



جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون أعمال

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار في الجزائر

تحت إشراف:

الدكتورة: سارة بن صالح

إعداد الطالبتين:

➤ أية بوجاهم

➤ هالة حزام

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	أ. د. عصام نجاح	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
02	د. سارة بن صالح	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر -أ-	مشرفاً
03	د. آسيا يلس	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر -أ-	عضواً مناقشاً

السنة الجامعية: 2023-2024

شكر وعرفان

الشكر الأول لله العلي العظيم الذي اعاننا على اتمام هذا العمل ،
نتقدم بأسمى عبارات الشكر والإمتنان إلى الدكتورة القديرة " **سارة بن صالح** "
المشرفة على هذا العمل و مدى إخلاصها و تحفيزها لنا و مرافقتنا بتوجيهاتها
العلمية القيمة و صبرها و مجسوداتها الدائمة لإكمال هذه المدكرة .
كما نتقدم بالشكر لأعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة و إثراء هذا العمل كل
باسمه ، لكم منا أرقى عبارات الشكر و الإمتنان .
الشكر الموصول لكل دكاترة و أساتذة جامعة 08 ماي 1945 ، كلية الحقوق و
العلوم السياسية قسم الحقوق لمرافقتهم لنا طيلة مشوارنا الجامعي
وجزيل الشكر للدكتور جلال الدين عزيزي جامعة جيجل الذي تواصل معنا شخصيا
و افادنا بخبرته العلمية القيمة

كما نتقدم بالشكر إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه

تمت بآذن الله

إهداء

إلى الله قبل كل شيء ... إلى أطفال غزة ... إلى أهل غزة نصركم الله وثبت خطاكم
الحمد لله له كما ينبغي لجلال لوجهه وعظيم سلطانه ... من قال أنا لها "نالها".

لو تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون، لو يكن العلم قريبا ولا الطريق كان محفوظا
بالتسميلات لكني فعلتها ونلتها بمشيئة الله.

أهدي ثمرة جسدي وتعبي إلى من تملك جنة تحت القدم ... إلى ملائكي الطاهر قوتي بعد
الله داعمتي الأولى الأبدية، إلى التي أعطتني بلا حدود وساندتني بلا مقابل ... التي
لولا تضحياتها لم أكن هنا ... أمي حبيبتي أطال الله عمرها.

إلى الجدار الذي أستند عليه في تعبي وحزني إلى الكتف الذي أضع عليه أثقالتي إلى
الذي كان لي خير عون عند الممن إلى عزيزي وحبيبي أبي الغالي أطال الله عمره.
إلى التي إحتضنتني بقلبا قبل يديها إلى التي سهلت علي الشدائد بدعائها إلى من
رتبني وكانت لي الشمعة المضيئة في الليالي المظلمة أمي الثانية خالتي حفظها
الله.

إلى سدي وقوتي في الحياة إلى من مد إلي يداها دون كلل أو ملل وقت ضعفي
أدامكم الله خلعا ثابتا لا يميل إلى من قيل فيهم سنشد عضدك بأخيك إخوتي ... محمد
- منار.

إلى من ساندني في كل خطوة وأزاح عن طريقي المتاعب وزرع الإصرار والثقة في
داخلي، رفيقي في أوقاتي الصعب زوجي ... بدر الدين.
إلى اليد الخفية التي أزالته عن طريقي الأشواك أوقات نهاذ صبري داعمتي هديل
إيصالحي.

إلى صديقات عمري نورهان، سندس، إيمان، ذكري.

إلى حبيبات قلبي مياسين ، سيدرا

إلى أستاذتي المشرفة بن صالح سارة.

آية

إهداء

من قال أن لها لها "نالها"
لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي أن تكون،
لم يكن الحلم قريبا ولا الطريق محفوظا بالتسميلات
الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا، الذي بفضلها ما أن اليوم أنظر إلى حلما طال انتظاره
وقد أصبح واقعا أفتخر به.

إلى ملائكي الطاهر، وقوتي بعد الله، داهمتي الأولى والأبدية "أمي"
أهديك هذا الإنجاز الذي لولا تضحياتك لما كان له وجود، ممتنة لأن الله قد
اصطفاك لي من البشر أما يا خير سند وعمود إلى من دعمني بلا حدود
وأعطاني بلا مقابل
"أبي"

إلى من قيل فيهم:

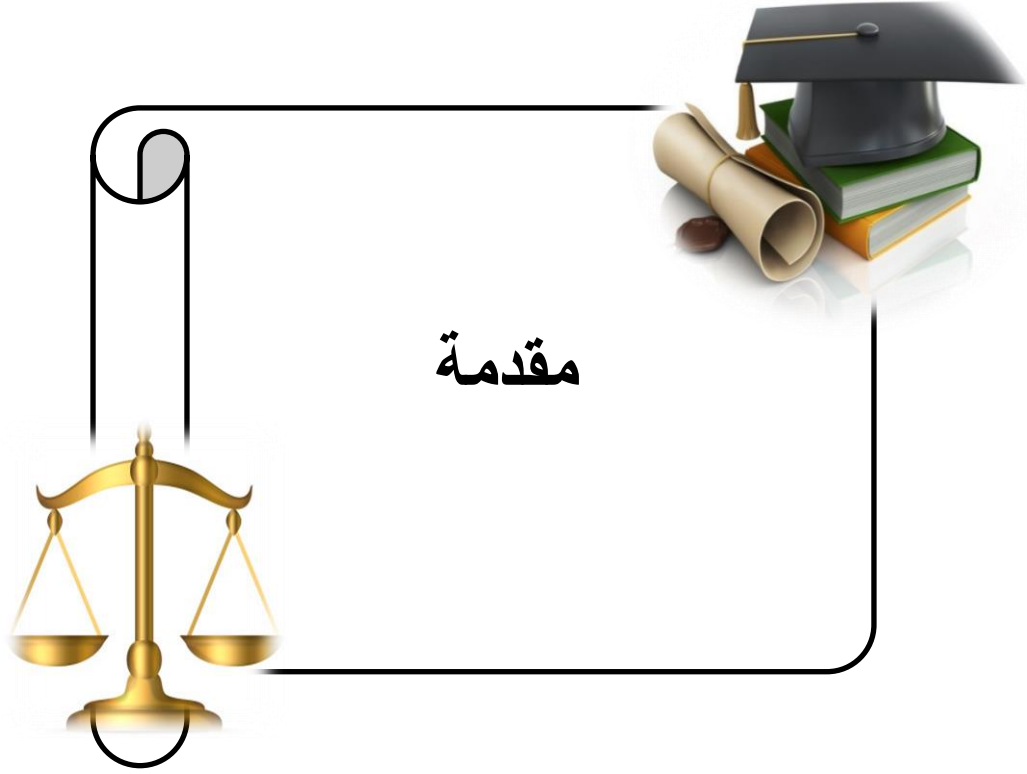
(سندك بخديك)

