في قوانين الاستثمارات وقوانين المالية المطبقة لها، وتتمثل هذه الجهات المشرفة على هذا العقد في:

المجلس الوطني للاستثمار: يعتبر المجلس الوطني للاستثمار هيئة رقابية عليا تتولى الإشراف على الاستثمارات الوطنية والأجنبية، حيث يتمثل دوره في التنسيق مع مختلف الوزارات والهيئات الإدارية المعنية، بالمتابعات الدورية بهدف تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية، حيث تم إنشاء المجلس الوطني للاستثمار بمقتضى المادة 18 من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار 5، وتم تحديث هيكلته وتنظيمه وسييره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355.

يعتبر انشاء هذا المجلس خلاصة لتفكير معمق حول كيفية توحيد مركز القرار المتعلق بالاستثمارات الوطنية والاجنبية.⁶

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: أنشئت الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب نص المادة 6 من الأمر رقم 03-01 تحل محل وكالة ترقية الاستثمار التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التشريعي رقم 12-93 المتعلق بترقية الاستثمار (الملغى) وحدد المرسوم التنفيذي رقم 06-356 صلاحيات الوكالة وتنظيمها، والذي تم تعديله وتكميله بالمرسوم التنفيذي رقم 100-17 وللوكالة هياكل إدارية غير مركزية على المستوى المحلي، في إطار نظام الشباك الوحيد غير المركزي.

صندوق دعم الاستثمار: تم إنشاؤه في شكل حساب تخصيص خاص بموجب المادة 23 من الأمر 01-03 الملغى، وبالرجوع إلى نص المادة 37 من قانون 16-09 التي ألغت العمل بالأمر 01-03 واستتنتت المواد 06 و18 و22 أي إبقائه على أجهزة الاستثمار، إلا أن هذا تمخض عنه حصول خطأ مادي فيما يخص المادة 22 من الأمر رقم 03-01 ذلك أنها تتعلق بمقر الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في حين المقصود هنا هو المادة 28 المذكورة أعلاه . فإزاء ما تقدم يعني أنه تم إلغاء القانون الجديد لصندوق دعم الاستثمار إذا ما أخذنا بحرفية نص المادة 37 من قانون ترقية الاستثمار، وهو الأمر الغير وارد لأنه يعد الداعم الأكبر للمشاريع الاستثمارية على أرض الواقع من خلال حساب التخصيص الخاص 107-302.

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري: تم إنشاؤها بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المعدل والمتمم، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزارة المكلفة بالصناعة وترقية الاستثمار.⁷

لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار: تم إنشاؤها بموجب المادة الخامسة من الأمر رقم 06-11 الملغى، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

جاءت هذه اللجنة على انفاض لجنة المساعدة لتحديد و ترقية الاستثمارات.⁸

ثانيا: المستثمر الوطني والمستثمر الأجنبي (صاحب الامتياز): بما أن المشرع لم يحدد جنسية المستفيد من هذا العقد بل اكتفى فقط بأن يكون صاحب الامتياز كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، ومن هذا المنطلق فإن معيار الجنسية لا يعتبر العامل المحدد الذي يتم بمقتضاه منح الامتياز، مما يفهم أن المشرع فتح الباب للاستفادة من هذا العقد على مصراعيه لكل مستثمر وطني أو أجنبي مقيم أو غير مقيم بالجزائر ما دام أنه لا يتعارض مع القاعدة العامة التي نصت عليها المادة الأولى من الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار والتي تنص على أنه يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة".

الفرع الثاني: كيفية منح عقد الامتياز

نصت المادة 15 من القانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، على أنه: " .. يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التفاوض على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتاحة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين لقانون الخاص وذلك لتلبية احتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها". وباستقراء نص المادة يتضح لنا أن منح الامتياز يكون عن طريق التفاوض باعتباره النمط الوحيد للتعاقد الموجه لفائدة المستثمرين بجميع أشكالهم، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد خرج عن القاعدة العامة المعمول بها في القانون الإداري بشأن منح العقود الإدارية، الذي يعتبر فيه إجراء المنافسة أصلا عاما للتعاقد وأسلوب التفاوض إجراء استثنائيا تلجأ إليه الإدارة في الحالات المحددة والمقررة قانونا، فهو بذلك جعل من التفاوض الإجراء الوحيد للتعاقد. والغاية من ذلك منح المزيد من التسهيلات لصالح المستثمرين ومساعدتهم على إقامة مشاريعهم الاستثمارية بدون عراقيل أو قيود إجرائية، لأن التعاقد المباشر عن طريق التفاوض قد يوفر لهؤلاء المتعاملين الاقتصاديين السرعة وقلة التكاليف في حصولهم على العقار الصناعي بدون إتباع الإجراءات التنافسية التي تتسم في بعض الأحيان بعدم الشفافية فضلا عن استهلاكها للوقت والتكاليف بسبب تعقد إجراءاتها.

المبحث الثاني: التنظيم القانوني لعقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي

يحتل العقار الصناعي أهمية خاصة في السياسة الاستثمارية للدول، نظراً لدوره في جذب الاستثمارات ودعم النمو الاقتصادي. ولذلك، فقد أولى المشرع الجزائري اهتماماً كبيراً بالعقار الصناعي من خلال إصدار العديد من التشريعات والتنظيمات، بين قوانين الاستثمار وقوانين المالية، بالإضافة إلى بعض الأوامر والمراسيم

الخاصة بالعقار الصناعي، والتي تضمنت العديد من الأحكام المتعلقة بتنظيم العقار الصناعي، بما في ذلك شروط وإجراءات منح الامتياز الصناعي، وحقوق والتزامات المستثمرين الصناعيين، وإجراءات تسوية المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي، وفيما يلي بيان لأهم التنظيمات القانونية لعقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي ما بين الإمتياز القابل للتنازل والإمتياز الغير قابل للتنازل⁹.

المطلب الأول: عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي و القابل للتنازل

نظراً لأهمية الاستثمار في الجزائر، فقد أصبحت من الضروريات في السياسة الاقتصادية المتبعة بعد أزمة الثمانينات. وقد بذلت الدولة الجزائرية جهوداً متكررة لجعل الاستثمار من أولوياتها لتحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة. ويعد عقد الامتياز من الآليات التي تساعد على تجسيد هذه السياسة، وقد احتل مكانة مهمة ضمن التشريع الجزائري عبر عدة محطات من الزمن، لذلك، من المهم الخوض في هذه النقطة بشكل متوسع حتى يتسنى للباحث استطلاع أسباب التعديلات المستمرة التي طرأت عليه.¹⁰

الفرع الأول: منح الإمتياز إطار في إطار المرسوم التشريعي 93-12:

ظهر عقد الامتياز أول مرة من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-12 في نص المادة 23 التي نصت على ما يلي: "يمكن للدولة أن تمنح بشروط امتيازيه، قد تصل إلى الدينار الرمزي تنازلات على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة" فمن خلال هذه المادة أقر المشرع إمكانية منح جزء من الأراضي التابعة لأمالك الوطنية الخاصة في إطار عقد الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي يمكن أن يحول إلى تنازل، وتطبيقاً لهذا المرسوم، صدر مرسومان تنفيذيان، يتمثل في كل من المرسوم التنفيذي 94-320 المتعلق بالمناطق الحرة، والرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح الامتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار والذي جاء تطبيقاً لنص المادة 23 من المرسوم التشريعي 93/12 إذ حدد من خلاله المشرع شروط امتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة لإنجاز مشاريع الاستثمار في مناطق الخاصة، ي إطار ترقية الاستثمار، ويكون ذلك بناء اعلى طلب صاحب الامتياز شريطة أن يكون قد أتم الإنجاز الفعلي للمشروع.

