



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



العقار الصناعي وانعكاساته على الاستثمار

في الجزائر

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

حميد محديد

إعداد الطالب:

مسعود نعامة

لجنة المناقشة

الدكتور : جعلاب كمال..... رئيسا

الأستاذ : ... بن ويس أحمد....ممتحنا

الأستاذ : ... محديد حميد..... مقررا

السنة الجامعية: 2015/2014م

1436 هـ

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

قال تعالى: ﴿هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تَوْبُوا

إِلَيْهِ﴾

سورة هود الآية 61

إهداء

إهداء

ولرب نازلة يضيق لها الفتى ذرعا وعند الله منها المخرج

ضافت ولما استحكمت حلقاتها فرجت وكنت أظنها لا تفرج

أهدي باكورة عملي وثمره جهدي إلى الذي خلقني من نطفة فسواني وبرحمته هدايني ومن نور علمه
سقاني ومن الجهل أنجاني

إلى روح الشهداء الأبرار الذين ضحوا بالنفس والنفيس من أجل أن تعيش الجزائر حرة مستقلة

إلى التي سهرت عن تعبي وتحملت عني ومني كل شيء وانتظرت نجاحي بشوق، إلى نبع الحنان ومصدر
الأمان إلى ربيع عمري إلى الكلمة الطيبة...أمي الغالية حفها الله.

إلى من كان السند القوي في السراء والضراء، إلى من كان رمز الصمود والعطاء، إلى من كان رز القوة
والنقاء إلى من كان قدوة في التربية والأخلاق...إلى روح أبي الطاهرة تغمده الله برحته الواسعة وأسكنه
فسيح جناته.

إلى أميرتي ورفيقة دربي التي ما كان لهذا العمل أن يكتمل دون مساندتها لي...إلى زوجتي حفظها الله.

إلى قرّة عيني، وأحسن هدية وهبها الله لي إبني "إلياس".

إلى من قاسمني حياتي بجلاوتها ومرارتها إخوتي وخاصة مريم، إلى كل عائلتي

شكر وعرفان

شكر وعرهان

اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك، وعظيم سلطانك ومجدك، على ما أنعمت علي من نعم لا تحصى، منها توفيقنا لإنجاز هذا العمل على درب البحث العلمي.

كما نتقدم بالشكر والتقدير الجزيلين إلى أستاذنا الفاضل المشرف الأستاذ الدكتور محميد حميد حفظه الله وأطال في عمره لإشرافه على البحث، وعلى ملاحظاته القيمة، وتوجيهاته السديدة، وتصويباته الدقيقة، ونصائحه الطيبة، والتي لم يرضن بالرغم من المشاغل الكبيرة، وكان له الفضل في إخراج هذا البحث على حيز الوجود كاملاً...

جعل الله ذلك في ميزان حسناته يوم القيامة...

ونتوجه بعظيم الشكر إلى أستاذنا: بن ويس أحمد والأستاذ خلفاوي عبد العزيز، نظيراً لما أبدوه من تجاوب معنا خلال إعداد هذه المذكرة

شكراً... والشكر موصول إلى إدارة كلية الحقوق بجامعة الجلفة وأخص بالذكر: شكري

الحاج

حققت

يرتبط تحقيق السياسة الاستثمارية في الدولة بقوانين نوعية تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار، وتؤثر فيه بصفة مباشرة، ومنها قوانين الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار، هذا الأخير يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة، وبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الإنماءات الاقتصادية بكل أشكالها: الصناعية، الفلاحية، العمرانية، وهناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية والاقتصادية للأفراد والأمم، ولذلك اهتمت جل قوانين العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، بوضع قواعد تحدد قوامها المادي، من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها، وأيضا تنظيم كيفية التعامل بشأها.

يصنف الفقهاء العقارات إلى عدة أصناف وعلى أساس عدة معايير، وتصنّف حسب ملاكها إلى: أملاك وطنية، وأملاك خاصة، وأملاك وقفية، كما تصنّف حسب وظيفتها وتخصيصها إلى عقارات فلاحية وعقارات سكنية وعقارات صناعية كما أن القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، عرّف العقار بأنه الأرض وجاء بتصنيفات خاصة بالأراضي.

إنّ موضوع البحث يدور حول صنف من العقارات ذو أهمية بالغة بل يعتبر محور أساس يدور حوله الاستثمار ألا وهو: العقار الصناعي وهو مصطلح فقهي يعرفه القانون بالعقار الموجه للاستثمار بهدف إنشاء مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي، إنتاجي أو خدمي، ولقد بادرت الجزائر في إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الاستثمار بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المناسبة والمهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية، بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين العموميين والخواص، وطنيين كانوا أو أجانب .

ولا شك في أنّ التحولات الاقتصادية والسياسية التي مرت بها الجزائر أثرت على السياسة العقارية التي شهدت بعض التغيير ابتداء من نهاية الثمانينات وبداية التسعينات، وهو ما نتج عنه كم هائل من النصوص القانونية التي جسدت هذا التحول في مجال العقار الصناعي .

وعليه يعد موضوع العقار الصناعي - نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية والاجتماعية- دورا استراتيجيا في تسهيل الاستثمار وضمائه، ولذلك كان من الواجب إضفاء حماية صارمة على الملكية العقارية وإحاطتها بجملة من الضمانات الأكيدة، سواء أكانت بمبادئ دستورية أو قواعد قانونية تحقيقا للوظيفة التي يؤديها.

ويهدف هذا البحث إلى إلقاء الضوء على العقار الصناعي لارتباطه بالتنمية الاقتصادية وواقع الاستثمار في البلاد، بتسهيل الحصول عليه وتأمين جميع المعاملات الواردة عليه، وهذا أمام كثرة الدعوات للمستثمر الأجنبي والوطني وبكل الوسائل، الأمر الذي يدعونا للسؤال عن واقع العقار الصناعي في الجزائر، وهل يحقق ضمانا للاستثمار؟ وهل الآليات التشريعية التي تمت كفاية بوجود تأمين عقاري للمستثمرين الأجانب والوطنيين؟ وهل الإطار التشريعي للعقار في الجزائر عامل مساعد على جلب المستثمرين ومن ثم استقرار المستثمرين الأجانب؟ ما مدى كفاية الوسائل القانونية للسياسة العقارية في الجزائر لضمان الاستثمار؟

وسنحاول من خلال هذا البحث الإجابة عن تلك الأسئلة مع إلقاء الضوء على العقار الصناعي كأساس للاستثمار، سواء الوطني أو الأجنبي، وأن أي مستثمر لا بد له من تحديد مفهوم دقيق لأي نوع من العقار الذي يمكن أن يكون محل طلب لإقامة مشروع استثماري، وبالتالي لا بد من إعطاء تعريف يحدد صنف هذا النوع من العقار، وتحديد أنواعه لكي يجد المستثمر ما يستجيب لمتطلباته، هذا من جهة؛ ومن جهة أخرى لا بد من تحديد أسلوب استغلال العقار الصناعي، أي الطريقة التي يمكن للمستثمر من خلالها الحصول على عقار، وقد اعتمدنا في ذلك على المنهج الوصفي والتحليلي بهدف وضع اليد على واقع العقار الصناعي في الجزائر، وما مدى كفاية الأدوات القانونية له لتنمية الاستثمار الوطني والأجنبي، واعتمدنا على النصوص القانونية لرفع اللبس والإبهام هنا، فقسّمتنا الخطة إلى قسمين عاجلنا في الفصل الأول: مفهوم العقار الصناعي، والذي يتكون من مبحثين؛ أولهما تعريف العقار الصناعي، وثانيهما درسنا من خلاله التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي .

أما الفصل الثاني، فتناولنا فيه انعكاسات العقار الصناعي على الاستثمار في الجزائر، احتوى بدوره
مبحثين، الأول بعنوان طرق استغلال العقار الصناعي في الجزائر والثاني شمل إشكالات العقار الصناعي
وأثرها على الاستثمار في الجزائر، وأخيرا خاتمة.

وعلى الرغم من أن هذا الموضوع مستقى من الواقع إلا أن هناك جملة من الصعوبات قد واجهناها
في إنجاز هذا العمل، وأبرزها قلة المراجع التي تدرس هذا الموضوع خاصة على مستوى كلية الحقوق
بالجامعة.

الفصل الأول

تمهيد:

إنّ فهم العقار الصناعي في مجمله يقتضي التطرق إليه في فصل كامل ومستقل حيث لا بد من التعريف بالعقار الصناعي، وليس فقط تعريفه بل يجب تمييزه عن ما يشابهه من العقارات ذات الاستعمال الموجه للاستثمار بعد تعريفه اللغوي والقانوني، يمكننا التطرق إلى التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي بين ما كان عليه في النهج الاشتراكي وتبعات هذا النظام من احتكار الدولة والرقابة المشددة وتدخلها في كافة المجالات، ثم ما أصبح عليه في ظل الرأسمالية وتبعاتها ومظاهرها من حرية اقتصادية وخاصة فكرة السوق الحر.

وبناء على ما تقدم سوف نتناول في هذا الفصل مبحثين: المبحث الأول التعريف بالعقار الصناعي، أما المبحث الثاني ففيه التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي.

المبحث الأول: التعريف بالعقار الصناعي

إنّ التعريف بالعقار الصناعي يتطلب منا تمييزه عن غيره من العقارات الموجهة للاستثمار، لذا سنتطرق في المطلب الأول إلى تعريف العقار الصناعي ثم نقوم بتمييزه عن العقار الفلاحي وعن العقار السكني، ثم عن العقار السياحي، وهذا لأنّ كل من هذه الأنواع يكون محلا للاستثمار وبالتالي لا بد من إعطاء تعريف واضح للعقار الصناعي وتمييزه عن هذه الأخيرة وعليه نتناول في هذا المبحث مطلبين؛ الأول: تعريف العقار الصناعي، والثاني: تمييزه عن ما يشابهه.

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي

لقي موضوع العقار الصناعي اهتمام كبيرا لدى الباحثين في حقول معرفية متعددة، وإن كان تناوله اختلف باختلاف التخصصات، لذلك يكون مفيدا للبحث في المعنى العام للعقار الصناعي دون إهمال المعنى القانوني للعقار الصناعي، كل في فرع مستقل.

الفرع الأول: التعريف اللغوي

سنعرّف كلمة العقار ثم الصناعي

أولا: العقار: بفتح العين كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر والنخل، وهو مأخوذ من عقر الدار- أصله - وجمعه عقارات ويقابله المنقول والعقار من كل شيء خياره، وقال بعضهم: ربما أطلق على متاع البيت عقار حسن، أي متاع وأداة¹.

ثانيا: الصناعي: ارتبط مفهوم العقار الصناعي عند الاقتصاديين بمفهوم المال المخصص للاستثمار، بحيث يتم الاتفاق على الأصول (الأراضي أو المباني) خلال فترة زمنية محددة بقصد زيادة إنتاجيتها وإضافة جديدة في ثروة المجتمع².

1- جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، الطبعة الثالثة، بيروت 1414هـ.

2- محمود بومخلوف، التوطن الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر، التجربة والآفاق، دار الأمة، الجزائر، سنة 2001، ص: 74.

كما عرّف فقهاء الاقتصاد العقاري الصناعي بأنه (أصل إنتاجي ثابت يستثمر فيه وتوظف الأموال فيه بقصد التنمية وزيادة رأس المال¹).

الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار والصناعة

إنّ المعنى القانوني للعقار الصناعي يتضمن تحديد التعريف القانوني للعقار، إذ أنّ الصناعة ليس لها مفهوم قانوني، ومع ذلك سنبحث في تعريف الصناعة، ثم إدراج مصطلح العقار الصناعي ضمن سياق التوجهات الاقتصادية، للوقوف ضمن ملابسات التاريخ القانوني لاستخداماته.

أولاً: التعريف القانوني للعقار

تنقسم الأشياء إلى عقارات ومنقول، وها حسب تعريف المشرّع الجزائري للعقار في المادة 683 من القانون المدني، والتي تنص: "كل شيء مستقر بجزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول" وقد توسّع القانون الجزائري في مفهوم العقار وحقوقه أكثر مما ذهب إليه الفقهاء، وذلك بإدخال في دائرته المنقولات المرصودة لخدمة العقار والتي أطلق عليها عقارا بالتخصيص² وكل حق عيني يقع على عقار، أو دعوى تتعلق بحق عيني وارد على العقار³.

بعد تحديد المعنى القانوني للعقار يكون ضروريا تعريف الصناعة وأنواعها، وهذا لنستطيع الوقوف عند الغرض الذي يستخدم فيه العقار الصناعي.

ثانياً: تعريف الصناعة

تشكل الصناعة الركيزة الأساسية للتنمية الصناعية والعنصر الأساسي لبناء اقتصاد وطني قادر على المنافسة في ظل التغيرات العالمية، كما أنّها تأتي على رأس الأولويات لتنويع هيكل صادرات الجزائر.

1- محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات - دراسة مقارنة بين القانون والفقّه الإسلامي، منشأة المعارف الطبعة الأولى،

الإسكندرية مصر، سنة 2009 ص: 24

2- المادة 683 فقرة 01 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

3- المادة 684 من نفس الأمر

ويقع اللبس بين مفهوم التصنيع والصناعة، فهما مصطلحان مختلفان، إذ أنّ التصنيع أعم وأشمل وأكثر تعقيدا من ظاهرة الصناعة، والتصنيع يشكل حدثا سياسيا بحد ذاته، لأنّ عبارة التقدم تستعمل عادة كمرادف لعبارة التصنيع، وتستعمل عبارة التخلف لعدم التصنيع¹.

