

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة زيان عاشور

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم العلوم القانونية و الإدارية

تحت عنوان :

دور العقار الصناعي في استقطاب الاستثمار

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري

إشرافه الدكتور :

بوسام بوبكر

إعداد الطالبة :

سليمانى فاطمة

لجنة المناقشة :

1. الدكتور : محميد حميدرئيسا .

2. الدكتور : عباس حمزةمقرا .

3. الأستاذ : بريكى محمدمناقشا .

السنة الجامعية 2017/2016

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى كل من :
روح والدي العزيز رحمه الله الحاضر دائما معي و إلى
الوالدة العزيزة أطال الله في عمرها
بالصحة و العافية
و إلى إخوتي و أخواتي الأعزاء
و أزواجهم و أبنائهم
و كل العائلة الكريمة
كما أهديه إلى كل من جمعني بهم صداقة خالصة

شكر و عرفان

أولا وقبل كل شيء أشكر الله الذي أنار لي طريق النجاح

ووفقتني لإتمام هذا العمل

ثم بعد أتوجه بالشكر

لأستاذي المشرف الذي بذل مجهودا مضاعفا معي

و على توجيهاته القيمة و النصائح التي قدمها لي

كما أتقدم بالشكر المسبق لأعضاء لجنة المناقشة لتكرمهم

لقبول مناقشة المذكرة .

و أتقدم بجزيل الشكر لأسرتي الحبيبة على مساندتها و

مساعدي لإتمام هذا العمل .

إلى زملائي و زميلاتي الكرام

اقترأ باسمه ربك الذي خلق 1 خلق الإنسان من علق 2 اقترأ و

ربك الأكرم 3 الذي علم بالقلم 4 علم الإنسان ما لم يعلم 5

من المؤكد أن العقار الصناعي يعتبر ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ، فهو يحتل مكانة هامة باعتباره البنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الصناعي بمختلف أنواعه .

فعلى اثر الظروف الصعبة التي تعرفها البلاد من انخفاض أسعار البترول في الأسواق الدولية ما يجعل الأمر مخوفاً بالمخاطر بسبب اعتمادها على طريق واحد هو طريق المحروقات ، بات من الضروري تحفيز الاستثمار المحلي و إدماجه من أجل خلق ثروة بديلة باستغلال أوعية عقارية تجسد مشاريع استثمارية تساهم في الارتقاء بجهود التنمية الاقتصادية .

و على فرض وجود أزمة في العقار خاصة العقار الصناعي و صعوبات الحصول عليه ، إلا أن هذا لم يمنع من مساهمات السلطات العمومية و مجهوداتها بإنشاء العديد من المناطق الصناعية على مستوى ربوع الوطن التي تقدر بواحد و ثلاثون منطقة تعرف انطلاقاً معتبرة في مجال تهيئتها . هذا و دون إهمال الأراضي الواقعة خارج المناطق المهيأة بتفعيل الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة ، و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط لرفع مستوى العرض العقاري من خلال استرجاع المنشآت الشاغرة و القطع الأرضية .

كما أن مبادرة المشرع الجزائري بإصدار قوانين المالية المتتالية قد ساهمت في إيجاد السبل القانونية لتسهيل الحصول على الأوعية العقارية و أسعارها التي تتناسب مع إستراتيجية المشاريع المقترحة ، هذا إضافة إلى لجوء السلطة التنفيذية عن طريق التشريع بالأوامر إلى إصدار الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم و الأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و سيرها و خصصتها الذي نظم حدود استغلال العقار الصناعي حسب مفهوم جديد .

كما أن تدابير الاستثمار المتتالية فرضت على الدولة إنشاء مؤسسات ترافق المستثمر كوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، و الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري المكلف بتسيير الوعاء العقاري العمومي الموجه للاستثمار ، و هي كلها مبادرات تعكس جهود الدولة من أجل الارتقاء بالاقتصاد الوطني لا سيما تنويع الصادرات خارج قطاع المحروقات .

و نظرا لأهمية موضوع العقار الصناعي و الدور الكبير الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، كان لا بد أن يحاط هذا الأخير بحماية صارمة و ضمانات تساهم في تحقيق الوظيفة التي يؤديها .

فالعقار الصناعي أو كما يسميه المختصون في القطاع بالعقار الاقتصادي ، بمثابة الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي و الوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية ، و بالتالي عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط ايجابي .

و يعد موضوع الاستثمار جوهر التنمية الاقتصادية نتيجة التغيرات التي يمكن أن يحدثها في البنية الاقتصادية و الهيكل الإنتاجي بالنسبة للمؤسسات العامة و الخاصة ، وكذلك جلب التكنولوجيا و خلق نشاطات اقتصادية جديدة بتوفير مناصب شغل ، و بالتالي ضمان إيرادات إضافية للخزينة مما ينعكس بالإيجاب على الجانب الاجتماعي للمواطنين

و الجزائر باعتبارها من الدول السائرة في طريق النمو و التي عاشت أزمة متعددة بداية من سنة 1986 المتمثلة في أزمة المدفوعات و انخفاض أسعار البترول مما أثر على نمو الاقتصاد الوطني أضحت مجبرة على مسايرة الاقتصاد العالمي بتبنيها لسياسة الانفتاح الاقتصادي بعد سنة 1990 أين كانت الدولة هي المحتكر الوحيد للقطاع العام .

ارتأيت من خلال هذه المذكرة التعرض إلى موضوع العقار الصناعي و دوره في استقطاب الاستثمار المحلي و الأجنبي من خلال تحديد مفهومه و نطاقه و كيف أن المشرع الجزائري قد ساهم في وضع قوانين تعكس جهوده في توفير هذه المادة الضرورية لدى المستثمرين ، هذا فضلا عن إنشاء و كالات و لجان أسندت لها مهمة التسيير ، و تقديم تحفيزات خصصت لتشجيع الاستثمار حيث أدرجت بطرق تسمح بالزيادة من فرص إقبال المستثمرين محليين أو أجانب .

فالجزائر تدخل في مرحلة إصلاحات شاملة هدفها إنعاش الاقتصاد الوطني و القضاء على الاختلالات الداخلية و الخارجية فيه ضف إلى ذلك وضع الإطار التشريعي لتحضير الانتقال إلى اقتصاد السوق بإصدار عدة نصوص تشريعية جديدة و تعديل نصوص أخرى تماشيا مع المرحلة القادمة .

أهمية البحث :

- التعريف بمناخ الاستثمار في الجزائر خاصة في ظل الأوضاع الاقتصادية الراهنة
- التحول الاقتصادي الذي عرفته الجزائر نحو اقتصاد السوق و من ثمة فإن الانفتاح على الاستثمار الأجنبي المباشر يعتبر من مقتضيات الإصلاحات الحديثة في الجزائر التي تعالج الظروف الاقتصادية الصعبة التي تمر بها البلاد ، كظاهرة البطالة و انخفاض القدرة الشرائية للمواطن .

أسباب اختيار الموضوع :

- قد اجتمعت جملة من الأسباب أدت بنا لاختيارنا لهذا الموضوع :
- قيمة الموضوع و أهميته باعتباره من مواضيع الساعة .
 - الصلة التي تربط موضوع البحث بالتخصص الذي ندرس فيه
 - رغبتنا في التعرف على واقع و آفاق الاستثمار و العقار الصناعي في الجزائر.

غير أن تحقيق الأهداف لتطوير الاستثمار في الجزائر لا يعتمد فقط على قرار الاستثمار الذي كرس بعض المزايا و الإعفاءات التي تمنحها الدولة للمستثمرين ، بل يتطلب منهجا قانونيا كاملا لمعاملة رؤوس الأموال الوافدة إلى إقليمها .

منهج البحث :

تطلبت نوعية هذه الدراسة الاعتماد على المنهج الوصفي عند تناول مختلف المفاهيم المرتبطة بالعقار الصناعي ، و الكشف عن طبيعته القانونية و تحديد خصائصه و تصنيف حافظته العقارية و الظروف المتعلقة به ، فضلا عن الاستعانة بالمنهج التحليلي الذي يبرز من خلال تحليل النصوص القانونية المرتبطة بتنظيم تسيير و استغلال العقار الصناعي ، منع الاستعانة بالدراسات المقارنة ، قصد استعراض تجارب العديد من الدول في مجال استغلال العقار الصناعي ، و التحكم في أوجه التشابه و الاختلاف ، بحيث يتيح لنا التعمق في جانب من جوانبه .

صعوبات البحث :

أثناء قيامي باعداد هذا البحث واجهتني مجموعة من العراقيل و الصعوبات أوجزها فيما يلي :

- ندرة المراجع و المصادر الحديثة المتعلقة بهذا الموضوع و صعوبة الحصول عليها ، مما أدى إلى تضييع وقت و جهد كبيرين
- الصعوبة و استغراق الوقت في ترجمة المراجع الأجنبية إلى اللغة العربية .
- تنوع و اختلاف أجهزة تسيير الاستثمار و العقار الصناعي مما صعب مقابلة بعض المسؤولين لبعض الهيئات و الوكالات .

الإشكالية المطروحة :

نظرا لأهمية موضوع العقار الصناعي ، و الدور الكبير الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، م من اجل قيام استراتيجية تنمية استثمارية ناجحة كان لا بد أن يحاط هذا الأخير بحماية صارمة و ضمانات تساهم في تحقيق الوظيفة التي يؤديها .

و عليه فان التساؤل الذي يطرحه الموضوع الى أي حد ساهمت في نجاح هذه الاستراتيجية ؟

يندرج تحت هذه الاشكالية تساؤلات فرعية تتمثل أساسا في :

- كيف تم تنظيم مسألة الاستثمار في الجزائر ؟
- ما هي المكانة القانونية للعقار الموجه للاستثمار في ظل النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي و الاستثمار ؟
- و هل كانت الضمانات و الامتيازات الممنوحة للمستثمر فعالة بما يكفي لانجاح الاستثمار و بالتالي التصدي للمواقف و الحواجز التي حالت دون ذلك ؟

و للإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم هذه الخطة إلى فصلين و فصل تمهيدي:

• **الفصل الأول :** آليات استغلال العقار الصناعي

المبحث الأول : المؤسسة العمومية .

المبحث الثاني : عقد الامتياز .

• **الفصل الثاني :** الامتيازات الممنوحة في العقار الصناعي .

المبحث الثاني : الامتيازات الممنوحة في العقار الصناعي بالنسبة للمحليين

المبحث الأول : الامتيازات الممنوحة في العقار الصناعي بالنسبة للأجانب

المبحث الأول : مفهوم العقار الصناعي

لتحديد العقار الصناعي ينبغي أولاً الوقوف على معنيين و هما العقار و الصناعة

المطلب الأول : تعريف العقار : تعرف العقارات على أنها الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان من أصل خلقها أو بصنع صانع ، لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل¹ ، و هو نفس ما كرسه المشرع الجزائري بمقتضى نص المادة 683 / 1 من ق.م.ج بقوله " كل شئ مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، و كل ما عدا ذلك من شئ فهو منقول .

1- و العقار أنواع أهمها العقارات بالطبيعة ، و من جملتها الأراضي التي هي عقار أصيل خلقه الله تعالى أي شيئاً ثابتاً في حيزه ، و تشمل جميع أنواع الأراضي الفلاحية و الصناعية².

2- أما الصناعة فيمكن تعريفها " بمفهوم المخالفة للزراعة و التجارة ، هي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية³ ، و هي تعتبر ركيزة هامة من ركائز التنمية في الاقتصاد كأحد أهم قطاعات تنويع الإنتاج المحلي و تغطية احتياجات الأسواق المحلية من المنتجات المحلية ، و كذا توفير فرص العمل .

1 - محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية و الأموال و الحقوق ، حق الملكية بوجه عام ، منشأة المعارف ، مصر ، سنة 2000 ص 05 .

2- محمد حجابي محمد ، إشكالية العقار الصناعي و تأثيرها على الاستثمار في الجزائر ، مجلة الواحات و البحوث و الدراسات ، العدد 16 ، 2012 ص 316 .

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

المطلب الثاني : تعريف الصناعة :

أما الصناعة فيمكن تعريفها " بمفهوم المخالفة للزراعة و التجارة ، هي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية¹ ، و هي تعتبر ركيزة هامة من ركائز التنمية في الاقتصاد كأحد أهم قطاعات تنويع الإنتاج المحلي و تغطية احتياجات الأسواق المحلية من المنتجات المحلية ، و كذا توفير فرص العمل .

أما المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف العقار الصناعي و ان كان تحديد المفاهيم هو اختصاص أصيل لفقهاء القانون ، و إنما اهتم بتنظيمه بصفة متميزة عن طريق سنه سلسلة من النصوص القانونية² التي تتماشى مع السياسة و الايديولوجية الاقتصادية المتبعة في النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية .

و يعرف العقار الصناعي على أنه مجموع الأراضي و كل ما اتصل قرار و ثابت و ما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية *actifs* *residuels* التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة ، و الأصول العقارية الفائضة *actifs* *excedentaire* التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة .

1- محمد حباري محمد ، إشكالية العقار الصناعي و تأثيرها على الاستثمار في الجزائر ، مجلة الواحات و البحوث و الدراسات ، العدد 16 ، 2012 ص 316

2- خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق بجامعة قسنطينة ، 2015 . ص

المبحث الثاني : حافظة العقار الصناعي

يمكن تصنيف حافظة العقار الصناعي إلى ثلاثة أصناف : حافظة العقار الصناعي في المناطق المهيأة و التي تتوزع من مناطق صناعية أنشأت بموجب القانون 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، و المناطق النشاط المنشأة على رصد الاحتياطات العقارية للباية المنظم بموجب الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 ، و حافظة المناطق الخاصة التي تم إنشاؤها في إطار القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار ، هذا الأخير الذي منح امتيازات قانونية و اقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق ، و حافظة عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية .

المطلب الأول :المناطق الصناعية :

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا للمناطق الصناعية ، غير أنه بالرجوع إلى التقرير الصادر عن وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة¹ نجد أنها أشارت إلى أن المناطق الصناعية تعتبر عاملا حقيقيا من عوامل ترقية و عصنة النسيج ، كما اعتبرتها عاملا هاما جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار .

و في إطار سعي الدولة إلى تنمية القطاع الصناعي باعتباره الطريق الأمثل تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية ، بادرت السلطات العمومية بمحاولة إيجاد سبعة و سبعون 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات و الولايات و ذلك بصدور المرسوم التشريعي رقم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية تتكفل بتلقي العقارات و اكتسابها الملكية بصفة قانونية للأراضي .

1 - تقرير وزارة الصناعة و إعادة الهيكلة ، برنامج تأهيل و عصنة المناطق الصناعية و مناطق النشاط ، الحوصلة و الأفاق ، ماي 2000 ، ص 05 .

المكونة للمناطق الصناعية و التي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص ، و القيام بتجزئتها و إعادة التنازل عنها بواسطة عقود توثيقية و مشهورة لصالح المستثمرين¹

تتمثل هذه الأجهزة في :

- المركز الوطني للدراسات و الأبحاث القانونية .c.n.e.r.u.
- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية e.g.z.i

غير أن هذا المرسوم لم يحقق الأهداف المبتغاة ، حيث بقيت المناطق الصناعية تمتاز بالصعوبات و النقائص و التي نذكر منها :

- تعدد و تعاقب أجهزة تسيير المناطق الصناعية ، مما أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان لا سيما في عمليتي المتابعة و المراقبة .
- أن اختيار المواقع لإنشاء مناطق صناعية كان يغلب عليها الطابع الارتجالي ، و تسبب في الكثير من الحالات استهلاك الأراضي الفلاحية الخصبة².

- عدم استغلال الأرضية الممنوحة و شغلها .

و في هذا السياق ، و قصد إعادة ملائمة الإطار القانوني و إزالة عوائق الاستثمار تم إصدار الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المتمم ، حيث تم إنشاء جهاز يسمى بالمجلس الوطني للاستثمار ، و الذي من أبرز مهامه الاقتراح على الحكومة كل القرارات و التدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار و تشجيعه و العمل على إنشاء مناطق صناعية جديدة .

1- بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الثالثة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ،

2009 ، ص 15.

2- خوادجية سميحة حنان ، المرجع السابق ص 53 .

الفرع الأول : مناطق النشاط:

مناطق النشاط مساحات محددة بأدوات التهيئة و التعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات ، و هي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين و الملاك الشاغلين ، لا يوجد لهذه المناطق إطار تشريعي أو تنظيمي واضح ، و إنما تم إنشاءها بمبادرة البلديات¹ مستتدة بذلك لمخططات التعمير المنظمة بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، أما مهمة تسييرها فقد أسندت لمؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تسمى بالوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين ، و هي حاليا يطلق عليها بالوكالات للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين².

الفرع الثاني:المناطق الخاصة :

ظهور المناطق الخاصة كان في إطار القانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار، و قد نظمها المشرع الجزائري في شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما : المناطق المطلوب ترقيتها ، و مناطق التوسع الاقتصادي . فالمناطق المطلوب ترقيتها هي تلك المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من طرف الدولة كون أنها تحدد قائمتها وفق مقاييس حددها المرسوم التنفيذي 321/91³.

أما مناطق التوسع الاقتصادي :

فهي تلك الفضاءات و الأراضي الجيو اقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي متكاملة ، و تزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية أو الهياكل القاعدية

1- المادة 10 من الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية .

2- تم احداث هذه المناطق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 .

3- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 321/91 المؤرخ 1991/09/14 المتضمن كيفية تحديد المناطق الواجب ترقيتها.

التي يجب تجميعها و الرفع من قدراتها كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات و تطورها¹

وقد نص المشرع على كفاءات تحديد مناطق التوسع الاقتصادي التي تكون على أساس نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير المرسوم 321/94 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها².

المطلب الثاني : حافظة عقار المؤسسة العمومية الاقتصادية :

تعتبر المؤسسة العمومية الاقتصادية عجلة الاقتصاد الوطني ، قد عرفت تغييرات متعاقبة بدايتها كانت في ظل النظام الاشتراكي أين كانت الدولة تتحمل مديونية المؤسسات مما اثر سلبا على الاقتصاد الوطني ، ما دفع بالمشرع إلى إعادة تنظيمها حيث أصبح مصيرها مرتبطا بنظام الخصخصة و ذلك في إطار القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، و اعتبرت الخصخصة بمثابة محور ذا أولوية كبيرة في الإصلاحات التي باشرتها الدولة لتسريع عملية انفتاح الاقتصاد الجزائري .

و مفهوم العقار الصناعي لا يقتصر فقط على الأراضي لإقامة مشاريع استثمارية ، و إنما يشمل كذلك أصول المؤسسة بما فيها الاستخدمات الثابتة و يمكن تصنيفها إلى : الأصول العقارية التي تشكل وحدة متجانسة مع نشاط المؤسسة ارتبط مفهومها بالخصخصة ، و الأصول العقارية المتبقية و الفائضة المحددة بموجب الأمر 01/01 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية .

1- بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 22.

2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 321/ 94 المؤرخ في 17 /10/ 1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها .

في ختام تحليل الإطار القانوني لتنظيم العقار الصناعي و الجهات الموكول لها إدارته و تسييره يمكننا القول بأنه بالرغم من الترسانة القانونية الهائلة التي وضعها المشرع من أجل إيجاد إطار قانوني محكم يكفل إحترام هذه الثروة و يساعد على إتيان أحسن الإستثمارات و بالتالي أكبر المداخل خصوصاً بفتح المجال أمام المستثمر الأجنبي إلا أننا نرى بأن العقار الصناعي في الجزائر ما يزال يعاني من مشاكل كثيرة أهمها :

كون المناطق الصناعية بصفتها أهم مناطق العقار الصناعي و إن كان ظهورها في السبعينات ،إلا أنها لم تأتي بثمار إيجابية كما كان يعول عليها نظراً للسلبات التالية :

- عدم الأخذ بعين الإعتبار الجانب البيئي في توطين المناطق الصناعية ،ما تنج عنه إفرازات سامة خاصة في المنطقة الصناعية برج بوعريج و المنطقة الصناعية لعنابة
 - تمركز معظم المناطق الصناعية على الشريط الداخلي و الساحلي و على مناطق الزراعة مما أثر سلباً على التوزيع الجغرافي للسكان و الإنتاج الزراعي .
 - تعدد القوانين و الهياكل بهذا الجانب و عدم تكاملها .
 - عدم تنظيم أيام تحسيسية بالبيئة إلا في اليوم العالمي للبيئة .
 - عدم مراعاة الجانب الإجتماعي في المناطق الصناعية و إنعدام التنسيق مع المؤسسات المتواجدة في داخلها .
 - عدم مواكبة التطور العلمي و إستغلاله في تهيئة هذه المناطق و الأخذ بالتجارب الدولية .
- لذلك شرعت السلطات بإعادة تأهيل هذه المناطق في إطار تنفيذ البرنامج الخماسي لدعم النمو الإقتصادي الذي تم البدء في تنفيذه سنة 2005 بغلاف مالي يقدر ب:7.2 مليار دج للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات و يتمثل محتوى هذا البرنامج في :

تهيئة الطرقات و الإنارة العمومية ،توصيل شبكة المياه الصناعية ،ربط الشبكة الوطنية للكهرباء و الغاز و الهاتف ،إنشاء جدار و مراكز مراقبة و حراسة و تم تحديد 29 منطقة مدمجة في هذا الصنف بالإعتماد على جملة من المؤشرات أهمها : النشاط الإقتصادي و الصناعي ،مستوى تأهيل البنية التحتية ،الموقع ،القرب من الأسواق ،التغطية الجامعية و مستوى البحث العلمي .

ولذلك بوضع برنامجا إستراتيجيا للمناطق الصناعية للفترة 2012-2017 محاولة لتفادي النقائص و السلبيات و غيرت الدولة الجزائرية نظرتها للمناطق الصناعية من المدمجة إلى المناطق الصناعية الجديدة في إطار التعاون و تبادل التجارب بين دول البحر الأبيض المتوسط و من بينها ألمانيا الذي تم إعتماده من شهر أفريل 2012.¹

و ترجع خلفية إعداد هذا البرنامج إلى عدة أسباب منها :

- إحصائيات الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري للمواقع الوطنية لتوطين المناطق الصناعية بناء على طلبات الولاية بداية من سنة 2011.
- مقررات مجلس الوزراء بتاريخ 2011/02/22 .
- قرارات اللجنة الوطنية للصناعة في دورتها 50 بتاريخ 2011/03/06 و المتضمن إنشاء لجنة وزارية مشتركة لدراسة إقتراحات قوائم المناطق الصناعية الجديدة .
- القرار الوزاري المشترك و المتضمن إنشاء 36 منطقة صناعية جديدة .
- مصادقة اللجنة الوطنية للصناعة في دورتها 51 بتاريخ 2011/04/19
- توسيع البرنامج إلى 39 منطقة صناعية جديدة مع إعادة النظر في الوسائل المادية و المالية - إدماج 03 مناطق جديدة بناء على أمر حكومي و المتضمنة إنشاء 42 منطقة صناعية .

1- خباية صهيب : دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورومغاربية ،دراسة مقارنة بين فرنسا و الجزائر ،المذكورة السابقة ،ص 162 .

يهدف هذا البرنامج إلى تحقيق جملة من الغايات :

- تدعيم الإستثمار و النمو الصناعي .
 - إلغاء الحواجز العقارية في القطاع الصناعي .
 - وضع برنامج جديد لتهيئة الإقليم وفق مبادئ التنمية المستدامة .
 - رفع مردودية الهياكل القاعدية.¹
- و تم وضع مبادئ أساسية لإختيار المناطق الصناعية أهمها : النظام العمراني ، الموقع ، المساحة ، الملاحق ، الهياكل و الطرقات ، الخدمات و النشاطات الملحقة ، التأثيرات البيئية .
- بالإضافة للمشاكل التالية :
- سوء إختيار المواقع المناسبة لإنجاز مشروع معين بحيث لا يتناسب مع الطابع الإقليمي و الإجتماعي نتيجة عدم القيام بدراسات مسبقة لذلك .
 - عدم إستغلال فكرة التوطين الصناعي من جهة و عدم تكوين إطارات و الخبرات المتخصصة في هذا المجال .
 - عدم إستعمال التكنولوجيات الحديثة و القيام بالإعلام العالمي لإستقطاب المشاريع الأجنبية وطرح فكرة التعاون مع البلدان الأجنبية المكتسبة للتكنولوجيا للإستفادة من تجربتها و تطوير هذا الجانب .
 - كثرة الجهات الإدارية و التسييرية على العقار الصناعي مما يؤدي إلى حدوث منازعات كثيرة بخصوصه تحول دون الإستغلال الحسن له .
 - عدم مراعاة الجانب البيئي و إنعكاساته على الصحة العمومية ككل .
 - عدم الصرامة و تطبيق العقوبات الرديعية خصوصا فيما يتعلق بمخالفة الشروط الإدارية التي رأيناها لتقتصر العقوبة على مجرد توقيع غرامة مالية.

¹ خبابة صهيبي ، نفس المذكرة السابقة ، ص 139 -140.

- عدم وجود أجهزة ذات خبرات مكونة خصيصا تقوم بالمراقبة و المتابعة بشكل دوري قصير المدى ، لإعطاء هذا العقار المستثمر فيه أهميته و السهر على تنمية مردوده .
- تقاديا لكل هذه المشاكل و العوائق شرعت الدولة من خلال البرنامج الإستشراقي لسنوات 2017/2011 النهوض ما يمكن بهذا العقار ، و تبدو بوادر حسنة له .

مقدمة الفصل الأول :

تظهر التحولات الاقتصادية أن الإطار المؤسسي و تحسين جودة الخدمات التي يقدمها تشكل المرتكزات الأساسية لجذب الاستثمار ، و في مقابل ذلك تبدو عدم فعالية الإطار المؤسسي كسبب مركزي لعجز الدول النامية عن تجاوز تخلفها الاقتصادي¹ .

و اتضح من النصوص القانونية التي تنظم الإطار المؤسسي المرافق للعقار الصناعي في ظل التوجهات الاشتراكية ، جد محدودة ، ينحصر في عدد من المراجع القانونية ، لكن و رغبة من السلطات العمومية في تحديث أداء الإطار المؤسسي ، باشرت الدولة مجموعة من الإصلاحات بعد الافتتاح الاقتصادي من خلال استحداث أجهزة و مؤسسات أكثر مرونة باعتبارها الوسيط بين الدول و المستثمر .

و رغم الإصلاحات المدخلة ، لم يتحسن أداء الأجهزة المستحدثة ، إما لأن طبيعتها القانونية تحول دون أداء مهامها على أكمل وجه ، أو غياب إرادة الدولة في منحها الصلاحيات ذات التأثير في مجال العقار الصناعي ، أو عدم صدور نصوص تنظيمية توضح كيفية أداء مهامها ، بل و انحراف بعضها عن المسار المحين لها ، يرادفها في ذلك ، تضخم عدد أجهزة التسيير و تعدد مراكز اتخاذ القرار ، و تداخل الصلاحيات ، بل و تفرد ممثلي الدولة في صنع القرار ، مما يفرغ إصلاحات تسيير العقار من محتواها¹ .

¹ جودي النوحى ، تقديم عبد الحي مودن ، مقارنة سياسية للاستثمارات الأجنبية في المغرب 1990-2006 ، مؤسسة الملك عبد العزيز ، الدار البيضاء ، سنة 2008 ، ص 156 .

و بين سياسة المد و الجزر ، شهد تسيير العقار الصناعي تداولاً على المستوى السياسي و المستوى المحلي تتراوح بين السلطات المركزية و السلطات المحلية ، و مؤسسات عمومية ذات طابع إداري¹ .

و مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري ، مؤسسات عمومية اقتصادية مثل مركز دراسات الأبحاث التطبيقية في التعمير الذي رفعت يده عن تسيير حافظته العقارية الموجهة للاستثمار² و شركات الأسهم ، و شركات تسيير مساهمات الدولة التابعة لها المؤسسات العمومية الاقتصادية ، دون إهمال لجان متعددة .

وبالنظر للنصوص القانونية المختلفة المتعلقة بالعقار الصناعي أو العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، نجد أن المشرع الجزائري اعتمد طريقين في مجال استغلال العقار الصناعي، أما عن الطريق الأول فهو الطريق الأصلي والمتمثل في قيام الدولة باستغلال العقار عن طريق مؤسساتها العمومية، أما عن طريق الثاني فهو استغلال الدولة العقار الصناعي بواسطة الغير إما عن طريق التنازل وإما عن طريق الامتياز إذ أن التشريع الجزائري لم يعرف في مجال استغلال العقار الصناعي إلا هذا النوع من العقدين .

¹⁻ voir laala boulbir et laala boulbir et selon quelque un cest le ,inisterere de lhabitat qui a recupere le patri,oine des urb *al crise de loffre fonciere econmique en qlgerie op cit page 360.

المبحث الأول: المؤسسة العمومية الاقتصادية كآلية

لاستغلال العقار الصناعي :

تعرف على أنها شخص معنوي ، الهدف من إنشائها هو التسيير المستقل لمرافق عمومية تابعة للدولة أو للجماعات المحلية إلى جانب الدولة أو الجماعات المحلية الإقليمية و يطلق عليها اسم المؤسسة العمومية ،فالي جانب الأشخاص العمومية التي تتمثل في المجموعة الإقليمية ، الولاية والبلدية المجسدتان لصورة اللامركزية الإقليمية ، فان المؤسسة العمومية كشخص عمومي تقوم بنشاط متخصص، يعتبر الأداة اللامركزية المرفقية ، وتتمتع باستقلال قانوني ، يترجم بشكل أساسي على المستوى التنظيمي بوجود أجهزة إدارية خاصة ، وجهاز تنفيذي و إستقلال مالي ،ومع تطور وظيفة الدولة بدأ تمييز جديد يفرض نفسه داخل المرافق العمومية بين المرافق العمومية الإدارية (SPA) ، التي تتكفل بها المؤسسة العمومية الإدارية والتي إستمر نظامها القانوني في خضوعه كليا لقواعد القانون العمومي ،والمرافق العمومية الصناعية والتجارية (SPIC) التي تتكفل بها المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية (EPIC) الخاضعة جزئيا للقانون العمومي والقانون الخاص.

تعرف المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية : بالمرافق التي يكون موضوع نشاطها تجاريا وصناعيا مماثل للنشاط الذي تتولاه الأشخاص الخاصة وتتخذها الدولة والجماعات المحلية كوسيلة لإدارة مرافقها ذات الطابع الصناعي والتجاري¹

وإن تحول الجزائر من النظام الاشتراكي إلى النظام الليبرالي انعكس على المؤسسة العمومية الاقتصادية التي أصبحت تتمتع بالاستقلال المالي في إطار الخصوصية و تم صدور عدة قوانين من بينها قانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، والقانون رقم 25/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتعلق بتسيير رؤوس

¹ - الأستاذ ناصر لباد: الوجيز في القانون الإداري PRECIS DE DROIT ADMINISTRATIF الطبعة الثانية 2007 L.E.B.E.D

الأموال التجارية للدولة الذي يعد شرح للمبادئ العامة للقانون رقم 01/88 و
كذا الأمر رقم 04/01 الذي وضح كيفية
خصوصة المؤسسات العمومية بصفة نهائية، و هذا الأمر يتعلق بتطوير
الاستثمار.

المطلب الأول : النظام القانوني للمؤسسات العمومية الاقتصادية :

أن تغيير التوجه السياسي للدولة أدى إلى انتقال المؤسسة العمومية الاقتصادية
من لعمومية إلى الخصوصية ، عبر عدة مراحل للدخول بصفة نهائية في
الخصوصة.

الفرع الأول : خصوصة المؤسسة العمومية الاقتصادية :

أولاً : القانون الذي ينظم الخصوصية : بصور القانون رقم 25/95 المتعلق
بتسيير رؤوس الأموال التجارية التابعة للدولة أصبحت المؤسسات العمومية
الاقتصادية تخضع في تنظيمها و تسييرها إلى الأشكال و الأحكام التي تخضع
لها جميع شركات الأموال المنصوص عليها في القانون التجاري ، و لكن على
الرغم من أبعاد هذا القانون للدولة كطرف في المؤسسات العمومية إلا أنه
حصر الخصوصية في التسيير فقط ، ولم يفصل في مسألة الملكية العقارية .

وفي هذا الإطار صدر الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق
بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية بتنظيم المؤسسات العمومية
الاقتصادية و سيرها و خصوصتها ، الذي ألغى أحكام القانون رقم 25/95 و
عرّف الخصوصية على أنها : " كل صفة تتجسد فيها نقل الملكية إضافة إلى
خصوصة التسيير " ، و بناء على نص المادة 05 من الأمر 04/01 فقد
أصبحت المؤسسات العمومية تخضع في إنشائها و تنظيمها و سيرها لأحكام
القانون التجاري.¹

وما يمكن قوله أن العقار الصناعي يعتبر من الأصول الأساسية للمؤسسة
العمومية الاقتصادية.

1- بوجردة مخلوف : المرجع السابق ص 29 ، 30 .

ثانياً : طرق الخصصة : هناك مجموعة من الأساليب المعتمدة للخصصة أهمها :

- الخصصة عن طريق السوق المالية : و هو ما يتم داخل البورصة إما عن طريق بيع الأسهم و القيم المنقولة ، أو عن طريق العرض العلني لبيع الأسهم بسعر ثابت وهي كذلك تتم في البورصة .

- الخصصة خارج إطار السوق المالية : و هو ما نصت عليه المادة 26 من الأمر 04/01 السابق الذكر، و يكون ذلك عن طريق :

* التنازل عن الأسهم و الأصول بموجب مناقصة .

* التنازل عن الأسهم و الأصول بموجب عقد التراضي ويكون هذا في حالة فشل عملية المناقصة مرتين متتاليتين .

ومن أجل عدم المساس بسيادة الدولة و المصالح العليا للبلاد ، بالنسبة للمؤسسات العمومية الهامة، فإن الدولة تحتفظ بما يسمى **السهم النوعي** وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 352/01 المؤرخ في 2001/11/10 .

- الخصصة الكلية أو الجزئية لصالح الأجراء : و يقصد بها إعادة شراء كلي أو جزئي للمؤسسة من طرف العمال و ذلك بالنسبة للمؤسسات الغير مؤهلة للبيع بالطرق السابقة الذكر و بموجب قرار من مجلس مساهمات الدولة بناء على تقرير مفصل من الوزير المختص على حسب أحكام المرسوم التنفيذي 352/01 السابق الذكر .¹

ثالثاً : تصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية :

يقصد بالتصفية العملية التي تتقضي بها المؤسسة الاقتصادية باعتمادها خاضعة لأحكام القانون التجاري ، و هذا راجع لعدة أسباب أهمها :

- الأسباب القانونية : والتي تؤدي إلى انقضاء شخصيتها المعنوية و المذكورة في القانون التجاري و منها :

* إنتهاء مدة وجودها المحددة في العقد التأسيسي لها .

* هلاك جميع أموال المؤسسة العمومية أو جزء منها.

¹ نفس المرجع ص 30 إلى 34 .

* إتفاق الشركاء على حل المؤسسة .

- الأسباب السياسية و الاجتماعية : و هي تغير السياسة العامة للدولة من الناحية الاقتصادية كإعادة إدماج المؤسسة العمومية في مؤسسة أخرى أو إعادة هيكلة المؤسسة

الفرع الثاني : أنواع تصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية :

أولاً: التصفية بالتراضي : و فيها يتفق الشركاء جميعاً على تصفية الشركة بمحض إرادتهم

ثانياً : التصفية بحكم قضائي : و يتم قرار التصفية للشركة من قبل المحكمة في حالة عدم اتفاق الشركاء أو عند إفلاسها.¹

المطلب الثاني : أثر إنقضاء المؤسسة العمومية الاقتصادية على العقار الصناعي :

الفرع الأول : إشكالية العقار الصناعي باعتباره أحد أصول

المؤسسة العمومية الاقتصادية: إن عملية تصفية المؤسسة الاقتصادية تؤدي إلى بيع أو التنازل عن أصولها و إن كانت الأصول المنقولة لا تثير إشكال فإن الأصول العقارية تطرح إشكالا في تداولها باعتبارها مرتبطة أساساً بعقد الملكية كسند لشرعية التصرف فيها و ظهرت هذه المشكلة بسبب عدم معرفة الطبيعة القانونية لأصل الملكية في العقار الصناعي لهذه المؤسسات العمومية باعتباره من الأصول المتبقية.

ويرجع ذلك إلى اختلاف نظام الملكية التي نشأت فيه هذه المؤسسات العمومية في ظل النظام الاشتراكي كقانون الاحتياطات العقارية رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 ، تم صدور في القانون رقم 90 . 30 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08 — 14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008² ، دون القيام بالإجراءات اللازمة في حينها لتسوية نظام الملكية لها.

¹ بوجردة مخلوف :المرجع السابق ، ص من 34 إلى 39 .

² الجريدة الرسمية العدد 44 بتاريخ 2008/08/03 .

و هناك مؤسسات لا أثر لأصل ملكيتها إطلاقاً فهي لم تدخل ضمن الاحتياطات العقارية ولا ضمن أملاك الدولة ، ولا تملك المؤسسة أي عقد ملكية سواء كان مدني

أو إداري ، ولم تحز العقار لا عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة ولا عن طريق الاستيلاء فهي مجرد حائز مادي للوعاء العقاري المقام عليه منشآتها ، و هنا برزت

إشكالية التنازل عن هذه العقارات التي لا يعرف أصل ملكيتها أو التي يكون أصل ملكيتها ملكية خاصة .

الفرع الثاني : بعض الحلول المقترحة لحل إشكالية العقار الصناعي من طرف المشرع الجزائري:

- نصت المادة 26 من الأمر 04/01 على منح تسيير الأملاك العقارية إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وأعطت المادة 80 من قانون المالية لسنة 2003 إمكانية التنازل عن هذه العقارات أو إيجارها بالتراضي بناء على اقتراح الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و بعد ترخيص من وزارة المالية.

- إدماج أصول المؤسسات العمومية المحلية المتبقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة مقابل تحمل الخزينة العمومية للدولة لديون هذه المؤسسات و هذا ما نصت عليه المادة 108 من قانون المالية لسنة 1993.

- بالنسبة للمؤسسات العمومية المستقلة المنحلة فإنه يتم دمج الأصول العقارية المتبقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إذا كانت في حقيقتها ملك للدولة تم إستغلالها من طرف المؤسسة عن طريق الإنتفاع أو الحيازة فقط و هو ما نصت عليه المادة 201 من قانون المالية لسنة 2002.

*وأما بخصوص المؤسسات العمومية الاقتصادية المنحلة والتي لم يتم التصرف في أصولها بعد فإنه بالرجوع إلى أحكام المادة 28 من الأمر رقم 04-06 المؤرخ في 15 يوليو سنة 2006 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006¹ فإنها تنص على أن تتكفل الدولة بخصوص المؤسسات العمومية

¹ الجريدة الرسمية العدد 47 بتاريخ 07/19/2006

الاقتصادية المنحلة التي لم يتم التنازل عن أي أصل من أصولها لفائدة الإجراء ، جاء المشرع بمرسوم جديد من اجل لملمة الوعاء العقاري المخصص الذي تم جمعه من أراضي في إطار الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 ابريل سنة 2007 المتضمن شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة بالمناطق الصناعية¹، والمواد من 2 إلى 5 من المرسوم حددت الأصول المتبقية والمادة 4 ألزمت مصفي تلك المؤسسات القيام بإعداد جرد للأصول المتبقية كما هي معرفة في المادة 2 (الأملاك العقارية المتبقية) وإرساله في اجل لايتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية إلى مدير أملاك الدولة المختص محليا أي مكان موقع الأملاك العقارية وتكرس عليه التسليم الجرد المرفق ببطاقة تقنية لكل أصل متبق عن طريق محضر يوقعه حضوريا المدير الولائي لأملاك الدولة والمصفي المعني مع إرفاق نسخة من هذا الجرد بالميزانية الختامية للتصفية وتقوم مديرية أملاك الدولة بتسجيل العقار المعني بسجل أملاك الخاصة الدولة غير المخصصة.

أما بالنسبة للأصول الفائضة فان المادة 6 من المرسوم السالف الذكر نصت على أن الدولة تسترجع الأراضي التي تعتبر كأصول فائضة وتحوزه المؤسسات العمومية وغير لازمة موضوعيا لنشاطاتها ،ومن اجل ذلك و حسب المادة 7 فانه تنشأ لجنة على مستوى كل ولاية خاصة لهذا الغرض.