الفرع الثاني: منح الامتياز في إطار القانون رقم 97-02

بالرجوع إلى نص المادة 51 من قانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998¹¹ نجد أن الشرع أقر طريقتين لإبرام عقد الامتياز إما عن المزاد العلني أو بالتراضي.

بالنسبة للمزاد العلني: يتم منح الامتياز على الأراضي الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع عمومية، كقاعدة عامة، عن طريق المزاد العلني لفائدة الهيئات العمومية أو المعترف بمنفعاتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي.

أما بالنسبة لطريقة التراضي، فلم يصدر أي تنظيم خاص بها لتحديد شروط وكيفيات تطبيقها، مما أدى إلى صدور تعليمتين من وزير المالية، الأولى تحت رقم 1316 مؤرخة في 14 مارس 2001، والثانية تحت رقم 873 مؤرخة في 14 أبريل 2001، تتضمنان تجميد طريقة التراضي لمنع أي تلاعب من طرف الإدارة، أما فيما يخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، فقد تولى المشرع تنظيم إجراءات تحويل المنح بالامتياز إلى تنازل بعد الإنجاز الجزئي فقط للمشروع¹².

الفرع الثالث: منح الامتياز في إطار الأمر 06-11

حدد الأمر¹³ 06-11 شروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي بدوره أكد إمكانية تحويل الامتياز قانوناً إلى تنازل وذلك بطلب صاحب الامتياز بشرط الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري ووضعه في الخدمة وفقاً لبنود وشروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التأكد من ذلك قانوناً من الإدارات المؤهلة. وذلك من خلال نظامين لمنح الأراضي وهما:

1- الامتياز عن طريق المزاد العلني: وهو النظام الأساسي لإبرام عقد الامتياز، ويتم فيه دعوة المستثمرين إلى تقديم عروضهم المالية، واختيار العرض الأفضل، بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني، وذلك عندما تكون الأراضي الواقعة على مستوى:

- بلديات الجزائر وعنابة وقسنطينة ووهران.

بلديات مقر الولاية ومقر الدائرة في الولايات الأخرى لشمال البلاد.

بلديات مقر الولاية في الهضاب العليا.

وفي هذه الحالة، يمثل مبلغ الأتاوة السنوية ناتج عملية المزايدة. وتختلف إجراءات منح الامتياز حسب طريقة المزاد العلني، ففي المزايدات الشفوية، يقوم الموظف بإعلان عن السعر الافتتاحي. فإذا لم يتجاوز الثمن 499.999.099 دج، تكون المزايدة بمبلغ لا يقل عن 699.909.900 دج، أما إذا زاد الثمن الأدنى عن 499.999.099 دج، فلا يقل مبلغ المزايدة عن 899.909.900 دج.

2- الامتياز بالتراضي: وهو النظام الاستثنائي لإبرام عقد الامتياز، ويتم فيه منح الامتياز لطالب معين دون دعوة المستثمرين إلى تقديم عروضهم. إذ يمنح الامتياز على أساس إتاة إجارية سنوية تحددها إدارة الأملاك الوطنية، عندما تكون الأراضي الواقعة خارج البلديات وفي بلديات وولايات الجنوب، أما الأراضي

الواقعة في بلديات وولايات أخرى، فيمكن للمجلس الوطني للاستثمار أن يمنحها بالتراضي، سواء كانت موجهة لمشاريع استثمارية مستفيدة من نظام الاتفاقية وفقاً لأحكام الأمر رقم 96-97، أو غير مستفيدة منه، وطبقاً للمادة 66 من الأمر رقم 91-66، يتحول الامتياز الممنوح لمدة عشرين (20) سنة قابلة للتجديد إلى تنازل بمجرد إنجاز مشروع الاستثمار وفقاً للبنود والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط، وبناءً على طلب المستفيد، شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع وبداية النشاط¹⁴، وذلك:

- بعد المعاينة الميدانية من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، فيما يخص المشاريع الاستثمارية الخاضعة لدراسة المجلس الوطني للاستثمار.

- أو إثبات ذلك بشهادة مطابقة تسلمها المصالح المكلفة بالتعمير، وبعد موافقة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقارات، بالنسبة لمشاريع الاستثمار الأخرى.

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أنه يرخّص بالامتياز سواء كان بالتنازل عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، بموجب قرار من الوالي بناءً على اقتراح لجنة تشكل بموجب التنظيم، وتكون هذه اللجنة متمثلة في لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، والتي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 07-121 أما فيما يتعلق بالمشاريع الاستثمارية التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقاً لأحكام الأمر رقم 03-01 يكون منح الامتياز أو التنازل بقرار من المجلس الوطني للاستثمار كما يمكن للمجلس الوطني للاستثمار منح حق الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأموال الوطنية، مهما كان موقعها.¹⁵

المطلب الثاني: صيغة الامتياز غير قابل للتنازل

أدى السماح للمستثمرين بتحويل امتياز الأراضي الصناعية إلى تنازل إلى استهلاك الاحتياطات العقارية للدولة، وتغيير وجهتها، وظهور المضاربين لذلك، قررت الدولة إلغاء هذا السماح، واعتماد آلية جديدة تتمثل في عدم قابلية الامتياز للتحويل إلى تنازل وذلك من خلال:

الفرع الأول: الامتياز في إطار الأمر 08-04

إن منح الامتياز على الأوعية العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة أدى إلى استنزاف الاحتياطات العقارية جراء المضاربين ورؤوس الأموال الطفيلية ومع عجز الإرادة التشريعية والتنظيمية على سد الطريق أمام هؤلاء، ارتأت السلطة التنفيذية التدخل و ذلك بوضع نظام قانوني مغاير تماماً لما كان سائداً سابقاً، وذلك من خلال الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي جاء بإجراءات جديدة لمنح الامتياز وألغى فكرة التنازل نهائياً، حيث أصبح منح الأوعية العقارية لإقامة مشاريع استثمارية لا يتم إلا عن طريق الامتياز غير القابل للتنازل تطبيقاً

لأمر 04-08 ، صدر المرسومان التنفيذيان رقم 09-152 و 09، لتمثل جملة هذه النصوص التشريعية والتنظيمية، الإطار القانوني الجديد الموحد لاستغلال الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار، وشمل الإطار القانوني الجديد الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

- الأصول المتبقية المبنية وغير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

- والأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، لاسيما الأراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط، وهو ما جاء في عدة مواضع، منها المادة 03 من الأمر 04-08. أما عن طريقة منح هذا الإمتياز ففي البداية كان الإمتياز يمنح عن طريق المزاد العلني واستثناءً عن طريق التراضي بإجراءات قانونية معقدة تصل إلى ضرورة موافقة مجلس الحكومة، وتدخل المجلس الوطني للاستثمار، لكن سرعان ما تم تغيير الطريقة التي تمنح بها الإمتياز إذ أصبح يمنح بموجب قرار من الوالي عن طريق التراضي دون المزاد العلني.¹⁶

أولاً: الإمتياز الغير قابل للتنازل عن طريق المزاد العلني: يتم منح الأوعية العقارية المملوكة للدولة لإقامة مشاريع استثمارية، عن طريق اللجوء إلى المنافسة، وهي المزاد العلني، من طرف إدارة الأملاك الوطنية أو الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، حسب الحالة، وذلك على النحو التالي:

الوزير المكلف بالسياحة: عندما تكون القطعة الأرضية موجودة داخل مناطق التوسع السياحي، بناءً على اقتراح من اللجنة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي.

الوزير المكلف بترقية الاستثمارات: عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للدولة وتم إسناد تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بناءً على اقتراح من هذه الوكالة.

الوزير المكلف بتهيئة الإقليم: عندما تكون القطعة الأرضية موجودة داخل محيط مدينة جديدة، بناءً على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة.

الوالي: عندما تكون القطعة الأرضية موجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة وغير تابعة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار.

ثانياً: الإمتياز الغير قابل للتنازل عن طريق التراضي: لا يكون الإمتياز عن طريق التراضي إلا في حالات محدودة و بناءً على ترخيص من مجلس الوزراء وبناءً على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وبعد عرض يقدمه الوزير المكلف بالقطاع أو الوالي المختص إقليمياً عن المشاريع القابلة لمنح الإمتياز عن طريق التراضي إلى المجلس الوطني للاستثمار، وقد حدد المشرع تلك المشاريع على سبيل الحصر و تتمثل في:

المشاريع التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية، مثل الاستثمارات الإنتاجية التي تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني.

المشاريع المساهمة في تقليص البطالة في المنطقة والتحويل التكنولوجي.

المشاريع المساهمة في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة والتي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار.¹⁷

الفرع الثاني: الامتياز الغير قابل للتنازل في إطار قوانين المالية

أولاً: وفقاً لقانون المالية 2011: استبعد من خلاله صيغة المزداد العلني، فالسلطات قررت إدخال اجراءات جديدة بغية انعاش الاستثمار في العقار، حيث جعل قرار منح الامتياز يتم بطريقة واحدة وهي التراضي، وتتجلى أهم التعديلات التي جاء بها في التخلي عن المزداد العلني واعتماد التراضي كأسلوب وحيد لمنح الامتياز كما حصر الترخيص بمنح الامتياز في الوالي المختص إقليمياً بعد أخذ رأي الهيئات المختصة مثل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بالنسبة لمنح الامتياز على الاراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مما يعني استبعاد مجلس الوزراء في منح الترخيص إلا أنه أبقى على دورها في إصدار قرارات منح التخفيضات الإضافية على مبلغ الأتاوى الإضافية*

ثانياً: قانون المالية لسنة 2015

لرفع العبء عن السلطات المركزية وتبسيط شروط الاستفادة لدى المستثمرين، عدل المشرع الجزائري قوانين المالية لسنة 2013. 18 وقانون المالية لسنة 2015.¹⁹ حيث ألغى التعديل دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار²⁰، وخول سلطة الاقتراح للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية والمتمثلة في. الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والغرض من هذا التعديل هو تبسيط وتسهيل الإجراءات أكثر للمستثمرين، كي يتمكنوا من الحصول على العقار الاقتصادي. وهذا ما تجسد بصور تعليمية وزارية مشتركة رقم 2144 بخصوص إنعاش الاستثمار الاقتصادي، وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن أن تتجاوز مدة الامتياز شهراً واحداً من تاريخ استلام الملف المرسل من قبل الوالي. وفي حالة رفض الملف، يجب تبليغ المستثمر في غضون أسبوعين بإشعار مسبق صادر عن المدير الولائي المكلف بالاستثمار.

رابعاً: قوانين المالية لسنة 2020: نصت المادة 118 المعدلة للمادة 5 من الأمر رقم 08-04 على أن يتم منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلية، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، بناءً على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، وبقرار من الوالي على أن يتم الترخيص بالتراضي.

ورغم محاولات المشرع سد جميع الفراغات التي كانت في القوانين السابقة، والتي أدت إلى استنزاف العقار الصناعي من خلال الأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم، إلا أن ذلك لم يحقق المبتغى الذي وجد من أجله. فمنذ سنة 2011، اعتمد المشرع العديد من الإجراءات بهدف تخفيض الإجراءات الخاصة بمنح العقار الصناعي منها حصر الترخيص في صلاحيات الوالي، وإلغاء شرط موافقة وزير القطاع على قرار الوالي المانع أو المرخص بالوعاء العقاري الموجه للاستثمار.

خاتمة:

وفي الختام يتضح جلياً أن نظام الامتياز يشكل الركيزة الأساسية و العامل الرئيسي في فيما يتعلق بالاستثمار في العقار الصناعي وذلك من خلال تمكين المستثمر حق الانتفاع بالعقار الصناعي لمدة محددة دون حق الملكية، وعلى الرغم من الإيجابيات التي تتميز بها هذه الآلية، مثل توفير العقار الصناعي للمستثمرين، وضمان الاستقرار الاستثماري، إلا أن هناك بعض السلبيات التي قد تؤثر على تحقيق الأهداف المرجوة من الاستثمار الصناعي، مثل عدم ضمان الاستقرار الاستثماري على المدى الطويل، وصعوبة التحكم في توجهات العقار الصناعي. وبناءً على ذلك، فإن إعادة النظر في آلية عقود الامتياز، وذلك من خلال إعادة النظر في هذه الآلية لتحقيق الأهداف المرجوة من الاستثمار الصناعي.

ومن خلال ما تقد نخلص إلى النتائج الآتية:

- يظهر جلياً تجسدت سيطرة السلطة التنفيذية على النشاط التشريعي في مجال العقار الصناعي وذلك بإفراط مشرعها في اعتماده على القوانين المالية والأوامر الرئاسية.
- ضرورة لفصل بموجب النظم القانونية لاستغلال العقار عن طريق آلية الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل بين ملكية الأرض و حق الانتفاع حفاظا على الوعاء العقاري الذي تبقى الدولة ملكا له.

التوصيات:

توحيد النظام القانوني للعقار الصناعي ضمن تشريع ومقنن و محكم و تفادي التعدد و التعديل المتكرر لاسيما فيما يتعلق بقوانين المالية .

متابعة ومراقبة أجال تنفيذ المشاريع الاستثمارية بموجب لجان خاصة لتسهيل متابعة المتخلفين قضائيا
مواكبة التطور الحاصل و الاقتصاد العالمي من خلال إنشاء مناطق اقتصادية حرة، ودراسة احتياجاتها
حسب مقتضيات التطورات ومتطلبات المستثمرين.