"رؤوف"

إلى من أمنت بقدراتي وأمن أيامي أختي

"ميرا، شيما، مروى، دنيا"

هالة



مقدمة

مقدمة

إن الهدف الأساسي لأي دولة هو تحقيق إقتصاد متكامل من خلال رفع مؤشر التنمية الاقتصادية وتحقيق الاكتفاء الذاتي، والتخلص من شبح التبعية والتقليل من الإعتماد على المحروقات، وتعتبر الجزائر من بين هذه الدول لسعيها جاهدة لتجسيد هذا الهدف، ذلك من خلال إهتمام المشرع الجزائري منذ الإستقلال إلى يومنا هذا بسد الثغرات والعمل على وقف المشاكل المتعلقة بالإستثمار وتركيزه بسن ترسانة من القوانين محاولة منه تخفيف التشديد على المستثمرين وخاصة الأجانب منهم بمنحهم جملة من الضمانات والتحفيزات بغية كسب ثقتهم وجذب وإستقطاب أكبر عدد منهم سواء كانوا وطنيين أم أجانب، لسد الفراغات والثغرات العديدة التي خلفها المستعمر، وبناء قاعدة إقتصادية متينة وفعالة.

كما عملت على سن مجموعة من النصوص القانونية بغية تسهيل وتبسيط الإجراءات والمعاملات على المتعاملين الاقتصاديين الجادين، أهمها ما جاء في ظل النصوص السابقة الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار (الملغى)⁽¹⁾، وكذا القانون 16-09 المتعلق بتطوير الإستثمار (الملغى)⁽²⁾، حاول من خلالها وضع حد للعراقيل التي يعاني منها الإستثمار والمستثمرين، لكنها مع ذلك بقيت تتسم بالجمود ولم تستطع الوصول إلى الهدف المرجو منها، حيث بقيت تعرف تعقيدا وصرامة في إجراءات الإستثمار والبطئ في المعاملات وبروز ما يعرف بالبيروقراطية الإدارية وعدم إنصاف تام للمستثمرين وعدم منحهم ضمانات كافية ومحفزة، غير أنه مع صدور آخر قانون للإستثمار وهو القانون 22-18 المتعلق بالإستثمار⁽³⁾ والساري المفعول، أصبح قانون الإستثمار يعرف نقطة تحول وإنطلاقة جديدة وبداية فعالة لتحسين المناخ الإستثماري وخلق فرص العمل والقضاء على البطالة.

سعت الدولة جاهدة في إطار عملية ترقية الإستثمار الذي يعد المفتاح الأول والوسيلة المثلى للإنتفاع على السوق العالمية الاقتصادية بوضع إستراتيجيات ومخططات والتركيز على الإستثمار في مجال العقار الصناعي، ذلك بمنحها جزء من أملاكها الوطنية الخاصة لإستقبال المشاريع الإستثمارية في المجال الصناعي والعمل على توفير الأوعية العقارية، بتركيزها على الصناعة بإعتبارها عصب

(1)-أنظر الأمر رقم 01-03، مؤرخ في 20 غشت 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 47، الصادرة سنة 2001، (الملغى).

(2)-أنظر القانون رقم 16-09، مؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بتطوير الإستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 46، الصادرة سنة 2016 (الملغى).

(3)-أنظر القانون رقم 22-18، مؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالإستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 50، الصادرة في 28 يوليو سنة 2022.

السياسة الاقتصادية في الدولة وأحد أهم ركائز الإقتصاد السوي، نحو تحقيق تنمية شاملة وهادفة لتغيير مجرى الإستثمار في الجزائر، من خلال تفعيل الإستغلال الفعلي كليا للمناطق الموجهة للإستثمار الصناعي تحت ما يسمى استغلال العقار الصناعي لترقية الإستثمار في الجزائر، لهذا الغرض صدر قانون العقار الإقتصادي 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية⁽¹⁾، وكذا صدور نصوصه التطبيقية في فترة وجيزة من تاريخ صدوره بالجريدة الرسمية ويعتبر هذا التقارب لأول مرة بالجزائر في مجال العقار الصناعي، وتعتبر رسالة من المشرع على مدى التركيز على الأهمية الكبرى التي يكتسبها العقار الصناعي كطريق للنمو الإقتصادي خلال السنوات القادمة.

تكمن أهمية العقار الصناعي في ترقية الإستثمار في الجزائر أن العقار الصناعي يعتبر حجر الأساس للإستثمار ومحرك التنمية الاقتصادية وله دور إستراتيجي كبير في عملية إستقطاب رؤوس الأموال الأجنبية على وجه الخصوص بتوفير العملة الصعبة والعائدات المالية الضخمة جراء الإستثمار وضمانة كافية لتحسين الأوضاع المعيشية في الجزائر مستقبلا لزيادة الثروة الاقتصادية ذلك إذا أحسن إستغلاله.

ويهدف هذا الموضوع الى تسليط الضوء على الدور الكبير الذي يلعبه العقار الصناعي في مجال الإستثمار وتبيان دور النصوص القانونية المستحدثة في مجال العقار الصناعي من خلال الوقوف على كل ما هو مستحدث، وتبيان الدور الذي تلعبه المؤسسات المسيرة للعقار الصناعي الموجه لعمليات الإستثمار وتأثيرها بشكل خاص على المستثمرين، وتسليط الضوء على الآلية التي يستغل على إثرها العقار الصناعي ومدى نجاحها ومعرفة مدى خدمة العقار الصناعي للمشاريع الإستثمارية ومدى نجاحه في تعزيز فكرة الإستثمار وكذلك الوقوف على الأهمية الكبرى لرقمنة القطاع الإقتصادي للإبتعاد عن ما يسمى بالبيروقراطية الموجودة على مستوى الإدارات.

و لعل من أهم الأسباب التي دفعت بنا لاختيار الموضوع، كونه من مواضيع الساعة نظرا لتعلقه الشديد بالإستثمار بإعتبار هذا الأخير من أبرز ما تركز عليه الدولة وتعول عليه في الآونة الأخيرة، ناهيك عن القيمة العلمية التي يتضمنها موضوع بحثنا نظرا لقلّة وندرة الدراسات المتعلقة به، والجانب العملي له لمواكبته التطورات السائدة في البلاد ومساهمته في تنويع الإقتصاد وإحلال الصادرات والحد من الواردات بشكل كلي، وكشف أهم المستجدات التي جاء بها المشرع في ظل آخر

(1)-أنظر القانون رقم: 17/23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 73، الصادرة في 16 نوفمبر 2023.