هناك من يعرف العقار الصناعي على أنّه: " تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة، والمهياة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري"، ويعرّف كذلك على أنّه: "ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي والعقار السكني"².

وهناك تعريف آخر للعقار الصناعي بأنّه: "مجموعة العقارات الموجهة والمخصصة لإنجاز مشاريع صناعية أو استثمارية" وعليه يدخل تحت نطاق هذا التعريف كل العقارات الموجهة لذلك الغرض، بغض النظر عن صنفه سواء كان مملوكا للدولة أو مملوكا للخواص أو ملكا وقفيا³.

ومنه نستنتج أن العقار الصناعي هو كل أرض أو منشأة أو بناء وتوابعه، يكون مهياً ومخصص للاستعمال الصناعي أو لتخزين منتوجات صناعية، دون إهمال المنقول الذي يصبح عقارا بالتخصيص بحكم ارتباطه وخدمته للعقار المخصص له.

المطلب الثاني: تمييز العقار الصناعي عن ما يشابهه

التمييز هنا يكون بين العقارات التي تشترك في موضوع الاستثمار وكذلك من حيث طريقة استغلالها، وكذلك النظام القانوني المنظم لها، وعلى هذا الأساس سنميّز العقار الصناعي عن ثلاث أنواع من العقارات المشابهة والتي تكون محلا للاستثمار وهي:

- العقار الفلاحي

1- نعيم مغيب، قانون الصناعة، (دط، دن)، 1996، ص: 20

2- فسيح حمزة، التنظيم القانوني للاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير فرع المؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر 2004/2005، ص: 03

3- جبوري أحمد، محاضرا غير منشورة ألقيت على طلبة السنة أولى ماستر حول العقار الصناعي، كلية الحقوق جامعة د/بجي فارس المدية

- العقار السكني
- العقار السياحي

الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي

نظّم العقار الصناعي بالأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المعدل والمتمم، والمتعلق بتطوير الاستثمار والقانون رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

أما العقار الفلاحي فينظمه القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وكذلك القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي دون نسيان القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية.

استثمار الأجنبي في العقار الصناعي مباح بل ومحفز لأنّ المراد هو جلب رأس المال الأجنبي، مصحوبا بالتكنولوجيا الحديثة، إذ جاء الأمر رقم 03/01 حيث جاء لتحديد النظام المطبق على الاستثمارات الأجنبية والوطنية¹، كما جاء في نفس الأمر ضمانات معاملة الأجانب بنفس معاملة الجزائريين طبيعيين أو معنويين كانوا²، أما الاستثمار الأجنبي فهي العقار الفلاحي فهو مستبعد كلياً، فلا يمكن للأجنبي سواء لوحده أو بالشراكة مع جزائري أن يستثمر في العقار الفلاحي ولو كانت شركة جزائرية ويملك أجنبي أسهما فيها³.

1- المادة 01 من الأمر 03/01 المؤرخ في 15 أوت 2010 والمتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر العدد 47 لسنة 2001

2- المادة 14 من الأمر 03/01، المتعلق بتطوير الاستثمار

3- المادة 21 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2010

الاستغلال في العقار الصناعي يكون عن طريق منح الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد يمكن أن تصل إلى 99 سنة¹، ويمنح من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIREF بينما أسلوب استغلال العقار الفلاحي هو الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد على المستثمرات الفلاحية مع عدم إمكانية تحوُّله إلى تنازل، يمنح من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية².

الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني

تطرقتنا سابقا إلى القوانين الرئيسية المنظمة للعقار الصناعي وفي مقدمتها كل من الأمر رقم 03/01 والأمر 04/08 هذا الأخير الذي ألغى الأمر رقم 11/06، أما العقار السكني فنظمته عدة قوانين أهمها المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، والقانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية والقانون رقم 03/87 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.

فيما يخص استثمار الأجنبي في العقار الصناعي فهو مستحب ومحفز وتقدم له ضمانات المعاملة بالمثل مع المستثمر الوطني وغيرها سواء كان طبيعيا أو معنويا³، أما العقار السكني فقد استبعد قانون الترقية العقارية المستثمر الأجنبي كلية فاشتراط الجنسية الجزائرية في المرقى العقاري الذي يساهم في تلبية الحاجة للسكن مساهمة مع الدولة، وإن كان شخص معنوي فاشتراط أن يكون إلا من أشخاص طبيعيين ذوو جنسية جزائرية⁴.

يتم استغلال العقار الصناعي عن طريق الامتياز، أما العقار السكني فالمرقي العقاري المكتتب له الحق في شراء قطعة أرض أساسية أو شطر قطعة أرض من أراضي الاحتياطات العقارية للبلدية، بالتراضي

1- المادة 04 من القانون رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 49 لسنة 2008

2- المادة 04 من القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

3- المادتان 14 و01 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار

4- المادتان 06 و08 من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر العدد 10 لسنة 1986

أو بالسعر الذي يحدده التنظيم المعمول به، ويكون البيع بعقد إداري يتضمن شرطاً فاسخاً يقصد به ضمان حسن تنفيذ جميع البنود والشروط التي تضمنها دفتر الشروط.

الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

بعدما رأينا القوانين المنظمة للعقار الصناعي، نتطرق إلى العقار السياحي والقوانين المنظمة له أهمها القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة والقانون رقم 02/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، كما أن هناك القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية والذي ألغى الكثير من أحكامه بالأمر رقم 04/08 السابق الذكر، وبالتالي أصبح هناك قانون مشترك بين العقارين.

يتقارب العقار الصناعي مع العقار السياحي؛ إذ يمنح العقار السياحي عن طريق الامتياز وبالتراضي وبقرار من الوالي بعد أخذ موافقة الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي على أساس دفتر شروط¹.

ومنه فإنّ أكثر نوع تقارباً مع العقار الصناعي هو العقار السياحي، خاصة بعد صدور القانون رقم 04/08 وإلغائه لأحكام القانون رقم 03/03 المتعارضة معه²، فأصبح العقار السياحي يمنح الامتياز بالتراضي³ بعد أن كان العقار السياحي يباع ويؤجر⁴.

1- المادة 05 من القانون 04/08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

2- المادة 15 من القانون رقم 04/08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

3- المادة 03 من القانون رقم 04/08، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

4- المادة 22 من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 11 لسنة 2003

المبحث الثاني: التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي

بعد الاستقلال عمل المشرع الجزائري جاهدا على إيجاد قوانين تناسب الدولة الجزائرية بمبادئها وقيمها، إلا أن الفراغ المؤسساتي كان عائقا فلم يكن هناك داعي لخلق فراغ تشريعي، مما جعل المشرع يعمل بقوانين المستعمر إلى غاية 1975 إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية.

هذا فإن مصطلح العقار الصناعي لا يمكن فصله عن السياق التاريخي للتوجهات الاقتصادية، حيث استخدمته السلطة سواء في ظل النظام الاشتراكي أو في ظل اقتصاد السوق، بإيجاز سنرى المنظومة التشريعية في ظل الاشتراكية في المطلب الأول، ثم في ظل الرأسمالية في المطلب الثاني

المطلب الأول: العقار الصناعي في ظل النظام الاشتراكي

هناك ارتباط وثيق بين النظام القانوني للمستثمر والاستثمار وبين العقار الصناعي لذا سنرى في الفرع الأول النصوص القانونية التي نظمت العقار الصناعي، وفي الثاني وضع العقار في ظل النصوص القانونية لفترة الاشتراكية.

الفرع الأول: النصوص القانونية التي نظمت العقار الصناعي

لقد اهتم المشرع بالاستثمار عند الاستقلال، وعلم أنه من أجل النهوض باقتصاد وطني ناجح لا بد من الاهتمام بالمستثمر، إلا أنه كان منتهجا للإيديولوجية الاشتراكية مخالفة للمستعمر السابق، وإتباعا للاتحاد السوفيتي آنذاك، الذي كان مدعما للحركات التحررية وفي ظل الاشتراكية وكأول تنظيم للاستثمار أصدر المشرع القانون رقم 277/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الاستثمارات، هذا القانون الذي همش المستثمر الأجنبي وحتى الوطني الخاص معطيا الأولوية للاستثمارات العمومية بحيث أنه لا يمكن القيام باستثمارات أجنبية إلا في المجالات التي لا تعتبر ذات أهمية حيوية للاقتصاد¹.

وقصد حماية العقار من التلاعب ونظرا لأهميته البالغة؛ حاول المشرع توسيع أملاك الدولة على حساب الأملاك باعتماد طرق قانونية مختلفة كالتأميم وما جاء به قانون الاحتياطات العقارية، الأمر رقم

1- صغير لامية، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للاقتصاد، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر 2005-2008،

6/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ومرسومه التنفيذي رقم 103/7 المؤرخ في 27 أوت 1975 والمتضمن تطبيق الأمر رقم 26/74 السابق الذكر¹.

ثم صدر القانون رقم 11/82 المؤرخ في 21 أوت 1982 المتعلق بالاستثمار في الاقتصاد الوطني الخاص، والقانون رقم 13/82 المؤرخ في 28 أوت 1982 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد²، ثم المرسوم التنفيذي رقم 05/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 المتضمن تحديد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة، وتعد ضرورة لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، كما تحدد كيفيات هذا البيع .

إنّ أول تنظيم للعقار الصناعي كان في إطار المرسوم رقم 45/73 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، والمراسيم المطبقة له التي صدرت بعد مرور 10 سنوات، كالمرسومين التنفيذيين: الأول رقم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن إدارة المناطق الصناعية، والمرسوم الثاني رقم 56/84 المؤرخ في 03 مارس 1984 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، إلا أنه مع مرور الزمن لم تتضح وظيفة العقار الصناعي في تطوير وترقية الاقتصاد الوطني³.

ظهرت فيما بعد فكرة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جاء هذا القانون في أواخر النظام الاشتراكي إذ أنه دل على اتجاه المشرع نحو فكرة الاستقلال المالي للمؤسسات العمومية بعد أن كانت الدولة هي التي تتحمل مديونياتها مما أثر سلبا على نجاعة الاقتصاد الوطني⁴.

1- جبوري أحمد، مرجع سابق، ص: 03

2- صغير لامية، مرجع سابق، ص: 16

3- صغير لامية، مرجع نفسه، ص: 19

4- بوجدرة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة الطبعة الثانية 2006 ص: 27

الفرع الثاني: حالة العقار الصناعي في ظل النظام الاشتراكي

عبّرت السلطة منذ الاستقلال عن إرادتها في إجراء القطيعة مع النظام الرأسمالي من خلال استناد اقتصاد الدولة الجديدة على قطاع عمومي ضخم، وفي سبيل التحويل الجذري للمجتمع على أساس مبادئ التنظيم الاشتراكي والتي هي من منظور السلطة خيار لا رجعة فيه، بل يجب بناء قطاع عام قوي مسير على تخطيط علمي المفهوم ديمقراطي التصميم وحتمي التنفيذ¹، وتزامنا مع توجهات المخططات الوطنية للتنمية²، استخدمت السلطات العمومية الذمة العقارية التي كونتها أساسا لاستثماراتها، حيث كان الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية البلدية³، لا سيما نصوص السياسة العقارية السابقة، الآليات القانونية المفضلة لتجسيد خطط بناء القطاع العام، وتأسيسا على ذلك⁴؛ خصص جزء من الأراضي التي أدمجت ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية كبنية تحتية لتهيئة وإنشاء مساحات تتوطن بها استثمارات الدولة وجماعاتها العمومية والمحلية وبالتالي تشييد قطاع عام ضخم.

وكان لزاما على المجلس الشعبي البلدي تطبيقا للمادة 03 من المرسوم 103/75 المؤرخ في 27 أوت 1975⁵ المتضمن تطبيق الأمر 26/74 المشار إليه أعلاه، أخذ بعين الاعتبار الاحتياجات الضرورية المتعلقة بالمساحات المخصصة للنشاطات الصناعية⁶ عند تحديد المخططات العمرانية الدائمة أو المؤقتة.

وقد خضع إنشاء وتهيئة المناطق الموجهة للنشاطات الصناعية في تلك المرحلة إلى اختيارات ارتجالية وسياسية، بحجة توزيع الثروات بالتساوي على مختلف جهات التراب الوطني، فنتج عن ذلك أخطاء فادحة وتكاليف باهظة لا تخدم الصالح العام، ويمكن تشخيص هذه الإخفاقات من خلال المبالغة في حجم

1- المادة 28 من دستور 1976، الصادر بموجب الأمر 97/76 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، ج ر مؤرخة في 24 نوفمبر 1976

2- المخطط الثلاثي (1967-1969)، المخطط الرباعي الأول (1970-1973)، المخطط الرباعي الثاني (1974-1976)

3- ج ر العدد 19 لسنة 1974 الملغى بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم

4- نصت المادة 10 من الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية (تخصصات الاحتياطات العقارية في البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع)

5- ج ر العدد 105/1975، والذي أُلغى بالمرسوم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إحداث وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين

6 -aussi la circulaire du 12/08/1974 a résumée de son côté les principaux parlant des évaluations préalable par les services technique de l'état au niveau de la wilaya concernant les besoins

المساحات المخصصة للنشاطات الصناعية، إذ تتراوح مساحة المنطقة الصناعية بغرب البلاد ما بين 50 و2000 هكتار¹، في حين أكبر منطقة صناعية بريطانية وهي "كيركابي" الواقعة بالقرب من ليفربول لا يزيد حجمها عن 800 هكتار²، وأيضاً من خلال تخصيص مساحات للنشاطات الصناعية في أخصب الأراضي الزراعية مثل المنطقة الصناعية بسعيدة³ والتي أنجزت فوق أراضي زراعية مروية كانت تؤمن المدينة بالخضر والفواكه، زيادة على ذلك الخيار الإيديولوجي الذي انتهجته السلطة القائم على احتكار القطاع العام للنشاطات الإستراتيجية للنهوض بالتنمية، وترك النشاطات التكميلية للقطاع الخاص تجسّد في العقار الصناعي من خلال احتكار وهيمنة المؤسسات العمومية لمساحات واسعة وتهميش القطاع الخاص في أرضية لا تتجاوز عدد مناصب العمل.