¹ الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2007 السابق ذكرها.

كما أن عملية تسخير الحافظة العقارية التي تتكون من الأصول المتبقية لمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية على عكس الأراضي المتكونة من الأراضي المتوفرة في المناطق الصناعية فإن المرسوم قد الحق ملاحق به تتضمن نماذج دفاتر الشروط المحددة للبنود والشروط التي تطبق على منح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، كما أنه تجدر الإشارة فإن المشرع وبعد سنة 2008 وبعد صدور الأمر 08-04 والمراسيم التنفيذية خاصة المرسوم 09-153 أبقى على نفس الأحكام سوى ألغى نظام التنازل على العقار الصناعي.

المبحث الثاني : عقد الإمتياز كألية لاستغلال العقار

الصناعي

المطلب الأول :تعريف عقد الامتياز

تعريفه فقها : عرفه الأستاذ ماجد راغب الحلو بأنه ” عقد امتياز المرافق العامة ، و فيه يقوم صاحب الامتياز فردا أو شركة على نفقته و مسؤوليته خلال مدة محددة بإدارة أحد المرافق العامة كتوزيع المياه أو الكهرباء مثلا ، مقابل رسوم يحصلها من المنتفعين من المرفق ¹

تعريفه قانونا : يعرفه المرسوم التنفيذي رقم 09- 152 المؤرخ في 2009/05/02 بأنه ” منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة ل أملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري ”² عرف الأستاذ موريس هوريو عقد الامتياز بأنه هو عملية بمقتضاه يتحمل خاص المصاريف و المخاطر و تحت مسؤوليته بشغل مرفق عام .³

كما يعرف بأنه عقد بمقتضاه يسلم شخص معنوي عام لشخص آخر مسؤولية تسيير نشاط مرفق عام ، و كثيرا من الأحيان مقاول خاص ، مقابل أجرة .⁴ حيث فتحت الدولة للخواص المجال للاستثمار في الإنتاج و الخدمات ، و بذلك يساهم في دعم التنمية الاقتصادية . و هو يتناسب مع متطلبات اقتصاد السوق و يوفق بين المصلحة الخاصة لصاحب الامتياز و المصلحة العامة التي تتطلع إليها السلطة المانحة للامتياز (الإدارة المتعاقدة أملاك الدولة) . ممثلة للدولة .

¹ محمود خلف الجبوري:العقود الإدارية ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ،مصر ، لسنة 1994 ص 573 .

² المرسوم المحدد لشروط و كليات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 2009/05/06 .

³ Maurice haurion , précis de droit administratif et de droit public , p 1014 , 12 eme édition , dalloz , l'année 2002 paris , france

⁴ Barthélemy mercadal , le droit des affaires en France , a jour au 1 er aout 2000 éditions Francis Lefebvre , paris , France

كما عرفه الأستاذ الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه "عقد إداري يتولى الملتزم (فرد كان أو شركة) بمقتضاه و على مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز.¹ منح الامتياز عبارة عن عقد الامتياز مرفق بدفتر الشروط ، أما المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المذكور سابقا يعرفه " منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري" و هذا يتفق مع ما جاءت به المادة 54 من القانون المدني الجزائري حينما سمي العقد بالاتفاق .

كما عرفته الفقرة الأولى من المادة 19 من القانون 08 - 14 على انه " يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية ، المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها ، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و / أو استغلال منشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز " ²

يتضح أن قانون الأملاك الوطنية قد وسع من دائرة الأشخاص الذين يقومون بمنح الامتياز ، فيمكن للولاية أو البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري منح الامتياز ، حين نصه على الجماعة العمومية .

الفرع الثاني : خصائصه : من خلال تعريفه كونه عقد إداري

يلزم القانون أطرافه كتابته ليرتب حق إنتفاع لمدة زمنية معينة ، و عليه فإن خصائصه هي كما يلي :

¹ - سليمان محمد الطماوي : الأسس العامة للعقود الإدارية ،دراسة مقارنة ، عين شمس ،مصر ، الطبعة الخامسة لسنة 1991 ص108 .
² - القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر العدد 44 المؤرخة في 03/08/2008 .

أولاً: عقد إداري: اعتبر المشرع الجزائري أن عقد الامتياز هو عقد شكلي على أساس الفقرة الثانية من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 على أنه "يكرس الامتياز الممنوح ... ، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد ، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم و يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز .

ثانياً : عقد شكلي : يعرف العقد الشكلي بأنه : هو العقد الذي يستوجب توفر ركن الشكلية كركن رابع إلى جانب الأركان الثلاثة الرضا و المحل و السبب

كما يعرف العقد الشكلي بأنه : هو العقد الذي يقضي القانون بأن يكون في قالب شكلي¹ اعتبر القانون الجزائري عقد الامتياز عقد شكلي ، و هذا ما نصت المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي على أنه : " يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة² كما اعتبر المشرع أن عقد الامتياز هو عقد شكلي يحتاج إلى كتابته في وثيقة رسمية ممضاة من قبل الموظف العمومي المختص و المتعاقد الآخر ، لوجود حقوق و التزامات على عاتق الطرفين .

ثالثاً : عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع: تنص المادة 20 من القانون

رقم 08 - 14 على أنه " يستفيد مسير المرفق العمومي أو صاحب

الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه والمادة 69 مكرر أدناه من حق استعمال الملك التابع للأملاك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه ولفائدة المصلحة العمومية .

¹ , François terré , philippe simler , yves lequette , droit civil , les obligations , 8e édition , DALLOZ , paris , 2002.

² - المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 ، المؤرخ في 02 /05 /2009 ، المحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 /05 /2009

ويحق له الانتفاع به دون سواه ، و الاستفادة من ناتجه ، و تحصيل الأتاوى من المستعملين . ” ليتضح من نص المادة أن عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة أو جماعاتها المحلية من أجل انجاز مشروعه الاستثماري ، و الحصول على الفوائد التي يجنيها من خلال استغلال الاستثمار .

و تعريف الانتفاع يلتقي مع معناه اللغوي ، في أن المراد به ما يتوصل به الإنسان إلى المنفعة ، فهو تصرف يبتغي من ورائه جني فائدة شيء ما ، و قد يكون ذلك الشيء مملوكا للمنتفع به .²

منح المشرع الجزائري حق الانتفاع إلى المنتفع وهو المستثمر المتعاقد مع الدولة ممثلة بالإدارة العمومية عملا بالمادة 844 من القانون المدني الجزائري على أنه ” يكسب حق الانتفاع بالتعاقد و بالشفعة و بالتقادم أو بمقتضى القانون، و تنص المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز بالتراضي على أنه : ” تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة³ يعتبر حق الانتفاع حق عيني تبقي لصاحب الامتياز الذي ليس له الحق في التصرف في الملك بمعنى أنه لا يستطيع بيع الملك أو مبادله أو تأجيره أو التبرع به لعدم ملكيته ، و في حالة البناء على الأرض لانجاز مشروعه يمكن له تملك البناية دون تملكه للأرض بعقد موثق عملا بنص المادة 18 من المرسوم المذكور أعلاه على انه ” عند إتمام البنايات المقررة في المشروع الإستثماري المعايينة قانونا بناء على شهادة المطابقة تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق . ”⁴ شكليات لإبرامه ، منها موافقة السلطة صاحبة الصلاحية في الإبرام .

1 - الأمر رقم 08 _ 04 ، المؤرخ في 01 /09/ 2008 ، المحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، المؤرخة في 03 /09/ 2008

2 - سامرة محمد حامد العمري : حق الانتفاع و تطبيقاته المعاصرة دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي ، أطروحة دكتوراه في الفقه و أصوله الجامعة الأردنية ، كانون الثاني 2010 ، ص 42

3 - لمرسوم التنفيذي رقم 09_ 152 ، بموجب دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي ، المرجع السابق ، ص 15

4 - المرسوم التنفيذي رقم 09 _ 152 ، المرجع السابق.

رابعاً: عقد زمني طويل المدة: يتميز عقد الامتياز بأنها من العقود الزمنية طويلة المدة ، حيث نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 152_09 على أنه ” يمنح الامتياز المذكور في المادة 07 أعلاه لمدة أدناه ثلاث و ثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين و أقصاها تسع وتسعون (99) سنة

- الإمتياز في القواعد العامة:

الامتياز وفق القواعد العامة هو عقد إداري محدد المدة يختلف عن العقود الخاصة ، والعقود الإدارية الأخرى ، يبرم بين الدولة ممثلة في الإدارة المعنية بالعقد ، مع شخص طبيعي أو معنوي من أشخاص القانون الخاص أو العام يعرف بصاحب الامتياز موضوعه إدارة وتسيير مرفق عام من طرف هذا الأخير ، مقابل استقاء رسوم من المستفيدين من المرفق ، مع التزامه بالإدارة الشخصية والمباشرة للمرفق العام مع مراعاة القواعد الأساسية للمرفق العام كالمساواة ، وحفاظا على ديمومة المرفق يمنع التنازل على المرفق لصاحب الامتياز، تبقى للإدارة مانحة الامتياز حق الرقابة والإشراف وتوقيع جزاءات في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته خلال مدة تنفيذ العقد ، كما يمكن لها فسخ الإمتياز

أو استرداد المرفق حتى في حالة عدم اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ، ومن أهم ما يضمنه الامتياز دفتر الشروط الذي يعد جزء لا يتجزء منه ، ويتضمن أيضا القرارات التنفيذية كما تخضع منازعات الامتياز للقضاء الإداري.

-الامتياز في مجال العقار الصناعي:

إن أول ظهور للامتياز في مجال العقار الصناعي كان في إطار تطبيق المادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93¹ و المتعلق بترقية الاستثمار² ، وقد

1 - المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 5/10/1993 ، المتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية العدد 64 ، بتاريخ 06/10/1993 ، الملغى بالأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.
2 - بوجردة مخلوف : المرجع السابق، صفحة 68 .

صدر المرسوم 322/94 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار تنفيذا له، غير أن هذا القانون ألغي بموجب الأمر 01-03 المتعلق بترقية الاستثمار وجاءت قوانين المالية متتالية تنص على منح الأراضي عن طريق الامتياز و لم يعرف قواعد دقيقة إلا بموجب الأمر 08-04 لذا سيتم التركيز عليه في دراسة الامتياز بالإضافة إلى مراسيم التنفيذية:

الفرع الثالث : نطاق تطبيق الامتياز في مجال العقار الصناعي:

بدأ العمل به بموجب المرسوم رقم 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية¹ ، تم تمكين الخواص من استغلال العقار الصناعي أولا عن طريق التنازل بموجب نصوص قانونية مختلف أهمها المادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992² ثم عن طريق الامتياز بعد فشل تطبيق هذه المادة³ بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار في إطار المناطق الخاصة ليوسع نطاقه بموجب نصوص قانونية أولها قانون المالية لسنة 1994 ثم الأمر 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وأخرها الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، و أخيرا القانون رقم 11-11 التكميلي لقانون المالية لسنة 2011 الذي يبقي على الإمتياز بطريق التراضي فقط .

أولا : العقارات المستثنات من منح الامتياز: نظرا للتجاوزات التي سبقت الأمر 11/06 السالف الذكر قام المشرع بإخراج بعض العقارات من نطاق

1- المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 28 فبراير 1973، المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، جريدة رسمية العدد 20 بتاريخ 03/09/1975 صفحة 331.

2- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 16 ديسمبر 1991 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، جريدة رسمية العدد 65 ، سنة 1991 ، صفحة 2265 .

3- لدكتور سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع الجزائري ، طبعة 2003 ، صفحة 86 .

تطبيق الامتياز ، بموجب الأمر 11/06 و من بعده الأمر 04/08 في المادة الثانية منه¹ هي :

- الأراضي الفلاحية .

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحة حماية المنشآت الكهربائية و الغازية .

- القطع الارضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة .

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية .

ثانيا : العقارات المعنية بمنح الامتياز: إنه بموجب الأمر 04/08 (المذكور سابقا) يشمل عقد الإمتياز الأملاك الوطنية الخاصة التي تستجيب للشروط التي نص عليها المشرع ، كذا العقارات التي تشتمل عليها الحافظة العقارية و التي أوكل المشرع الجزائري تسييرها الى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري²

ثالثا :الأملاك الوطنية الخاصة المعنية بمنح الامتياز: كل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، التي تستجيب للشروط القانونية التي نصت على شروطها المواد 6 و7 من المرسوم 152/09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية³ ، كما أضاف لها الأراضي أو العقارات الموجودة في مناطق النشاطات طبقا للمادة 7 السالفة الذكر .

وهي التي تم إنشائها بموجب القانون 11/82 والمتعلق بالاستثمار الوطني الخاص⁴ و التي بدأ استغلالها عن طريق التنازل بناءا على شرط فاسخ في حالة عدم اتمام المشروع الاستثماري ، حيث يتم اللجوء إلى القضاء من أجل فسخ التنازل ، و عليه فان مناطق النشاط التي تم الغاء التنازل عليها

1 - جريدة رسمية العدد 49 بتاريخ 03/09/2008 صفحة 4 .

2 - المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23 افريل 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي ، جريدة رسمية العدد 27 ، سنة 2007 .

3 - جريدة رسمية رقم 27 لسنة 2009 صفحة 5 .

4 - قانون 11/82 المؤرخ في 21 أوت 1982 ، و المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص ،جريدة رسمية العدد 34 بتاريخ 24/08/1982 ،الملغى بموجب القانون 25/88 المؤرخ في 12 يوليو 1988 ،المتعلق بتوجيه الاستثمارات الخاصة الوطنية ، ج رالعدد 28 بتاريخ 13/07/1988 ، صفحة 1692.

أو التي تم تهيئتها بموجب القانون السالف الذكر و لم يتم استغلالها تخضع الى عقد الامتياز بموجب الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

رابعاً : الحافظة العقارية¹ : أنشأ الأمرين 11/06 و 04/08 السابقي الذكر حافظة عقارية مكونة من العقارات التي كانت خاضعة لأنظمة قانونية سابقة من حيث تسييرها ، و لم تنجح الطرق القانونية المعتمدة في ذلك ، تم دمجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة لأن معظمها عرفت مشاكل فيما يتعلق بتحديد طبيعتها القانونية ، و أوكل تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري .و تتمثل مشتملاتها في الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية المنحلة ، و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

لقد أسند تسيير الحافظة العقارية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري² ويتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية و على مستوى الولاية المعنية على أساس اتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً و الهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السالفة الذكر ، كما يمنح لفائدة الوكالة الوطنية أجرا يمثل كحد أقصى الإتاوتين السنويتين الأوليتين المستحقة للامتياز مقابل تسيير هذه الحافظة لحساب الدولة .

طرق منح الامتياز: الأصل في منح الامتياز طبقاً للأمر 04-08 يتم عن طريق المزاد العلني كما أجاز المشرع استثناءاً منح الامتياز عن

1 - الحافظة العقارية هي المديرية التابعة لوزارة المالية المكلفة بالشهر العقاري و المحافظة العقارية هي مجموعة الأملاك الوطنية الخاصة التي أعطى لها المشرع الجزائري تسمية الحافظة العقارية بموجب القانون 04/08 المتعلق باستغلال الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية للامتياز .

2- المواد 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 153/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها جريدة رسمية رقم 27 بتاريخ 05/06/2009 صفحة 18 .

طريق التراضي غير أن المشرع الجزائري وبموجب القانون 11-11 أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي فقط حسب المادة 03 منه.

إجراءات منح عقد الإمتياز:

¹ في إطار المرسوم التشريعي 12/93 يقدم طلب منح الإمتياز إلى وكالة ترقية الاستثمار ودعمه و متابعتها المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 319/94 ، و في إطار الأمر 03/01 أصبح يقدم الطلب إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، و التي تحول طلب منح الامتياز بعد تقديم الملف إلى الوالي المختص الذي يقدم قرار بمنح الامتياز وبناءا عليه يتم تحرير عقد منح الامتياز ، و بعد صدور الأمر 11/06 ومن بعده الأمر 04/08 المذكورين أعلاه ، أصبح منح الامتياز يتم بناءا على المزاد العلني ، وأخيرا في ظل القانون رقم 11_11 نصت المادة 15 منه التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر رقم 08_04 على أنه : " ... يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص ، و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها يتضح من نص المادة أن منح الامتياز يكون عن طريق التراضي ، و هو النمط الوحيد ، الموجه لفائدة المستثمرين.

اقتراح المنح: نصت المادة 05 من القانون رقم 11_11 على أنه : " يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي :_ بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية

¹ - المرسوم التنفيذي 319/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، المتضمن صلاحيات و تنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها ، جريدة رسمية العدد 67 ، بتاريخ 17/10/1994 ، صفحة 3

للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات .

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

- بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحي على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي و بعد موافقة وزير القطاع المختص.

المطلب الثاني : آثار الامتياز في مجال العقار الصناعي:

يرتب حقوقا و التزامات لكلا طرفيه و متمثلة في:

الفرع الأول : حقوق والتزامات صاحب الامتياز:

• حقوق صاحب الامتياز:

- الحصول على رخصة بناء على القطعة الأرضية محل انجاز المشروع الاستثماري محل الامتياز¹ .

إجراء رهن عقاري على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز² ، و كذا البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط .

- الحق في التنازل عن ملكية البنائيات المنجزة بعد إتمام المشروع الاستثماري في حالة إتمام المشروع الاستثماري من طرف صاحب الامتياز تكرس إجباريا ملكية البنائيات المنجزة من طرفه على الأرض الممنوح امتيازها³ ، كما تجدر الإشارة أن المرسوم 152/09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية اشترط في نص المادة 19 منه⁴ شروط ليتم التنازل وهي كما يلي :

- إنجاز البنائيات المقررة في المشروع الاستثماري المعايينة قانونا بشهادة مطابقة مسلمة من مصالح التعمير .

- بدأ النشاط المعايين قانونا ، حسب الحالة ، من لجنة المساعدة المذكورة سابقا ، أو من الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة أو الهيئة المكلفة بالتوسع السياحي .

- يجب أن يكون بدأ النشاط معايين قانونا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالنسبة للمشاريع التي تكون موضوع تصريح بالاستثمار .

1- المادة 11 من الأمر 04/08 : المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

2- جريدة رسمية العدد 49 ، سنة 2008 ، صفحة 5 .

3) المواد 13 و 14 من الأمر 04/08 المذكور أعلاه .

4) الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2009 صفحة 6 .

- يجب إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز .

التزامات صاحب الامتياز : تتمثل خصوصا في :

- احترام بنود دفتر الشروط ، و دفع ما المصاريف و الضرائب .

- الالتزام باحترام الارتفاقات و الممتلكات الثقافية.(ما رأيناه في شروط إستغلال ع ص)

الفرع الثاني : حقوق والتزامات الإدارة المانحة للامتياز:

حقوق الادارة المانحة للامتياز تتمثل في دفع صاحب الامتياز مقابل الانتفاع بالعين محل الامتياز. والتزاماتها تتمثل في حقوق صاحب الامتياز ، بالإضافة إلى الالتزامات العامة المتعلقة بالعقد و تنفيذه لكون الامتياز عقد، و عليه يستلزم احترام الامتياز و تنفيذه من طرف الإدارة المانحة للامتياز و من طرف القاضي ، خاصة عند تأويل بنود العقد الغامضة¹.

الفرع الثالث : تنفيذ الامتياز : يتم الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الأعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا بنود و شروط منح الامتياز² ، و فور تسليم عقد الامتياز تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة و يبدأ الانتفاع عن طريق محضر يقدمه المدير الولائي لأملاك الدولة ، و يجب المستفيد إحترام الآجال المحددة له بموجب دفتر الشروط فيما يتعلق بالانطلاق في الأشغال ، و آجال التنفيذ ، التي يمكن تمديدها في حال سبب قاهر ، ولا يمكن اعتبار الصعوبات المتعلقة بالتمويل سببا قاهرا.