التعديلات، أيضا من أهم الأسباب هي الرغبة النفسية والميول لدراسة مجال الإستثمار والتعمق فيه، وكذا العقار خصوصا الصناعي.

وفي إطار بحثنا صادفتنا مجموعة من الصعوبات والمتمثلة أساسا في: قلة المراجع وخصوصا الكتب المتخصصة وندرتها، كذلك صعوبة الحصول على الملتقيات والمداخلات المتعلقة بجامعة أخرى، وقلة الدراسات المتعلقة بموضوعنا لاسيما منها المرتبطة بالمراسيم الجديدة الصادرة سنة 2023، وعدم وجود ملاحق من خلال تنقلنا إلى مديرية أملاك الدولة والوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار كون القانون مستحدث ولم يدخل حيز التطبيق خصوصا في مدينة قالمة، مع إيجاد صعوبة في تحليل وفهم النصوص القانونية.

بالرغم من الأهمية الكبرى التي يكتسبها العقار الصناعي إلا أنه لم يحظى بالنصيب الكافي من الدراسات من طرف الباحثين خصوصا ما تعلق منها بأطروحات الدكتوراه والماجستير، نذكر منها:

- أطروحة الدكتوراه للباحثة غامنية نورية، والموسومة بدور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار لسنة 2021/2022.
- أطروحة دكتوراه للباحثة خوادجية سميحة حنان، والموسومة بالنظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، لسنة 2014/2015.
- مذكرة ماجستير للباحث مصطفى سلاحي، الموسومة بالنظام القانوني لمنح الامتياز الإستثماري على العقار الصناعي في التشريع الجزائري، لسنة 2017/2018.
- مقال لمشتي آمال، أمقران راضية، تحت عنوان العقار الصناعي والاستثمار في التشريع الجزائري، لسنة 2023.
- مقال للمزري مفيدة، والموسوم بالعقار الصناعي كآلية لإنعاش الإستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، لسنة 2019.

بغض النظر عن الأهمية الكبرى التي يشهدها العقار الصناعي في مجال الإستثمار وبناء على ما سبق نطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى يساهم العقار الصناعي في النهوض بواقع الإستثمار في الجزائر من أجل الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية ؟

ليتبادر تحت هذه الإشكالية العديد من الأسئلة الفرعية وهي كالآتي:

- ما مفهوم العقار الصناعي؟
- ما مدى نجاعة الدولة في وضع إطار قانوني ينظم الأوعية العقارية لفائدة المستثمرين من خلال المراسيم الجديدة؟

- هل وفق المشرع الجزائري في تكريسه لآلية الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل كآلية وحيدة لإستغلال العقار الصناعي؟

- ما هو الدور الذي تلعبه الرقمنة في إجراءات الحصول على العقار الصناعي؟

لأجل الإجابة عن الإشكال المطروح إعتدنا على المنهج التحليلي من خلال تحليل أبرز النصوص القانونية والمراسيم التطبيقية المستحدثة في مجال العقار الصناعي وتقييم مدى نجاحها بموجب القانون 17/23 سالف الذكر، وكذا إبراز التدقيق في محتواها قصد إستخلاص النتائج وجمع الإستنتاجات، إضافة إلى المنهج الوصفي في إعطاء تعريف لبعض المفاهيم الخاصة بعناصر الموضوع وقصد الإلمام بمتطلبات البحث متبعين في ذلك خطة ثنائية ممنهجة من فصلين، حيث خصصنا في الفصل الأول تحديد ماهية العقار الصناعي، تطرقنا في المبحث الأول إلى مدخل للعقار الصناعي، وأبرزنا في المبحث الثاني الإطار المؤسسي المنظم لعملية تسيير العقار الصناعي وتهيئته ومنحه.

وأفردنا بالذكر في الفصل الثاني الآلية الوحيدة لإستغلال العقار الصناعي الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، وتم تقسيمه إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول كفيات إبرام عقد الإمتياز، أما المبحث الثاني خصصناه لتنفيذ عقد الإمتياز وما يترتب عنه من آثار ومنازعات.



الفصل الأول

ماهية العقار الصناعي



الفصل الأول: ماهية العقار الصناعي

تكتسي مسألة العقار الصناعي أهمية كبرى في الجزائر، ذلك لمساهمته في رفع معدل التنمية للدولة والنهوض بالإقتصاد الوطني كدرجة أولى، لتربعه على عرش السياسة الإقتصادية، كذلك مساهمته في تشجيع وجذب واستقطاب كم هائل من المستثمرين سواء كانوا محليين أم أجنب، حيث عمل المشرع الجزائري على سن مجموعة من القوانين في كل مرة محاولة منه لتنظيمه وتأطيره بنصوص قانونية محكمة كذلك لتمييزه عن غيره من العقارات والحث على خصائصه ومميزاته، وتهيئة حافظته العقارية والإشراف عليه ومرافقة المستثمرين فيه من خلال أجهزة وهيئات إدارية فعالة وتوفير الاوعية العقارية المناسبة والمناخ الإستثماري الملائم، بغية تمكين المستثمر أو الفاعل الإقتصادي من تجسيد مخططاته الإستثمارية ومشاريعه التنموية في أحسن حال بعيدا عن العراقيل التي قد تحول أو تؤدي إلى تعطيل جزء من هذه المشاريع أو كل هذه المشاريع لمعرفة دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار في الجزائر، يتوجب علينا تسليط الضوء على المداخل الأساسية والرئيسية التي يرتكز عليها العقار الصناعي، لذا سننطلق بداية بتحديد ماهية العقار الصناعي بالتطرق إلى مفهومه من خلال تعريفه وتبيان خصائصه وتمييزه عما يشابهه من عقارات ومعرفة مكوناته من خلال الحافظة التي يتمتع بها (المبحث الأول)، كما وجب تبيان الهيئات و الأجهزة الإدارية المسيرة له أو المكلفة بمنحه والإشراف عليه وكذلك تهيئته بما أن لديه أجهزة وطنية و اخرى محلية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.