وحاولت السلطة إيجاد تفسيرات لذلك، من حيث انعدام قطاع خاص قوي وفعال، وبالتالي ليس ضرورياً أن يكون للاستثمارات الخاصة مساحات شاسعة، لكن في الواقع السبب الإيديولوجي هو الأكثر إقناعاً لأنّ التساوي في الامتيازات يؤثر على الطابع الإيديولوجي للدولة⁴.

المطلب الثاني: العقار الصناعي في ظل النظام الرأسمالي

بعد فشل تحولات الدولة في إطار النهج الاشتراكي في تحقيق تنمية اقتصادية شاملة وذات أسس متينة، وبعد سقوط الاتحاد السوفيتي بات المنهج الاشتراكي كإيديولوجية وسياسة؛ فكرة بحد ذاتها فاشلة مما أوجب التوجه إلى الرأسمالية أي سياسة الاقتصاد الحر.

سنفصل المطلب إلى فرعين؛ الأول تضمّن التشريع الإصلاحي في إطار الرأسمالية، والثاني تضمّن الاستثمار في ظل الشراكة مع الأجنبي.

1- بشير محمد التيجاني، تنظيم الإقليم وتوطين الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 1987، ص: 130

2 - بشير محمد التيجاني، نفس المرجع السابق، ص: 110

3- بشير محمد التيجاني، نفس المرجع، ص: 110

4- حسب المادة 07 من المرسوم 28/76 المؤرخ في 07 فيفري 1976 المتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية لخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، (تحدد مساحة الأرض المعدة لإقامة نشاط كالأقي: 20م لمنصب شغل واحد إذا كان النشاط لا يحتاج على مساحات ملحقة، و50م لكل منصب شغل إذا كان النشاط يحتاج إلى مساحات ملحقة، ج ر العدد 17 المؤرخة في 27 فيفري 1976) الملغى بموجب المرسوم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين

الفرع الأول: التشريع الإصلاحي في إطار الرأسمالية (اقتصاد السوق)

أعلن دستور 1989 القطيعة الكاملة مع النظام السابق، ملغيا بذلك مصطلح الملكية الاستغلالية التي تندرج ضمن استغلال الإنسان لأخيه الإنسان، ومضيفا الحماية الدستورية للملكية الخاصة، لتصبح بمثابة القاعدة العامة في كل نشاط اقتصادي، وكل ذلك يندرج في الواقع ضمن المقاربة الجديدة للسلطة الساعية للانسحاب التدريجي من الحياة الاقتصادية، ومنح الريادة للقطاع الخاص بما يقتضيه من حرية في الاستثمار.

وبالرغم من الظروف العصيبة التي مرت بها الجزائر آنذاك إثر وقف المسار الانتخابي وإعلان حالة الطوارئ¹ وهذا لمطالبات حفظ النظام واستقرار عمل المؤسسات، حيث أنّ السلطة اقتنعت بضرورة التأقلم مع ظاهرة العوامة، حيث تشير وثيقة الوفاق الوطني على ضرورة تكييف الاقتصاد الوطني مع التحولات الكبرى للاقتصاد العالمي².

وأصدر المجلس الأعلى للدولة، المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بقانون ترقية الاستثمار³ ملغيا بذلك كل قيود المعيقة لحرية الاستثمار ، ومكرّسا مبدأ المساواة بين المستثمرين المحليين والأجانب، ومتضمّنا مختلف الحوافز الضريبية والجمركية والضمانات والتسهيلات في ذلك.

وبذلك أصبحت البيئة السياسية والقانونية مهيأة لاستقطاب الاستثمار الخاص الوطني أو الأجنبي، رافقه في ذلك اعتماد آليات وميكانيزمات جديدة لتحرير السوق العقارية ليصبح العقار الصناعي الوعاء الأنسب والبنية التحتية لاستقطاب الاستثمار الخاص، بعد أن كان في فترة سابقة الوعاء الذي تسيطر عليه الاستثمارات العمومية.

ونظرا لارتباط الاستثمار الخاص بالعقار الصناعي بعد الانفتاح الاقتصادي، فإننا سنتناول باختصار دراسة العقار الصناعي في ظل التشريع الإصلاحي في مرحلتين:

1- المرسوم رقم 44/92 المؤرخ في 09 فيفري 1992 المتضمن إعلان حالة الطوارئ
2- الجيلالي عجة، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار- الأنشطة العادية وقطاع المحروقات، د ط ، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2006، ص: 571
3- ج ر العدد 64 المؤرخة في 10 أكتوبر 1993 الملغى بموجب الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم

المرحلة الأولى: تميزت هذه المرحلة بمنح الحرية التامة للاستثمار المحلي والأجنبي في ظل الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار دون تخصيص للدولة أو أحد فروعها¹، خاصة أنّ المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار لم ينجح في جذب الاستثمار الوطني والأجنبي بفعل مظاهر البيروقراطية التي اتسم بها، كما تبنا المشرع الجزائري في نص المادة 02² من الأمر 03/01 المفهوم الإيجابي والمرن للاستثمار، حيث لم يعد يقتصر فقط على النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات، والمساهمة في رأس المال المؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية، وإنما أصبح يضم أيضا النشاطات المستعادة في إطار الخصوصية الكلية أو الجزئية، واقتناء أصول في إطار توسيع القدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة و النشاطات المترتبة عن منح الامتياز أو الرخصة.

و لتحفيز الاستثمار المحلي و الأجنبي تم اتخاذ تدابير أخرى من خلال التعديلات المدرجة في الأمر 08/06 المؤرخ في 20 أوت 2006 ، المعدل و المتمم للأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 من أجل تحسين النظام القائم، حيث تنص أحكام هذا الأمر على :

1. نظام جديد للاستفادة من المزايا.

2. تقليص هام لمدة معالجة ملفات الاستثمار.

3. حماية حقوق المستثمرين الذين غبنوا بشأن الاستفادة من المزايا، و كذا الأشخاص موضوع سحب مزايا جبائية و شبه جبائية من خلال إقرار حقهم في الطعن لدى لجنة مختصة لهذا الغرض.

المرحلة الثانية: تميزت المرحلة الثانية بتقييد الاستثمار الخاص الأجنبي، بحجة تجاوزات بعض المستثمرين خاصة صفقة التنازل عن مصنعي الإسمنت بمعسكر و المسيلة من قبل مجمع أوراسكوم المصري لصالح مجمع لافارج LAFARGE كما أن إعلان شركة أوراسكوم تيليكوم ORASCOM TELECOM التي تدير جيزي DJEZZY نيتها التنازل عن أسهمها في رأسمال جيزي إلى متعاملين أجنب، فرض على

1- المادة 01 من المرسوم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار

2- يقصد بالاستثمار في مفهوم الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم ما يلي:

- ✦ اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج
- ✦ المساهمة في رأس مال المؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية
- ✦ استعادة النشاطات في إطار خصوصية جزئية أو كلية

المستثمرين الأجانب ابتداء من سنة 2008 التقيّد بقواعد جديدة باسم Le Patriotisme و Economique و La Souveraineté Nationale، حيث صدرت تعليمة من الوزير الأول¹ موجهة لمختلف الوزارات و المؤسسات العامة، مرتبطة بالاستثمار الأجنبي ضاربة عرض الحائط قاعدة توازي الأشكال، حيث جاءت التعليمة لتعديل نص ذو طابع تشريعي ممثل في الأمر 03/01، كما أن التعليمة تجاهلت مبدأ المساواة بين الاستثمار الوطني و الأجنبي².

و إلى غاية 26 جويلية 2009 لجأت السلطة إلى التشريع بالأوامر، فصدر الأمر³ 01/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ليدمج عدة أحكام في الأمر 03/01 تذهب في نفس اتجاه التعليمة المؤرخة في 20 ديسمبر 2008 الصادرة عن الوزير الأول تتمثل في :

1- خضوع الاستثمارات الأجنبية المنجزة في النشاطات الإقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات للتصريح المسبق للاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

2- إلزام إنجاز الاستثمارات الأجنبية في إطار شراكة تتمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة بنسبة 51% على الأقل من رأس المال الاجتماعي و يقصد بالمساهمة الوطنية جمع عدة شركاء⁴، و هذا التدبير حسبنا تعجيزي؛ لأنه ليس من الواضح كيف سيتمكن المستثمر الأجنبي من جمع هذه المساهمة الوطنية المقيمة التي يجب أن تتوفر على مستوى معيّن من التكنولوجيا، كذلك القاعدة تقول أن امتلاك الطرف الوطني المقيم أكثر من 50% من رأسمال الشركة المختلطة يعد قرينة كافية لإخضاعها للقانون الجزائري حتى وإن كانت المساهمة الوطنية في الشركة المختلطة مجزأة لأنه ليس دائما صحيحا أن يملك أغلبية رأس المال الرقابة على الشركة، والمساهمة بأقلية في رأس المال لا تمنح الطرف الوطني المساهم حق الملكية، ولكن فقط حق المساهم

1- تعليمة رقم 336 المؤرخة في 21 ديسمبر 2008 الصادرة عن الوزير الأول والمتعلقة بالمزايا الخاصة بالنظام العام والممنوحة للمستثمرين

2- المادة 14 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم

3- ج ر العدد 44 المؤرخة في 26 جويلية 2009

4- نصت المادة 04 مكرر من الأمر 03/01 المتتمة بموجب المادة 56 من قانون المالية لسنة 2014 الصادر بموجب القانون 08/13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 على ما يلي: (لا يمكن إنجاز الاستثمارات الأجنبية إلا في إطار شراكة تمثل فيهل المساهمة الوطنية المقيمة بنسبة 51% على الأقل من رأسمالها الاجتماعي ويقصد بالمساهمة الوطنية جمع عدة شركاء...)

في تسيير الشركة، وبالرغم من ذلك فيكفي أحيانا أن يمتلك الطرف المحلي مجموعة أسهم تقل عن 51% حتى يشكل ما يسمى بالأقلية المعرقلة، وهو ما يؤثر بصفة محسوسة في تسييرها.

3- خضوع كل مشروع استثمار أجنبي مباشر أو استثمار بالشراكة مع رؤوس أموال أجنبية إلى الدراسة المسبقة لدى المجلس الوطني للاستثمار CNI

4- وجوب تقييم الاستثمارات الأجنبية المباشرة أو بالشراكة ميزان فائض بالعملة الصعبة لفائدة الجزائر خلال كل مدة قيام المشروع.

5- تقييد المستثمرين الأجانب بشراكة partenariat مساهمة وطنية مقيمة تساوي 51% على الأقل من رأس المال الاجتماعي، عند ممارسة أنشطة الاستيراد بغرض إعادة الواردات، والغاية من ذلك الحد من الواردات، والتأطير المحكم للنشاطات التجارية الخارجية.

6- وجوب اللجوء للبنوك والمؤسسات المالية المحلية للإنجاز استثمارات أجنبية مباشرة، وبالشراكة باستثناء رأس المال¹، بمعنى آخر وجوب اللجوء إلى التمويل المحلي، وهدف الدولة من تقييد الاستثمارات الأجنبية؛ الحدّ من تحويل فوائد القروض الخارجية المحتملة، واستخدام فائض السيولة المتوفرة في البنوك العامة المقدرة بنحو 30 مليار دولار، تجنب إعادة تشكيل الديون الخارجية للجزائر².

7- تحديد مساهمة الاستثمارات الأجنبية بنسبة 49% من رأس المال الاجتماعي في إطار الاستثمارات المنجزة بالشراكة مع المؤسسات العمومية الاقتصادية .

8- عدم استفادة الاستثمارات التي يتجاوز مبلغها 1.500.000.000 دينار جزائري أو يساويه من مزايا النظام العام إلا بموجب قرار من المجلس الوطني للاستثمار³.

وقد وضع البعض افتراضات بشأن التدابير السابقة، يمكن تلخيصها في ثلاث نقاط جوهرية:

1- المادة 04 مكرر فقرة 05 من الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم

2- المادة 04 مكرر من نفس الأمر

3- المادة 09 مكرر من الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ، المعدل والمتمم

- **النقطة الأولى:** والتي تتفق معها، تتمثل في إعادة السلطة العمومية والنظر في شأن النقاط الاستيراد الذي شهد تطورا غير مسبوق، مما يسرع تفكيك الهيكل الصناعي، حيث عبّرت السلطة عن عدم رضاها تجاه المستثمرين الأجانب الذين يفضّلون تحويل أرباح طائلة عوض إعادة استثمارها في الجزائر.