الهوامش:

- ¹ المرسوم التشريعي رقم 12-93 المؤرخ في 05 اكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 64 الصادرة في 10 أكتوبر 1993 الملغى بموجب المادة 35 من الأمر 03-01
- ² المرسوم التنفيذي رقم 94-294 المؤرخ 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 67 الصادرة في 19 أكتوبر 1994.
- ³ محمد بوشوشة - عيسى بولوخ، امتيازات العقار الصناعي الممنوحة للاستثمار في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 7، العدد 2، جامعة باتنة جوان، 2017، ص 9
- ⁴ الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المحدد للشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة الاستيعاب المشاريع الاستثمارية، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 03 سبتمبر 2008.
- ⁵ الأمر رقم 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية عدد 47 المؤرخة في 22 أوت 2001 المعدل و المتمم.
- ⁶ بوشيري مريم ، الآليات المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، العدد 03، سبتمبر 2006 ، ص 54.
- ⁷ مرسوم تنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، ج عدد 27 الصادرة في 25 ابريل 2007
- ⁸ بوشيري مريم ، الآليات المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 59
- ⁹ خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 2014-2015
- ¹⁰ بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الحاج لخضر السنة الجامعية 2021-2022.
- ¹¹ القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة الصادرة في 31 ديسمبر 1997، 1998، جريدة رسمية عدد 89
- ¹² كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019، ص 84.
- ¹³ الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30 أغسطس 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53 الصادرة في 30 أغسطس 2006.
- ¹⁴ مريم بوشيري ، التصرفات الواردة على الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة البليدة 02، 2017-2018، ص 247.
- ¹⁵ أنظر للمادة رقم 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121- في 23-04-2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 25/04/2007
- ¹⁶ مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار دراسة حالة العقار الاقتصادي ، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2017-2018، ص 70
- ¹⁷ زادي سيد علي، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة الاستغلال العقار، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 15، العدد 1، جامعة بجاية، 2017، ص 529.
- ¹⁸ القانون رقم 12-12 المؤرخ في 12-26-2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 جريدة رسمية عدد 72 الصادرة في 30 ديسمبر 2012
- ¹⁹ القانون رقم 15-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 40 الصادرة في 23 يوليو 2015
- ²⁰ مريم بوشيري ، التصرفات الواردة على الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة ، مرجع سابق ، ص 265.



د. عقيل تنهينان

جامعة البويرة، الجزائر

د. لعميري ياسين

¹ جامعة البويرة، الجزائر

y.lamiri@univ-bouira.dzt.akil@univ-bouira.dz

ملخص:

بعد أن منح المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مركزا قانونيا في إطار قانون الاستثمار رقم 22-18، حولها صلاحيات واسعة في مجال منح العقار الاقتصادي، في إطار القانون رقم 23-17، إذ تتولى منح عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل كما تمارس حق الشفعة، وتسهر على تسيير العقار الاقتصادي بالتنسيق مع كل من الوالي ومديرية أملاك الدولة والوكالات المتخلدة في تهيئة العقار الصناعي والسياحي، وما يجب التأكيد عليه هو وجود بعض النقائص والغموض في أحكام القانون 23-17 ينبغي تداركها تحقيقا للأهداف التنموية المنتظرة.

كلمات مفتاحية: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار؛ العقار الاقتصادي؛ الامتياز؛ حق الشفعة.

Abstract :

within the framework of Investment Law No. 22-18, he granted it broad powers in the field of granting economic real estate, in order to of Law No. 23-17, It grants the concession contract by mutual consent, which is subject to transfer, He also has a right of pre-emption, It exercises its powers in coordination with the wali, the Directorate of Public Domains and the agencies which manage industrial and tourist real estate, Certain locomotive contents 23-17 Due to the corrigens used to contribute to the realisation of development.

Keywords: The Algerian Investment Promotion Agency Investment; economic land; the concession contract; the right of pre-emption.

مقدمة:

لا تزال الجزائر تعاني من محدودية الموارد وتذبذب الوضع الاقتصادي، في ظل الاعتماد بنسبة كبيرة لقطاع المحروقات، وفي نفس الوقت لا تزال تعتمد على سياسة الدعم الاجتماعي الموجه، في مختلف القطاعات، الأمر الذي يزيد من حدة المفارقة ويدفع لا محالة لإيجاد بدائل من شأنها تحقيق الانعاش الاقتصادي، ويعتبر الاستثمار حيز زاوية في هذا المقام، سيما في ظل انفتاح الدولة على المستثمر الوطني والأجنبي.

أكد أن الاستثمار يحتاج لبيئة قانونية وإدارية مناسبة، توفر ما يسمى بالمناخ المناسب للاستثمار، سواء من حيث الضمانات أو من حيث التحفيزات الممنوحة للمستثمر، وقبل ذلك ومن باب أولى ينبغي أن تأخذ البيئة القانونية المناسبة بعين الاعتبار، العقار، كونه أهم أداة للاستثمار، فهو أساس ومنطلق إقامة مختلف المشاريع الاستثمارية على اختلاف طبيعتها.

لطالما تم دمج العقار في ظل المنظومة القانونية للاستثمار، في مختلف النصوص المتعاقبة، بل أكثر من ذلك تم اعتبار توفيره ومنحه للمستثمر، واجبا على الدولة، سيما من الحافظة العقارية التي تتدرج ضمن أملاكها الخاصة، وفي هذا السياق فإن آخر ما وصلت إليه المنظومة القانونية في مجال العقار الموجه للاستثمار، هو القانون رقم 17-23، موضوع هاته الورقة البحثية في ظل مقاربة مع قانون الاستثمار الجديد.

وعلى وجه التحديد سيتم التركيز على المؤسسة التي حولها المشرع صلاحيات واسعة في منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، وقبل ذلك حولها مركزا قانونيا ثابتا، في مجال دعم وتسيير الاستثمار من مختلف جوانبه بصفة عامة، وعليه تأتي هاته الورقة البحثية بعنوانها المذكور اعلاه، لتعالج الموضوع انطلاقا من إشكالية تتساءل على: مدى فاعلية دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون 17-23 المرتبط بقانون الاستثمار في تحقيق التنمية الاقتصادية؟

ولمعالجة موضوع الحال اعتمادا على الإشكالية المطروحة تم الاعتماد على المنهج الوصفي لتشخيص الجانب المفاهيمي العام المرتبط بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، سيما في إطار استعراض مدلولها وتشكيلتها، كما تم الاعتماد على المنهج التحليلي ووقفا على مضامين نصوص القانون الجديد رقم 17-23 والتي بدت على أحكامه بعض النقائص رغم جدتها، ولتحقيق التقارب الموضوعي المطلوب والمرتبط بعنوان هاته الورقة البحثية، سيتم دراسة وتفصيل كل ذلك في محورين، محور أول يتناول التنظيم القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وهو من باب أولى قبل استعراض المحور الثاني الذي يتناول مختلف أوجه تدخل الوكالة في مجال منح العقار الاقتصادي.