على خلاف كل العقارات الأخرى يعتبر العقار الصناعي من أهم العقارات كون ارتباطه الوثيق بالإستثمار، هذا الأخير الذي أصبح يمثل جل الإقتصاد المعول عليه في البلاد والإستراتيجية الأولى لتحقيق إكتفاء ذاتي وزيادة معدل التنمية، وعلى إعتبار العقار الصناعي بهذه الأهمية بتوفيره الوعاء المناسب ووضعه تحت تصرف المستثمرين ما استوجب منا وضع مفهوم له (المطلب الأول)، وتبيان مكوناته من خلال التفصيل في حافظته في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي

إن التفصيل في مفهوم العقار الصناعي يستدعي منا دراسة تعريف للعقار الصناعي (الفرع الأول)، خصائص العقار الصناعي (الفرع الثاني)، تمييز العقار الصناعي عما يشابهه من أنظمة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التعريف اللغوي، الاصطلاحي والقانون للعقار الصناعي.

لتبيان تعريف العقار الصناعي لغويا وجب منا الوقوف على مصطلحين هاميين وهما: العقار والصناعة.

أولا: التعريف اللغوي

أ- تعريف العقار: كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار (ج) عقارات والعقار الحر ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم يسمى ربحا (مج) ومن كل شيء خياره (1).

ب- تعريف الصناعة

- الصناعة: جمع صناعات بضائع.
- الصناعة: كل علم أو فن مارسه الإنسان حتى يمهر فيه ويصبح حرفة له.
- مصدر: صنع (2).
- الصناعة: إسم لحرفة الصانع، وهي الذي يعمل بيده، يُقال: صنعه، يصنعه، صنعا وصناعات، إذا عملهُ، والصناعة: كل علم أو فن مارسه الإنسان حتى يمهر فيه ويصبح

(1) - المعجم الوسيط <https://www.arabdict.com> ، اطلع عليه بتاريخ: 11 أبريل 2024، على الساعة: 00:02.

(2) - معجم المعاني الجامع، <https://almaany.com-ar> ، تم الاطلاع عليه بتاريخ 11 أبريل 2024، على الساعة: 00:15.

حِرْفَةً لَهُ، وَالصَّنْعُ: إِجَادَةُ الْفِعْلِ، وَيَأْتِي بِمَعْنَى فِعْلِ الشَّيْءِ وَإِنْشَائِهِ، فَيُقَالُ: صَنَعَ إِلَيْهِ مَعْرُوفًا، أَي: فَعَلَهُ لَهُ (1).

وقوله عزّ وجلّ في القرآن الكريم: "تلقف ما صنعوا إنما صنعوا كيد ساحر" (2)، كذلك: "إن الله عليم بما يصنعون" (3).

ثانياً: التعريف الإصطلاحي

أ- تعريف العقار إصطلاحاً

عرفته المادة 683 من القانون المدني: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول" (4).

ب- تعريف الصناعة إصطلاحاً

تعرف الصناعة على أنها المؤسسات والمنظمات التي تعمل في إنتاج أو تصنيع أو التعامل مع نفس النوع من السلع والخدمات، وهي مجموعة من الأنشطة الاقتصادية الثانوية التي تحول المواد الأولية إلى منتجات ذات قيمة أكبر للناس (5).

ثالثاً: التعريف القانوني للعقار الصناعي:

لم يتطرق المشرع الجزائري من خلال جملة من النصوص المنصبة على العقار الصناعي إلى وضع تعريف شامل له، حتى في ظل القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح

(1) - موسوعة المصطلحات الإسلامية، <https://islamic-content.comword> ، اطلع عليه بتاريخ: 11 أبريل 2024، على الساعة: 00:30.

(2) - الآية 69، سورة طه (القرآن الكريم).

(3) - الآية 08، سورة فاطر (القرآن الكريم).

(4) - أنظر المادة 683 من الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 78، الصادرة سنة 1975.

(5) - إيمان الحباري، مفهوم الصناعة وتطورها، <https://www.marudo.com> ، تاريخ الاطلاع عليه: 12 أبريل 2024، على الساعة 8:00.

العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية⁽¹⁾، والذي ألغى الأمر رقم 04-08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008⁽²⁾.

حيث قام المشرع الجزائري فقط بإدراج القطع الأرضية التي تدخل في إطار العقار الصناعي وهذا بمفهوم المخالفة حيث نصت المادة 03 من القانون 17/23 حيث جاءت بما يلي:
"تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا القانون أصناف الأراضي الآتية:

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة،
- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية،
- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإستيعاب مساحات النشاطات لتربية المائيات،
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية،
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة،
- الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية عمومية⁽³⁾."

من خلال تحليلنا لنص المادة أعلاه نستنتج أن أصناف العقارات المذكورة لا تدخل في إطار العقار الصناعي، وكل ما عداها يعتبر من العقار الصناعي. حيث عرف العقار الصناعي على أنه: "تلك الفضاءات الأرضية المخصصة لإنشاء المشاريع الإستثمارية عن طريق إقامة المنشآت الصناعية"⁽⁴⁾.

(1)- أنظر القانون رقم: 17/23، مصدر سابق .

(2)- أنظر الأمر رقم 04-08، مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008 (الملغى).

(3)- أنظر المادة 03، من القانون رقم: 17/23، مصدر سابق.

(4)- تجاني وافية، "العقار الصناعي في الجزائر واقع وأفاق"، منشور في مجلة الاقتصاد الصناعي، جامعة باتنة 1، المجلد: 09، العدد: 01، سنة: 2019، ص 100.

كما عرف على أنه: "تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة والمهيأة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الإستثماري" (1).

الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي

للعقار الصناعي مجموعة من المميزات والخصائص وهي كالتالي:

أولاً: من حيث نشأة العقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي حديث النشأة مقارنة بغيره من العقارات، حيث أنشئ بعد الإستقلال، ذلك ومتطلبات الإقتصاد والسياسة في تلك المرحلة، بإعتبار الدولة أنذاك إنتهجت سياسة النظام الإشتراكي وتكريس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية (2).

ثانياً: من حيث توزيع المناطق

يتكون العقار الصناعي من الاراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وكذا المناطق الخاصة والمناطق الحرة، أيضاً من الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية، والأصول العقارية الفائضة والزائدة عن نشاط المؤسسات العمومية الإقتصادية (3).

ثالثاً: من حيث كيفية الإستثمار فيه

يستغل العقار الصناعي الموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية عن طريق آلية وحيدة وهي الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، بموجب التعديل الجديد، وإلغاء المشرع جميع الآليات السابقة بما فيها الإمتياز بالتراضي الغير قابل للتحويل إلى تنازل (4).

رابعاً: من حيث المنازعات المتعلقة باستغلاله

تعتبر المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي معقدة وتتسم بالغموض والحيرة وصعوبة التكيف والحل، مما يضع المستثمر أو الإدارة المانحة للعقار الصناعي في حيرة لوضع وصف لها لحلها بأقل التكاليف والطرق السهلة (5).

الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عما يشابهه من أنظمة

يتميز العقار الصناعي عن غيره من العقارات كالفلاحي والسكني والسياحي، فيما يلي:

(1) - لمزري مفيدة، "العقار الصناعي كآلية انعاش الإستثمار ودعم التنمية الاقتصادية"، منشور في مجلة القانون

الدولي والتنمية، المجلد: 07، العدد: 02، سنة 2019م، ص 70.

(2) - نفس المرجع، ص 70.

(3) - أنظر المادة 02 من القانون رقم 17/23، مصدر سابق.

(4) - أنظر المادة 14 من القانون رقم: 17/23، مصدر سابق.

(5) - لمزري مفيدة، مرجع سابق، ص 71.

أولاً: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي:

يتميز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي في:

أ- من حيث النصوص القانونية المنظمة لهما:

نظم العقار الصناعي بمجموعة من النصوص القانونية منها الأمر 11/06 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية⁽¹⁾ و (الملغى) بالأمر 04-08، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽²⁾ و (الملغى) بالقانون رقم 17/23، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽³⁾، الساري المفعول.

في حين أن العقار الفلاحي خصه المشرع الجزائري بنصوص قانونية قليلة ونادرة التعديل منها القانون رقم 03/10 المؤرخ في أوت 2010، والذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽⁴⁾.

ب- فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي فيهما:

يستطيع المستثمر الأجنبي الإستثمار ضمن العقار الصناعي وإستغلاله، هذا لجلب العملة الصعبة والإنتفاع على الأسواق العالمية الخارجية ورفع مؤشر التنمية، أما العقار الفلاحي فلا يستطيع المستثمر الأجنبي الإستثمار فيه ولا التدخل فيه مستبعد كلياً إمكانية حصول الأجنبي على أرض فلاحية والعمل والإستثمار فيها⁽⁵⁾.

(1)- أنظر الأمر رقم 11/06، المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 53، الصادرة بتاريخ: 30 أوت 2006 (ملغى).

(2)- أنظر الأمر رقم 04/08، مصدر سابق.

(3)- أنظر القانون 17/23، مصدر سابق.

(4)- أنظر القانون رقم: 03/10، المؤرخ في 15 جويلية 2010، الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 46، الصادرة في 18 أوت 2010.

(5)- غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، سنة 2022/2021، ص 17.

ج- فيما يخص كيفية الإستغلال:

يستغل العقار الصناعي عن طريق الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار⁽¹⁾، أما العقار الفلاحي يستغل عن طريق امتياز يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوات سنوية مع عدم إمكانية تحويل هذا الإمتياز إلى تنازل⁽²⁾.

ثانيا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني

يستغل العقار الصناعي، بموجب عقد إمتياز، غير أن العقار السكني يشغل من طرف المرقبين العقاريين، كذلك يستحب تدخل المستثمر الأجنبي في العقار الصناعي في حين يستبعد كليا تدخل المستثمر الأجنبي في العقار السكني، طبقا لما نص عليه المشرع الجزائري⁽³⁾.

ثالثا: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي

يتقارب العقار الصناعي مع العقار السياحي في أن كلاهما محفز للإستثمار ووجود في كلاهما مميزات إستقطاب المستثمرين والمشاريع الإستثمارية وكلاهما مصدر هام من مصادر الإقتصاد الوطني، و وجود مميزات مشتركة بينهما أكثر من المختلفة⁽⁴⁾.

المطلب الثاني: حافظة العقار الصناعي

إن أغلب ما يميز العقار الصناعي كونه ليس منطقة صناعية كبيرة موجودة على التراب الوطني، بل هو عبارة عن قطع أرضية متفرقة ذات أهمية كبرى في مجال الإستثمار، يسعى المشرع إلى تنظيمها وتهيئتها وفق ما يتماشى مع متطلبات المستثمرين وإحتياجاتهم، كون تهيئتها تساهم في الرجوع بعائدات كبيرة على المستثمر خاصة والدولة المضيفة عامة، وهو ما سوف نتطرق إليه ضمن الفروع الآتية: حافظة العقار الصناعي في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات (الفرع الأول)، حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة والمناطق الحرة (الفرع الثاني)، الأصول العقارية المتبقية والأصول العقارية الفائضة (الفرع الثالث).

(1)-أنظر المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم: 487/23، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

(2)- غامنية نورية، مرجع سابق، ص 17.

(3)- لمزري مفيدة، مرجع سابق، ص 75.

(4)- صافية خيرة، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن

خلدون تيارت، ص 14

الفرع الأول: حافظة العقار الصناعي في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
سوف نقوم في هذا النوع بتحديد حافظة العقار الصناعي في المناطق الصناعية ومناطق
النشاطات ثم التطرق إلى الفرق بينهما.

أولاً: حافظة العقار الصناعي في المناطق الصناعية les zones industrielles

لم يتطرق المشرع الجزائري من خلال جملة النصوص والأوامر المنصبة على العقار
الصناعي لوضع تعريف للمناطق الصناعية (1).
عرفت بأنها مساحة من الأرض تشتمل على مجموعة من المصانع والتي تكون مزودة
بالمرافق والخدمات اللازمة وتقسّم إلى أقسام صغيرة تحتوي على مصانع معينة (2).
كذلك بالرجوع للتقرير الصادر من وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة نجدها تعرف المناطق
الصناعية على أنها: "عاملاً هاما جدا من عوامل الترسنة المحفزة للإستثمار" (3)
كذلك عرفت على أنها: "مجموع الأراضي المهيأة والمجهزة لإستقبال الإستثمار في المجال
الصناعي" (4).

كما عرفها خبراء منظمة الأمم المتحدة للتنمية والتمثلة أنها: "عبارة عن مساحة أرضية
مهيأة ومخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموماً بقرار من رئيس البلدية، ويشترط أن تكون
مدرجة ضمن مخطط التنمية العمرانية، بالإضافة إلى سعر الأرض داخل منطقة ذاته" (5).
ظهرت المناطق الصناعية في الجزائر عام 1973، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 73/45
المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية (6)، وتم تحديد

(1) - صافة خيرة، "تصنيف حافظة العقار الصناعي"، مقال منشور في مجلة القانون والعلوم السياسية، جامعة ابن
خلدون تيارت، المجلد رقم 09، العدد 01، سنة 2023، ص 750.

(2) - الطيبي عبد الله، صديقي أحمد، "آليات دعم وتطوير المناطق الصناعية في الجزائر من أجل تحقيق التنمية
المستدامة"، مقال منشور في مجلة الإقتصاد وإدارة الأعمال، جامعة أحمد دراية، المجلد رقم 01، العدد 05، سنة
2017، ص 81.