- **النقطة الثانية:** التدابير السابقة جاءت بالتزامن مع الأزمة الاقتصادية العالمية، والسلطة اتخذت هذه التدابير لتفادي آثارها.

- **النقطة الثالثة:** تتمثل في سعي الدولة الجزائرية للاستفادة من إعادة التفاوض بعمق من خلال المواعيد المحددة بشأن اتفاق الشراكة مع الاتحاد الأوروبي.

ورغم أن التجربة الجزائرية التي مرّ بها الاستثمار الخاص منذ الانفتاح الاقتصادي؛ غيّرت من طبيعة التعامل مع الاستثمارات المحلية والأجنبية مع الإطلاق إلى التضييق؛ إلا أن ذلك لا ينفى ارتباط الاستثمار الخاص بالعقار الصناعي .

لكن هذا الارتباط لن يتحقق بمجرد توفير العقار الصناعي بل يجب توفر عدة عوامل ومعايير لاستقطاب المستثمرين في هذا الوعاء العقاري، لوضوح رؤيا السلطات العمومية التي كانت إصلاحاتها ظرفية ومؤقتة مما يتناقض مع مبدأ الاستقرار القانوني والسياسي الذي يبحث عنه المستثمرون ، يرافقها عوامل ومعايير أداء هذا الوعاء .

و أمام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق، اتضح أن أساليب التسيير تجاوزتها أحداث، فكان لذلك آثار سلبية وانعكاسات خطيرة على عدة مستويات، حيث أنّ حافزة العقار الصناعي غير ملائمة لطلبات الاستثمار رغم المساحات الشاسعة التي استنزفت أحيانا على حساب القطاع الفلاحي، ومع ذلك فقد عرف المشرع الجزائري توجهها نحو المستثمر الأجنبي رغم ما يمثله هذا الأخير من رؤوس أموال وتكنولوجيا حديثة

الفرع الثاني: الاستثمار في ظل الشراكة مع الأجنبي

رغم الإصلاحات التي جاء بها المرسوم التشريعي 12/93 كمبدأ حرية الاستثمار وغيرها من الإصلاحات، إلا أنه لم يحقق الآمال المعقودة فيما يخص جلب المستثمرين وتشجيعهم على توسيع استثماراتهم، فجاء المشرع بالأمر رقم 03/01 المعدل والمتّم بالأمر رقم 08/06 لذلك عنون بالأمر المتعلق بتطوير الاستثمار وجاء بمزايا أكثر حرية بالنسبة للمستثمرين، وحاول إزالة كل العوائق التي كان يواجهها المستثمر خاصة الأجنبي الذي أصبح لا يتخوّف من خطر التأميم نظرا للضمانات الممنوحة، ونربط صدور هذا الأمر بأمر ثانٍ بعد عدم قدرة المرسوم التشريعي رقم 12/93 على تحقيق الآمال والطموحات المعهودة، يتمثل هذا الأمر الثاني في الظروف الأمنية والسياسية التي عاشتها البلاد والتي كان لها الفعل الفاعل في نفور المستثمر الأجنبي ونشوز حتى المستثمر الوطني نحو الخارج، هذه الظروف التي حطّمت الاقتصاد الوطني والتي كان لها دور في فشل المرسوم التشريعي 12/93.

فيما بعد صدر الأمر رقم 11/06 الذي مكّن المستثمر سواء الوطني أو الأجنبي من الحصول على الأرض بأسلوبين الامتياز والتنازل، هذا الأخير سرعان ما ألغي لأسباب رسمية تتمثل في عدم تحقيقه للمصلحة الوطنية وعدم إمكانيته من تحقيق مخطط الدولة للاستثمار، وأن التنازل إجراءاته طويلة وسعر العقار يعيقان المستثمر.

لكن في الحقيقة أنّ أغلب طلبات التنازل كانت من طرف أجنب، فرأى المشرّع أنّ الاقتصاد الوطني سيصبح بين أيدي أجنب وبالتالي سيتحكّم الأجنب في الاقتصاد الوطني وفي كيان الدولة كاملا، لذا تراجع المشرّع الجزائري تاركا أسلوب الامتياز من خلال إلغاء الأمر رقم 11/06 بإصداره الأمر رقم 04/08، فالامتياز يترك الدولة مالكة للأرض، وبالتالي فالمستثمر في رقابة غير مباشرة، وصدر له مرسومان تنفيذيان هما المرسوم رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والرسوم التنفيذي رقم 153/09 الذي يحدّد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل هو أنّ العقار الصناعي مصطلح فقهي، يعرّفه القانون بالعقار الموجه للاستثمار يمكن للمستثمر الأجنبي أن يستثمر فيه، لكن دراسة التطور التشريعي والتنظيمي لهذا الصنف قادنا إلى استخلاص أنّ الجزائر كغيرها من الدول؛ نظمت حافظة عقارية مهمة موجهة للاستثمار الصناعي، أنشئ أغلبها في العهد الاشتراكي على أساس اعتبارات لا تقوم دائما على معايير عقلانية وموضوعية، استجابة لانشغالات سياسية واجتماعية (التوازن الجهوي، خلق مناصب عمل،...) صاحبها جهاز إداري غير فعال حيث عاشت هذه الحافظة فوضى ووضعيات هشّة، بدرجات متفاوتة، كما أن كثرة القوانين وعدم استقرارها طيلة العشرية الأخيرة وقبلها؛ أثر سلبا على مناخ الاستثمار، فلا بد من وجود تقنين جديد للعقار مزوّد بقوانين رديعية، ومرن مع كل التحولات، يعمل دون شك للحد من إشكالية العقار في الجزائر.

الفصل الثاني

رغم الأهمية الكبيرة التي يحظى بها العقار الصناعي لا سيما على الصعيد الاقتصادي باعتباره عقارا موجها للاستثمار أو لإنجاز مشاريع استثمارية، إلا أننا نجد أنّ المشرع الجزائري عند تحديده للقوام التقني للأملاك العقارية لم يجعله ضمن الأصناف القانونية للعقارات، كما أنّه لم يتطرق لتعريفه البتة في أي من النصوص القانونية المنظّمة له، بل ركّز كل اهتمامه على كيفية استغلاله على اعتبار أنّه لا بد أن يكون استغلال العقار الصناعي وفق استراتيجيات محددة، منظمة ومقتّنة، لأنّ هذا الأخير قد عرف وضعاً معقّدا ترجم ميدانيا من خلال كثرة النصوص القانونية التي صدرت في حقه وكثرة التعديلات التي مستتها، بالإضافة إلى تنوّع الجهات المكلفة بتسييره.

وأول أسلوب لاستغلال العقار الصناعي كان يتمثل في اكتساب المستثمر للعقار بواسطة التنازل بالتراضي أو بالمزاد العلني حسب الحالة، إما بعقد توثيقي مشهّر، أو عقد إداري مشهّر، ثم ظهر أسلوب الحصول على العقار بواسطة الامتياز، هذا الأسلوب الجديد الذي ظهر بصدور المرسوم التشريعي رقم 12/93، واستمرّ العمل بالأسلوبين حتى صدور الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي حسم الأمر بإلغاء التنازل وتعزيز الامتياز.

وعلى هذا الأساس سنبحث في النصوص القانونية المنظمة للعقار الصناعي السارية المفعول، تتمثل في طريقة واحدة وحيدة هي استغلال العقار الصناعي عن طريق الامتياز وهي الآلية المعتمدة حاليا والذي يشكّل محور دراسة الفصل الثاني بالإضافة إلى دراسة انعكاساته على استغلال العقار الصناعي.

بالإضافة إلى دراسة انعكاساته على استغلال العقار الصناعي ووضع اليد على أهم مشكلات استغلال العقار الصناعي في الجزائر وأهم الحلول القانونية المقترحة في ذلك وهذا ما سنتطرق إليه في دراستنا هذه في المحور الثاني من هذا الفصل .

وبناء على ما تقدم سوف نتناول هذا الفصل في مبحثين؛ المبحث الأول تضمّن طرق استغلال العقار الصناعي في الجزائر والمبحث الثاني إشكالية العقار الصناعي ومدى تأثيرها على مناخ الاستثمار في الجزائر .

المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي في الجزائر

كما سبق ذكره، فإننا نركز دراستنا على عقد الامتياز كآلية من آليات استغلال العقار الصناعي الذي اعتمد عليه المشرع الجزائري في استغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، وعليه نستثني نظام الرخصة الذي يكون على الأملاك الوطنية العمومية، بالإضافة إلى عقد التنازل، حتى وإن كان المشرع من خلال الأمر رقم 04/08 قد تخلى عن مبدأ تنازل الدولة عن أملاكها العقارية في الإطار العام للاستثمار إلا أن ذلك طرح بعض الإشكالات فيما يخص التصرفات التي أبرمت خلال الأمر 11/06، الذي كان بموجبه يتحول عقد الامتياز إلى تنازل بعد إكمال إنجاز المشروع الاستثماري ... ، والتي ليست في محتوى دراستنا إلا أننا أشرنا إليها على سبيل الاستئناس فقط، فإن ذلك يعد بحثا مستقلا بذاته، وعليه نتناول في هذا المبحث مطلبين، الأول: تعريف عقد الامتياز و المطلب الثاني : شروط وكيفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز

لفهم مضمون عقد الامتياز الذي بواسطته يتم استغلال العقار الصناعي يتطلب منا التحديد الدقيق لفهم الامتياز الذي ارتبط وجوده بالاستثمار، مرتكزا على فكرة الاستغلال دون التملك، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى وضع معايير قانونية لعقود الاستثمار في العقار الصناعي، اتّسمت بطابع العقد الإداري، ولقد جاءت هذه العقود بهدف حماية العقار العمومي، والخزينة العمومية من التلاعبات التي قد تكون عادة من أجل تمرير أفكار ساسية تركز على المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة¹، والمشرع الجزائري من خلال قوانين الاستثمار وقوانين المالية قد خطى خطوات كبيرة في مجال استغلال الأراضي التابعة لأملاك الدولة، كما تطرّقنا سابقا إلى وعاء العقار الصناعي المخصص منها، حيث أن المشرع الجزائري انطلق منذ البداية بمبدأ التنازل عن الأراضي في إطار الاستثمار إلى أن وصل إلى نظام الامتياز الذي يتحول مع إنجاز المشروع إلى تنازل ليصل في مرحلة أخيرة من خلال الأمر 04/08 إلى تكريس نظام الامتياز كوسيلة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي المرهجة للاستثمار.

الفرع الأول: التعريف التشريعي والقضائي لعقد الامتياز

سنتطرق للتعريف التشريعي، ثم التعريف القضائي لعقد الامتياز.

أولاً: التعريف التشريعي لعقد الامتياز

عرّفه المشرع الجزائري في القانون 17/83 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المياه في المادة 21 على أنه عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتباريا قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام، وعلى هذا الأساس لا يمكن أن يتاح الامتياز إلا لصالح الهيآت والمؤسسات العمومية، وكذا المجموعات المحلية ويضيف في الفقرة الثانية أنه عقد إداري يبرم بين الإدارة وشخص طبيعي أو اعتباري، خاضع كان للقانون العام أو الخاص، قصد استعمال الملكية العامة للمياه¹.

هذا القانون ألغي بالقانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005، وجاء في المادة 76 منه أنه يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص²، ويعرّفه القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدّد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في المادة 04 أنه العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في طلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق الاستغلال للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدّد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية³.

1- المادة 176 من القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، ج ر العدد 60 لسنة 2005

2- المادة 176 من نفس القانون

3- المادة 04 من القانون رقم 03/10، والذي يحدّد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

ثانيا : التعريف القضائي

لم يحظ مجال عقد امتياز المرافق العمومية بأحكام واجتهادات قانونية كثيرة في الجزائر، عكس بعض الدول الأخرى كمصر وفرنسا، فهناك قرار واحد صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة بتاريخ 2004/03/09 في القضية بين شركة نقل المسافرين "سريع الجنوب" ضد رئيس بلدية وهران الملف رقم 11950، بعد استئناف قرار الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران وتناول عقد الامتياز كما يلي: "... وحيث أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري، تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل المؤقت للعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه".

لقد نَحج القضاء نفس المنهج الذي نَحجه المشرع الجزائري في تعريف الامتياز، إذ اعتبره عقدا إداريا يرم بين الدولة وشخص عام أو خاص مفاده تسييره أو إدارة مرفق عام مقابل رسوم يتقاضاها المتعاقد مع الدولة من المتعاقدين.

ثالثا: تعريف الامتياز في مجال العقار الصناعي

إنّ مفهوم حق الامتياز في إطار الاستثمار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار ، له مفهوم آخر ظهر لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار وتطبيقا للمادة 23 منه جاء المرسوم التنفيذي رقم 322/24 المتعلق بمنح امتياز الأراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة بالاستثمار ومن خلال المادة 03 والمادة 01 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الامتياز لأراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة في إطار المادة 05 من المرسوم التنفيذي 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح الامتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار عرّفت الامتياز: "الامتياز هو العقد الذي يخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية تستعمل تلك الأرض في إقامة مشروع استثمار في

منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار¹.

وأكدته المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المعدل والمتمم لموجب المادة 148 من الأمر 27/995: " يمكن أن تمنح هيآت عمومية أو معترف بمفعتها العمومية، وجمعيات غير سياسية، مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي، أشخاص طبيعيين أو معنويون، تابعون للقانون الخاص، أراضي تابعة للأملاك الخاصة بالدولة من أجل سد حاجات تكتسي على الحصر طابع الصالح العام، ولا سيما إنجاز مشاريع التجهيز أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية".