ويمنح الامتياز لمدة أدها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها تسعة وتسعون سنة³ ، و في حالة عدم التجديد يتعين على مالك البنايات دفع إتاوة ايجارية سنوية لفائدة الدولة نحددها إدارة أملاك الدولة استنادا إلى السوق

¹ - علي فيلاي: الالتزامات العامة لنظرية للعقد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، الجزائر 2008 ، صفحة 359

² - المادة 10 من الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية جريدة رسمية العدد 49 بتاريخ 03/09/2008 صفحة 5 .

³ - المادة 04 من الأمر 04/08 المذكور أعلاه ، صفحة 4 .

العقارية كما أن الراسي عليه المزاد يجب أن يقوم بدفع كل المصاريف و الإتاوات إلى صندوق مفتش أملاك الدولة.

الفرع الرابع : انتهاء الامتياز في مجال العقار الصناعي

أولاً :انتهاء عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي بطريقة عادية

ينتهي الامتياز بانتهاء المدة المحددة قانونا و هي 33 سنة في حالة عدم تجديده ، و ينتهي في 66 سنة في حالة تجديده مرة واحدة، و ينتهي في 99 سنة في حالة تجديده مرتين ، و عند انتهاء الامتياز بطريقة عادية تسترجع الدولة العقار محل الامتياز.

ثانياً : فسخ الامتياز : ينتهي الامتياز عن طريق الفسخ في أي وقت باتفاق الطرفين و بمبادرة من الإدارة و هذا ما يعرف بإسقاط حق الامتياز :

-الفسخ الاتفاقي للامتياز :

تضمن دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسومين التنفيذيين 152/09 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و 153/09 المحدد لشروط كفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و الغير المستقلة المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ، إمكانية انتهاء عقد الامتياز عن طريق التراضي و لم يحدد كيفية تطبيق هذا الفسخ الاتفاقي لذا لا بد من الرجوع إلى القواعد العامة في مجال الفسخ الاتفاقي ، و عليه قد يتضمن العقد محل الفسخ في مجال القواعد العامة شرطا يقضي بفسخ العقد من تلقاء نفسه بسبب عدم التنفيذ ، وعموما يحدد المتعاقدان بمقتضى هذا الشرط المسمى بشرط الفسخ الاتفاقي .

- إسقاط الامتياز :

في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية أجاز المشرع لإدارة المتعاقدة معه ، اللجوء إلى إسقاط عقد الامتياز وفقا للقواعد العامة ، حسب ما أقره دفتري الشروط النموذجية المرفقين بالمرسومين 152/09 و 153/09 المذكورين أعلاه، إذ توجه الإدارة المتعاقدة إعدارين برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام ، فإذا كان ذلك دون جدوى ، تلجأ الإدارة إلى الجهات القضائية المختصة لمباشرة إجراءات إسقاط الحق وهنا يجب التفريق بين الحالات التالية :

- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء ، يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا من سنة إلى ثلاثة سنوات حسب طبيعة المشروع الاستثماري .
- في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي ، فإن إسقاط حق الحق يؤدي الدفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض ، و تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة .
- عند إنجاز البناءات في الآجال المحددة و بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو لرخصة البناء فان إسقاط الحق يتم بدون تعويض .
- عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحددة و/أو لرخصة البناء ، فإنه لا يمكن لصاحي الامتياز طلب الاستفادة من تعويض .

- عند النطق بهدم البنايات من طرف القضاء المختص ، فإنه يتعين على صاحب الامتياز و بمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محال الامتياز إلى حالتها الأصلية .

تحول الامتيازات و الرهون التي يحتل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق. و يتم ذلك أمام الجهات القضائية المختصة .

المبحث الأول: الامتيازات الممنوحة في العقار الصناعي بالنسبة للمحليين :

سعيًا من المشرع الجزائري لتحفيز المستثمرين فقد لجأ إلى وضع مجموعة من الامتيازات ذات الطبيعة الضريبية و الجمركية و التمويلية (حوافز داخلية)¹

الفرع الأول : الامتيازات الجبائية و الجمركية

لقد تضمنت قوانين الاستثمار جملة من الامتيازات الممنوحة للمستثمر و ذلك مكن خلال أول قانون متعلق بالاستثمار لسنة 1963²، لكنها تحفيزات جبائية محتشمة لم تبرز للواقع و لم تبلغ الأهداف المسطرة و يعود السبب الرئيسي إلى تهميش القطاع الخاص.

أولاً : امتيازات قانون الاستثمار لسنة 1966

فقد نص هو الآخر على هذه الامتيازات³ و التي تمثلت أهمها فيما يلي :

- الإعفاء التام أو الجزئي من حقوق التحويل بمقابل عند الشراء لعقارات و اكتساب عقارات موجهة للنشاط المعتمد بمعدل يحدد حسب مكان مزاولة النشاط و كذا من الضريبة العقارية لمدة لا تتعدى 10 سنوات.
- الاستفادة من معدل منخفض على الرسم الوحيد الإجمالي على الإنتاج
- إعفاء كلي أو جزئي من الضريبة على الأرباح لمدة لا تتجاوز 05 سنوات و بمبلغ سنوي من الأرباح لا يتعدى 20% من الأموال الخاصة المستثمرة في النشاط المعتمد، و قد منحت هذه التحفيزات الجبائية لتدعيم المؤسسات خصوصاً في بداية النشاط ، و عليه يمكن القول انه منذ صدور الأمر -284-66 عرف القطاع العام نمواً و سيطرة على الاقتصاد الوطني.

1- يقصد بالحوافز أو الامتيازات مجموعة الإغراءات و التشجيع , و بصفة أعم الآليات التي تضعها الدولة المضيفة لاستقطاب المستثمر للاستثمار فيها .
2- قانون 63-277 السالف الذكر.
3- المادتان 14-15 من الأمر 66-284 السالف الذكر.

ثانياً : قانون 82-11 فقد قسم الامتيازات على النحو التالي :

أولاً : المزايا الجبائية للاستثمارات في المناطق المحرومة¹ :

- إعفاء كامل من الضريبة على الأرباح الصناعية و التجارية خلال فترة لا تتجاوز 05 سنوات .

-إعفاء كامل من الرسم على النشاط الصناعي و التجاري

-إعفاء من الدفع الجزافي لمدة 05 سنوات اعتباراً من البدء في الاستغلال، كما أن قانون 82-11 قد أعطى امتيازات أخرى جبائية للاستثمارات المنتجة للموارد و الاستثمارات الأخرى و هي :

- **الامتيازات الجبائية²** تتحلى هذه المزايا الجبائية في تقديم القروض طويلة و متوسطة المدى للمستثمرين يشترط أن لا تتجاوز هذه القروض المصرفية نسبة 30% من مبلغ الاستثمار المرخص له

- **التسهيلات³** :من بين التسهيلات المقدمة للمستثمرين الخواص و خاصة فيما يتعلق بشراء الأراضي في المناطق المهيأة ، و كذا التموين ب مواد التجهيز و المواد الأولية أما الحدود القصوى بمبلغ الاستثمار 12 مليون دينار للمؤسسة الفردية و 35 مليون دينار لمؤسسة الشركاء.

ثالثاً : الامتيازات الضريبية الممنوحة للمستثمرين في إطار المرسوم التشريعي 93-12 : حدد قانون الاستثمار جملة من الامتيازات

قسمها حسب الأنظمة الاستثمارية التالية: النظام العام ، نظام المناطق الخاصة ، نظام المناطق الحرة ، نظام الجنوب الكبير.

- **النظام العام :** يمكن تقسيم الامتيازات المتعلقة بالاستثمار المتعلقة بالنظام العام الممنوحة للمستثمرين إلى قسمين :

1:المادة 21 من القانون 82-11 السالف الذكر.

2:المادة 22 من نفس القانون سالف الذكر.

3:المواد 24-25 من القانون السالف الذكر

- **عند مرحلة انجاز المشروع** : تستفيد الاستثمارات في إطار النظام من امتيازات ضريبية عند مرحلة الانجاز في مدة لا تتجاوز 03 سنوات و هي كما يلي ¹:
- الإعفاء من ضريبة نقل الملكية بمقابل، بالنسبة لكل المشتريات العقارية المنجزة في إطار الاستثمار
- تطبيق رسم ثابت في مجال التسجيل بنسبة مخفضة تقدر ب 5 تخص العقود التأسيسية و الزيادات في رأس المال.
- إعفاء الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار من الرسم العقاري ابتداء من تاريخ الحصول عليه .
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة TVA على السلع و الخدمات التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار سواء كانت مستوردة أو محلية
- تطبيق نسبة منخفضة تقدر ب 3= في مجال الرسوم الجمركية على السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار
- **عند مرحلة الاستغلال** بناء على قرار وكالة دعم و ترقية الاستثمار ² يمكن أن يستفيد الاستثمار من تاريخ الشروع في استغلاله من الامتيازات التالية ³:
- الإعفاء طيلة فترة أدها سنتان و أقصاها 05 سنوات من الضريبة على أرباح الشركات ibs و الدفع الجزافي vf و الرسم على النشاط الصناعي و التجاري الرسم على النشاط المهني حاليا TAP و نسبته 2 %
- تطبيق نسبة منخفضة على الأرباح التي يعاد استثمارها و المقدرة بـ 15 % بعد انقضاء مدة الإعفاء .

1 :المادة 17 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 12 المؤرخ ب 05 اكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار

2 : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار حاليا

3:المادة 18 من المرسوم التشريعي 93 - 12 السالف الذكر

— الإغفاء على أرباح الشركات و الدفع الجزافي و الرسم على النشاط المهني في حالة تصدير ، حسب رقم أعمال الصادرات.

— تستفيد المشتريات من السوق المحلية للسلع المودعة لدى الجمارك الموجهة لتمويل المنتجات المعدة للتصدير من إغفاء من الحقوق و الرسوم.¹

الفرع الثاني : الامتيازات المتعلقة بالاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة :

و هي تخص المناطق المطلوب ترقيتها و كذا مناطق التوسع الاقتصادي .

أولاً: عند مرحلة الانجاز : أن منح الامتيازات الضريبية أثناء مرحلة الانجاز هي نفس الامتيازات الممنوحة للاستثمار في إطار النظام أثناء مرحلة انجاز الاستثمار.

ثانياً : عند مرحلة الاستغلال : تستفيد الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة في مدة لا يمكن أن تتجاوز 03 سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال بناء على قرار وكالة ترقية و دعم الاستثمار من الامتيازات التالية²

- الإغفاء من الضريبة على أرباح الشركات و الدفع الجزافي و الرسم على النشاط المهني من 05 إلى 10 سنوات من النشاط الفعلي .
- إغفاء الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار من الرسم العقاري ابتداء من تاريخ الحصول عليها من 05 إلى 10 سنوات .
- تخفيض 50 % من النسبة المنخفضة للأرباح التي يعاد استثمارها في منطقة خاصة بعد فترة النشاط .
- إغفاء من الضريبة على أرباح الشركات و الدفع الجزافي و الرسم على النشاط المهني بعد فترة الإغفاء المؤقت .

1 المادة 19 المرسوم التشريعي 93-12 السالف الذكر
2- المادة 22 من نفس المرسوم

• يمكن أن تمنح بشروط امتيازته قد تصل إلى الدينار الرمزي عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تتجز في المناطق الخاصة .

– يمكن أن تمنح بشروط امتيازته قد تصل إلى الدينار الرمزي عن أراضي تابعة للأملاك الوطنية لصالح الاستثمارات التي تتجز في المناطق الخاصة

الفرع الثالث : الامتيازات المتعلقة بالاستثمارات المنجزة في المناطق الحرة تتمثل في:

الإعفاء من جميع الضرائب و الرسوم و الاقتطاعات ذات الطابع الجبائي و الجمركي بالاستثناء الحقوق و الرسوم المتعلقة بالسيارات السياحية غير المرتبطة بالاستغلال المشروع و للمساهمات و الاشتراكات في النظام القانوني للضمان الاجتماعي².

تنص المادة 30 من المرسوم 93-13 تعفى عائدات رأس المال الموزعة الناتجة عن النشاطات الاقتصادية التي تمارس في المناطق الحرة من الضرائب .

يخضع العمال الأجانب لنظام الضريبة على الدخل الإجمالي IRJ بنسبة 20 % من مبلغ أجورهم³.

أولاً : امتيازات الاستثمارات المنجزة في أقصى الجنوب :

تمثل مساحة أقصى في الجنوب من المساحة الإقليمية المشكلة من المناطق الإدارية للولايات التالية :

تندوف ، أدرار ، تمنراست ، اليزي ، و منه تستفيد الاستثمارات المنجزة بهذه المناطق بالامتيازات التالية :

1- المادة 23 من نفس المرسوم.

2- المادة 28 من نفس المرسوم.

3- المادة 30 من نفس المرسوم.

• في مرحلة انجاز الاستثمار:

- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة على السلع و الخدمات الموجهة لانجاز عمليات خاضعة للرسم على القيمة المضافة.

• في مرحلة استغلال الاستثمار:

الإعفاء لمدة 10 سنوات من الضريبة على أرباح الشركات و الدفع الجزافي و الرسم على النشاط المهني
إعفاء الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار من الرسم العقاري ابتداء من تاريخ الحصول عليها 10 سنوات .

ثانياً : الامتيازات الممنوحة بموجب الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار :

لقد عمل المشرع الجزائري على منح مجموعة من الحوافز الضريبية للمستثمر الأجنبي على مرحلتين مرحلة الانجاز و مرحلة الاستغلال ، و ذلك حسب النظامين التاليين :

• النظام العام :

و هذا النظام يخص جميع أنواع الاستثمارات الداخلة في مفهوم الأمر 03/01 المتعلق بالاستثمار ، و المذكورة في المادتين 01 و 02 منه ، دون أي تحديد لا من حيث المنطقة المنجز فيها ، إذ تستفيد جميع الاستثمارات من الامتيازات الناتجة عن هذا النظام ، و هي الامتيازات المذكورة في المادة 09 من الأمر المذكور أعلاه المعدلة و المتممة بموجب الأمر 06.08 و تتمثل هذه الامتيازات فيما يلي ¹ :

1- المادة 7 من الامر 0

2- 08-6 يعل و يتم الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية 47 لسنة 2006

• في مرحلة الانجاز :

- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع غير المستتناة والمستوردة و التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع و الخدمات غير المستتناة و المستوردة محليا و التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.
- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية عن كل المقتنيات العقارية التي تمت في إطار الاستثمار ، و نشير إلى انه فيما يخص السلع و الخدمات المستتناة قد صدر المرسوم التنفيذي 07-08¹ من المزايا المذكورة في الأمر 01-03 اي أنها لا تستفيد من الإعفاءات الضريبية التي نص عليها هذا الأخير. و ما يلاحظ في هذا الإطار أن المشرع لم يحدد مدة هذه الإعفاءات و إنما أخال بموجب الفقرة الأولى من المادة 09 إلى المادة 13 التي توجب أنجز الاستثمارات في الأجل المتفق عليه عند اتخاذ قرار منح المزايا من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، أي أن الإعفاءات تتعلق بالمشروع و مدة انجازه.

• في مرحلة الاستغلال :

- على خلاف المرحلة السابقة حدد المشرع هنا الإعفاءات بمدة محددة و هي خمس 05 سنوات² بعد معاينة الشروع في النشاط الذي تعده المصالح الجبائية بطلب من المستثمر و هذه الإعفاءات في مرحلة الاستغلال لم تكن موجودة من قبل و إنما أتى بها الأمر 06-08 ، و تتمثل فيما يلي :
- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات IBS.
 - الإعفاء من الرسم على النشاط المهني TAP.

1- المرسوم التنفيذي 07-08 المؤرخ في 11-01-2007 يحدد قائمة النشاطات و السلع و الخدمات المستتناة من المزايا المحددة في الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار -الجريدة الرسمية العدد 04 لسنة 2007.
3- في ظل الأمر 06-08 قبل تعديله بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2009 كانت المدة هي ثلاث 3 سنوات من انطلاق الأشغال .

تجدر الإشارة هنا إلى أن الأمر 09-01 المتضمن قانون المالية لسنة 2009 و بموجب المادة 35 منه التي عدلت المادة 09 من الأمر 01-03 المعدلة من قبل بموجب من الأمر 06-08 ثم وضع شرط جديد للاستفادة من المزايا في هذه المرحلة إلا و هو إنشاء أكثر من 100 منصب شغل عند انطلاق النشاط

أي لا يمكن الاستفادة من إعفاءات هذه المرحلة دون تحقيق هذا الشرط¹ ، و هذه الخطوة في نظرنا جيدة في سبيل القضاء على البطالة و ترشيد الحوافز الضريبية الممنوحة للمستثمرين لتحقيق الأهداف المرجوة منها .

إضافة إلى ذلك عدلت أحكام قانون المالية التكميلي لسنة 2009 الإجراءات الخاصة بمنح الامتيازات الجبائية الخاصة بالنظام العام و يتعلق الأمر بـ:

- وضع شرط منح المزايا الخاصة بالنظام العام بالتزام مكتوب للمعني يذكر فيه تفصيل المنتوجات و الخدمات ذات أصل جزائري .

تحديد الاستفادة من الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة للمقتنيات ذات الأصل الجزائري باستثناء حالة عدم وجود منتج أصلي محلي مماثل²

- منح صلاحية للمجلس الوطني للاستثمار للمصادقة لفترة لا يمكن أن تزيد عن 05 سنوات فيما يخص التخفيضات و الإعفاءات من الضرائب و الرسوم بما فيها الرسم على القيمة المضافة التي تتقل ثمن المواد المنتجة من طرف المستثمر في إطار النشاطات الصناعية الناشئة .

1- لا يطبق شرط إحداث مناصب شغل على الاستثمارات المتواجدة في مناطق تستفيد من دعم الصندوق الخاص بالجنوب و الهضاب العليا و ينجز على احترام الشروط المتعلقة بمنح هذه الامتيازات سحب الاعتماد - المادة 15 من الأمر 01-09 السالف الذكر .

2- المادة 60 من الأمر 01-09 السالف الذكر .

- ارتباط منح الامتيازات فيما يخص النظام العام للمشاريع الاستثمارية المنجزة من طرف الجزائريين فقط و التي يفوق مبلغها 500 مليون دينار بموافقة المجلس الوطني للاستثمار¹.

تمنح المزايا الجبائية الممنوحة للمستثمرين في إطار أحكام الاستفادة من إعانة الاستثمار و كذا إعانة الشغل حسب نسبة تواجد المتوجات المصنعة محليا².

لا يمكن للمستثمرين المستفيدين من مزايا الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار الاستفادة من مزايا أخرى³ كما ألغى قانون المالية لسنة 2014 الشرط الذي كان يلزم على المشاريع الاستثمارية التي يفوق مبلغها 1.500.000.00 دج أن تكون مصادق عليها من طرف المجلس الوطني للاستثمار حتى تتمكن من الاستفادة من المزايا الممنوحة في إطار القانون العام و مما لا شك فيه أن هذا التعديل قد تم بدافع تشجيع الإنتاج الوطني و النهوض به .

ثالثا : النظام الاستثنائي :

هذا النظام خاص ببعض الاستثمارات فقط نظرا لطبيعتها الخاصة³، وتتمثل فيما يلي:

1. الاستثمارات التي تتجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة .
2. الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني.
3. و في كلتا الحالتين فان المجلس الوطني للاستثمار هو الذي يحدد المناطق المذكورة أو أهمية الاستثمارات الخاصة .

1- المادة 09 مكرر 01 من نفس الأمر السابق الذكر .
2- المادة 74 من قانون المالية 2014 جريدة رسمية عدد 68 ل 2013/12/31
3- الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب ، الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة

رابعاً : الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:

تنقسم المزايا في هذا المجال كذلك على مرحلتين¹ :

• مرحلة الانجاز :

تستفيد الاستثمارات في هذه المرحلة من المزايا التالية :

- الإعفاء من دفع حقوق نقل الملكية يعوض فيما يخص كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار .
- تطبيق حق التسجيل بنسبة منخفضة قدرها 2 بالألف فيما يخص العقود التأسيسية للشركات و الزيادات في رأس المال ، بالإضافة إلى باقي الإعفاءات الموجودة في النظام العام .
- و ما نلاحظه أن المشرع قد أعاد ذكر المزايا الموجودة في النظام العام رغم أنها ليس مزايا خاصة و إنها تطبق على كل الاستثمارات على اختلافها فكان من الأفضل الاقتصار على ذكر المزايا الاستثنائية فقط التي تخص هذه الفئة من الاستثمارات .