(3) - شتوان حنان، بن ديدوش قماري نضرة، "العقار الصناعي كآلية إنعاش الإستثمار المحلي ودعم الإقتصاد"، مقال
منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة مستغانم، العدد 15، سنة 2016، ص 684.

(4) - مشتى أمال، راضية أمقران، "العقار الصناعي والإستثمار في التشريع الجزائري"، مقال منشور في مجلة
صوت القانون، جامعة الجزائر 1، جامعة الجزائر 2، المجلد رقم 09، العدد 02، سنة 2023، ص 400.

(5) - عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، رسالة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق
والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر 1، سنة 2002، ص 10.

(6) - أنظر المرسوم التنفيذي رقم: 73-45، المؤرخ في 28 فبراير 1973، المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة
المناطق الصناعية، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 20، الصادرة سنة 1973.

77 منطقة صناعية على مستوى إقليم الولايات والبلديات في كل التراب الوطني (1)، كما تتم تحديد شروط إدارتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تحديد شروط إدارة المناطق الصناعية (2).

أول منطقة صناعية في الجزائر منطقة الرويبة، أنشأت سنة 1957 (3)، تعاقبت على تسيير المناطق الصناعية عدة أجهزة وهيئات إدارية، أبرزها الصندوق الوطني الجزائري لتهيئة الإقليم (C.A.D.A.T)، أما بصدور المرسوم رقم 56/84 (4)، منحت مهمة تسييرها إلى مؤسسات إقتصادية منها:

- المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية (C.N.E.R.U).
- مؤسسة تسيير المناطق القاعدية (E.G.Z.I) (5).

وتتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة المذكورة أعلاه في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي التابعة للمناطق الصناعية ثم إعادة التنازل عليها بواسطة عقود توثيقية مشهورة لصالح المستثمرين الراغبين في الإستثمار على مستواها (6).

واجهت المناطق الصناعية مجموعة من الصعوبات والتي لم تمكنها من القيام بعملها، فمن بين هذه الصعوبات:

- تعدد وتعاقب أجهزة تسييرها، وتداخل الصلاحيات في بعض الأحيان ما خلف وجود مشاكل عديدة في الجانب التطبيقي والميداني (7).

(1) - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة الثانية، بوزريعة الجزائر، سنة 2006، ص 12.

(2) - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 55-84، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تحديد شروط إدارة المناطق الصناعية، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1984.

(3) - مقالاتني مونة، محاضرات في النظام القانوني للعقار الاستثماري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمية، سنة 2018-2019، ص 66.

(4) - أنظر المرسوم التنفيذي رقم: 56/84، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 10، الصادرة بتاريخ 03/03/1984.

(5) - بوجردة مخلوف، مرجع سابق، ص 15.

(6) - حساين سامية، "التدخل التشريعي لحماية الإستثمار العقاري"، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي، يومي 11، 12 ديسمبر 2013، ص 07.

(7) - مقالاتني مونة، مرجع سابق، ص 66.

- إستنزاف و افساد الكثير من الأراضي الفلاحية الخصبة نتيجة إختيار المواقع لإنشاء المناطق الصناعية التي يغلب عليها طابع "القرارات الإرتجالية المركزية" (1).
- خروج الأراضي الصناعية عن طابعها الصناعي وإستغلالها في غير وجهتها المخصصة لها (2).

كما يجدر الإشارة إلى أنه في ظل مساعي الحكومة لتحقيق نجاعة إقتصادية للنهوض بواقع الإستثمار على المستوى الوطني صدر القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية (3)، هذا تماشيا مع سياسة دعم وترقية الإستثمار في الجزائر ولتدارك ما عجزت التشريعات السابقة عن جبره، بتوفير العرض العقاري الذي يتماشى مع ما يطلبه المتعامل الاقتصادي وإنشاء مواقع مهيأة تستطيع تقديم مناخا صناعيا متماسكا، وتوفير للراغبين في الإستثمار داخل المناطق الصناعية كل الطرق والوسائل الملائمة لتحقيق إقلاع إقتصادي (4).

وتجسيدا لما يحمله القانون الجديد أظهرت عملية إحصاء وتعداد العقار الصناعي ازيد من 65 منطقة صناعية عبر مختلف ولايات الوطن بمساحة جد ضخمة، وهو ما يبرز إرادة الدولة لإنشاء وتهيئة مناطق صناعية بمعايير عالمية ووضعها تحت تصرف المستثمرين (5).

في حين ولتفاديا لمشاكل تسيير وتهيئة المناطق الصناعية السابقة، أسندت تهيئتها للوكالة الوطنية للعقار الصناعي وفق ما جاء في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها (6).

-
- (1) - إسماعيل بوقرة، "العقار الصناعي كعائق امام تشجيع و تطوير الاستثمار بالجزائر"، منشور في مجلة العلوم القانونية و السياسية ، جامعة عباس الغرور خنشلة ، المجلد 10، العدد 01، سنة 2019، 524.
- (2) - سميحة حنان خوادجية، النظام القانون للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، جامعة قسنطينة 1، سنة 2014-2015، ص 53.
- (3) - أنظر القانون رقم: 23-17، مرجع سابق.
- (4) - أنظر الموقع الإلكتروني: <https://www.aniref.dz> ، تم التصفح في 22 أفريل 2024، على الساعة 17:15.
- (5) - أنظر الموقع الإلكتروني: <https://www.ech-chabab.com> ، تم زيارة الموقع الإلكتروني بتاريخ 22 أفريل 2024، على الساعة: 17:39.
- (6) - أنظر المادة 06، من المرسوم التنفيذي رقم: 23-488، المؤرخ في: 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 85، الصادرة سنة 2023.

ثانيا: حافظة العقار الصناعي في مناطق النشاطات Les zones d'activités

عرفت مناطق النشاطات بأنها مساحات محددة بآليات التنظيم العقاري والعمراني تكون مخصصة لإقامة مشاريع وأنشطة على المستوى المحلي يتم إنشاؤها بمبادرة من الجماعات المحلية⁽¹⁾.

كما عرفت مناطق النشاطات حسب التقرير رقم 07 المؤرخ في 2008/01/12 لوزارة المساهمات وترقية الإستثمارات على أنها: "مساحات مخصصة لترقية وتنمية النشاطات الإقتصادية بصفة عامة بخلاف النشاطات الصناعية التي تقع في المناطق الصناعية"⁽²⁾.