ثم جاء الأمر 11/06 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة وفي المادة 03 ربط منح الامتياز أو التنازل باحتياجات المشاريع الاستثمارية، وفي المادة 08 نص على الامتياز المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء ويسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيآت القرض يقع على الحق العيني الناتج عن الامتياز وكذا البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط.

أما المادة 03 من الأمر 04/08 فقد نصت على منح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيآت العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التهيئة والتعمير.

وتكون الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة كما حصرتها المادة 02 من الأمر 04/08 محل امتياز لمدة أداها 33 سنة قابلة للتجديد، وأقصاها 99 سنة².

ومقابل منح الامتياز يدفع المستفيد إتاوة إيجارية سنوية، تحدد على أساس الإتاوة الناتجة عن المزاد إذا تم منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، أو بمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية كما هي محددة عن مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز

1- ج ر العدد 67 لسنة 1994

2- المادة 04 من الأمر 04/08

إذا تم منح الامتياز عن طريق التراضي، ويكرس الامتياز بموجب عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز¹.

من هنا يمكن تعريف عقد الامتياز بأنه العقد الإداري الذي تخول بموجبه الدولة حق الانتفاع لمدة معينة لقطعة أرضية تابعة لأملكها الخاصة عن طريق المزاد العلني، أو بالتراضي لفائدة شخص طبيعي كان أو معنوي يخضع للقانون الخاص، أو مؤسسة، أو هيئة عمومية مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية، لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري مع احترام أدوات التهيئة والتعمير.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

نصت المادة 10 من الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 على ما يلي: "يكرّس الامتياز المذكور أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، مرفقا بدفتر أعباء يحدّد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".

من خلال هذه المادة، يتبيّن أنّ القانون يفرض شكلا خاصا في عقد الامتياز، هو وجوب تحريره في ورقة رسمية، باعتبار العقد الإداري محررا رسميا، وبالتالي الكتابة لازمة للانعقاد وركنا شكليا يؤدي تخلفها إلى بطلان العقد، وليكتسب عقد الامتياز الصفة الرسمية².

يستلزم الأمر:

- أن يكتب محرر عقد الامتياز موظف عام:

المقصود بالموظف العام أو الموظف العمومي؛ كل شخص تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها³، فيدخل في هذا النطاق مدير أملاك الدولة بصفته مفوضا لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها عملا بأحكام المادة 183 من المرسوم

1- المادة 09 و10 من نفس الأمر

2- المادة 324 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 أوت 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم العقد الرسمي بما يلي: (العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة؛ ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه)

3- محمد صبري السعدي، الإثبات في المواد المدنية والتجارية طبقا لأحدث التعديلات ومزود بأحكام القضاء الطبعة الأولى، دار الهدى، الجزائر سنة 2009، ص: 51

التنفيذي 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة والتابعة للدولة¹.

- أن يكون الموظف مختصا بتحرير الورقة:

لا يكفي في عقد الامتياز أن يكون صادرا عن مدير أملاك الدولة، بل يتطلب الأمر أن يكون الموظف يعمل في حدود سلطته واختصاصه، ويقصد بالسلطة أن يكون مدير أملاك الدولة له ولاية في تحرير عقد الامتياز، وأن يكون قائما بعمله قانونا وقت تحرير الورقة، فإن عزل أو نقل زالت ولايته، وفقد عقد الامتياز صفته الرسمية، وبالتالي لا يجوز لمدير أملاك الدولة مباشرة عمله خارج اختصاصه الإقليمي، وهو نفس التوجه الذي أكدته المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي المحدد للبنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، على اختصاص مدير أملاك الدولة إعداد عقود منح الامتياز، حيث جاء: " يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستثمرين من طرف مدير أملاك الدولة لولاية... بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ...".

- مراعاة الشروط التي قررها القانون في تحرير ورقة منح الامتياز:

المحرر المتضمن منح حق الامتياز، يجب أن يراعي فيه مدير أملاك الدولة الأوضاع التي قررها القانون في تحرير الورقة الرسمية، من حيث تعيين الأطراف (مدير أملاك الدولة باسم وحساب الدولة وصاحب الامتياز) وتعيين العقار تعيينا دقيقا (المساحة، الحدود، أصل ملكية القطعة الأرضية أو الأصل العقاري، الشروط المالية، تحديد برنامج الاستثمار، طبيعة المشروع الاستثماري) ويتطلب من مدير أملاك الدولة مراعاة أوضاع أخرى قررها القانون تحت طائلة البطلان، وبهذا المعنى تخلف هذه الشروط تجعل التصرف القانوني غير موجود، فإذا تعلّق الأمر بقطعة أرض عارية يجب التضمن المحرر بنودا لمنع التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل الانتهاء من المشروع².

1- ج ر العدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012

2- المادة 01/17 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز

مشاريع استثمارية

أمّا إذا تعلق الأمر بأصل عقاري مبني يجب تضمّن المحرر تحت طائلة البطلان المطلق، بنود منع التنازل لمجمل العقار لمدة خمسة لمدة سنوات ابتداء من تاريخ منح الامتياز¹.

هذا كل ما يتعلق بالناحية الشكلية؛ أما إذا رجعنا لمضمون عقد الامتياز فنجد أنه يجمع في أحكامه مظاهر عقود القانون العام، ومظاهر عقود القانون الخاص، وسنبحث في مظاهر القانون العام والقانون الخاص الموجودة في عقد الامتياز في فقرتين :

أولا: مظاهر عقود القانون العام في عقد الامتياز

فيما عدا الصيغة أو الشكل الإداري الذي أوجب القانون أن يفرغ فيه التصرف القانوني (منح الامتياز) صفة تقترب من القانون العام ، يقام معياران أحدهما عضوي والآخر مادي.

ونجد المعيار العضوي الذي تأثر به المشرع الجزائري² كثيرا على أساس أحد طرفي العقد من أشخاص القانون العام بوصفه سلطة إدارية، وهو ما يتجسد في عقد الامتياز، لأنّ في الغالب يكون الطرف الآخر هو الدولة أو جماعاتها المحلية أو الإقليمية .

أما المعيار المادي فينطوي على عنصرين :

العنصر الأول : يتمثل في تضمين العقد شروطا استثنائية ، غير مألوفة في روابط القانون الخاص من خلال اتباع الإدارة أساليب القانون العام، ومنحها امتيازات في مواجهة المتعاقد .

أما العنصر الثاني: اتصال العقد بمرفق عام تحقيقا لاحتياجات المصلحة العامة .

وتطبيقا للمعيار المادي؛ لم يخل المرسومان 121/07 و 122/07 المؤرخان في 23 أبريل 2007³ من الشروط الاستثنائية، حيث لا يمكن للراسي عليه المزايا أو المستفيد من حق الامتياز بالتراضي

1- المادة 21 من المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير

المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها

2- المادة 800 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

3- المادتان 09 و 15 من دفتري الشروط النموذجيين الملحقان على الترتيب للمرسومين التنفيذيين 121/07 و 122/07 المؤرخين في 23 أبريل 2007 اللذين تم إلغاؤهما

بالمرسومين التنفيذييين 152/09 و 153/09 المؤرخين في 02 ماي 2009، ج و العدد 27 لسنة 2007، ص: 40-31-19-15

– تحت طائلة الفسخ الفوري – أن يتنازل أو يؤجر من الناطق حق الامتياز، أو يستعمل العقار محل منح الامتياز ، أو جزء منه لأغراض أخرى غير الأغراض التي منح حق الامتياز من أجلها .

ثانيا : مظاهر عقود القانون في عقد الامتياز

وصف عقد الامتياز تارة بأنه الاتفاق¹ الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة أو أصل عقاري تابع لأملكها الخاصة، قصد استيعاب مشروع استثماري لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعة للقانون الخاص، وتارة أخرى اعتبر الامتياز بأنه العقد² الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرض أو أصل عقاري لنفس الأهداف المذكورة سابقا.

ويتميز عقد الامتياز بأنه عقد زمني ، يمثل الزمن العنصر الجوهرى فيه، والجديد في عقد الامتياز أنه ينقل لصاحب الامتياز حقا عينيا عقاريا يتضمن عنصرى الاستعمال و الاستغلال لمدة محددة على القطعة الأرضية المتوفرة أو الأصل العقاري ، وتستفي الدولة حق الرقبة، دون تمكن صاحب الامتياز من جمع شتات عناصر حق الملكية، إلا أن المباني والمنشآت المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا، بناء على شهادة المطابقة ، تكرس ملكيتها إجباريا من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق³.

وما دام محل عقد الامتياز هو نقل حق عيني عقاري⁴، يستلزم شهره بالمحافظة العقارية عملا بأحكام المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 مارس 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

وعلى هذا الأساس يتجلى لنا اقتراب عقد الامتياز في بعض مظاهره من عقود القانون الخاص، لأنه يخول لصاحبه حقا عينيا عقاريا، إلا أن الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز ذو طبيعة خاصة يستمدتها من الخصائص التي يتميز بها.

1- تمهيد نموذج دفتر الشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي، للقطع الأرضية التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09، ج ر العدد 27 سنة 2009، ص:12

2- تمهيد نموذج دفتر الشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي، للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة لمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحقة بالمرسوم 153/09، ج ر عدد 27 سنة 2009، ص:20

3- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009

4- المادة 67 68 من قانون المالية لسنة 2012

وتتجلى الطبيعة الخاصة للحق العيني العقاري الممنوح لصاحب الامتياز من خلال الخصائص التالية:

- يتميز حق الملكية بأنه حق دائم باعتباره أوسع الحقوق العينية 33 سنة كحد أدنى قابلة للتجديد مرتين أي 99 سنة.

- الحق العيني الممنوح يخوّل لصاحبه سلطة مباشرة على محل الحق العيني العقاري المتمثل في العقار الموجه للاستثمار، إلا أن هذه السلطة المباشرة يجب استخدامها حسب ما أعد له العقار.

- يتقدم صاحب الامتياز عن غيره من أصحاب الحقوق العينية ممن هم أنزل مرتبة، فإذا ترتب لشخص آخر حق الامتياز الأسبقية حسب تاريخ شهر العقد.

- في حالة وفاة صاحب الامتياز ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن العقد إلى الورثة¹، لكن يمكن تصور احتمال تخلي الورثة عن هذا الحق العيني العقاري، في هذه الحالة يجب الرجوع إلى أحكام المادة 53 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم والتي جاءت فيها: "إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية المورثة، بعد فتح التركة يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى بعد التحقيق القضائي أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية، ويتم حينئذ تطبيق إجراءات تسليم أموال التركة وفقا للمادة 51 أعلاه، وتدرج الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الأملاك الخاصة التابعة للدولة بعد إثبات الطابع القطعي لإدارة الورثة في التخلي عن الإرث"²

- لم يعد حق البناء مرتبطا بملكية الأرض³، إذ يخوّل منح الامتياز لصاحبه استصدار رخصة بناء مرتبا لصاحبه نفس آثار المالك.

- لصاحب الامتياز رهن ما أحدثه من بناءات ومنشآت فوق العقار، كما يجوز أن يشمل الرهن الحق العيني العقاري¹ دون الأرض².

1- المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري
2- نصت المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: (كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إنشائها في مجموع النطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية)

3- المادة 05 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم

- يمكن لصاحب الامتياز التصرف في الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز بالتنازل عنه، أو تأجيله من الباطن، وبهذا المعنى جاءت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 لكن يتعين اشتراط رخصة صريحة³ من مصالح أملاك الدولة تحت طائلة البطلان⁴ يرافقها شرطاً إنجاز البناءات المقررة في المشروع والبدء في النشاط المعائن من طرف الهيئات المختصة، وذلك دون الإخلال بشرط انتهاء مدة 05 سنوات لما يكون الامتياز ممنوحاً على أصل عقاري مبني.

في خضم تشعب خصائص عقد الامتياز وطبيعته القانونية، هناك محاولات رامية لانتهاج التصلب والتشدد من منظور حماية الرصيد العقاري الموجه للاستثمار ، وهو ما يدفعنا إلى البحث عن شروط وكيفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي.

المطلب الثاني: شروط وكيفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي

سنتناول في هذا المطلب الشروط القانونية المقررة على القطعة المخصصة للاستثمار بصفة عامة والمخصصة للنشاط الصناعي أو الإنتاجي بصفة خاصة، ثم نتقل في مرحلة ثانية إلى كيفية منح الامتياز والإجراءات الواجب على المترشح اتخاذها للاستفادة من قطعة أرض في إطار الاستثمار وأخيراً تبيان أهم الالتزامات والحقوق المقررة للمستفيد من قطعة أرض موجهة للاستثمار من الوعاء العقاري.