المحور الأول: التنظيم القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

نقطتان جوهريتان تسمحان بإجلاء المعنى في هذا المقام: المدلول القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (أولا)، الشبابيك التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (ثانيا).

أولا/ المدلول القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: نصت المادة 18 من القانون رقم 18-22 على ما يلي: "تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب المادة 06 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار من الآن فصاعدا "الوكالة الجزائرية لترقية

الاستثمار" وتدعى في صلب المادة الوكالة¹، ليتم التفصيل في الوكالة مهامها وتشكيلتها عن طريق النص التنظيمي.

1 - تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

عرفها النص التنظيمي كما يلي: "الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع اداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول"².

تقريبا نفس التعريف الذي كان ثابتا في إطار النصوص السابقة، ووجه الاختلاف الوحيد يكمن في تغيير الجهة الوصية على الوكالة، إذ كانت تابعة سابقا للوزير المكلف بالاستثمارات، بينما حاليا لوصاية الوزير الأول وذلك بالنظر للدور الذي تلعبه الوكالة في مجال الاستثمار بصفة عامة³.

كما تتمتع بالاستقلال المالي، وبأهلية التقاضي، فهي بذلك تتمتع بحق التقاضي سواء كانت مدعية أو مدعى عليها ويمثلها أمام القضاء مديرها العام باعتباره مسير الوكالة⁴، بمعنى أن المنازعات التي تكون الوكالة طرفا فيها تخضع لاختصاص القضاء الاداري، طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09-08⁵.

2- **تشكيلة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:** طبقا لأحكام النصوص التنظيمية لقانون الاستثمار فإنه: "يدير الوكالة مجلس الإدارة ويسيرها المدير العام". ويتشكل مجلس الإدارة الوكالة من التشكيلة الأساسية التالية:

- ممثل الوزير الأول، رئيسا،

- ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية،

- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،

- ممثل الوزير المكلف بالمالية،

- ممثل الوزير المكلف بالاستثمار،

- ممثل الوزير المكلف بالتجارة،

- ممثل بنك الجزائر.

كما يمكن الاستعانة بأي شخص تكون خبرته أو مساهمته ضرورية لأعمال المجلس يتولى المدير العام للوكالة أمانة المجلس.

يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار من الوزير الأول، بناء على اقتراح من السلطات التابعين لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد⁶.

تجتمع الوكالة في دورة عادية مرتين في السنة بناء على استدعاء من رئيسها، ويمكن أن تجتمع في دورات غير عادية بطلب من رئيسها أو بناء على اقتراح من ثلثي (2/3) أعضائها على الأقل⁷.

ثانيا/ الشبابيك التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: تنشأ لدى الوكالة الشبابيك الآتية:- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية،
- الشبابيك الوحيدة للامركزية.

يتمتع الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية باختصاص وطني، في حين تتمتع الشبابيك الوحيدة للامركزية باختصاص محلي بخصوص الاستثمارات غير تلك التي تدخل في اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية⁸.

تضطلع الشبابيك الوحيدة بمهمة المحاور الوحيد للمستثمر، وتكلف بهذه الصفة على الخصوص بما يلي:
- استقبال المستثمر،
- تسجيل الاستثمارات،
- تسير ومتابعة ملفات الاستثمار،
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات وهيئات المعنية⁹.

من ناحية أخرى يضم الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية وكذا الشبابيك الوحيدة للامركزية ممثلي الهيئات والإدارات المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بما يأتي:
- تجسيد المشاريع الاستثمارية،
- منح مقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبطة بالمشروع الاستثماري،
- الحصول على العقار الموجه للاستثمار،
- متابعة الالتزامات المكتتبه من طرف المستثمر¹⁰.

يؤهل ممثلو الهيئات والإدارات لدى الشبابيك الوحيدة بمنح في الآجال المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، كل القرارات والوثائق والتراخيص التي لها علاقة بتجسيد واستغلال المشروع الاستثماري المسجل على مستوى الشبابيك الوحيدة¹¹.

1 - الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية: هو عبارة عن شباك يختص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، فله اختصاص ذو بعد وطني عام وصلاحيات واسعة في هذا الإطار، وقد وضع المشرع معيارا ماليا لتحديد المقصود بالمشاريع إذ هي الاستثمارات التي تساوي أو يفوق مبلغها ملياري دج (2000.000.000)، أما الاستثمارات الأجنبية فهي الاستثمارات التي يمتلك رأسمالها كليا أو جزئيا أشخاص طبيعيين أو معنويون أجنبان، وتستفيد من ضمان تحويل رأسمال المستثمر والعائدات الناجمة عنه¹².

يضم الشباك الوحيد ممثلين عن: إدارة الضرائب، إدارة الجمارك، المركز الوطني للسجل التجاري، مصالح التعمير، الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، مصالح البيئة، الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل، صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء، وكذلك يجمع عند الحاجة، ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار والمكلفة بتنفيذ الإجراءات المتصلة بما يأتي: تجسيد المشاريع الاستثمارية، إصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بممارسة النشاط المتعلق بالمشروع الاستثماري، الحصول على العقار الموجه للاستثمار، متابعة الالتزامات التي تعهد بها المستثمر¹³.

2 - الشبائيك الوحيدة اللامركزية: الشبائيك الوحيدة اللامركزية هي بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، وتتولى مهام مساعدة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار، سيما استقبال المستثمرين، تسجيل الاستثمارات، وتسيير ومتابعة ملفات الاستثمار، ومرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية¹⁴.

يكلف ممثلو الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشبائيك الوحيدة بجميع الأعمال ذات الصلة بمهامهم، حيث يقوم ممثل الوكالة بتسجيل الاستثمارات وبيع شهادات التسجيل، وتقديم الخدمات المتصلة بالإجراءات التأسيسية للمؤسسات وإنجاز المشاريع الاستثمارية، والتأشير خلال الجلسة على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، وعند الاقتضاء على مستخرج القائمة التي تشكل المساهمة العينية الترخيص بالتنازل عن الاستثمار وتحويل المزايا، وسحبها بالنسبة للاستثمارات التابعة لاختصاصه بناء على اقتراح من ممثل إدارة الضرائب مع تحديد مدة مزايا الاستغلال من خلال شبكة التقييم¹⁵.

يكلف ممثل إدارة الضرائب، بإعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة باقتناء السلع والخدمات الواردة من قائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا، وإعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال، بالتنسيق مع مصالح الضرائب المختصة إقليميا مع توجيه إعدارات للمستثمرين اللذين لم يحترموا الالتزام بتقديم كشف تقديم المشروع الاستثماري و/أو إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال.

يكلف ممثل إدارة الجمارك، على الخصوص بمساعدة المستثمرين استكمال الإجراءات الجمركية فيما يتعلق بإنجاز استثمار واستغلاله، ومعالجة طلبات رفع عدم القابلية للتنازل عن السلع المقتناة في ظل الشروط تفضيلية، كما يكلف المركز الوطني للسجل التجاري بتسليم على الفور، شهادة عدم سبق التسمية وبمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالتسجيل في السجل التجاري، أما مصلحة التعمير فيكلف بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء سيما شهادة المطابقة بعد استكمال انجاز المشروع .