كذلك عرفت على أنها وسيلة لتهيئة الإقليم لعلاقتها بالتنمية الإقتصادية فهي تعتبر بمثابة مساحات مهيئة لإستقبال مختلف الأنشطة الإقتصادية، بما فيها المشاريع ذات الطابع الجنائي⁽³⁾. أنشأت مناطق النشاطات بموجب الأمر رقم 74-26 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات⁽⁴⁾، حيث يتم إنشاؤها بمبادرة من الجماعات المحلية⁽⁵⁾، كما كانت تسير من طرف مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري منها الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين⁽⁶⁾.

في حين سعت الجزائر من خلال سياستها الإقتصادية الجديدة إلى تطوير وترقية الإستثمار باستحداث مناطق نشاطات جديدة مهيئة ومسيرة من طرف وكالات مختصة وفعالة، عكس ما كانت عليه سابقا والتي كانت تعاني عدة مشاكل خصوصا من خلال تسييرها وتهيئتها فلم تستطع أن تكرر جملة الأهداف التي أنشأت لأجلها⁽⁷⁾.

(1) - عمار علوني، "واقع المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ودورها في ترقية الاستثمار المحلي - دراسة ميدانية بولاية سطيف"، مقال منشور في مجلة أبعاد إقتصادية، جامعة فرحات عباس مصطفى 1، المجلد 10، العدد 02، سنة 2020، ص 373.

(2) - بن عيسى نصيرة، "التوجه الإستثماري للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر"، مقال منشور في مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 10، العدد 07، سنة 2023، ص 594.

(3) - محمد خويفي، "التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر"، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، جامعة البلديّة 2، سنة 2018، ص 105.

(4) - أنظر الأمر رقم: 74-26، المؤرخ في 20 فبراير 1974، تضمنت تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 19، الصادرة بتاريخ 05 مارس 1974.

(5) - عمار علوني، مرجع سابق، ص 373.

(6) - مقلاتني مونة، مرجع سابق، ص 67.

(7) - محمد ضريفي، مرجع سابق، ص 109.

فبصدور القانون رقم 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للمؤسسات الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية سالف الذكر⁽¹⁾، أسندت مهمة تهيئة وتسيير مناطق النشاطات للوكالة الوطنية للعقل الصناعي شأنها شأن المناطق الصناعية وذلك باستقراء أحكام نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 سالف الذكر⁽²⁾، محاولة من المشرع وضع حد للعراقيل التي تعاني منها هذه المناطق ومحاولة منه إعادة تهيئتها و إحيائها لإستقبال عدد أكبر من المشاريع الإستثمارية.

حيث تم مؤخرا القيام بعمليات إحصاء وتهيئة مناطق النشاطات ووضعها على مستوى الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار والتي بدورها تقوم بعضها على المستثمرين، تم إيجاد 65 منطقة صناعية و حوالي مناطق النشاطات 650 منطقة نشاط، ذلك بغية استقطاب الإستثمار وتشجيعه في إطار سعي الحكومة الدائم لتحسين واقع الإستثمار بالجزائر⁽³⁾.

ثالثا: الفرق بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

يوجد فرق شاسع بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، حيث يكمن الفرق الجوهرى بينهما في:

أ- من حيث طبيعة النشاط:

تحتوي المناطق الصناعية على وحدات صناعية ومركبات كبيرة، في حين أن مناطق النشاط تعمل على إستقبال وحدات صغيرة ومتوسطة، وحدات لقطاع الخدمات⁽⁴⁾.

ب- من حيث تسيير المناطق وتهيئتها:

تسيير المناطق الصناعية من طرف لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، في حين أن مناطق النشاط ليست محددة بصفة دقيقة، وقد تكون مندمجة في النسيج العمراني بما انه لا توجد مؤسسة لتسييرها وبالتالي فهي موكلة مباشرة للجماعات المحلية أو عن طريق الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين⁽⁵⁾.

(1) - أنظر القانون رقم 17-23، مصدر سابق.

(2) - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مصدر سابق.

(3) - أنظر الموقع الإلكتروني: <https://www.APN.dz>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 30 أفريل 2024، على الساعة:

5:12.

(4) - مقالاتني مونة، مرجع سابق، ص 69.

(5) - خوادجية سميحة حنان، مرجع سابق، ص 69.

ج- من حيث حجم المناطق:

تعتبر مساحة المناطق الصناعية أكبر بمقارنة مساحة مناطق النشاط، لكن هذا لا يمنع من وجود مناطق نشاطات أكبر من المناطق الصناعية (1).

د- من حيث إنشاء المناطق وتنظيمها:

تتشأ المناطق الصناعية بموجب مرسوم، في حين تنشأ مناطق النشاطات بمبادرة محلية أو قرار صادر من البلدية أو الولاية (2).

الفرع الثاني: حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة والمناطق الحرة

حافظة العقار الصناعي في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، كذلك تتوفر حافظة عقار صناعي في المناطق الخاصة وكذا الحرة، والتي تتمثل فيما يلي:

أولاً: حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة

ظاهرة المناطق الخاصة في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار (الملغى) (3)، بغية العمل على تحفيز المستثمرين على الإستثمار في المجال الصناعي وتحديداً هذا النوع من الإستثمارات (4)، وتعرف هذه المناطق تأخراً ملحوظاً في التنمية، حيث قسمت إلى 3 أقسام وهم:

أ- المناطق الواجب ترقيتها:

وتعرف بتسمية المناطق المحرومة، ظهر هذا النوع من المناطق بموجب القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية (الملغى) وتحديداً في نص المادة 11 منه (5).

(1)-برقي حسين بن لكحل محمد أمين، "دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار في الجزائر". دراسة حالة ولاية المدية، منشور في مجلة الإبداع، جامعة المدية، منشور في مجلة الإبداع، سنة 2013، ص 58.

(2)-مقلاتي مونة، مرجع سابق، ص.69

(3)-أنظر المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 05/10/1993، يتعلق بترقية الإستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 10/10/1993 (الملغى).

(4)-غامنية نورية، مرجع سابق، ص.73.

(5)-أنظر المادة 11، من القانون رقم 87/03، المؤرخ في 27/01/1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 05، سنة 1987، (الملغى).

تتكون المناطق الواجب ترقيتها من البلديات التي يتم تحديد قائمتها عن طريق قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والوزير المكلف بالجماعات المحلية، والوزير المكلف بالمالية، ويصدر القرار الوزاري بعد إستشارة السلطات المحلية، ويتم تحديد قائمة البلديات على أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية، المادية، والإجتماعية، الإقتصادية والحالية لهذه البلديات (1).