الفرع الأول: شروط منح الامتياز في مجال العقار الصناعي

بالنسبة لقطعة الأرض المخصصة للاستثمار في المجال الصناعي أو الإنتاجي، فقد اشترطت المادة 03 من الأمر 04/08 بخصوص الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار شرط احترام قواعد التعمير، كانت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 تشترط أن تكون الأرض التابعة للدولة غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة، لتلبية حاجاتها وواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير وعليه يجب أن تكون القطعة

1- برز خلاف فقهي حول إمكانية رهن حق الانتفاع؛ الفريق الأول لم يجز رهنه، والفريق الآخر هو الرأي السائد أجاز ذلك، راجع: عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر في التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 1998، ص: 350

2- المادة 11 من الأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008

3- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، رقم 07875 المؤرخة في 30 جويلية 2009، ص: 05

4- نصت المادة 19 الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009: (يجب إعلام إدارة أملاك الدولة تحت طائلة البطلان بأي معلومة يجب إجراؤها على حق الامتياز)

الأرضية مهيأة مسبقاً لأنها ستكون محل إنجاز المشروع الصناعي أو من أجل إنجاز المنشأة الصناعية أو الإنتاجية، ويجب احترام قواعد التهيئة والتعمير وذلك على أساس أن أدوات التعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS هي التي تحدد موقع الأراضي، لا يمكن إنجاز أو بناء منشآت صناعية دون أن تكون الأرض المبنى عليها مخصصة لذلك وفق شهادة التعمير المقدمة من المصالح المختصة، كما نصت المادة 02/66 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 105/04¹ على أن الوالي هو الذي يسلم رخصة التجزئة أو البناء في حالة منشآت الإنتاج كما حددته المادة 06/35 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 المحدد لكيفيات تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.

فيما يخص مرفقات ملف طلب رخصة البناء على إلزام إرفاق الطلب بقرار من الوالي الذي يرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية، والمادة 17 و18 من المرسوم التنفيذي 175/91 المحدد للقواعد العامة والتهيئة والتعمير نصت على أنه يمكن أن تتوقف رخصة التجزئة الصناعية أو بناء مؤسسات عمومية؛ على وجود شبكة لصرف المياه الراسبة الصناعية، وللإشارة فإن قانون تهيئة الإقليم² في كل من المادة " على أن يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مبادئ وأعمال التنظيم القضائية المتعلقة بما يأتي:

- المناطق الصناعية والأنشطة كما تطرقت المادة 43، إلى المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة، والمادة 52 نصت على أنه يحدد المخطط التوجيهي لتهيئة المساحة الخصبة على وجه الخصوص.

- تحديد مواقع التوسع الحضري والأنشطة الصناعية والسياحية، كما يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كانت المنشأة الصناعية من شأنها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، ويقع على عاتق الإدارة إجراء التحقيق الإداري الذي تراه مناسباً للمشروع، ويسمى "تحقيق الملاءمة" وهذا بالنسبة لكل المؤسسات الصناعية، وخاصة إذا كانت تنتج مواد ضارة بالبيئة أو بالزراعة أو بالإنسان نفسه.

1- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر العدد 90، والعدد 51 لسنة 2004

2- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر العدد 77 سنة 2001

هذا الشرط الذي يعتبر ضروريا ومن النظام العام عند تهيئة وإنجاز أي عقار صناعي، كما يرتبط منح رخصة البناء بنتيجة هذا التحقيق .

وفي كل الأحوال فإنّ المستفيد من الامتياز في الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، فإنه ملزم باستغلال تلك الأرض في إطار الاستثمار لا يمكن أن يغيّر من تخصيص الأرض وإلا تم فسخ العقد الذي بواسطته استفاد من القطعة الأرضية بالإضافة إلى المتابعات التي يواجهها من طرف الجهات المختصة.

أما بالنسبة للشروط الواجبة عن المترشح للاستفادة من قطعة أرض في إطار الاستثمار خصوصا الاستثمار في المجال الصناعي أو الإنتاجي يجب أن يكون له دراسة أو مشروع صناعي أو إنتاجي أو خدماتي، وأن يقوم بالتصريح لدى الوطنية لتطوير الاستثمار الممثلة في الشباك الوحيد اللامكزي AND لكي يستفيد من المزايا المقررة في قانون الاستثمار 01/03 المعدل والمتمم.

للإشارة؛ فإن كل الأراضي الموجهة للاستثمار تكون محددة في قائمة معدة من طرف الوالي المختص محليا وتنشر على مستوى أمانة اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار CALPIREF¹، وأن يقدم طلبه للاستفادة من قطعة الأرض إلى الوالي المختص إقليميا، ويودع لدى أمانة اللجنة الولائية المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتنظر اللجنة في طلبه الذي يتولى رئيسها هو الوالي لإعداد مقرر تعيين موقع المشروع الاستثماري.

ويجب على المترشح أن يكون ملف فيه طلب يبين فيه طبيعة المشروع، دراسة تقنية واقتصادية بعدها مكتب دراسات معتمد تبين تشكيلة البيانات وعمليات التهيئة المزمع إنجازها، وكذا خصائصها، ومساحة القطعة الأرضية اللازمة وموقعها، الاحتياجات اللازمة التي يقتضيها المشروع (ماء، غاز، كهرباء نقل... إلخ)، مخطط إجمالي للإنجاز تشتمل على كشف وصفي وتقديري للعملية وبرنامج الاستغلال، خطة تمويل تبين مبلغ التمويل الشخصي للمترشح أو المزدوج ومبلغ القروض المالية التي يمكن أن تمنح له، أو يمكن أن تتوفر لديه، ونسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنويين².

1- أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07، ج ر العدد 27 لسنة 2007

2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 121/07 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي

أما بالنسبة للنشاط الصناعي المراد إنجازه فإنه يتم البت فيه من طرف اللجنة الولائية المساعدة على

تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIREF

وعليه فإنّ الاستثمارات تنجز في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة¹، إلا أنّ المشرّع الجزائري في إطار قانون الاستثمار في الأمر 01/03 المعدل والمتمم نص في المادة الأولى أنّ الاستثمارات تنجز في إطار منح الامتياز أو الرخصة، ونظام الرخصة مقترن بالنشاطات المقننة، فمثال ذلك تنص المادة الثانية من القانون 03/2000 على أنّ إنشاء أو استغلال شبكات عمومية للمواصلات السلكية واللاسلكية أو توفير خدمات الهاتف يخضع لنظام الرخصة، ويقصد بالرخصة الترخيص الذي تمنحه الإدارة في مقابل مالي من أجل استغلال نشاط يدخل ضمن النشاطات المقننة².

إذن فالرخصة أو الترخيص عبارة عن قرار إداري خاضع للقواعد التي تحكم القرارات الإدارية.

وأهم الضمانات الممنوحة للمستثمرين بموجب التصريح بالاستثمار هو الحصول على مقرر منح المزايا من الوكالة الوطنية للاستثمار AND حيث يحصل المستثمر على إعفاءات من الرسوم والحقوق الخاصة بإعداد العقود الإدارية المتضمنة منح الامتياز في إطار الأمر 04/08 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008³.

وقد وسّع المشرّع نطاق العقارات الموجهة للاستثمار المعنية بنظام الامتياز لكل الأملاك الوطنية الخاصة ما عدا: الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات منجمية، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها، ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانات الدولة، القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية⁴

1- المادة 04 من قانون تطوير الاستثمار 01/03 المعدل والمتمم

2- القانون 03/200 المؤرخ في 05 أوت 2000، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات، ج ر العدد 48

3- المادة 60 من قانون المالية لسنة 2015

4- المادة 02 من الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

الفرع الثاني: كيفية منح الامتياز في المجال العقاري

قبل صدور القانون 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 كان يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي. أما بعد صدور القانون رقم 11/11 الذي ألغى المزاد العلني بشقيه لم يعد إلا التراضي ساري المفعول، لذا سنرى في هذا الفرع منح الامتياز بالتراضي ثم بداية تنفيذه ومدته.

أولاً: منح الامتياز بالتراضي

كان يعتبر منح الامتياز بالتراضي أسلوباً استثنائياً في حالات خاصة محددة حصراً في المادة 07 من الأمر 04/08 السابق الذكر، كما اشترط في تلك الحالة أن يرخص به مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس الوطني للاستثمار¹، أما الآن وبعد أن عدلت المادة 15 من القانون رقم 11/11 السابق الذكر المواد 03، 05، 08 و 09 من الأمر رقم 11/11 أصبح يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي يرخص به الوالي بقرار².

بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة لمناطق الصناعة ومناطق النشاط.

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

بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي وبعد موافقة وزير القطاع المختص³.

1- المادتان 06 و 07 من الأمر 04/08

2- أنظر الملحق رقم 01

3- المادة 15 من القانون 11/11 المتضمن قانون المالية لسنة 2011

يكرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة ، يجب أن يتضمن تحت طائلة البطلان شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل نهاية المشروع¹

يرفق العقد الإداري بدفتر شروط معد وفقا للملحق المرسومين التنفيذيين للأمر 04/08 السابقين الذكر حسب الحالة، ويحدد برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منع التنازل.

فبعد اتخاذ الوالي قرار منح الامتياز يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة يوقع عليه صاحب الامتياز، بعد توقيعه على دفتر الشروط النموذجي، وفور إتمام هذه الإجراءات يبدأ صاحب الامتياز في إنجاز مشروعه، ويثبت تاريخ حيازة الأرض بمحضر يمثل تاريخ انطلاق عقد الامتياز²، يعده مدير أملاك الدولة الولائي، هذا المحضر له أهمية كبيرة خاصة في حالة عدم تنفيذ المشروع الاستثماري، هنا يتعرض صاحب الامتياز لمتابعة لأته ملزم بتنفيذ الأشغال في الآجال المحددة في دفتر الشروط ويتعرض هنا صاحب الامتياز للفسخ، في حالة عدم احترام بنود دفتر الشروط ويعد توجيه له إعدارين له برسالة مضمنة ولكن بدون جدوى، يباشر في إجراءات إسقاط الحق من طرف الجهات القضائية المختصة وهذا طبقا للمادة 10 من دفتر الشروط النموذجي.

عند عدم الانتهاء من المشروع الاستثماري في الآجال المحددة في عقد الامتياز يمكن منح صاحب الامتياز آجالا إضافية تتراوح بين سنة وثلاث سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الآجال الإضافية فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع تعويض من طرف الدولة مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية.

من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، تحدّد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة عند إنجاز البنائيات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد، أو رخصة البناء فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض.

1- المادة 06 و 07 من الأمر 04/08

2- بوجدة مخلوف، مرجع سابق، ص: 79

عند النطق من طرف القضاء المختص بهدم البنايات فإنه يستلزم على صاحب الامتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

تحوّل الامتيازات والرهون المحتملة المثقلة للقطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزاماته إلى التعويض الناجم عن إسقاط الحق وفقا لما جاءت به المادة 10 من دفتر الشروط السابق الذكر¹

مدة الامتيازات محددة بـ 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، أي تصل إلى 99 سنة ، ففي حالة نهاية مدته تسترجع الدولة العقار محل الامتياز غير أنه في هذه الحالة إشكالية ملكية القطعة الأرضية المقام عليها البنايات المنجزة من طرف صاحب الامتياز وفق الشروط المتفق عليها، والتي تصبح ملكه إجباريا وقانونا، فإن كان يملك البنايات وتبقى ملكية الأرض للدولة فهل يمكن أن تطبق قواعد الالتصاق المنصوص عليها في القانون المدني؟ إذ يتم التنازل على القطعة الأرضية المقام عليها البناية بناء على تعويض هذا الأخير الإدارة المانحة للامتياز².

وهذه أهم نقطة أثارها الأستاذ جبوري في مذكرته استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز.

1- أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البلدة، 2010

2- جبوري أحمد ، مرجع سابق، ص: 105

ما نستخلصه من هذا المبحث هو إلغاء المشرع للتنازل كأسلوب استغلال العقار الصناعي وتعزيز أسلوب الامتياز والذي لم يصبح يمنح إلا بالتراضي، إذ أن الامتياز كأسلوب لاستغلال العقار الصناعي اعتبره المشرع تارة حق استغلال وتارة حق استعمال إلا أن هذا النظام خلق جدلا في أوساط بعض المستثمرين الذين اعتبروه عائقا أمامهم لعدم تملكهم الأرض أو الأصل العقاري، لأنه يتحول حق الانتفاع (الاستعمال والاستغلال) دون ملكية الرقبة التي تظل في ذمة الأشخاص العامة.

إلا أننا في نظرنا أنّ العنصر الرئيسي والجوهري بالنسبة للمستثمر هو الاستغلال يرافقه استقرار المنظومة القانونية، ومهما كان الحق فهو مؤقت، لأن الواقع يعكس كل هذا التخوف والدليل حسب إحصائيات أن 85% من المشاريع التي تمنح لها الامتياز قابل للتنازل بعد إنجاز المشروع لم تتجسد على أرض الواقع.

المبحث الثاني: إشكالات العقار الصناعي وأثرها على الاستثمار في الجزائر

إنّ ارتباط عملية الاستثمار بالحصول على الأرض التي يتم عليها بناء المصنع أو القيام بأيّ نشاط يتعلق بعملية الاستثمار، يتطلب توفير تسهيلات وقوانين واضحة فيما يخص الحصول عليها، وهذا بتسجيل المعاملات الخاصة بامتلاكها، بحيث يجب تبسيطها والإسراع بها لربح الوقت، لأنّ عملية الاستثمار عملية طويلة الأجل، كما أنّ ملكيته الأصول بوثائق رسمية يسمح للمستثمر باستعمالها كضمان للحصول على قرض لتمويل مشروعه الاستثماري، كما أنّ وجود قوانين تحمي الملكية من المصادرة والتأميم أو نزعها بدون تعويض مقبول؛ تجعل صاحب رأس المال مطمئنا على ممتلكاته.