في حين يكلف ممثل مصالح البيئة بمساعدة المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة وبتسليم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته¹⁶.

كما يكلف ممثلو المصالح المكلفة بالعمل والتشغيل بإعلام المستثمرين بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالعمل والتشغيل وتسليم في الآجال القانونية تراخيص العمل وكل وثيقة ذات صلة مطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، في حين يكلف ممثلو هيئات الضمان الاجتماعي، بتسليم على الفور، شهادات المستخدم وتغيير عدد المستخدمين والتعيين وتسجيل المستخدمين والأجراء، وكذا كل وثيقة تخص اختصاصهم، وأخيرا يكلف ممثلو الهيئات المكلفة بمنح عقار موجه للاستثمار، على الخصوص بإعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية ومرافقتهم لدى إدارتهم الأصلية لاستكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار¹⁷.

المحور الثاني: تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح العقار الاقتصادي

بين المشرع مهام الوكالة في كل من القانون رقم 18-22 (الفرع الأول)، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 298-22 (الفرع الثاني).

أولا/ مدلول العقار الاقتصادي: يتسع معنى العقار الاقتصادي من الناحية القانونية سواء في ظل النصوص السابقة والتي كانت تنظم ما يسمى بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، أو في القانون الجديد لسنة 2023 والذي يتضح من أحكامه ضرورة التمييز بين الأوعية العقارية الاقتصادية والأصول العقارية الاقتصادية.

1- **الأوعية العقارية:** يعتبر عقارا اقتصاديا في مفهوم القانون رقم 17-23: "كل ملك عقاري تابع

للأملك 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"¹⁸.

ويعتبر عقارا مهياً كل ملك عقاري تابع للأملك الخاصة للدولة مزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله¹⁹.

يتضح من هاته النصوص أن الأوعية العقارية الاقتصادية، تلك التي تكون تابعة للأملك الوطنية الخاصة بالدولة، إما من حيث الأصل أو عن طريق أيلولتها من الملك الخاص إلى الأملك الخاصة بالدولة، بعد اكتسابها من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

غير أن ما يلاحظ وجود بعض اللبس الذي يكتنف أحكام هذا القانون، والذي في أساسه ونطاق تطبيقه يسري على العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة²⁰، غير أنه وفي ظل نصه على العقارات التي

تستثنى من نطاق تطبيقه، أورد بصريح النص: "الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية"²¹.

فهذا النص يحتمل نوعين من القراءة، الأولى أن المشرع وقع في التناقض لما استثنى عقارات تابعة للأمالك الخاصة بالدولة، وفي نفس الوقت جعل هذا القانون يسري على هذا النمط من الملكية، والقراءة الثانية أنه استثنى فقط العقارات التي تكون موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية، بمفهوم المخالفة، فإن الأوعية العقارية الممنوحة في إطار أحكام هذا القانون ومن حيث الأصل تكون موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية خاصة، سيما في ظل إمكانية التنازل على المشاريع الاستثمارية المنجزة في إطار أحكام هذا القانون، وقد يفهم من مصطلح المشاريع الاستثمارية العمومية، تلك التي تتجزأ مؤسسات عمومية تابعة للدولة مثل: الوكالات العقارية المحلية، ودواوين الترقية والتسيير العقاري، وهذا الطرح أقرب لعين صواب مقصود المشرع.

من ناحية أخرى فقد يبدو التناقض على أحكام هذا القانون، والذي في تسميته يرد على العقار الاقتصادي والذي صرح به المشرع، غير أنه وفي إطار تفصيله في نطاق تطبيقه، ذكر، أصنافا أخرى، مثل: العقارات ذات الوجهة السياحية(مناطق التوسع والمواقع السياحية)، العقارات التابعة للحضائر التكنولوجية، العقارات الترقية التجارية.

فذلك يصدق لو تم الأخذ بالمعنى الضيق لمصطلح العقار الاقتصادي، على أن مدلوله هو العقار الصناعي، بينما في حقيقة الأمر فإن المشرع يقصد كل وعاء عقاري يكون منشأ الاستثمار فيه أن يحقق عوائد اقتصادية بغض النظر على طبيعته التقنية، ورغم ذلك فالأفضل أن يغير المشرع تسمية هذا القانون، ويجعلها عامة، تتعلق بالعقارات التابعة للأمالك الخاصة بالدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، حتى تتسحب في مضمونها على كل أصناف العقارات، ولا تفتح مجالاً للتأويل.

2- **الأصول العقارية:** هي نوعان الأصول العقارية المتوفرة وهي: "الأمالك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة" والأصول العقارية الفائضة: "الأمالك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية لا سيما:

- الأمالك العقارية غير المستغلة والتي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر هذا القانون.
- الأمالك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- الأمالك 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.
- الأملاك العقارية التي توجد داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا القانون والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لهذا القانون²².
- مع العلم أن الأصول العقارية الفائضة تصب ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة، وذلك وفق كفاءات أحال المشرع بيانها إلى التنظيم²³، والذي ينبغي الإسراع في إصداره.
- ومن هنا يجب أن يكون الوعاء العقاري الموجه للاستثمار تابعا للأملاك الخاصة بالدولة، وغير مخصص أو في طور التخصيص، وواقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير، باستثناء الأوعية والمشاريع التي تستلزم الضرورة وقوعها خارج هاته القطاعات.
- من ناحية أخرى يجب أن يكون الوعاء العقاري مهيبا للاستثمار، وخول المشرع هاته المهمة للوكالات العمومية المختصة في العقار الصناعي، والعقار السياحي، والمقصود هو لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار²⁴ وكذلك الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري²⁵، وكذلك الوكالة الوطنية للتنمية السياحية²⁶.
- ثانيا/ **صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار الاقتصادي:** ذكر المشرع في إطار أحكام القانون 17-23، العديد من الصلاحيات والمهام التي تتولى الوكالة القيام بها، ويمكن تصنيفها إلى نوعين، الصلاحيات العامة المرتبطة بالعقار الاقتصادي، والصلاحيات الخاصة المرتبطة بهذا العقار.
- 1- الصلاحيات العامة المرتبطة بالعقار الاقتصادي:** حصر المشرع هاته الصلاحيات ضمن أحكام القانون²⁷، وهي كما يلي:
- البت بالتشاور مع القطاعات المعنية في الوفرة العقارية بغرض تهيئتها من طرف الوكالات المعنية.
 - تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه.
 - مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري، ويقترح في هذا السياق التنسيق مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.
 - إلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر.
 - اكتساب لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري.

- منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل.
- متابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية انجاز مشاريعهم الاستثمارية، بمعنى إلى غاية اتمام الانجاز وتسليم شهادة المطابقة والشروع في الاستغلال.
- المساهمة في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار، بمعنى سيتم بالضرورة تعديل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير، لإدراج الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ضمن الهيئات التي تتم استشارتها بمناسبة دراسة ملف طلب رخصة البناء، وهو من باب أولى، ويقترح في هذا الإطار قصد تحقيق التكامل القانوني الموضوعي والإجرائي المطلوب.
- كما تقوم بدراسة طبيعة المشاريع التي تستحق منح العقار الاقتصادي وذلك بالتنسيق مع الوالي، على أساس معايير تنموية اقتصادية، وتلزم الوكالة بتوجيه العقار الذي كلفت بتسييره لصالح المشاريع الاستثمارية فقط، مع إرجاء ما حيدت وجهته على هذا الغرض لصالح الدولة، كما تعد تقرير عن نشاطها كل ثلاثة أشهر وتقرير سنوي ترفعه للوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة²⁸.
- كما تتولى تسيير منصة المستثمر المحدثة بموجب القانون رقم 22-18²⁹ والتي يتم إيداع طلب الحصول على العقار الموجه للاستثمار، سواء كان المستثمر وطنيا أو أجنبيا³⁰.
- 2- الصلاحيات الخاصة المرتبطة بالعقار الاقتصادي:** تتعلق هاته الصلاحيات بعملية منح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار من جهة، وبممارسة حق الشفعة من جهة أخرى.
- أ- منح الامتياز: يتم ذلك وفقا للإجراءات التالية:
- تقديم طلب من طرف المستثمر بإيداع ملف على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر.
- بعد دراسة الملف واستنفاد آجال الطعن المنصوص عليها في قانون الاستثمار، يتم منح الامتياز بقرار صادر عن الوكالة كمفوض لها من طرف الدولة عن طريق التراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وفقا لدفتر شروط سيحدد عن طريق التنظيم.
- يمنح الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، باستثناء الأوعية العقارية الموجهة للمشاريع الترفوية التجارية والذي يخضع امتيازها لأحكام خاصة.
- وبناء على قرار منح الامتياز يعد مدير أملك الدولة العقد وأكد انه يسجل ويشهر في المحافظة العقارية المختصة

- يخول الامتياز للمستثمر الحق في الحصول على رخصة بناء، وكذلك تأسيس رهن لفائدة هيئات القرض ، وفي نفس الوقت يلزم المستثمر بما يلي:
- عدم تغيير وجهة العقار الاقتصادي الممنوح، واحترام التوجيهات الاستراتيجية وتأثيرها على التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- انجاز المشروع في الآجال المحددة ،
- تسديد الآتوى الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير.
- احترام حق الوكالة في فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية عند الاخلال بالالتزامات
- عدم تأجير الوعاء العقار للغير طوال فترة الإنجاز³¹.
- في حالة الإخلال بالالتزامات تقوم الوكالة بتوجيه اعدارين للمستثمر وفي حالة التعنت، تقوم بإصدار قرار فسخ الامتياز وتبلغ مديرية أملاك الدولة التي تعد عقد فسخ الامتياز³².
- من ناحية أخرى يمكن للمستثمر طلب تحويل الامتياز إلى تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع وتسليم شهادة المطابقة والدخول في عملية الاستغلال ويتم ذلك بقرار من الوكالة، وهذا حسب الفقرة الأولى للمادة 17 من القانون 17-23، وما يثير الإشكال هو ما ورد في الفقرة الثانية للمادة: "وتطبق أحكام الفقرة أعلاه أيضا على الامتيازات الممنوحة قبل صدور هذا القانون"
- هذا ما يثير إشكال بالمقاربة مع المبادئ القانونية العامة، سيما مبدأ عدم رجعية القوانين، إذ أنه لا يسري القانون إلى على المستقبل ولا يكون له أثر رجعي حسب المادة 02 من القانون المدني³³، كما أنه من غير المنطقي المساواة ما بين المركز القانوني لمستثمر حصل على الامتياز في اطار النصوص السابقة ومستثمر حصل على العقد في اطار النصوص الحالية، في ظل اختلاف أحكامهما، كما أن قرار التحويل من الامتياز إلى التنازل يتم تكريسه بعقد تعده مديرية أملاك الدولة، حسب الفقرة الثالثة للمادة ، ويتم التحويل مقابل القيمة التجارية للعقار لحظة منح الامتياز مع خصم مبالغ الأتوى المدفوعة سابقا³⁴.
- من ناحية أخرى فإن ما يثير المفارقة بخصوص حق التحويل من الامتياز إلى تنازل، وبالنتيجة تملك الأصل العقاري والمشروع المنجز عليه، هو تحويل مثل هذا الحق لفائدة مستثمر أجنبي (اعترفت المادة 12 بصفة المستثمر الأجنبي)، بمعنى تملك الأجانب لأوعية عقارية تابعة للأملك الخاصة بالدولة الجزائرية، وهذا ما يثير الاستفهام، فإن كان يستوي الأمر بالنسبة للمستثمر الوطني، فإنه غير منطقي بالنسبة للمستثمر الأجنبي والذي سيصبح في مركز المالك ويمكنه التصرف لصالح الغير ويمكن أن يكون بدوره أجنبيا، هذا وإن كان المشرع أقر بإمكانية ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل على العقار الاقتصادي، لكن هذا الحق عرف بدوره تذبذبا في النص.

ب- ممارسة حق الشفعة: جاء في صريح أحكام القانون 17-23 ما يلي: "يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تمارس باسم الدولة حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي، وكذا على كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري ومتواجد داخل المحيطات والمناطق المهيأة، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"³⁵.

ما يثير اللبس هو المقصود بالأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي، هل هي الأوعية العقارية الممنوح امتيازها أو تشمل أيضا المشروع المنجز على تلك الأوعية، فهذا ما يستحق الشرح والبيان، ومنتظر التفصيل في هذا عن طريق التنظيم المنتظر، وحبذا لو يصرح المشرع بإمكانية ممارسة هذا الحق في حالة التنازل على الأملاك العقارية (الأوعية العقارية المنجز عليها المشروع الاستثماري) المتنازل عنها، من طرف المستثمر الذي سبق وان تملكها عن طريق التنازل.

من ناحية أخرى لم يحدد المشرع مرتبة الوكالة عند ممارسة حق الشفعة بالمقاربة مع أصحاب المصلحة في ممارسة هذا الحق بالمقاربة مع القواعد العامة، إذ جاء ضمن أحكام القانون المدني ما يلي: "يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثروة الزراعية: - لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة - للشريك في الشروع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي - لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها"³⁶.

إذن الشفعة تثبت لمالك الرقبة أو الشريك في الشروع أو لصاحب حق الانتفاع والمشرع استرشد باعتبارات معينة لتحديد هذه الحالات وهي: جمع شتات الملكية بعد تفرقها، إبعاد الأجنبي من اقتحام نطاق الشركاء في الملكية الشائعة والتقليل من عدد هؤلاء الشركاء، منع مضايقات الجوار فتثبت صفة الشفيع للجار المالك³⁷.