• مرحلة الاستغلال:

- تختلف مدة الإعفاء هنا عن النظام العام وهي عشر سنوات وقد فعل المشرع نفس الشيء بهذه المرحلة حيث أعاد ذكر نفس الإعفاءات العامة مع الاختلاف في المدة فقط: إلا انه أضاف إعفاء آخر وهو الإعفاء لمدة عشر سنوات من تاريخ الاستثناء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار²

1- المادة 11 المتعلقة بالأمر 03-01 السالف الذكر
2- أما المزايا الأخرى مثل الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي التي كانت في الأمر 03-01 قبل تعديله فقد تم إلغاؤها بموجب الأمر 08-06 المذكور سابقاً.

خامسا : بالنسبة للاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني

نص المشرع الجزائري على الامتيازات الخاصة بهذه الاستثمارات في المادة 12 من الأمر 03-01 التي تم بموجب الأمر 06-08 السالف الذكر، وتم إضافة المادتين 12 مكرر و12 مكرر 1، وتتمثل المزايا التي يمكن منحها في هذا المجال طبقا للمادة 12 مكرر 1 فيما يلي:

• في مرحلة الانجاز:

تمنح المزايا التالية بدون تحديد مدة قصوى للاستفادة منها:

- الإعفاء من الحقوق، الرسوم، الضرائب وغيرها من الاقتطاعات ذات الطابع الجبائي المطبقة على الاقتتاءات سواء كانت مستوردة أو مقتتات من السوق المحلية الخاصة بالسلع و الخدمات الضرورية لانجاز الاستثمار

- الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص نقل الملكية العقارية الموجهة للإنتاج و كذا بالنسبة للإشهار القانوني الذي كانت موضوعه

- الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص عقود تأسيس الشركات والزيادات في رأس مالها والإعفاء من الرسم العقاري على الممتلكات العقارية الموجهة للإنتاج.

• في مرحلة الاستغلال :

هي نفس الإعفاءات المذكورة في النظام العام مع اختلاف في المدة فقط وهي عشر سنوات من تاريخ معاينة البدء في المشروع¹

إضافة إلى ذلك وطبقا للتعديل الذي جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2009 بموجب المادة 60 يؤهل المجلس للموافقة لفترة لا تتجاوز 5 سنوات على الإعفاء أو التخفيف في الحقوق

1- المجلس الوطني للاستثمار منح مزايا إضافية طبقا للمادة 12 مكرر 1 فقرة 2 من الأمر 06-08 المذكور سابقا .

أو الضرائب أو الرسوم بما فيها الرسم على القيمة المضافة التي تنقل أسعار السلع المنتجة عن طريق الاستثمار الذي يدخل في إطار النشاطات الصناعية الناشئة، وهذا يعد بمثابة امتياز إضافي للمستثمرين و مشجع على زيادة الإنتاج الوطني .

سادسا: نظام القانون العام

• الاستثمارات المنجزة في الهضاب العليا نذكر منها:

- دفع دينار واحد 1 للمتر المربع لمبلغ إتاوة أملاك الدولة و لمدة عشر سنوات ، وتخفيض نسبة 50 بالمئة بعد هذه المدة للامتياز العقاري الموجه للمشاريع الاستثمارية.

دفع دينار واحد 1 للهكتار فقط تمتد من 10 إلى 15 سنة وبعد هذه الفترة تخفيض نسبة 50 بالمئة فيما يخص مبلغ إتاوة أملاك الدولة على المستثمرات الجديدة .

للاستثمارات المنجزة في الجنوب نذكر منها :

- دفع دينار واحد 1 للمتر المربع لمبلغ إتاوة أملاك الدولة لمدة عشر سنوات، وتخفيض نسبة 50 بالمئة بعد هذه المدة بالنسبة للامتياز العقاري الموجه للمشاريع الاستثمارية.

- دفع دينار واحد للهكتار تمتد من 10 إلى 15 سنة وبعد هذه الفترة تخفيض نسبة 50 بالمئة بعنوان مبلغ إتاوة أملاك الدولة على المستثمرات الجديدة.

- للاستثمارات المنجزة في ولايات ادرار،اليزي،تتمنراست، تندوف

- دفع دينار واحد للمتر المربع لمبلغ إتاوة أملاك الدولة لمدة 15 سنة وتخفيض هذه الإتاوة بنسبة 50 بالمئة بعد هذه المدة بالنسبة للامتياز العقاري الموجه للمشاريع الاستثمارية.

- تخفيض قد يصل إلى 50 بالمئة على الضريبة على الدخل الإجمالي لفترة 5 سنوات بالنسبة للاستثمارات.

وفي الأخير نذكر بعض التعديلات على الأمر 01-03 المعدل والمتمم المتعلق بتطوير الاستثمار بموجب قانون المالية لسنة 2015¹ و المدرج فيه تدابير جديدة و المشجعة للأنشطة الإنتاجية في بعض الأنشطة الاقتصادية و تخفيض ضرائب المؤسسات منها :

— اءفاء من حقوق التسجيل و مصاريف الإشهار العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية الممنوحة بعنوان انجاز المشاريع الاستثمارية الخاضع للنظام العام².

- دراسة ملفات المشاريع الاستثمارية و التي كانت تخضع مسبقا مبدئيا لقرار المجلس الوطني للاستثمار التي مبلغها اقل من 02 مليار دج³ على المستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، إضافة إلى تدابير جمركية و أخرى ضريبية نص عليها قانون المالية لسنة 2015⁴.

- و بصفة عامة فيما يخص كل أنواع الاستثمارات ، يجب دائما على المستثمر في كل الحالات احترام الالتزامات الموضوعة على عاتقه و الإجراءات الواجب احترامها المنصوص عليها في قانون الاستثمار و القوانين المكملة له ، و إلا تعرض إلى عقوبات أهمها سحب المزايا المذكورة من طرف الوكالة التي تتابع هذه الاستثمارات و تسهر على احترام الالتزامات من طرف المستثمرين⁵

1- قانون رقم 10-14 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية 78 لسنة 2014
2- المادة 74 من قانون المالية لسنة 2015 المعدل للمادة 09 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.
3- المادة 97 من قانون المالية 10-14 السابق الذكر .
4- المواد 75،76،77،17،13،12 من قانون المالية لسنة 2015 السالف الذكر .
5- المواد 32، 33 من الأمر 06-08 المعدل و المتمم للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار.

سابعا : الامتيازات التمويلية :

بالرجوع إلى قانون الاستثمار الجزائري نجد انه لم يتطرق إلى هذا النوع من الحوافز عدا ما نص إليه في المادة 11 المعدلة فيما يتعلق بالمزايا المقدمة للاستثمارات المنجزة في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة حيث جاء فيها انه تتكفل الدولة جزئيا أو كليا بالمصاريف المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لانجاز الاستثمار أي البنية التحتية للمشروع ، و يتولى التكفل بهذه المساهمة صندوق دعم الاستثمار الذي أنشئ بموجب المادة 28 من الأمر 03-01 لتمويل التكفل بمساهمة الدولة في كافة المزايا الممنوحة للاستثمارات ، أما المناطق التي تستفيد من هذه المساهمة فيتولى تحديدها المجلس الوطني للاستثمار

بالإضافة لهذه الحوافز هناك حافز آخر أشار إليه قانون الاستثمار ، من خلال المادة 27 من الأمر 03-01 فيما يتعلق بأراضي الأساس العقارية الموجهة للاستثمار ، و لكن لم يتم بتوضيح ذلك بل اكتفى فقط إلى الإشارة أن هناك أراضي أو عقارات موجهة للاستثمار ، وبالتالي لفهم ذلك ينبغي لنا العودة للقانون المنظم للشروط وكيفيات منح الامتياز على هذه الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية¹، إذ بالرجوع إليه نجد انه يمكن بموجب هذا القانون للمستثمر أن يستفيد من امتياز على قطعة ارض تابعة للدولة لمدة قد تصل إلى 99 سنة، وهذا حسب الشروط المحددة

01-الأمر 08.04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل للأمر 06.11 الذي يجدد شروط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، كرسد الدولة من خلاله الامتياز مع إلغاء التنازل الجريدة الرسمية العدد 53 لسنة 2006.

في المرسوم التنفيذي رقم 152.09 المؤرخ في 2009/5/2 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية¹.

ويتم منح الامتياز أما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي² حسب كل حالة لمدة محددة ، وذلك مقابل دفع إتاوة ايجارية سنوية ، ويكرس ذلك بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود و شروط الامتياز ، ويخول الامتياز المستفيد منه "المستثمر" الحق في الحصول على رخصة بناء وإنشاء رهن رسمي لصالح المؤسسات المالية ويقع على الحق العيني الناتج عن الامتياز ، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع.

ويعتبر هذا الأمر كمحاولة لتسوية مشكل العقار المخصص لانجاز المشاريع الاستثمارية الذي كان عائقا كبيرا إمام المستثمرين الأجانب و المحليين على حد سواء.

وطبقا للمادتين 18 و19 من المرسوم التنفيذي 09-152 المذكور أعلاه فإنه عند إتمام البيانات المقررة في المشروع الاستثماري تكرر إجباريا ملكيتها من طرف المستثمر الممنوح امتيازها بمبادرة منه بعقد موثق وهذا بعد معاينتها قانونا بناء على شهادة المطابقة، كما يمكن التنازل عن ملكية هذه البنايات أو الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز بالنسبة للمدة المتبقية وهذا مايشكل في حد ذاته عاملا محفزا للمستثمر الأجنبي

1- الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2009

2- بموجب قانون المالية التكميلي 11-40 المؤرخ في 18 جويلية 2011 تم إلغاء الامتياز بالمزاد العلني و الاكتفاء فقط بالامتياز بالتراضي الجريدة الرسمية العدد 401 لسنة 2011.

المبحث الثاني: الامتيازات الممنوحة للمستثمر الأجنبي في

العقار الصناعي:

تسعى الدول إلى توفير الحماية القانونية الكافية لأموال مواطنيها في الخارج، ولما كانت الضمانات التشريعية التي يقرها قانون الاستثمار في الدول المستقطبة للاستثمار لا تحقق وحدها تلك الحماية الكافية بسبب قابليتها للتعديل و الإلغاء، فإنها تلجا في هذا الخصوص إلى وسائل قانونية أخرى أكثر قوة و ضمان تتمثل في عقد اتفاقيات دولية ثنائية أو جماعية لتشجيع الاستثمار الأجنبي و حمايته مع الدول المستقطبة للاستثمار، والتي تسعى بدورها لاستقطاب المستثمر الأجنبي للإسهام في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بمنحه ضمانات وحماية أكبر بموجب هذه الاتفاقيات¹.

وقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لضمانات الاتفاقية، ويظهر ذلك من خلال إبرامه وتصديقه على العديد من الاتفاقيات الدولية لتشجيع وحماية الاستثمار الأجنبي سواء الثنائية منها أو الجماعية فما مدى الحماية والضمان المقدم للمستثمر الأجنبي في الجزائر بموجب هذا القانون الاتفاقي ؟

وفي هذا المبحث سوف نتطرق إلى :

المطلب الأول: اتفاقيات ضمان الاستثمار

المطلب الثاني : حوافز الاستثمار الدولية

1 - دريد محمود السامرائي : الاستثمار الأجنبي * المعوقات و الضمانات القانونية * ، مركز دراسات الوحدة العربية ، بيروت - لبنان . 2006 .

المطلب الأول: اتفاقيات ضمان الاستثمار:

سنتناول في هذا المطلب الاتفاقيات المتعددة الأطراف و الثنائية التي صادقت عليها الجزائر لضمان الاستثمار.

الفرع الأول: ضمان الاستثمار الأجنبي في الاتفاقيات المتعددة الأطراف

تنتمي هذه الاتفاقيات إلى الاتفاقيات الدولية الإطارية، التي سنكتفي بتوضيح لإطار العام لها دون الخوض في تفاصيلها وسأتطرق إلى أهم هذه الاتفاقيات التي هي في غالبيتها تتعلق بالتأمين على الاستثمار .

أولا : الاتفاقية العربية الموحدة لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية:

تم التوقيع على هذه الاتفاقية سنة 1980¹ من طرف الدول الأعضاء في جامعة الدول العربية، وتتجه هذه الاتفاقية إلى منح الحرية للمستثمرين العرب في المادة "2" منها والتي تسمح بالانتقال الحر لرؤوس الأموال العربية فيما بين الدول الأطراف شريطة احترام برامج التنمية الاقتصادية للدول المتعاقدة وبما يعود بالنفع على الطرفين الدولة المضيفة و المستثمرة، كما يتمتع المستثمر العربي بحرية القيام بأي استثمار غير ممنوع على مواطني الدولة المضيفة في حدود النسب المقررة في تشريعاتها الداخلية .

وماعدا ذلك فإنه يعامل المستثمر العربي على أساس قاعدة المساواة بلا تمييز، كما له الحرية في اختيار تدابير الاستثمار الأكثر فائدة له إذا تعددت داخل الدولة المضيفة مثله مثل المستثمر الغير العربي²، نشير فقط في إطار هذه الاتفاقية وطبقا للمادة 22 فان الأموال المستثمرة بموجبها يمكن التأمين عليها لدى المؤسسة العربية لضمان الاستثمار حسب الشروط والأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية المنشأة لها.

1- صادقت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي 95-306 المؤرخ في 07 اكتوبر 1995 الجريدة الرسمية العدد 59 لسنة 1995

2- المادة 06 فقرة 02 من نفس الاتفاقية .

ثانيا الاتفاقيات الدولية المتضمنة إنشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار :

لقد تمت اتفاقية إنشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار في تاريخ 1985/10/11 تحت رعاية البنك الدولي للإنشاء والتعمير، والهدف الذي انشأ من اجله هذه الوكالة حسب ماجاء في المادة 2 من الاتفاقية هو تشجيع تدفق الاستثمار للأغراض الإنتاجية فيما بين الدول الأعضاء وعلى الخصوص إلى الدول النامية الأعضاء، تكملة لأنشطة البنك الدولي للإنشاء و التعمير وشركة التمويل الدولية ومنظمات التمويل الدولية الأخرى وتقوم الوكالة تحقيقا لهذا الهدف بمايلي:

-إصدار ضمانات بما في ذلك المشاركة في التامين وإعادة التامين ضد المخاطر غير التجارية لصالح الاستثمارات في دولة عضو التي نعد من الدول الأعضاء الأخرى.

-القيام بأوجه النشاط المكلمة المناسبة التي تستهدف تشجيع تدفق الاستثمارات إلى الدول النامية الأعضاء في ما بينها و بمصادقة الجزائر على الاتفاقية المتضمنة إحداث الوكالة الدولية لضمان استثمارات في 1995/01/21¹ تكون قد وفرت للمستثمرين الأجانب ضمان آخر لا يقل أهمية عن الضمانات الأخرى يزيد من ثقة واطمئنان مستثمرين أجنب وكذلك بانضمام الجزائر إلى المعاهدات الدولية المتعددة الأطراف والثنائية المتعلقة بالاستثمارات الخارجية تكون قد حققت الشروط الأساسية لضمان الاستثمارات الأجنبية ومهدت الطريق إلى إرساء قواعد اقتصاد السوق وتحرير الاقتصاد الوطني.

1- الأمر 95-05 المؤرخ في 21 جانفي 1995 المتضمن الموافقة على الاتفاقية المتضمنة إحداث الوكالة الدولية لضمان الاستثمارات .

ثالثا الاتفاقية المغربية لتشجيع المغاربة و ضمان الاستثمار بين دول

اتحاد المغرب

لقد تمت المصادقة على اتفاقية تشجيع و ضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي المشكلة من الجزائر ، تونس ، المغرب ، ليبيا ، موريتانيا في الجزائر بتاريخ 23 جوان 1990¹ ، تطبيقا لنص المادة 03 من معاهدة إنشاء اتحاد المغرب العربي² التي تنص على انه " من أهداف الاتحاد تحقيق التنمية الصناعية و الزراعية و التجارية و الاجتماعية و اتخاذ ما يلزم اتخاذه من وسائل لهذه الغاية خصوصا بإنشاء مشروعات و إعداد برامج عامة " .

من ثم فان تشجيع الاستثمارات و ضمانها بمقتضى هذه الاتفاقية يدعم التنمية و يعزز التبادل التجاري و المنافع المشتركة بين بلدان الاتحاد ، و بهذا تكون الجزائر³ قد دخلت أول مرة في تاريخها في إطار اتفاقية متعددة الأطراف في ميدان الاستثمارات ، وقد نصت هذه الاتفاقية على كيفية معاملة الاستثمار في هذه البلدان و الضمانات المالية ، القانونية ، و القضائية الممنوحة لها في هذا الإطار⁴ .

رابعا : الاتفاقية المتضمنة إنشاء المؤسسة العربية لضمان

الاستثمار

لقد تم إنشاء هذه المؤسسة لتضم في عضويتها كل الدول العربية المصدرة و المضيفة للاستثمار بغية توطين الفوائض المالية الموجودة في بعض الأقطار العربية داخل الوطن العربي ، و نتيجة الشعور المتزايد بأهمية إيجاد استثمار بيني داخل الوطن العربي لإحداث تنمية اقتصادية عربية شاملة ، على انه يكون ذلك تقديما في سبيل إيجاد السوق العربية المشتركة⁵ .

1- المرسوم الرئاسي رقم 90-420 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 يتضمن المصادقة على اتفاقية تشجيع و ضمان الاستثمار بين الدول

اتحاد المغرب العربي - الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 1991 .

2- معاهدة إنشاء اتحاد المغرب العربي مراكش 17 فيفري 1989 .

3- عليوش قريوع ، كمال المرجع السابق ص 74 .

4- المواد 11.5.4 من المرسوم الرئاسي 90-420 السالف الذكر .

5- عبد الله عبد الحكيم ضمانات الاستثمار في الدول العربية *دراسة قانونية مقارنة لأهم التشريعات العربية و المعاهدات الدولية

و قد تم إنشاء المؤسسة عام 1970 بموجب الاتفاقية¹ التي صادق عليها اثنتي عشرة دولة عربية ، و هي من حيث الشكل عبارة عن شركة مساهمة دولية تسهم الدول العربية في رأسمالها المتغير بدخول عضو جديد أو زيادة حصة أحد الأعضاء .

تهدف المؤسسة العربية لضمان الاستثمار إلى تحقيق غرضين أساسيين و هما :

— توفير الضمان للمستثمر العربي عن طريق تعويضه تعويضا مناسباً عن الخسائر الناجمة عن المخاطر غير التجارية.

— تشجيع انتقال رؤوس الأموال العربية عبر الدول العربية ، و ذلك عن طريق ممارسة أوجه النشاطات المكملّة لتوفير الضمان إضافة له و خاصة تلك المتعلقة بتتمية البحوث التي لها صلة بتحديد فرض الاستثمار و تطوير أوضاعها مما يساعد الاستثمارات العربية في البلاد العربية وصولاً لتشجيع مصالح التجارة الدولية البينية في محيط الوطن العربي .

خامساً اتفاقية تسوية منازعات الاستثمار

من أجل حل المنازعات الاستثمار بين الدول و المستثمرين تم إحداث المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار الذي يعتبر أهم هيئة دولية تعني خصيصاً بحل المنازعات الدولية المتعلقة بالاستثمارات ، و لقد انشئ بموجب اتفاقية واشنطن في 18 مارس 1965 لتسوية منازعات الاستثمار الناشئة بين دولة عضو في الاتفاقية من جهة و شخص طبيعي أو اعتباري مواطن لدولة عضو أخرى مستثمر أجنبي ، و تأتي هذه الاتفاقيات لتعطي ضماناً أكبر للمستثمرين الأجانب بأن أموالهم لن تضيع سداً في حال حدوث أي مخاطر سياسية أو أي إجراءات تتخذها الدولة ضدهم و ذلك عن طريق إيكال مهمة الفصل في أي نزاع ناشئ عن الاستثمار إلى المركز الدولي cirdi

1- صادقت عليها الجزائر بموجب الأمر رقم 72-16 المؤرخ في 07 جوان

أما بالنسبة لطرق تسوية عن طريق المركز فهي التوفيق و التحكيم الدولي ، حسب ما نصت عليه المادة 01 من اتفاقية واشنطن ، و لا يكفي لانعقاد الاختصاص لهذا المركز أن يكون أطراف النزاع من دولة متعاقدة بل يشترط وجود موافقة كتابية مشتركة بين أطراف النزاع لعرضه على المركز¹.