وعلى هذا الأساس سنبحث في هذا المبحث ونقف على أهم مشكلات العقار الصناعي، وأهم الحلول القانونية المقترحة في ذلك، وهذا في مطلبين : المطلب الأول: العوائق الإدارية والقانونية لاستغلال العقار الصناعي

سنتكلم في الفرع الأول عن المعوقات الإدارية ثم الفرع الثاني عن المعوقات القانونية وفي المطلب الثاني عن معضلة الأوعية العقارية غير المستغلة في الفرع السوق الموازية للعقار وتأثيرها على واقع التنمية، وكخلاصة للبحث الخروج بأهم التوصيات من خلال إعطاء الحلول القانونية المقترحة في ذلك

المطلب الأول: العوائق الإدارية والقانونية لاستغلال العقار الصناعي

تعتبر مشكلة العقار الصناعي وآلية الوصول إليه وتسوية ملكيته؛ أهم المعضلات المطروحة على مستوى الاستثمار في الجزائر، ونتيجة ما خلفته السياسات الاقتصادية والمخططات التنموية الماضية من هياكل ضخمة ومنشآت بقيت غير مستغلة وانتهت في الأخير إلى الهلاك.

الفرع الأول: العوائق الإدارية

يمثل العقار الصناعي هاجسا كبيرا أمام المستثمرين الوطنيين أو الأجانب، ولطالما تعثرت مشاريع ونفر مستثمرون لهذا السبب، ويتجلى هذا العائق ضمن المعوقات البيروقراطية كبطء العمل الإداري، تعدّد وتعقّد الإجراءات الإدارية والقضائية، صعوبة الحصول على قطعة أرض مهيأة، عدم ملائمة بعض المناطق

الصناعية ومناطق النشاط للمعايير الأساسية، نظرا لكونها أقيمت لأهداف سياسية واجتماعية وليست اقتصادية، عدم امتلاك العديد من المؤسسات لشهادة الملكية وكذا رخصة التجزئة، طول رد الهيئات المكلفة بمنح العقار الصناعي CALPIRF حيث أن 60% من المستثمرين يستهلكون عادة وفق المتوسط سنة أو سنتين للحصول على عقار صناعي، عدم توافق طبيعة هذه الأراضي الصناعية ونوع النشاط.

ففي مناطق النشاط الصناعي مثلا وهي الفضاءات الصناعية التي يتم إنجازها من قبل الجماعات المحلية والبلديات والولايات؛ تبدو الثغرات جليا في عدم تهيئة هذه المساحا التي تبقى بعيدة عن المواصفات وأدنى المقاييس الخاصة كقنوات المياه الصالحة للشرب وتصريف المياه والكهرباء والطرق، والأهم من ذلك تحويل مساحات عديدة لصالح مشاريع إنجاز سكنات وعقارات تجارية، وقد عرفت مناطق عديدة تأخرا كبيرا لا سيما تلك التي أقامتها البلديات قبل صدور القانون الخاص بالتوجيهات العقارية، ويكمن التأخر في عملية نقل هذه المناطق للوكالات العقارية المؤهلة على الرغم من دفع المستحقات من قبل المستثمرين¹.

فيما سجلت الهيئات المختصة خلال السنوات الماضية؛ تناقصا للمساحات القابلة للاستغلال، خاصة في محيط المدن الكبرى شمال البلاد، ظلّت عقارات عدد من الشركات التي أوقفت نشاطها وحتى تلك التي تم حلها نهائيا؛ غير مستغلة لسنوات، على سبيل المثال؛ بناء على تقرير للجلسات الخاصة بالتنمية لولاية الجلفة أعدته الأمانة العامة للولاية بالإضافة إلى المديرين التنفيذيين للولاية والهيئات المكلفة بالاستثمار في الولاية، فإن أهم الصعوبات في وضعية العقار الصناعي تتجلى في عدم وجود مترشحين لاقتناء العقارات المعروضة للبيع عن طريق المزاد العلني، وهذا تطبيقا لمحتويات المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 294/94 بتاريخ 25 سبتمبر 1994 بالرغم من الإشهار الواسع في الجوائز الرسمية والتخفيضات المعتبرة للسعر الأدنى².

نقص في تزويد المنطقة الصناعية ومنطقة النشاط بالجلفة بالمياه، هذه الوضعية ناتجة عن الربط غير الشرعي للمنطقتين بالمنطقة الحضرية في التزود من نفس الشبكة.

1- بلعوج بلعيد، معوقات الاستثمار في الجزائر- مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، مختبر العولمة واقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف، العدد 4، ص: 44

2- الجلسات الخاصة بالتنمية في ولاية الجلفة، لجنة الاستثمار، السياحة والتشغيل، جانفي 2001

فيما يخص المنطقة الصناعية ومنطقة النشاط بالجلفة؛ فعلى الرغم من وجود بعض التجهيزات القاعدية مثل الغاز، الماء، الكهرباء، شبكة الطرق، شبكة الصرف الصحي، والهاتف، إلا أنّ هناك عجزا كبيرا في إطار هذه الوسائل لكل مستثمر، وهذا مما أدى بالمستثمرين للتخلي عن مشاريعهم، أما مناطق النشاط الأخرى مثل عين وسارة، حاسي ببح، مسعد، البيرين، الإدريسية، فلوحظ عدم وجود أي تهيئة للتجهيزات القاعدية إضافة إلى افتقار البعض من مناطق نشاط مثل حاسي ببح و مسعد لرخص التجزئة وملف التقني ومخالفة لقواعد التهيئة والتعمير.

أغلب المشاريع الممنوحة لفائدة المستثمرين واقعة في مناطق ممسوحة مسحا سهبيا مما تضطر إدارة أملاك الدولة للمطالبة بإعداد وثيقة القياس من طرف مصلحة مسح الأراضي، مما يؤدي إلى بطئ في إجراءات تسليم العقد¹.

بالإضافة إلى ذلك تم تسجيل اختلالات سابقا بفعل تعدد الهيئات المكلفة بمنح قطع الأراضي فإلى جانب الولاية قدمت البلديات والهيئات المكلفة بالإنجاز ووصاية المؤسسات العمومية قطع أراضي دون تحديد مضبوط ودون مراعاة طبيعة النشاط بل وحتى دون تحديد نوع مشاريع الاستثمار المزمع إقامتها على تلك المساحات²، مما أدى إلى تفاقم ظاهرة المنازعات والاحتلال غير العقلاني للفضاء الصناعي، وأضفى عليه طابع العشوائية والارتجالية، وسجلت عدة حالات لمستفيدين لا يملكون شهادات أو عقود ملكية، ونزاعات جراء التعديل المستمر لسعر التنازل، وسجلت حالات استفادة شهادة أو وثيقة إدارية مسلمة من قبل الولاية، فيما لم يتم إنجاز أي مشروع استثماري على هذه القطعة، ومما زاد الواقع تعقيدا؛ غياب أي إجراءات قانونية ردعية أو تدابير زجرية وعقابية في مستوى المخالفات المسجلة، وقد واجه العديد من المستثمرين صعوبات حقيقية في الحصول على قطع أراضي لمحدودية العرض، في الوقت الذي تبقى فيه مساحات واسعة غير مستغلة.

كل هذه الأسباب تقودنا إلى اعتبار أن مشكلة العقار الصناعي ذات طابع إداري وتنظيمي

1- إرسال مديرية أملاك الدولة رقم 2012/9921 بتاريخ 13 نوفمبر 2012 بخصوص وضعية المشاريع الاستثمارية

2- د بن حمودة محبوب-أ بن قانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد 05، سنة 2007 ص:62

الفرع الثاني: العوائق القانونية

لوقت طويل؛ لم يوجد انسجام في النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي، حيث خضعت كل محافظة عقارية لآلية مختلفة بين الامتياز، التنازل، والإيجار.

فعلى سبيل المثال لا الحصر إلى غاية 2007، استثنيت الأصول العقارية المتبقية المبنية في ظل المرسوم التنفيذي 122/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 من آلية الامتياز قابل للتنازل وخضعت لآلية التنازل المباشر.

وحتى عند محاولة إرساء الانسجام؛ تميز الإطار القانوني بعدم الاستمرارية والفراغ القانوني، لعدم صدور قوانين تنظيمية توضح بدقة كيفيات منح الحافطة العقارية، والشروط التي يجب على المستفيد الالتزام بها، فكرس ذلك الغموض وانعدام الشفافية¹.

عدم تطهير الوضعية القانونية للعقار الصناعي أوجد عدة نزاعات حيث تم الاستيلاء على الأراضي دون مآل واضح ودون مراعاة إجراءات الإدماج المحددة في النص 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية، ونصوصه التطبيقية مما خلق عدة منازعات تحول دون إمكانية حصول المتعاملين على سندات ملكية رغم إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، فهناك من تم منحه اعتماد لإنجاز مشروع استثماري ثم تبين أن أصل الملكية هو ملكية أرض خواص.

المطلب الثاني: معضلة الأوعية العقارية غير المستغلة

لا تزال كثير من العقارات ذات الطابع الصناعي غير مستغلة وبحسب التقديرات؛ أكدت على أن نصف الأوعية المصنفة في خانة العقار الصناعي غير مستغلة، فضلا على وجود مساحات شاسعة تتربع على حوالي 22 000 هكتار في حالة إهما، ومنها خارج التوظيف، مما أدى إلى عزوف كثير من المستثمرين المحليين والأجانب بسبب مشكلة العقار الصناعي، وعليه يأتي من الضروري تمرير الأملاك

1- النظام القانوني للعقار الصناعي بالجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم ، شعبة قانون خاص ، قسم القانون لاعقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، السنة الجامعية

الشاغرة وتتمين العقارات الصناعية، والإسراع بالقيام بإجراءات تشريعية تسمح للدولة باستعادة العقار الصناعي المجدد أو غير المستغل بغرض زيادة العرض العقاري¹.

الفرع الأول: السوق الموازية للعقار وتأثيرها على واقع التنمية

ظهرت خلال السنوات الماضية، شبكات مضاربة في العقار اتخذت أشكالاً عدة وظفت الثغرات القانونية وحولتها إلى مصدر للثراء السريع، وألحقت أضراراً كبيرة بالاقتصاد الوطني²، ولعل ما ساعد على ظهور هذه الشبكات هي الإجراءات التي اتخذتها السلطة قبل حوالي 08 سنوات في التنازل عن عقاراتها عن طريق مزادات علنية، حيث أفرز هذا الإجراء مضاربات وتجيلاً، حيث يعتمد الملاك الجدد إلى تأجير أوعية عقارية صناعية بأسعار ضخمة وبنسق مغاير للمتعارف عليه.

وكان لظهور شبكات المضاربة أسباباً منها:

- فرض أسعار إدارية وارتفاع سعر التنازل.
 - ثقل الإجراءات الخاصة بالحصول على حق الملكية.
 - استخدام الأسماء المستعارة والصورية، وكذا تحويل جزء من الأراضي ضمن قوائم المساحات المخصصة للبناء الحضري أو لممارسة أنشطة غير مرخص بها وليس لها علاقة بالمشروع.
 - عدم تحديد التجزئات داخل المناطق الصناعية، بصفة واضحة وظاهرة ، أدى إلى ظهور توسعات غير قانونية.
- هذه الأشكال المختلفة أدت إلى خلق سوق موازية للعقار ومضاربة قلّصت من فرص الإقبال على الاستثمار.

1- قالقيل نور الدين - مراد خروبي، تنظيم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ومشاكل ترقيتها في الجزائر، مجلة دراسات، العدد 07 جامعة الأغواط، ص: 207
2- محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، جامعة بسكرة، ص: 323

الفرع الثاني: مشاكل فنية وتقنية

هناك ما يعيب على الأجهزة والهياكل المستحدثة أخيرا من أجل متابعة عملية الاستثمار وخاصة لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار CALPIRF حيث تبين أن النصيب الأكبر من تشكيلتها تضم ممثلين عن الإدارات العمومية المختلفة المتواجدة على مستوى الولاية، ولا تضم ممثلين عن المتعاملين الاقتصاديين أو ممثلين عن المجتمع المدني، وهذا الوضع يجعل اللجنة تبدو كأداة في يد السلطة العمومية تركز من خلالها رغباتها في توجيه الاستثمارات، مما يكرس حسب وجهة نظرنا عدم الشفافية والبيروقراطية واستغلال غير عقلاني لهذا العقار.

وإذا ما دلّ على شيء إثمًا يدل على غياب مقومات الإدارة الرشيدة.

ففي حالة رفض اللجنة مشروعا لعدم توفره على المعايير المطلوبة، فإن قرار اللجنة لا يعد مجرد اقتراح، والقرار الأخير يعود للوالي، وهذا ما أكدته المادة 05 من الأمر 04/08 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، التي جاء فيها: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي... بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار...".

ولهذا المفهوم فإنّ تدوين اللجنة اقتراحات بعدم الموافقة على منح الامتياز على طلب المترشح في محاضر يوقعها الأعضاء، لا يشكل قرارا إداريا، لأن الاقتراحات هي أعمال تمهيدية لصناعة القرار الإداري النهائي الصادر عن الوالي المتضمن رفض منح الامتياز.