صحيح أن ما تمارسه الوكالة من نوع الشفعة الإدارية، ورغم ذلك يكون من اللائق النص على أولوية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ممارسة حق الشفعة، مما يقتضي تعديل المادة 23 من القانون بإضافة ما يفيد هذا المعنى.

خاتمة:

منح المشرع الجزائري مركزا قانونيا بارزا للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، سواء بموجب القانون رقم 18-22، إذ حولها تسيير الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية الذي استحدثه لأول مرة، وكذلك المنصة الرقمية للمستثمر المستحدثة هي الأخرى، كما تم جعل الوكالة تحت سلطة الوزير الأول، بالنظر لمركزها، كذلك بموجب القانون رقم 17-23، إذ أصبحت المتحكم الرئيسي في قطاع الاستثمار والمشرف

المباشر على منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، ومن خلال هذا المركز الجديد للوكالة يكون المشرع قد تبنى موقفا حاسما في مجال تسيير العقار الاقتصادي بالمقارنة مع النصوص السابقة سيما الأمر رقم 04/08 الملغى، غير أن هذا يقال بتحفظ في ظل عدم صدور النصوص التنظيمية للقانون 17-23، وكذا بعض الغموض والنقائص التي سجلت على أحكامه، وعلى هذا الأساس ووفقا لما سبق نقدم الاقتراحات التالية:

- التجسيد الميداني للمنصة الرقمية لاستثمار والتي تتولى الوكالة تسييرها، ووضعها في برنامج معطيات أمن ومدعم تقنيا.

- إعطاء الأولوية في المشاريع الاستثمارية، للمستثمر الوطني سيما فئة الشباب وعلى وجه الخصوص أصحاب المؤسسات الناشئة.

- التنسيق مع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عند قيام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي.

- التنسيق مع الوكالات المكلفة بالعقار الصناعي والعقار السياحي في مجال تهيئة الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار.

- تعديل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير، لإدراج الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ضمن الهيئات التي تتم استشارتها بمناسبة دراسة ملف طلب رخصة البناء،

- النص صراحة في المادة 23 من القانون 17-23، على ممارسة الوكالة لحق الشفعة في حالة التنازل على الأملاك العقارية (الأوعية العقارية المنجز عليها المشروع الاستثماري) المتنازل عنها، من طرف المستثمر الذي سبق وان تملكها عن طريق التنازل.

- إضافة فقرة لنص المادة 23 المذكورة تفيد منح الأولوية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عند ممارستها لحق الشفعة.

- الاسراع في إصدار النصوص التنظيمية للقانون رقم 17-23.

- بصفة عامة الموازنة بين أحكام قانون الاستثمار والقانون رقم 17-23، مختلف القوانين ذات الصلة سيما قوانين المالية المختلفة، والقانون النقدي والمصرفي، كون للمستثمر الحق في تأسيس رهون لفائدة مؤسسات القرض.

- تعديل المادة 26 فقرة 02، وتوضيح النصوص المخالفة لأحكام القانون 17-23، سيما أحكام القانون 01-03 والقانون 03-03، فمن غير المنطقي إلغاؤهما بشكل كلي.

الهوامش:

¹ القانون رقم 18-22، المؤرخ في 2022/07/24، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية العدد رقم 50، المؤرخة في 2022/07/28.

² المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 2022/09/08، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، الجريدة الرسمية عدد رقم 60، المؤرخة في 2022/09/18.

- ³ كوسام أمينة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار القانون رقم 18-22، مجلة طبنة للدراسات العلمية والأكاديمية، الصادرة عن جامعة سطيف 02، المجلد رقم 05، العدد رقم 02، نوفمبر 2022، ص 102.
- ⁴ لعشاش محمد، الأجهزة القانونية للاستثمار في ظل القانون الجديد رقم 18-22، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، كلية الحقوق جامعة الجلفة، المجلد 08، العدد الأول، 2023، ص 304.
- ⁵ القانون رقم 09-08، المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد رقم 21، مؤرخة في 2008/04/23.
- ⁶ المادة 05، 07، 08 من المرسوم تنفيذي رقم 298-22، السابق الذكر.
- ⁷ المادتين 09، 10، من نفس المرسوم التنفيذي.
- ⁸ المادة 18، من المرسوم التنفيذي رقم 298-22، المؤرخ في 2022/09/08، السابق الذكر.
- ⁹ المادة 19 من نفس المرسوم التنفيذي.
- ¹⁰ المادة 21 من قانون رقم 18-22، المؤرخ في 2022/07/14، السابق الذكر.
- ¹¹ المادة 22 من نفس القانون.
- ¹² المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 299-22، السابق الذكر.
- ¹³ المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي.
- ¹⁴ المادة 19، من نفس القانون.
- ¹⁵ المادة 26، من نفس المرسوم التنفيذي.
- ¹⁶ المادة 26، من نفس المرسوم التنفيذي.
- ¹⁷ المادة 26، من نفس المرسوم التنفيذي.
- ¹⁸ المادة 04 فقرة 01، من القانون رقم 17-23، المؤرخ في 2023/12/15، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الوجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 73، المؤرخة في 2023/11/16.
- ¹⁹ المادة 04 فقرة 02، من نفس القانون.
- ²⁰ المادة 02 فقرة 01، من نفس القانون.
- ²¹ المادة 04 فقرة 02، من نفس القانون.
- ²² المادة 04 فقرات 03، 04، من نفس القانون.
- ²³ المادة 05، من نفس القانون.
- ²⁴ الخاضعة للمرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 2001/01/12، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد رقم 04، المؤرخة في 2010/01/17.
- ²⁵ تم إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المؤرخ في 2007/04/23، الجريدة الرسمية عدد رقم 27، المؤرخة في 2007/04/25، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12، المؤرخ في 2012/03/19، الجريدة الرسمية عدد رقم 13، المؤرخة في 2012/03/25.
- ²⁶ تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70-98، المؤرخ في 1998/02/21، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 11، المؤرخة في 1998/03/01.
- ²⁷ المادة 08، من القانون رقم 17-23، السابق الذكر.
- ²⁸ المواد نم 09-11، من القانون رقم 17-23، السابق الذكر.
- ²⁹ المادة 23، من القانون رقم 18-22، السابق الذكر.
- ³⁰ المادة 12، من القانون رقم 17-23، السابق الذكر.
- ³¹ المواد من 13-16، والمادة 19، من نفس القانون.
- ³² المادة 21، من نفس القانون.
- ³³ الصادر بموجب الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 1975/09/26، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 58، المؤرخة في 1975/09/26.
- ³⁴ المادة 20، من القانون رقم 17-23، السابق الذكر.
- ³⁵ المادة 23، من القانون رقم 17-23، السابق الذكر.
- ³⁶ المادة 795، من الأمر رقم 58-75، السابق الذكر.
- ³⁷ أحمد خالد، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون، المدني الجزائري على ضوء إجتهااد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 51، 52.

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 نجاة، 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 تثنى 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 حافزة العقار الصناعي وتأصيل ملكية الدولة للأراضي الموجهة للإستثمار 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 البنائيات 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 مأل 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 رزمة 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: 978-9931-983-78-1



9 789931 983781



سَامِي