و بتاريخ 21 جانفي 1995 تم انضمام الجزائر إلى الاتفاقية المتعلقة بتسوية منازعات الاستثمار² ، و لهذا المركز أهمية قصوى بحيث انه يمكن للأفراد الوقوف على قدم المساواة مع الدول ذات السيادة في إجراءات التحكيم و بالتالي فان انضمام الجزائر إلى هذا المركز يعتبر في حد ذاته ضمان للمستثمرين الأجانب حتى يكون مطمئنين لرؤوس أموالهم المستثمرة داخل الجزائر.

الفرع الثاني : ضمان الاستثمار الأجنبي في الاتفاقيات ثنائية الأطراف

أولا الاتفاقية الدولية الثنائية المبرمة بين الجزائر و أمريكا في مجال الاستثمار :

أبرمت الجزائر و أمريكا اتفاقية حول تشجيع الاستثمارات بتاريخ 22 جوان 1990 في واشنطن³ هذه الاتفاقية تدخل ضمن الاتفاقيات المعروفة باتفاقيات الاستثمار الخاصة لما وراء البحار ، و هي اتفاقية ضمان تقوم مؤسسات الاستثمار الخاصة لما وراء البحار⁴ opic بضمان تأمين و إعادة تأمين الاستثمارات الأمريكية في الجزائر.

1 - المادة 25 من هذه الاتفاقية .

2 - الأمر 96-04 المؤرخ في 21 جانفي 1995 المتضمن الموافقة على اتفاقية تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول و رعاية الدول الأخرى - الجريدة الرسمية عدد 07 لسنة 1995.

3-المرسوم الرئاسي 90-319 المؤرخ في 17/10/1990 المتضمن المصادقة على اتفاق تشجيع الاستثمارات بين الجزائر و أمريكا الجريدة الرسمية عدد 54 لسنة 1990. OPIC OVESEQS PRIVQTE INVESTISE ?E ?ENT CORPRQTION-4

ثانيا اتفاقية المبرمة بين الجزائر ، بلجيكا و للوكسمبورغ :

تم الاتفاق على هذه الاتفاقية بتاريخ 24 أبريل 1991¹ ، و تم التطرق إلى ترقية الاستثمارات و عدم القيام بإجراء نزع الملكية و التأميم ، و إذا وقع بين الأطراف المتعاقدة يرجع التحكيم إلى المركز الدولي لتسوية النزاعات المتعلقة بالاستثمار .

ثالثا الاتفاقية الجزائرية الايطالية :

أبرمت بتاريخ 18 ماي 1991² و أهم مل تطرقت هذه الاتفاقية حماية الاستثمارات عن طريق توفير الأمن و عدم التمييز بين المستثمرين الأجانب و المحليين .

رابعا الاتفاقية الجزائرية الفرنسية :

أبرمت بتاريخ 13 فيفري 1993³ و تهدف إلى تدعيم التعاون الاقتصادي بين الدولتين و خلق الشروط الملائمة لتطوير حركة الاستثمارات بينهما بتوفير المعاملة العادلة و المنصفة لاستثمارات مواطني و شركات الطرف الآخر .

1- المرسوم الرئاسي 91-345 المؤرخ في 05/10/1991

2- المرسوم الرئاسي 91/346 المؤرخ في 05 أكتوبر 1991 المتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين الجزائر و ايطاليا حول الترقية و الحماية المتبادلة للاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 46 لسنة 1994

3- المرسوم الرئاسي 94/01 المؤرخ في 02 جانفي 1994 لمتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين الجزائر و ايطاليا حول الترقية و الحماية المتبادلة للاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 46 لسنة 1994

المطلب الثاني : الحوافز الدولية

لم يكتف المشرع الجزائري بمجموعة المزايا الضريبية التي نص عليها قانون الاستثمار و القوانين المكملة له و إنما كتميل لذلك لجأ إلى منح حوافز ضريبية ذات صبغة دولية من خلال الاتفاقيات الدولية في المجال الضريبي بهدف تشجيع الاستثمار الدولي المتبادل سواء الثنائية منها أو المتعددة ، و التي محور اهتمامها تفادي و منع الازدواج الضريبي¹ إضافة إلى حوافز تمويلية

الفرع الأول : الحوافز الضريبية

بغية تفادي الازدواج الضريبي الدولي و بالتالي إزالة مخاوف المستثمر الأجنبي و تشجيعه على الاستثمار في الجزائر ، فقد تم إبرام العديد من الاتفاقيات في هذا المجال نذكر بعض منها كالتالي:
أولاً بالنسبة لاتفاقيات الجماعية :

لعل أهم الاتفاقيات الدولية في هذا الصدد الاتفاقية المبرمة بين دول اتحاد المغرب العربي الموقعة في الجزائر بتاريخ 23 جويلية 1990 لتفادي الازدواج الضريبي و إرساء قواعد التعاون المتبادل في ميدان الضرائب على الدخل بين دول الاتحاد² ، و قد قامت على غرار باقي الاتفاقيات الدولية لتفادي الازدواج الضريبي بتحديد فئات الأشخاص المعنيين بها ، و هم المقيمين بإحدى الدول المغاربية أو بكل منها ، كما حددت الضرائب المعنية بها الإجراء و عرفت كل نوع منها ، و من بينها أرباح المؤسسات ،

1- يتخذ الازدواج الضريبي أحد الشكلين : ازدواج ضريبي داخلي ، و ازدواج ضريبي دولي و ما يهتما في هذا الصدد هوالنوع الثاني أي الازدواج الضريبي الدولي ، الذي ينجم عن قيام الدولة المصدرة لرأس المال بفرض الضريبة مرة أخرى على عوائد الاستثمار رغم سبق فرضها من قبل الدولة المستقطبة له ، مما يعني خضوع الاستثمار لنفس الضريبة مرتين ،

2- صادقت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي 90 . 420 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ، الجريدة الرسمية العدد 06 لسنة 1990

أرباح الأسهم ، وكذلك الأتاوى إلى غير ذلك أما فيما يتعلق بتدابير تفادي الازدواج فقد نصت المادة 23 من الاتفاقية على انه " إذا تلقى مقيم بدولة متعاقدة مداخل خاضعة للضريبة بإحدى الدول المتعاقدة الأخرى طبقاً لأحكام هذه الاتفاقية ، فان الدولة الأولى تخصم من الضريبة التي نستخلصها على مداخل المقيم المذكور مبلغاً مساوياً للضريبة على الدخل المدفوعة بالدولة المتعاقدة الأخرى" فهذا يعني أن مداخل أي مستثمر من الدول الاتحاد التي تم فرض الضريبة عليها في إحدى هذه الدول لا يمكن بأي حال أن يتم فرض الضريبة عليها مرة أخرى .

هذه الدول لا يمكن بأي حال أن يتم فرض الضريبة عليها مرة أخرى ، و إنما يتم خصم مبلغ الضريبة المتعلق بها الذي سبق دفعه ، و هذا ما يحفز على انتقال رؤوس الأموال و يشجع الاستثمار الأجنبي بين هذه الدول .

ثانيا بالنسبة للاتفاقيات الثنائية:

نذكر في هذا المجال بعض الاتفاقيات التي أبرمتها الجزائر مع نظيراتها ، و منها :

1 - الاتفاقيات المبرمة بين الجزائر و فرنسا :

أبرمت هذه الاتفاقية قصد تجنب الازدواج الضريبي و تفادي التهرب و الغش الجبائي ووضع قواعد المساعدة المتبادلة في ميدان الضريبة على الدخل و الثروة و التركات الموقعة بالجزائر في 17 أكتوبر 1999¹ ، و قد حددت هذه الاتفاقية كغيرها من الاتفاقيات المبرمة في هذا المجال الأشخاص المعنيين و كذلك الضرائب المعنية ، و عرفت كليهما و حددت أنواعهما .

أما أهم بنود الاتفاقية هو " تفادي الازدواج الضريبي " وفقا لنص المادة 24 من الاتفاقية كما تميزت هذه الاتفاقية بتطرقها لتفادي الازدواج الضريبي على التركات ، و هذا أمر لم تطرق له باقي الاتفاقيات

هناك عدة بنود في هذه الاتفاقية إلا أن ما يهمنا هنا هو ما يتعلق بمنع الازدواج الضريبي على مداخيل المستثمر الأجنبي ، لان محور و أساس الاستثمار الأجنبي هو الحصول على المداخيل و الأرباح ، لذلك فانه يتوجه حيث يوجد قدر من الضمان ضد الازدواج الضريبي كما يحقق أكبر قدر من الربح دون دفع ضرائب متكررة .

02 - الاتفاقيات المبرمة بين الجمهورية الجزائرية و دولة الإمارات العربية المتحدة

أبرمت بشأن تجنب الازدواج الضريبي على الدخل و رأس المال و منع التهرب من الضريبة الموقعة بالجزائر في 24 أبريل 2001² ، حيث جاء في المادة 25 فقرة 1 من هذه الاتفاقيات " يتم تفادي الازدواج الضريبي بالكيفية التالية عندما يحصل مقيم بدولة متعاقدة على عناصر من مداخيل

1 - صادقت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي 02 . 121 المؤرخ في 07 افريل 2002

الجريدة الرسمية العدد 24 لسنة 2002

2- صادقت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي 03 . 164 المؤرخ في 07 افريل 2003 الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 2003

المقيم خصما يعادل مبلغ الضريبة المؤداة من الدولة الأخرى"

و الملاحظ أن اغلب مواد هذه الاتفاقية نصت على تفادي فرض نفس الضريبة على أجزاء من المال تم فرض الضريبة عليها من قبل دولة أخرى ، و بالتالي إعطاء الفرصة للمستثمر الأجنبي لاستثمار أمواله في الأخير و فيما يتعلق بالحوافز الضريبية بصفة عامة يمكن القول أن لهذه الحوافز دور فعال في توجيه الاستثمارات الأجنبية لان المستثمر الأجنبي قبل إقباله على الاستثمار في بلد معين يوازن بين العوائد المحتملة و بين المخاطر و الأعباء التي يحتملها ، و من ثم فهي مشجعة له عللا الاستثمار .

و على العموم قامت الجزائر بإبرام عدة اتفاقيات دولية أخرى بهدف تشجيع الاستثمار و حمايته و كذا تجنب الازدواج الضريبي و تفادي التهرب الجمركي في ميدان الضريبة على الدخل و رأس المال مع العديد من الدول الأوروبية ، الآسيوية ، الأفريقية و الأمريكية لتدعيم التعاون الاقتصادي و تطوير استثمارها مع هذه الدول

الفرع الثاني: الحوافز التمويلية الدولية

إضافة إلى الحوافز التمويلية التي الداخلية التي رأينا سابقا التي تبدو ضعيفة و لم تلحق لمستوى الطموحات التي يصبو إليها المستثمر الأجنبي ، فهناك أيضا حوافز تمويلية ذات صبغة دولية من شأنها أن تساهم في تطوير الاستثمار الأجنبي الوافد ، سواء تلك إلى أسست بموجب اتفاقيات دولية بين الجزائر و دول أخرى ، أو تلك التي تقوم بها مؤسسات دولية مهمتها تمويل الاستثمار .

أولاً : تعريف الحوافز التمويلية :

نقصد بالحوافز التمويلية في هذا الإطار مختلف الوسائل و المساعدات المالية التي تمنح للمستثمر الأجنبي من اجل دعم انجاز و تحقيق استثماره و خاصة مصاريف البنية التحتية اللازمة لانجاز الاستثمار و يدخل في ذلك العقارات و الأراضي اللازمة لانجاز المشاريع عليها.

ثانياً : اتفاقية إنشاء المصرف المغربي للاستثمار و التجارة الخارجية بين دول اتحاد المغرب العربي :

تم توقيع الاتفاقية المنشأة للمصرفي المغربي بالجمهورية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية بمدينة رأس لانوف بتاريخ 09 و 10 مارس 1991 ، يعتبر إنشاء هذا المصرف خطوة نوعية من طرف دول اتحاد المغرب العربي باعتباره مصرف متخصص تم إنشائه خصيصاً للاستثمار الدولي و التجارة الخارجية بين الدول الأعضاء .

و حسب المادة 02 من الاتفاقية يهدف هذا المصرف إلى المساهمة في إقامة اقتصاد مغربي مترابط و مندمج و من ذلك إعداد و تمويل المشاريع ذات المصلحة المشتركة في البلدان المغربية ، و كذلك في تشجيع انسياب رؤوس الأموال و توظيفها في المشاريع ذات الجدوى الاقتصادية و المردود المالي و تنمية المبادلات التجارية و المدفوعات الجارية المترتبة عليها.

اي أن الهدف الأساسي من إنشاء المصرف المغربي هو تشجيع الاستثمار الأجنبي المتبادل بين دول الاتحاد عن طريق المساهمة في تمويل المشاريع ذات الأهمية الحيوية ، و ذلك بغية الوصول إلى التنمية المشتركة .

ثالثاً : تمويل الاستثمار الأجنبي في إطار اتفاق الشراكة الأورومتوسطية

انشىء بنك الاستثمار الأوروبي عام 1958 بموجب اتفاقية روم ، و هو الهيئة المالية الخاصة بالاتحاد الأوروبي أسندت إليه مهمة دعم تنفيذ أهداف الاتحاد الأوروبي عن طريق تمويل مشاريع ملموسة على المدى الطويل سواء داخل

أوروبا أو خارجها، و من بين أهم المشاريع التي وضعها الاتحاد يسعى لتحقيقها الشراكة مع دول البحر الأبيض المتوسط على حدى ، و الجزائر من بين الدول التي أبرمت اتفاق شراكة مع المجموعة الأوروبية و ذلك سنة 2002 ، و بالتالي أصبحت من بين الدول التي تحظى باهتمام بنك الاستثمار الأوروبي الذي يعد فاعلا رئيسيا في التنمية الاقتصادية ، و في إطار أهداف التعاون الاقتصادي و المالي التي نص عليها اتفاق الشراكة مع الجزائر يعمل البنك على دعم الاستثمار من خلال تقديم القروض لمشروعات استثمار رؤوس الأموال الضخمة التي تخدم مصالح الاتحاد الأوروبي داخل و خارج أوروبا ، و على الرغم من أنه يقوم بالإقراض أيضا للقطاع العام ، إلا أنه في الغالب يتجه نحو توفير التمويل المباشر للشركات التابعة للقطاع الخاص خاصة تلك التي تتخذ من أوروبا مقرا لها و ذلك لصالح مشروعات الاستثمار¹، علاوة على ذلك أعطى بنك الاستثمار الأوروبي أهمية خاصة للاستثمارات مختلفة لتحديث البنية التحتية ، لا سيما في مجالات الطاقة و البيئة و التي سمحت بتحسين الظروف العامة لتنمية القطاع الخاص في المغرب و الجزائر و مصر.

في الأخير يمكن القول أن البنك الأوروبي للاستثمار يعتبر من أكبر جهات التمويل للاستثمار الخاص في دول البحر الأبيض المتوسط ، و قد خص الاتحاد دول منطقة الشرق الأوسط و

شمال إفريقيا مبلغ 36,5 مليار دولار و ذلك خلال الفترة من 2007 إلى 2013 ، و هذا ما يعكس الاهتمام المتزايد بتسهيل الاستثمارات الخاصة في المنطقة .

1 . المؤسسات المالية الدولية و منطقة الشرق الأوسط و شمال إفريقيا ورقة للمنظمات غير الحكومية ، مركز معلومات البنك ، أكتوبر 2007 ، ص 18 منشورة على الموقع الإلكتروني W.W.W. BICUSA . ORG/AR/INDEX. ASPX

رابعاً : مؤسسة التمويل الدولية و دورها في تمويل الاستثمار الأجنبي :

هي مؤسسة مالية دولية تابعة لمجموعة البنك الدولي ، انشئء عام 1965 و تمثل ذراع القطاع الخاص¹ في المجموعة ، تعمل على تحقيق النمو الاقتصادي المستدام في الدول النامية عن طريق تمويل استثمارات القطاع الخاص ، تحفيز رؤوس الأموال في الأسواق المالية العالمية و تقديم خدمات الاستثمارات الفنية للحكومات و مؤسسات الأعمال ، ومن خلال شراكتها مع القطاع الخاص ، تقوم مؤسسة التمويل الدولية بمنح القروض و تساهم في رأسمال المشاريع الخاصة في البلدان النامية مثل الجزائر و تساعد على تقوية اقتصادها و خلق فرص العمل ، كما تلعب مؤسسة التمويل الدولية دوراً محفزاً لبقية المستثمرين من خلال تبيان أن الاستثمارات في الأسواق الناشئة يمكن لها أن تكون ناجحة و مبرمجة² .

و باعتبار المؤسسة المالية تابعة لمجموعة البنك الدولي التي تعتبر الجزائر عضواً فيها³ فهي تعمل على دعم الاستثمار من خلال تمويل المشاريع الاستثمارية الخاصة سواء بمنح القروض أو المساهمة بحصص في هذه المشاريع فهذا يعد عاملاً مشجعاً على الاستثمار في الجزائر باعتبارها إحدى أهم الدول النامية التي تحظى باهتمام و دعم

مجموعة البنك الدولي ، و بالأساس مؤسسة التمويل الدولية وما على المستثمرين الذين يريدون الحصول على دعم هذه المؤسسة سوى طلب إليها للحصول على القروض اللازمة أو المساهمة في المشروع ، و هذا على غرار القروض التي يقدمها البنك الدولي للإنشاء و التعمير للحكومات .

1 . تعمل إلى جانب البنك الدولي للإنشاء و التعمير و مؤسسة التنمية الدولية المسؤولين عن منح القروض للقطاع العام أي الدعم للحكومات

2-نبذة موجزة عن مؤسسة التمويل الدولية منشورة على الموقع الإلكتروني للمؤسسة W.W.W IFC.ORG

2 . انضمت الجزائر إلى مؤسسة التمويل الدولية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 90.186 المؤرخ في 27 جوان 1990 الجريدة

الرسمية العدد 26 لسنة 1990

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

إلى أنه بالرغم من الجهود المبذولة و المكرسة لترقية و تشجيع الاستثمارات في الجزائر ، إلا أن حجم الاستثمارات و خاصة الأجنبية المسجلة في البلاد لم يكن يتناسب بأي حال من الأحوال مع مستوى الطموحات المتوقعة من وراء التوسع في منح الحوافز و التسهيلات القانونية المختلفة للمستثمرين ، كما أن حجمها لم يقترب من مستوى الفرص الاستثنائية الهائلة التي يتوفر عليها الاقتصاد الوطني في شتى المجالات .

فعلى الرغم من إقرار ترسانة من القوانين و التشريعات و إبرام العديد من الاتفاقيات و المعاهدات و تبني ترتيبات جديدة من خلال الأجهزة و الهيئات المكافئة بتطوير الاستثمار و ضبط العقار ، كل ذلك من أجل تشجيع الاستثمار إلا أن المستثمر الأجنبي بقي مترددا في الاستثمار في الجزائر ، و ذلك بسبب العوائق الكثيرة التي لا زال يواجهها و التي كشفت عنها مختلف التقارير الدولية الصادرة عن هيئات متخصصة مثل البنك الدولي و مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة و التنمية التي رتبت الجزائر في مراتب متأخرة ، سيما فيما يتعلق بالإجراءات الإدارية و البيروقراطية سواء عند تصحيح بالاستثمار و طلب المزايا أو تلك المرتبطة بالتحويلات البنكية و تدابير و إجراءات الجمركة إضافة إلى الصعوبات المسجلة للحصول على العقار و الفساد الكبير الذي مس مختلف هيئات الدولة ،.....و هذا مع الأخذ بعين الاعتبار أن الجزائر تتوفر على إمكانيات هائلة يمكن من خلالها تحقيق مستويات عالية من النمو الاقتصادي فهي تتوفر على موارد طبيعية عديدة و متنوعة و على طاقات بشرية هائلة ، كما أن لها إمكانيات تحقيق موارد عالية عن طريق قطاع المحروقات الذي يمكن استثماره في القطاعات الإنتاجية الأخرى ، و تتميز بقربها من الأسواق الأوروبية و انفتاحها عليها خاصة بعد إبرام اتفاق الشراكة مع الاتحاد الأوروبي

و بناء على ذلك يمكن التوصل إلى النتائج التالية حول الاستثمار في الجزائر :

- أهم العراقيل التي تعيق الاستثمار بشكل عام و الاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر بشكل خاص هو مشكل العقار خاصة و ان مشكل الاستقرار و اللامن قد طوى ملفه إلى حد ما فالعقار عامل مساعد جدا على استقرار المستثمرين و جوهر الإشكال يكمن أساسا في طول المدة الزمنية التي تستغرقها عملية رد هيئات منح قرار استغلال العقار قد يطول الأمر أحيانا لسنوات .