خاتمة

خاتمة:

لقد حاولنا من خلال هذه الدراسة المتواضعة إلقاء نظرة على ما هو واقع العقار الصناعي المخصص لقطاع النشاط الصناعي والإنتاجي في الجزائر، والذي يلعب دورا هاما في تنمية الاقتصاد الوطني مع التطرق والوقوف على أهم الإشكالات التي تقف عائقا على استغلال هذا الصن ومن خلال هذه الدراسة تبين لنا:

- أن العنصر الرئيسي والجوهري بالنسبة للمستثمر هو عنصر الاستغلال يرافقه استقرار المنظومة القانونية، وتجسيد دولة القانون وبالتالي النقاش حول اختيار منح الامتياز أو التنازل لا أساس له، لأن العبرة في المسألة هو مراقبة استخدامات الأرض، ولعل ما يدعم وجهة نظرنا هو عدم اتخاذ الإدارة في مراحل سابقة إجراءات ردعية ضد المخالفين والدليل على ذلك أن أغلب الإحصائيات سواء على المستوى المحلي أو الوطني تؤكد عدم استغلال العقار الصناعي حيث حوالي 85% من المشاريع التي منح لها الامتياز لم تتجسد على أرض الواقع.

- ولا يتوقف النقاش على مدى تحفيز النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي القائم على أساس نظام الامتياز غير القابل للتنازل للمستثمرين؛ بل يتجاوزه لأن إرساء النظام القانوني للعقار الصناعي هو محصلة تراكم تاريخي وقانوني وعلاج نسبي، حيث تميز لوقت طويل بنصوص قانونية مشتتة ومبعثرة، لا يوجد انسجام في تطبيقها، فبعوض العمل على منهج مستمر ودقيق؛ للأسف اتجهت السلطة إلى العمل بمبدأ مورث من الماضي من خلال: تنظيم العقار الصناعي وفق قوانين مبعثرة تراوحت ما بين قوانين المالية، وقوانين الاستثمار، ونصوص خاصة، دون تصور نظام تشريعي واضح ومحدد ينظم مسعى إنشاء حافظة هذا العقار وسبيل استغلاله بصفة دقيقة، مما جعل الأمر يسوده التناقض، والغموض في منح الأوعية الموجهة للاستثمار الصناعي وبالتالي مضاربة غير مسبوقة.

- أما على المستوى الإداري؛ شهد العقار الصناعي تضخما في الأجهزة العمومية ذات طبيعة قانونية متعددة وتنازعا في الصلاحيات، وصعوبات حالت دون تأدية مهامها، واستحداث مؤسسات عمومية وهيكل إدارية دون أن يكون لها صلاحيات فعلية، وهذا ما يتجلى في كيفية تسيير الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI للعقار الصناعي، ويعود هذا الإخفاق لطبيعتها القانونية، كما أن عدم تفعيل دور السباك الوحيد من خلال إعطاء صلاحيات أوسع لممثلي الإدارة المتواجدين على مستوى هذه الشبائيك، وخاصة الهيآت المكلفة بالعقار، بإعطائهم سلطة اتخاذ القرار .
- كما أن تحديث الإطار المؤسساتي ونقل إدارة العقار الصناعي من نمط إداري إلى تسيير جديد ما زال مغيبا، وهذا ما تجلى في سيطرة الجهاز الإداري وتحكمه في العقار.
- وانطلاقا من النتائج يمكننا وضع جملة من الاقتراحات على النحو التالي:
- تبني استراتيجية طويلة المدى وواضحة، لأن الانفتاح الاقتصادي يتطلب النظام ، الدقة، والاستقرار القانوني، مما ينعكس إيجاب على المستثمر سواء الأجنبي أو الوطني ويحس بالاطمئنان على الأموال في الساحة العقارية.
- الإبقاء على آلية منح الامتياز غير قابل للتنازل، لكن مع الوقوف بحزم في وجه التجاوزات من طرف المستثمرين الذين لم يجسدوا مشاريعهم على أرض الواقع، أو تحويل طبيعة العقار الأصلية لأغراض أخرى لا تمت بصلة بالصناعة، كالسكنات والعيادات وقاعات الحفلات.
- جعل عدم استغلال العقار الصناعي تعسفا في استغلال الحق، مما ستبعه نزع الملكية ومنح حق الامتياز على الأرض أو الأصل العقاري لمستثمر آخر.
- تطهير الساحة العقارية الصناعية من المتعاملين غير الملتزمين بمشاريع استثمارية والذين حصلوا على ملكيتها قبل تخلي المشرع الجزائري عن إمكانية تحويل منح الامتياز إلى تنازل، ويكون الاسترجاع إما بنزع الملكية مقابل تعويض عادل ومنصف، أو ممارسة النفقة الإدارية في حالة بيع الأرضية المخصصة للاستثمار

- تنصيب لجان ميدانية ، لمتابعة ومراقبة آجال تنفيذ المشاريع الاستثمارية، وتحرير محضر بذلك ليكون المتخلفون عن آجال الإنجاز محل متابعة أمام القضاء .
- الحد من تفرد الوالي في اتخاذ قرار منح الامتياز، وذلك من خلال اشتراك لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات CALPIRF في القرار مع ضمها ممثلين عن المجتمع المدني بالتساوي مع ممثلي الإدارات .
- وضع كل المواد المالية و البشرية من اجل إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط وتوفير كل المنشآت القاعدية من ماء ، كهرباء،غاز،...وغيره.
- تسريع عملية مسح الأراضي ،لأنها تمثل الدعامة الأساسية العقارية .
- تفعيل دور الشباك الوحيد من خلال إعطائه صلاحيات أوسع لممثليه، وخاصة الهيئات المكلفة بالعقار بإعطائهم سلطة اتخاذ القرار
- لا بد من الاستثمار في رأس المال المصرفي، وتوظيف ذوي الكفاءة، الخبرة والعلوم واشتراك الجامعات من أجل إيجاد حلول كفيلة لمشكل العقار الصناعي .
- وفي كل الأحوال يبقى موضوع العقار الصناعي والعقار الموجه للاستثمار بصفة عامة مجالا خصبا للبحث والدراسة فيه

المصادر

والمراجع

1. بشير محمد التيجاني، تنظيم الإقليم وتوطين الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر سنة 1987
2. بوجدرة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، طبعة الثانية، 2006
3. جمال الدين ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، الطبعة الثالثة، بيروت 1414هـ
4. الجيلالي عجة، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار- الأنشطة العادية وقطاع المحروقات، د ط ، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2006
5. عبد الرزاق أحمد السنهوري، شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر في التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الفوقية، بيروت لبنان، 1998
6. محمد أحمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات- دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي، منشأة المعارف الإسكندرية 2009
7. محمد صبري السعدي، الإثبات في المواد المدنية والتجارية طبقا لأحدث التعديلات ومزود بأحكام القضاء الطبعة الأولى، دار الهدى، الجزائر سنة 2009
8. محمود بومخلوف، التوطين الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر-التجربة والآفاق ، دار الأمة، الجزائر 2001
9. نعيم مغبغب ، قانون الصناعة، دط، دن، 1996

ثانيا: المقالات العلمية

1. بلعوج بلعيد، معوقات الاستثمار في الجزائر- مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، مختبر العولمة واقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف، العدد 4
2. د بن حمودة محبوب-أ بن فانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد 05، سنة 2007

3. قالقيل نور الدين – مراد خروي، تنظيم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ومشاكل ترقيتها في الجزائر، مجلة دراسات، العدد 07 جامعة الأغواط

4. محمد حجاري، إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 16، جامعة بسكرة

ثالثا: الرسائل العلمية

1/ رسائل الماجستير:

1. فسيح حمزة، التنظيم القانوني للاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، رسالة ماجستير فرع المؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر 2004/2005

2. الأستاذ: جبوري أحمد، محاضرا غير منشورة ألقيت على طلبة السنة أولى ماستر حول العقار الصناعي، كلية الحقوق جامعة د/يحيى فارس المدية 2011/2012

3. أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البليدة، 2010

2/ مذكرات تخرج المدرسة العليا للقضاء:

1. صغير لامية، الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للاقتصاد، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر 2005-2008

المواقع الالكترونية:

WWW.ADN SOLUTION .NET/INVESTAN/INDEX.PHP ? NEWS=144

أ- الدراسات:

1. دستور 1976، الصادر بموجب الأمر 97/76 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، المتعلق بإصدار دستور 1976، ج مؤرخة في 24 نوفمبر 1976
2. دستور 1989 المصادق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، ج ر المؤرخة في 01 مارس 1989

ب- النصوص التشريعية:

1. الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، ج ر عدد 19 لسنة 1974
2. الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية .
3. الأمر 79/71 المؤرخ في 16/11/1971 المتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات، ج ر عدد 101، ص:1350
4. الأمر 58/75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 لسنة 1975
5. قانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية
6. القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 49 لسنة 1990
7. القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر عدد 52 لسنة 1990
8. قانون 03/200 المؤرخ في 05/08/2000 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات، ج ر عدد 48
9. قانون 20/2001 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة ، ج ر عدد 77 ل 2001/12/15

10. قانون 03/030 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 11 مؤرخة في 19 فيفري 2003
11. الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2010 والمتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر العدد 47 لسنة 2001
12. الأمر 04/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 ، ج ر عدد 47 مؤرخة في 19/07/2006
13. الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49 المؤرخة في 03 ديسمبر 2008
14. الأمر 08/06 المؤرخ في 20 أوت 2006 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47 مؤرخة في 19/07/2006
15. الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 53 المؤرخة في 30 أوت 2006

ج- النصوص التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إحداث وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ، ج ر عدد 68 لسنة 1990
2. المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17/01/1994 المتعلق بمنح الامتياز للأراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر عدد 67 مؤرخة في 19/01/1994
3. المرسوم التنفيذي رقم 204/94 المؤرخ في 25/08/1994 المتضمن أحكام حل وتصفية المؤسسات العمومية الاقتصادية غير المستقلة ذات الصبغة الوطنية أو المحلية، ج ر عدد 63 لسنة 1994
4. المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات ومنح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27

5. المرسوم التنفيذي رقم 122/07 المؤرخ في 23/04/2007 المحدد لشروط كفاءات تسيير الأموال المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، ج ر عدد 27
6. المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة لمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر عدد 27
7. المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول العقارية الفائضة التابعة لمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر عدد 27

ملاحقہ

وضعية العقار الصناعي الموجهة للاستثمار

لولاية الجلفة

(02)

جدول

جدول (01)

وضعية ملفات الاستثمار المتعلقة بالخواص المودعة ملفاتهم لدى مصاح أملاك الدولة بالجلفة ابتداء من 19/01/2012 إلى 15/03/2015				عروض العقار الصناعي والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بولاية الجلفة		
عدد الملفات المعتمدة CALPIREF				المساحة المتوفرة	عدد القطع	الموقع
مسلمة	التسجيل	الإشهار	قيد الإنجاز			
97	01	05	26	417.443.34	75	المنطقة الصناعية بالجلفة
				6.090.00	02	منطقة النشاطات-عين وسارة
				65.695.00	45	منطقة النشاطات-حاسي مجح
				15.697.44	19	منطقة النشاطات-الإدريسية
				236.980.00	42	منطقة النشاطات-مسعد
				87.500.00	59	منطقة النشاطات-البيرين

ملاحظة: بالنسبة للإحصائيات المتعلقة بالجدول (01) فقد تم استهلاك العديد من القطع، وهذا بناء على طلبات المستثمرين سابقا

الفهرس

الصفحة	الموضوع
	إهداء
	شكر وعرهان
	مقدمة
05	الفصل الأول
06	تمهيد
07	المبحث الأول: التعريف بالعقار الصناعي
07	المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي
07	الفرع الأول: التعريف اللغوي
08	الفرع الثاني: التعريف القانوني للعقار والصناعة
09	المطلب الثاني: تمييز العقار الصناعي عن ما يشابهه
10	الفرع الأول: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي
11	الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني
12	الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي
13	المبحث الثاني: التطور التشريعي والتنظيمي للعقار الصناعي
13	المطلب الأول: العقار الصناعي في ظل النظام الاشتراكي
13	الفرع الأول: النصوص القانونية التي نظمت العقار الصناعي
15	الفرع الثاني: حالة العقار الصناعي في ظل النظام الاشتراكي
16	المطلب الثاني: العقار الصناعي في ظل النظام الرأسمالي
17	الفرع الأول: التشريع الإصلاحي في إطار الرأسمالية (اقتصاد السوق)

22	الفرع الثاني: الاستثمار في ظل الشراكة مع الأجنبي
24	خلاصة الفصل الأول
25	الفصل الثاني
26	تمهيد
27	المبحث الأول: طرق استغلال العقار الصناعي في الجزائر
27	المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز
28	الفرع الأول: التعريف التشريعي و القضائي لعقد الامتياز
31	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز
36	المطلب الثاني: شروط وكيفيات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي
36	الفرع الأول: شروط منح الامتياز في مجال العقار الصناعي
40	الفرع الثاني: كيفيات منح الامتياز في المجال العقاري
43	خلاصة المبحث الأول
44	المبحث الثاني: إشكالات العقار الصناعي وأثرها على الاستثمار في الجزائر
44	المطلب الأول: العوائق الإدارية والقانونية لاستغلال العقار الصناعي
44	الفرع الأول: العوائق الإدارية
47	الفرع الثاني: العوائق القانونية
47	المطلب الثاني: معضلة الأوعية العقارية غير المستغلة
48	الفرع الأول: السوق الموازية للعقار وتأثيرها على واقع التنمية
49	الفرع الثاني: مشاكل فنية وتقنية
50	خاتمة
54	المصادر والمراجع
	ملاحق