- المشاكل التي تتخبط فيها المناطق الصناعية و المناطق الحرة إضافة إلى أن السلطات المحلية لا تتوفر على هيئة لمسح الأراضي المتوفرة على مستوى الولاية باستثناء الأراضي التابعة للخواص فان الأخرى تبقى طبيعتها و ملكيتها مجهولة و التي غالبا ما تمنح للمقاولين و المستثمرين بدون سندات إثبات ، و هذا ما يؤدي إلى ظهور نزاعات خاصة في حالة ظهور المالكين الحقيقيين بعد منح الأراضي من طرف السلطات المحلية ، مع العلم أن البنك يشترط ضمانات الاطلاع على سند الملكية قبل منحه لأي قرض .

- هناك مشاريع استثمارية محققة و مجهزة إلا أنها لم تتطرق بعد في عملية الاستغلال لسبب نقص الكهرباء و المياه و الغاز ، و هذا ما يدل على انه قد لا تستفيد الأراضي الممنوحة للمستثمرين من المنافع العامة كالطرق و المياه و الكهرباء الخ ، نظرا لعدم توفر السلطات المحلية على الميزانية .

- إن الإصلاحات التي قامت بها الجزائر خلال العشر سنوات الأخيرة ما تزال غير كافية و لم تحقق الأهداف الأساسية من وراءها في جذب الاستثمارات الأجنبية خاصة و بالتالي توفير

مناصب الشغل و الحصول على المعرفة و التكنولوجيا و الوصول
للأسواق العالمية ، كما أن هناك ببطء كبير في تطبيق هذه
الإصلاحات و بالأخص برامج الخصخصة و إصلاح المنظومة
المالية و المصرفية ، إضافة إلى عدم ترقية التسيير الراشد
للمؤسسات و عدم إعطاء صورة واضحة عن الواقع الاقتصادي
الجزائري و عدم توفر المعلومات و غياب التنسيق بين الهيئات
المختلفة و سيادة البيروقراطية و المخاطر التي برزت في القطاع
المصرفي إضافة إلى نمو السوق الموازية و الفساد و صعوبة
الحصول على العقار و التأخر في المنشآت القاعدية مثل
المطارات و الموانئ و شبكة الهاتف

- على الرغم من الجهود التي تبذلها الدولة في مجال تبسيط و
تسيير الإجراءات الإدارية بشأن الاستثمار إلا أن تغيير على
أرض الواقع يتم ببطء ، و أكثر ما يحيط المستثمرين الأجانب و
المستثمرين الخواص هو غياب الشفافية و هيمنة البيروقراطية و
الرشوة على الإدارات الجزائرية .مما يحمل المستثمر تكاليف
إضافية ، و هو ما يدخل حالة التردد في عملية اتخاذ القرار
الاستثماري ، مما يتوجب خلق نظام إداري فعال و صارم يتميز
بالرقابة الدائمة و المستمرة على الذين يساهمون في الفساد
الإداري .

- إن التوسع في منح المزايا و الإعفاءات الضريبية المرتبطة
بالاستثمار لا يعتبر دليلا على نجاح السياسة و الحواجز التي قد
يواجهها و مدى الجهود المبذولة من طرف الدولة للتقليل منها أو
إزالتها ، و بالتالي فإن سياسة جذب الاستثمار يجب أن تؤسس
بناء على إقرار الحوافز و إزالة الحواجز .

- إن الترتيب المتأخر للجزائر في المؤشرات الدولية المتعلقة
بالاستثمار و ضعف رصيدها من الاستثمارات الأجنبية الواردة

إنما يدل على أن مناخ الاستثمار في الجزائر لا يزال غير مشجع و يواجه تحديات كبيرة خصوصا من الناحية العملية ، إذ بالرغم من تبني العديد من القوانين و التنظيمات المشجعة للاستثمار إلا أن سوء تطبيقها حال دون تحقيق أهدافها .

- تعتبر المشاكل المتعلقة بتمويل الاستثمار أكبر العوائق التي يواجهها المستثمر في الجزائر ، و ما زاد الأمر تعقيدا عدم وجود تحفيزات فعالة في هذا المجال .

كما أن الأجهزة التي تسهر على ذلك دون المستوى المطلوب لذا ينبغي إعطاؤها أهمية كبرى لترقية الاستثمار .

- إن المؤسسات تطویر الاستثمار في الجزائر لا زالت دون المستوى المطلوب و لا تضطلع بدورها الأساسي في ترقية الاستثمار ، بحيث أن هناك فرقا كبيرا بين ما هو منصوص عليه في القوانين و المراسيم فيما يتعلق بتنظيمها و مجال عملها، و بين ما هو مجسد في أرض الواقع .

و في الأخير لا يمكن إنجاح أي سياسة اقتصادية دون أن يكون هناك تكييف قانوني صحيح للاستثمار الصناعي ، لأنه بقدر ما يحقق هذا الأخير من مميزات التقدم الاقتصادي ، فان له كذلك انعكاس سلبي و ثغرات قد يطرحها نزول هذه القوانين المتعلقة بالاستثمار لأرض الميدان .

و لا شك أن تحقيق كل هذه الأمور يحتاج إلى بذل جهود جبارة و بالتنسيق بين مختلف الأجهزة القانونية و الإدارية و القضائية بهدف جلب المستثمر و دفعه و تشجيعه للمشاركة في عملية التنمية الاقتصادية ، لأن ذلك يتطلب إصلاحات على مستوى التشريعات و القوانين ، و على مستوى الإدارة القائمة بتطبيقها بالإضافة إلى الأجهزة القضائية التي تحمي المستثمر من سوء تطبيقها أو مخالفتها .

لذلك بادر المشرع الجزائري بمحاولة وضع حد لأزمة العقار الموجه للاستثمار الصناعي بإيجاد إطار قانوني جديد تمثل في صدور الأمر 04-08 الذي عدل الأمر 11-06، حيث ألغى تماما التنازل و اقتصر على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منحه بالتراضي ، ليتم فيما بعد الإبقاء على التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، و تقريب المستثمر من الإدارة العامة مع إعطاء المزيد من التسهيلات و التحفيزات سواء من طرف الإدارة أو تلك التي كرسست بموجب قوانين المالية المتتالية . و كما بدأنا فان خير ما نختتم به هذا الهمل المتواضع قول المولى عز و جل :

✓ و قل اعملوا فسيرى الله
عملكم و رسوله و
المؤمنون

سورة التوبة 105

أ . المراجع باللغة العربية

- 1 الكتب :

- بوجردة مخلوف العقار الصناعي دار الهومة الطبعة الثانية 2006.
- جودي النوحى ، تقديم عبد الحى مودن ، مقارنة سياسية للاستثمارات الاجنبية في المغرب 1990-2006 ، مؤسسة الملك عبد العزيز ، الدار البيضاء ، سنة 2008، ص 156.
- محمد كامل مرسي ، شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية و الأموال و الحقوق ، حق الملكية بوجه عام ، منشأة العارف ، مصر سنة 2000 ص 05 .
- محمد حباري محمد ، اشكالية العقار الصناعي و تأثيرها على الاستثمار في الجزائر ، مجلة الواحات و البحوث و الدراسات ، العدد 16 ، 2012 ص 316.
- خوادجية سميحة حنان ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق بجامعة قسنطينة ، 2015 .
- الاستاد ناصر لباد : الوجيز في القانون الاداري الطبعة الثانية 2007 ص 213 الى 216.
- عليوش قريوع كمال قانون الاستثمار في الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون الجزائر .
- عجلة الجيلالي الكامل في القانون الجزائري للاستثمار * الأنشطة العادية و قطاع المحروقات * دار الخلدونية الجزائر 2006.

- 2 الرسائل :

- محمود خلف الجبوري : العقود الادارية ، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية ، مصر ، لسنة 1994 ص 573.

- خبابة صهيب ، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الاورومغاربية، دراسة مقارنة بين فرنسا و الجزائر .
- سليمان محمد الطباوي : الاسس العامة للعقود الادارية ، دراسة مقارنة ، عين شمس ، مصر ، الطبعة الخامسة لسنة 1991 ص 108.
- مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية فرع اقتصاد دولي ، كلية العلوم الاقتصادية -2008 . و علوم التسيير ، جامعة باتنة ، 2007.
- خديجة بن سويح : النظام القانوني للاستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير قانون أعمال ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر سنة 2007 .
- 3- النصوص القانونية و التنظيمية :
- الدستور الجزائري 96 المؤرخ في 28 /11/ 1996 *ج. ر عدد 76 / 1996* .
- الاتفاقية المتضمنة انشاء المؤسسة العربية لضمان الاستثمار لسنة 1972 ج ر عدد 53 / 1972
- الاتفاقية سيول لسنة 1985 المتشئة للوكالة الدولية لضمان الاستثمارات المصادق عليها بموجب الأمر رقم 95 -05 المؤرخ في 21 جانفي 1995 ج ر عدد 07/1995
- المرسوم الرئاسي رقم 90-186 المؤرخ في 17 اكتوبر 1990 المتضمن انظام الجزائر الى مؤسسة تمويلية *ج.ر عدد 27/1990.
- المرسوم الرئاسي رقم 90 -420 المؤرخ في 22 /12/ 1990 المتضمن المصادقة على الاتفاقية المغاربية لتشجيع و ضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي *ج.ر عدد 06/1990.
- المرسوم الرئاسي رقم 91-354 المؤرخ في 05 اكتوبر 1991 المتضمن المصادقة على الاتفاق الجزائري مع الاتحاد الاقتصادي البلجيكي و

الوكسومبورغي المتعلق بالتشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمارات ج.ر. عدد 1991/46.

• المرسوم الرئاسي رقم 92-247 المتضمن المصادقة على اتفاقية انشاء المصرف المغربي للاستثمار و التجارة الخارجية بين دول اتحاد المغرب العربي الموقعة بليبيا بتاريخ 09-10 مارس 1991

• المرسوم الرئاسي رقم 95-306 المؤرخ في 07 اكتوبر 1995 المتضمن المصادقة على الاتفاقية العربية الموحدة لاستثمار رؤوس الاموال العربية في الدول العربية ج.ر. عدد 1995/59 .

• المرسوم الرئاسي رقم 01-206 المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن المصادقة على الاتفاقية المبرمة بين الجمهورية الجزائرية و جمهورية جنوب افريقيا حول الترقية و الحماية المتبادلة للاستثمارات الموقعة بالجزائر في سبتمبر 2000. *ج.ر. عدد 91/*2001* .

• المرسوم الرئاسي 121/02 المؤرخ في 07 أفريل 2002 المتضمن المصادقة على الاتفاقية المبرمة بين الجزائر و فرنسا قصد تجنب الازدواج الضريبي و تفادي التهرب و الغش الجبائي و وضع قواعد المساعدة المتبادلة في ميدان الضريبة على الدخل و الثروة و التركات ، الموقعة بالجزائر في 17/10/1999 ج.ر. عدد 2002/24.

• المرسوم الرئاسي رقم 02-392 المؤرخ في 25 نوفمبر 2002 المتضمن المصادقة على الاتفاقية المبرمة بين الجزائري و الصين حول التشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمارات .

• المرسوم الرئاسي رقم 03-164 المؤرخ في 07 افريل 2003 الاتفاقية المبرمة بين الجمهورية الجزائرية و دولة الإمارات العربية المتحدة بشأن تجنب الازدواج الضريبي على الدخل و رأس المال و وضع التهرب من الضريبة الموقعة بالجزائر في 24 افريل 2001 عدد 2003/26.

• المرسوم الرئاسي رقم 05-159 المؤرخ في 27 افريل 2005 المتضمن المصادقة على الاتفاق الاوروبي المتوسطي لتأسيس شراكة بين الجمهورية

- الجزائرية من جهة و المجموعة الاوربية و الدول الاعضاء من جهة اخرى
الموقعة يوم 22 افريل 2002 * ج.ر عدد 2005/31* .
- الدكتور سماعين شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائري ، طبعة 2003، صفحة 86.
 - الامر رقم 04-08، المؤرخ في 01/09/2008، المحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .
 - الامر رقم 66-284 المؤرخ في 20 فيفري 1974 و المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات .
* ج.ر عدد 1974/19*
 - الامر 75/57 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن القانون المدني
* ج.ر عدد 1975/87
 - الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري .
* ج.ر عدد 1975/92*
 - الامر 01-03 المؤرخ في 20 اوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار .
ج.ر عدد 2001/52 .
 - الامر 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المعدل و المتمم للامر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار .
ج.ر عدد 2006-47.
 - الامر 11/06 المؤرخ في 30 اوت 2006 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لنجاز مشاريع استثمارية .
ج.ر عدد 2008/49.
 - الامر 01-09 المؤرخ في 22/07/2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 .

- ح.ر العدد 44 لسنة 2009 .
- الامر 02/03 المؤرخ في 19 /06/ 2003 المتعلق بالمناطق الحرة .
ج.ر عدد 2003/43.
- الامر 01/10 المؤرخ في 26 /08/ 2010 المتضمن قانون المالية
التكميلي لسنة 2012 .
ج.ر عدد 2012/08.
- الامر 10/49 المؤرخ في 26 /08/ 2010 المتضمن القانون التكميلي
لسنة 2011 .
ج.ر عدد 2010/49 .
- القانون 277/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن قانون
الاستثمار .
ج.ر عدد 1963/53.
- القانون 74/43 المتضمن اصدار نظام استثمار المال العربي و الاجنبي
و المناطق الحرة ، مجلة العلوم الادارية المصرية للمعهد الدولي للعلوم
سنة 1974 .
- القانون 02/82 المؤرخ في 06 /02/ 1982 المتضمن رخصة تجزأة
الاراضي .
ج.ر عدد 1982/06.
- القانون 13/ 82 المؤرخ في 21 اوت 1982 يتعلق بالاستثمار الاقتصادي
الوطني .
ج.ر عدد 1982/92.
- القانون 13/82 المؤرخ في 28 /08/ 1982 يتعلق بتاسيس الشركات
المختلفة للاقتصاد و سيرها .
ج.ر عدد 1982/ 35.
- القانون 17/83 المؤرخ في 16 /07/ 1983 المتضمن قانون المياه .
ج.ر عدد 1983/30.

- القانون 12/84 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن قانون الغابات .
ج.ر عدد 1984/26.
- القانون 13/ 86 المؤرخ في 19 /08/1986 يهدل و يتم القانون
13/82 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد و تسييرها .
ج.ر عدد 1986/ 35.
- القانون 01/ 88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي
للمؤسسات العمومية الاقتصادية .
ج.ر عدد 1988/02.
- القانون 25/88 المؤرخ في 12 /07/1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات
الاقتصادية الخاصة الوطنية .
ج.ر عدد 1988/28.
- القانون 03/87 المؤرخ في 27 /01/1987 المتضمن التهيئة العمرانية
ج.ر عدد 1987/05.
- القانون 09/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالولاية ج.ر عدد
1990/15.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم
بالامر 26/95 المؤرخ في 27/09/1995 المتضمن التوجيه العقاري
ج.ر عدد 1995/55.
- القانون 30/90 المؤرخ في 01 /09/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير
المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 /06/2008 ج.ر عدد
2008/ 44 .
- القانون 25/91 المؤرخ في 18 /12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة
1992 .
ج.ر عدد 1991/ 65 .
- القانون 02/ 97 المؤرخ في 31 /12/1997 المتضمن قانون المالية
لسنة 1998 .

ج.ر عدد 1997/89.

- القانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتضمن تهيئة الاقليم و تهيئته المستدامة .

ج.ر عدد 2001/77.

- القانون 10/01 المؤرخ في 10 جويلية 2001 المتضمن قانون المناجم ج.ر عدد 2001/ 35 .

- القانون 07/05 المؤرخ في 28 2005/04/ المتعلق بالمحروقات المعدل بالامر 10/06 المؤرخ في 2006/07/27 .

ج.ر عدد 2006/ 48.

- القانون 13/10 المؤرخ في 2010/ 12/30 المتضمن قانون المالية 2011.

ج.ر عدد 2010/80 .

- القانون 10/11 المؤرخ في 28 2011/12/ المتضمن قانون المالية لسنة 2012.

ج.ر 2011/72 .

- قانون 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011

ج.ر عدد 2011/40.

- القانون 12/12/12 المؤرخ في 30 2012/12/ المتضمن قانون المالية لسنة 2013

ج.ر عدد 2012/72.

- القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 2014/12/ المتضمن قانون المالية لسنة 2015.

ج.ر عدد 2014/78.

- المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19 1993/01/ المتضمن قانون المالية لسنة 1993.

ج.ر عدد 04 /1993.

- المرسوم التشريعي 08/93 المؤرخ في 1993/04/25 يعدل و يتم الامر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/ 09/26 المتضمن القانون التجاري ج.ر عدد 27/1993.
- المرسوم التشريعي 09/93 المؤرخ في 1993/04/25 يعدل و يتم الامر رقم 66/1993.
- المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/ 05 يتعلق بترقية الاستثمار . ج.ر عدد 64/1993.
- المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 1993/12/ 18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 . ج.ر عدد 64/1994.
- المرسوم التنفيذي 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتضمن احداث لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية . ج.ر عدد 20/1973.

07.....	مقدمة
12.....	فصل تمهيدي حول العقار الصناعي
14.....	<u>المبحث الأول</u> : مفهوم العقار الصناعي
14.....	<u>المطلب الأول</u> : تعريف العقار الصناعي
15.....	<u>المطلب الثاني</u> : تعريف الصناعة
16.....	<u>المبحث الثاني</u> : حافظة العقار الصناعي
16.....	<u>المطلب الأول</u> : المناطق الصناعية
18.....	الفرع الأول : مناطق النشاط
18.....	الفرع الثاني : المناطق الخاصة
19.....	<u>المطلب الثاني</u> : حافظة عقار المؤسسات العمومية
24.....	<u>الفصل الأول</u> : آليات استغلال العقار الصناعي
25.....	مقدمة الفصل الأول : <u>المبحث الأول</u> : المؤسسة العمومية الاقتصادية كآلية لاستغلال العقار الصناعي
27.....	<u>المطلب الأول</u> : النظام القانوني للمؤسسات العمومية الاقتصادية
28.....	النظام القانوني للمؤسسات العمومية الاقتصادية
28.....	الفرع الأول : خصوصية المؤسسة العمومية الاقتصادية
30.....	الفرع الثاني : أنواع تصفية المؤسسة العمومية الاقتصادية

المطلب الثاني : اثر انقضاء المؤسسة العمومية على العقار الصناعي

الفرع الأول : إشكالية العقار الصناعي باعتباره أحد أصول المؤسسة

30..... العمومية الاقتصادية

الفرع الثاني : بعض الحلول المقترحة لحل إشكالية العقار الصناعي من طرف المشرع الجزائري

31.....

34..... المبحث الثاني : عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي

34..... المطلب الأول : تعريف عقد الامتياز.....

36..... الفرع الأول : خصائص عقد الامتياز.....

39..... الفرع الثاني : نطاق تطبيق عقد الامتياز.....

44..... المطلب الثاني : آثار الامتياز في مجال العقار الصناعي

44..... الفرع الأول : حقوق و التزامات صاحب الامتياز

45..... الفرع الثاني : حقوق و التزامات الإدارة المانحة للامتياز

الفصل الثاني : الامتيازات الممنوحة في العقار الصناعي بالنسبة للمحليين و الأجانب

49.....

المبحث الأول : الامتيازات الممنوحة في العقار الصناعي بالنسبة للمحليين

50.....

50..... الفرع الأول : الامتيازات الجبائية و الجمركية

الفرع الثاني : الامتيازات المتعلقة بالاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة

53.....

الفرع الثالث : الامتيازات المتعلقة بالاستثمارات المنجزة

54..... في المناطق الحرة

المبحث الثاني : الامتيازات الممنوحة للمستثمر الأجنبي في العقار الصناعي	
65.....	
المطلب الأول : اتفاقيات ضمان الاستثمار	
66.....	
الفرع الأول : ضمان الاستثمار الأجنبي في الاتفاقيات المتعددة الأطراف	
66.....	
الفرع الثاني : ضمان الاستثمار الأجنبي في الاتفاقيات ثنائية الأطراف	
70.....	
المطلب الثاني : الحوافز الدولية	
72.....	
الفرع الأول : الحوافز الضريبية	
72.....	
الفرع الثاني : الحوافز التمويلية الدولية	
75.....	

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

إلى أنه بالرغم من الجهود المبذولة و المكرسة لترقية و تشجيع الاستثمارات في الجزائر ، إلا أن حجم الاستثمارات و خاصة الأجنبية المسجلة في البلاد لم يكن يتناسب بأي حال من الأحوال مع مستوى الطموحات المتوقعة من وراء التوسع في منح الحوافز و التسهيلات القانونية المختلفة للمستثمرين ، كما أن حجمها لم يقترب من مستوى الفرص الاستثنائية الهائلة التي يتوفر عليها الاقتصاد الوطني في شتى المجالات .

فعلى الرغم من إقرار ترسانة من القوانين و التشريعات و إبرام العديد من الاتفاقيات و المعاهدات و تبني ترتيبات جديدة من خلال الأجهزة و الهيئات المكلفة بتطوير الاستثمار و ضبط العقار ، كل ذلك من أجل تشجيع الاستثمار إلا أن المستثمر الأجنبي بقي مترددا في الاستثمار في الجزائر ، و ذلك بسبب العوائق الكثيرة التي لا زال يواجهها و التي كشفت عنها مختلف التقارير الدولية الصادرة عن هيئات متخصصة مثل البنك الدولي و مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة و التنمية التي رتبت الجزائر في مراتب متأخرة ، سيما فيما يتعلق بالإجراءات الإدارية و البيروقراطية سواء عند تصحيح بالاستثمار و طلب المزايا أو تلك المرتبطة بالتحويلات البنكية و تدابير و إجراءات الجمركة إضافة إلى الصعوبات المسجلة للحصول على العقار و الفساد الكبير الذي مس مختلف هيئات الدولة ،..... و هذا مع الأخذ بعين الاعتبار أن الجزائر تتوفر على إمكانيات هائلة يمكن من خلالها تحقيق مستويات عالية من النمو الاقتصادي فهي تتوفر على موارد طبيعية عديدة و متنوعة و على طاقات بشرية هائلة ، كما أن لها إمكانية تحقيق موارد عالية عن طريق قطاع المحروقات الذي يمكن استثماره في القطاعات الإنتاجية الأخرى ، و تتميز بقربها من الأسواق الأوروبية و انفتاحها عليها خاصة بعد إبرام اتفاق الشراكة مع الاتحاد الأوروبي

و بناء على ذلك يمكن التوصل إلى النتائج التالية حول الاستثمار
في الجزائر :

- أهم العراقيل التي تعيق الاستثمار بشكل عام و الاستثمار
الأجنبي المباشر في الجزائر بشكل خاص هو مشكل العقار
خاصة و ان مشكل الاستقرار و اللامن قد طوى ملفه إلى حد
ما فالعقار عامل مساعد جدا على استقرار المستثمرين و
جوهر الإشكال يكمن أساسا في طول المدة الزمنية التي
تستغرقها عملية رد هيئات منح قرار استغلال العقار قد يطول
الأمر أحيانا لسنوات .

- المشاكل التي تتخبط فيها المناطق الصناعية و المناطق
الحررة إضافة إلى أن السلطات المحلية لا تتوفر على هيئة
لمسح الأراضي المتوفرة على مستوى الولاية باستثناء
الأراضي التابعة للخواص فان الأخرى تبقى طبيعتها و
ملكيتها مجهولة و التي غالبا ما تمنح للمقاولين و المستثمرين
بدون سندات إثبات ، و هذا ما يؤدي إلى ظهور نزاعات
خاصة في حالة ظهور المالكين الحقيقيين بعد منح الأراضي
من طرف السلطات المحلية ، مع العلم أن البنك يشترط
ضمانات الاطلاع على سند الملكية قبل منحه لأي قرض .

- هناك مشاريع استثمارية محققة و مجهزة إلا أنها لم تنطلق
بعد في عملية الاستغلال لسبب نقص الكهرباء و المياه و
الغاز ، و هذا ما يدل على انه قد لا تستفيد الأراضي
الممنوحة للمستثمرين من المنافع العامة كالطرق و المياه و

الكهرباء الخ ، نظرا لعدم توفر السلطات المحلية على
الميزانية .

- إن الإصلاحات التي قامت بها الجزائر خلال العشر سنوات
الأخيرة ما تزال غير كافية و لم تحقق الأهداف الأساسية من
وراءها في جذب الاستثمارات الأجنبية خاصة و بالتالي توفير
مناصب الشغل و الحصول على المعرفة و التكنولوجيا و
الوصول للأسواق العالمية ، كما أن هناك ببطء كبير في
تطبيق هذه الإصلاحات و بالأخص برامج الخصخصة و
إصلاح المنظومة المالية و المصرفية ، إضافة إلى عدم
ترقية التسيير الراشد للمؤسسات و عدم إعطاء صورة واضحة
عن الواقع الاقتصادي الجزائري و عدم توفر المعلومات و
غياب التنسيق بين الهيئات المختلفة و سيادة البيروقراطية و
المخاطر التي برزت في القطاع المصرفي إضافة إلى نمو
السوق الموازية و الفساد و صعوبة الحصول على العقار و
التأخر في المنشآت القاعدية مثل المطارات و الموانئ و
شبكة الهاتف

- على الرغم من الجهود التي تبذلها الدولة في مجال تبسيط و
تسيير الإجراءات الإدارية بشأن الاستثمار إلا أن تغيير على
أرض الواقع يتم ببطء ، و أكثر ما يحيط المستثمرين الأجانب
و المستثمرين الخواص هو غياب الشفافية و هيمنة
البيروقراطية و الرشوة على الإدارات الجزائرية . مما يحمل
المستثمر تكاليف إضافية ، و هو ما يدخل حالة التردد في
عملية اتخاذ القرار الاستثماري ، مما يتوجب خلق نظام إداري
فعال و صارم يتميز بالرقابة الدائمة و المستمرة على الذين
يساهمون في الفساد الإداري .

- إن التوسع في منح المزايا و الإعفاءات الضريبية المرتبطة بالاستثمار لا يعتبر دليلا على نجاح السياسة و الحواجز التي قد يواجهها و مدى الجهود المبذولة من طرف الدولة للتقليل منها أو إزالتها ، و بالتالي فان سياسة جذب الاستثمار يجب أن تؤسس بناء على إقرار الحوافز و إزالة الحواجز .

- إن الترتيب المتأخر للجزائر في المؤشرات الدولية المتعلقة بالاستثمار و ضعف رصيدها من الاستثمارات الأجنبية الواردة إنما يدل على أن مناخ الاستثمار في الجزائر لا يزال غير مشجع و يواجه تحديات كبيرة خصوصا من الناحية العملية ، إذ بالرغم من تبني العديد من القوانين و التنظيمات المشجعة للاستثمار إلا أن سوء تطبيقها حال دون تحقيق أهدافها .

- تعتبر المشاكل المتعلقة بتمويل الاستثمار أكبر العوائق التي يواجهها المستثمر في الجزائر ، و ما زاد الأمر تعقيدا عدم وجود تحفيزات فعالة في هذا المجال .

كما أن الأجهزة التي تسهر على ذلك دون المستوى المطلوب لذا ينبغي إعطاؤها أهمية كبرى لترقية الاستثمار .

- إن المؤسسات تطویر الاستثمار في الجزائر لا زالت دون المستوى المطلوب و لا تضطلع بدورها الأساسي في ترقية الاستثمار ، بحيث أن هناك فرقا كبيرا بين ما هو منصوص عليه في القوانين و المراسيم فيما يتعلق بتنظيمها و مجال عملها، و بين ما هو مجسد في أرض الواقع .

و في الأخير لا يمكن إنجاح أي سياسة اقتصادية دون أن يكون هناك تكييف قانوني صحيح للاستثمار الصناعي ، لأنه بقدر ما يحقق هذا الأخير من مميزات التقدم الاقتصادي

، فان له كذلك انعكاس سلبي و ثغرات قد يطرحها نزول هذه القوانين المتعلقة بالاستثمار لأرض الميدان

و لا شك أن تحقيق كل هذه الأمور يحتاج إلى بذل جهود جبارة و بالتنسيق بين مختلف الأجهزة القانونية و الإدارية و القضائية بهدف جلب المستثمر و دفعه و تشجيعه للمشاركة في عملية التنمية الاقتصادية ، لأن ذلك يتطلب إصلاحات على مستوى التشريعات و القوانين ، و على مستوى الإدارة القائمة بتطبيقها بالإضافة إلى الأجهزة القضائية التي تحمي المستثمر من سوء تطبيقها أو مخالفتها .

لذلك بادر المشرع الجزائري بمحاولة وضع حد لأزمة العقار الموجه للاستثمار الصناعي بإيجاد إطار قانوني جديد تمثل في صدور الأمر 04-08 الذي عدل الأمر 06-11، حيث ألغى تماما التنازل و اقتصر على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منحه بالتراضي ، ليتم فيما بعد الإبقاء على التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، و تقريبا المستثمر من الإدارة العامة مع إعطاء المزيد من التسهيلات و التحفيزات سواء من طرف الإدارة أو تلك التي كرسست بموجب قوانين المالية المتتالية .

و كما بدأنا فان خير ما نختم به هذا الهمل المتواضع قول المولى عز و جل :

✓ و قل اعملوا فسيرى
الله عملكم و رسوله و
المؤمنون

أ . المراجع باللغة العربية

- 1 الكتب :

- بوجردة مخلوف العقار الصناعي دار الهومة الطبعة الثانية 2006.
- جودي النوحى ، تقديم عبد الحى مودن ، مقارنة سياسية للاستثمارات الاجنبية فى المغرب 1990-2006 ، مؤسسة الملك عبد العزيز ، الدار البيضاء ، سنة 2008، ص 156.
- محمد كامل مرسى ، شرح القانون المدنى ، الحقوق العينية الأصلية و الأموال و الحقوق ، حق الملكية بوجه عام ، منشأة العارف ، مصر سنة 2000 ص 05 .
- محمد حجارى محمد ، اشكالية العقار الصناعى و تأثيرها على الاستثمار فى الجزائر ، مجلة الواحات و البحوث و الدراسات ، العدد 16 ، 2012 ص 316.
- خوادجية سميحة حنان ، النظام القانونى للعقار الصناعى فى الجزائر ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه فى القانون الخاص ، كلية الحقوق بجامعة قسنطينة ، 2015 .
- الاستاد ناصر لباد : الوجيز فى القانون الادارى الطبعة الثانية 2007 ص 213 الى 216.
- عليوش قريوع كمال قانون الاستثمار فى الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون الجزائر .
- عجلة الجيلالى الكامل فى القانون الجزائرى للاستثمار * الأنشطة العادية و قطاع المحروقات * دار الخلدونية الجزائرى 2006.

- 2 الرسائل :

- محمود خلف الجبورى : العقود الادارية ، دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية ، مصر ، لسنة 1994 ص 573.

- خبابة صهيب ، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الاورومغاربية، دراسة مقارنة بين فرنسا و الجزائر .
- سليمان محمد الطباوي : الاسس العامة للعقود الادارية ، دراسة مقارنة ، عين شمس ، بمصر ، الطبعة الخامسة لسنة 1991 ص 108.
- مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية فرع اقتصاد دولي ، كلية العلوم الاقتصادية -2008 . و علوم التسيير ، جامعة باتنة ، 2007.
- خديجة بن سويح : النظام القانوني للاستثمار في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير قانون أعمال ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر سنة 2007 .
- 1- النصوص القانونية و التنظيمية :
- الدستور الجزائري 96 المؤرخ في 28 /11/ 1996 * ج. ر عدد 76 / 1996* .
- الاتفاقية المتضمنة انشاء المؤسسة العربية لضمان الاستثمار لسنة 1972 ج ر عدد 53 / 1972
- الاتفاقية سيول لسنة 1985 الممتثلة للوكالة الدولية لضمان الاستثمارات المصادق عليها بموجب الأمر رقم 95 -05 المؤرخ في 21 جانفي 1995 ج ر عدد 07/1995
- المرسوم الرئاسي رقم 90-186 المؤرخ في 17 اكتوبر 1990 المتضمن انظام الجزائر الى مؤسسة تمويلية * ج.ر عدد 27/1990.
- المرسوم الرئاسي رقم 90 -420 المؤرخ في 22 /12/ 1990 المتضمن المصادقة على الاتفاقية المغاربية لتشجيع و ضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي * ج.ر عدد 06/1990.

- المرسوم الرئاسي رقم 91-354 المؤرخ في 05 أكتوبر 1991 المتضمن المصادقة على الاتفاق الجزائري مع الاتحاد الاقتصادي البلجيكي و اللوكسمبورغي المتعلق بالتشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمارات ج.ر عدد 1991/46.
- المرسوم الرئاسي رقم 92-247 المتضمن المصادقة على اتفاقية انشاء المصرف المغربي للاستثمار و التجارة الخارجية بين دول اتحاد المغرب العربي الموقعة بليبيا بتاريخ 09-10 مارس 1991
- المرسوم الرئاسي رقم 95-306 المؤرخ في 07 أكتوبر 1995 المتضمن المصادقة على الاتفاقية العربية الموحدة لاستثمار رؤوس الاموال العربية في الدول العربية ج.ر عدد 1995/59 .
- المرسوم الرئاسي رقم 01-206 المؤرخ في 23 جويلية 2001 المتضمن المصادقة على الاتفاقية المبرمة بين الجمهورية الجزائرية و جمهورية جنوب افريقيا حول الترقية و الحماية المتبادلة للاستثمارات الموقعة بالجزائر في سبتمبر 2000. *ج.ر . عدد 91/*2001* .
- المرسوم الرئاسي 121/02 المؤرخ في 07 أفريل 2002 المتضمن المصادقة على الاتفاقية المبرمة بين الجزائر و فرنسا قصد تجنب الازدواج الضريبي و تقادي التهرب و الغش الجبائي و وضع قواعد المساعدة المتبادلة في ميدان الضريبة على الدخل و الثروة و التركات ، الموقعة بالجزائر في 17/10/1999 ج.ر عدد 2002/24.
- المرسوم الرئاسي رقم 02-392 المؤرخ في 25 نوفمبر 2002 المتضمن المصادقة على الاتفاقية المبرمة بين الجزائري و الصين حول التشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمارات .
- المرسوم الرئاسي رقم 03-164 المؤرخ في 07 افريل 2003 الاتفاقية المبرمة بين الجمهورية الجزائرية و دولة الإمارات العربية المتحدة بشأن تجنب الازدواج الضريبي على الدخل و رأس المال

ووضع التهرب من الضريبة الموقعة بالجزائر في 24 افريل 2001
عدد 2003/26.

• المرسوم الرئاسي رقم 05-159 المؤرخ في 27 افريل 2005
المتضمن المصادقة على الاتفاق الاوروبي المتوسطي لتأسيس شراكة
بين الجمهورية الجزائرية من جهة و المجموعة الاوربية و الدول
الاعضاء من جهة اخرى الموقعة يوم 22 افريل 2002 *ج.ر عدد
2005/31*.

• الدكتور سماعين شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،
دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائري ، طبعة 2003،
صفحة 86.

• الامر رقم 08-04، المؤرخ في 01/09/2008، المحدد شروط و
كيفية منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و
الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

• الامر رقم 66-284 المؤرخ في 20 فيفري 1974 و المتعلق
بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات .
ج.ر عدد 1974/19

• الامر 75/57 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن القانون المدني
*ج.ر عدد 1975/87

• الامر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح
الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري .
ج.ر عدد 1975/92

• الامر 01-03 المؤرخ في 20 اوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار.
ج.ر عدد 2001/52 .

• الامر 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المعدل و المتمم للامر
01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار .
ج-ر عدد 2006-47.

- الامر 11/06 المؤرخ في 30 اوت 2006 يحدد شروط و كفيات منج الامتياز و التنازل على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لنجاز مشاريع استثمارية .
ج.ر عدد 2008/49.
- الامر 01-09 المؤرخ في 22/07/2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 .
ج.ر العدد 44 لسنة 2009 .
- الامر 02/03 المؤرخ في 19/06/2003 المتعلق بالمناطق الحرة .
ج.ر عدد 2003/43.
- الامر 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2012 .
ج.ر عدد 2012/08.
- الامر 10/49 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن القانون التكميلي لسنة 2011 .
ج.ر عدد 2010/49 .
- القانون 277/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الاستثمار .
ج.ر عدد 1963/53.
- القانون 74/43 المتضمن اصدار نظام استثمار المال العربي و الاجنبي و المناطق الحرة ، مجلة العلوم الادارية المصرية للمعهد الدولي للعلوم سنة 1974.
- القانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتضمن رخصة تجزأة الاراضي .
ج.ر عدد 1982/06.
- القانون 13/ 82 المؤرخ في 21 اوت 1982 يتعلق بالاسثمار الاقتصادي الوطني .

- ج.ر عدد 1982/92.
- القانون 13/82 المؤرخ في 28/08/1982 يتعلق بتأسيس الشركات المختلفة الاقتصاد و سيرها .
- ج.ر عدد 1982/ 35.
- القانون 17/83 المؤرخ في 16/07/1983 المتضمن قانون المياه .
- ج.ر عدد 1983/30.
- القانون 12/84 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن قانون الغابات .
- ج.ر عدد 1984/26.
- القانون 13/ 86 المؤرخ في 19/08/1986 يهدل و يتم القانون 13/82 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد و تسييرها .
- ج.ر عدد 1986/ 35.
- القانون 01/ 88 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية .
- ج.ر عدد 1988/02.
- القانون 25/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية .
- ح.ر عدد 1988/28.
- القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتضمن التهيئة العمرانية ج.ر عدد 1987/05.
- القانون 09/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالولاية ج.ر عدد 1990/15.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم بالامر 26/95 المؤرخ في 27/09/1995 المتضمن التوجيه العقاري ج.ر عدد 1995/55.

- القانون 30/90 المؤرخ في 01/09/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/06/2008 ج.ر عدد 44/2008 .
- القانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 .
ج.ر عدد 65/1991 .
- القانون 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 .
ج.ر عدد 89/1997.
- القانون 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتضمن تهيئة الاقليم و تهيئته المستدامة .
ج.ر عدد 77/2001.
- القانون 10/01 المؤرخ في 10 جويلية 2001 المتضمن قانون المناجم ج.ر عدد 35/2001 .
- القانون 07/05 المؤرخ في 28/04/2005 المتعلق بالمحروقات المعدل بالامر 10/06 المؤرخ في 27/07/2006 .
ج.ر عدد 48/2006.
- القانون 13/10 المؤرخ في 30/12/2010 المتضمن قانون المالية 2011 .
ج.ر عدد 80/2010 .
- القانون 10/11 المؤرخ في 28/12/2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 .
ج.ر 72/2011 .
- قانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011
ج.ر عدد 40/2011.

- القانون 12/12/المؤرخ في 30/12/2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013
ج.ر عدد 2012/72.
- القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015.
ج.ر عدد 2014/78.
- المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993.
ج.ر عدد 1993 /04.
- المرسوم التشريعي 08/93 المؤرخ في 25/04/1993 يعدل و يتم الامر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري
ج.ر عدد 1993/27.
- المرسوم التشريعي 09/93 المؤرخ في 25/04/1993 يعدل و يتم الامر رقم 1993/66.
- المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 يتعلق بترقية الاستثمار .
ج.ر عدد 1993/64.
- المرسوم التشريعي 18/93 المؤرخ في 18/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 .
ج.ر عدد 1994/64.
- المرسوم التنفيذي 45/73 المؤرخ في 28/02/1973 المتضمن احداث لجنة استثمارية لتهيئة المناطق الصناعية .
ج.ر عدد 1973/20.