تزر هذه المناطق وحسب المخطط الخماسي الثاني بمايلي:

- إنعدام المشاريع الإقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي.
- وجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الإقتصادية منها الإجتماعية، بالمقارنة مع جهات أخرى من الوطن.
- المناطق المهيأة إلى التنمية، تتمتع بإمكانيات طبيعية، بشرية، ومادية، وتعني تطبيقا للمرسوم التشريعي 12/93 الملغى سابق الذكر مناطق التوسع الإقتصادي (2).

كما أنّ المشرع تولى عن المفاهيم الخاصة المذكورة في كثير من قوانين المالية السابقة لصدوره، فدمج "المناطق المحرومة"، مناطق الجنوب "مناطق أقصى الجنوب"، "المناطق المعزولة"، "المناطق الواجب تنميتها"، في مصطلح واحد وهو المناطق الواجب ترقيتها Z.A.P (3). أما في سنة 2001 أعيد تنظيم المناطق الواجب ترقيتها بموجب القانون رقم 02/20 المتضمن تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وحصر المناطق المطلوب ترقيتها في:

- المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وبإخلال توازن جاد بين السكن والشغل.
- الأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الإقتصادية وتواجه صعوبات خاصة.

(1)-سردو محمود، "تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير"، مقال منشور في الأكاديمية للدراسات الإجتماعية و الإنسانية، جامعة جلالى بونعامة، الجزائر، المجلد: 11، العدد: 02، سنة 2019، ص 54.

(2)-حساين سامية، "إنتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائق إلى الحافز"، مقال منشور في المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة أحمد بوقرة، العدد 01، سنة 2019، ص106.

(3)-المرجع نفسه، ص106.

وكذا كل إقليم يتطلب أعمالاً ترقيوية خاصة من طرف الدولة (1).
كذلك غيرت تسمية هذه المناطق بموجب الأمر رقم 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار (2).
ب- مناطق التوسع الإقتصادي:

يقصد بهذا النوع من المناطق: "الفضاءات أو الأراضي الجيو إقتصادية، والتي تنطوي على خصائص مشكلة من التجانس الإقتصادي والإجتماعي متكاملة، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية، أو الهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها والرفع من قدراتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الإقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها" (3).

نصّ عليها المرسوم التشريعي رقم 93-12 (الملغى) بموجب الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار، حيث توجد في كل ولاية أو جزء منها أو مجموعة من البلديات منطقة توسع إقتصادي يحدد بقرار وزاري مشترك بين الوزارة المكلفة بكل من المالية والجماعات المحلية بعد التشاور مع الوزارات المعنية والإتحادات والجمعيات التي يهمها الأمر (4).

تسعى الدولة لجلب الإستثمارات لهذه المناطق نظراً لمميزاتها، ويتحقق ذلك بترقية هذه المناطق وتحقيق التوسع في المناطق الأخرى ووجوب توفير العقار الصناعي المناسب لهذه الإستراتيجية (5).

في حين يجب الإعتماد على معايير لتحديد مناطق التوسع الإقتصادي طبقاً لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 (6).

يُعتمد في إنشاء هذه المناطق على مقترحات تابعة للأشغال التحضيرية، أو من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية في إطار التهيئة العمرانية (7).

(1)-شايب باشا كريمة، "دور قوانين الإستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر"، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، جامعة البليدة، سنة 2013، ص132.

(2)-نفس المرجع، ص133.

(3)-بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، مرجع سابق، ص22.

(4)-سردو محمود، مرجع سابق، ص54.

(5)-المرجع نفسه، ص54.

(6)-أنظر المرسوم التنفيذي رقم: 321/94، المؤرخ في 14/01/1994، المتعلق بمنع إمتيازات أراضي الأملاك المحاذية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 67، الصادرة بتاريخ: 19 جانفي 1994.

(7)-غامنية نورية، مرجع سابق، ص79.

المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية اللازمة لإقامة الإستثمارات من خلال المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط وعلى الخصوص الموارد المائية والتطهير، وسائل الإتصال السلكية واللاسلكية، الطرق والسكك الحديدية، التزويد بالطاقة.

كما إستثنت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 321/94 سالف الذكر مايلي:

- المناطق المطلوب ترقيتها حسب المفهوم الوارد في المادة 51 من القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- الأقطاب الصناعية في التجمعات السكانية الكبرى والمحددة وفق القانون رقم 03/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- مواقع المركبات السياحية والإستجمامية الكبرى.
- مساحات الإرتفاق أو الخدمات العمومية، وخاصة المساحات التي تشمل الموانئ والمطارات⁽¹⁾.

ج- المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

أنشأت المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة بموجب الأمر رقم 01/03 المؤرخ في 20 أوت سنة 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار والملغى⁽²⁾، وتسيير من طرف المجلس الوطني للإستثمار⁽³⁾. كما أعيد تنظيم هذه المناطق بموجب القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار وذلك بموجب المادة 28 منه⁽⁴⁾.

نصّ المرسوم التنفيذي رقم 301/22 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 على قائمة المناطق التي توليها الدولة أهمية كبرى في مجال الإستثمار وتحديدًا في الملحق الثاني منه⁽⁵⁾، حيث أدرج المشرع الجزائري قائمة المناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة أو التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة ضمن نظام المناطق، كما تولى تأطيرها بمجموعة من التحفيزات والمزايا منها

(1)- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 321/94، مصدر سابق.

(2)- أنظر الأمر رقم: 01/03، مصدر سابق .

(3)-مقالاتي مونة ، مرجع سابق، ص72.

(4)- أنظر المادة 28، من القانون رقم: 22-18، مصدر سابق.

(5)- أنظر المرسوم التنفيذي رقم: 301/22، مؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الإستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 60، سنة 2022.

الضرورية على أرباح الشركات ومن الرسم على النشاط المهني في مدة الإستغلال وذلك في الفترة التي تتراوح بين 05 و 10 سنوات (1).

من خلال تحليلنا للمرسوم التنفيذي سالف الذكر نلاحظ بأن المشرع جاء بقائمة جميع البلديات التابعة لنظام المناطق (2).

كذلك من خلال المرسوم التنفيذي 301/22 سالف الذكر، الملاحظ أن قائمة المناطق المعروفة شملت معظم مناطق التراب الوطني الجزائري من الشمال إلى الوسط إلى الشرق وكذا الغرب (3).

ثانيا: حافظة العقار الصناعي في المناطق الحرة

عرفت لجنة الإحصاء التابعة لمنظمة الأمم المتحدة المناطق الحرة على أنها: "مجال جغرافي في حدوده ثابتة ومدخله مراقب من طرف مصلحة الجمارك، حيث يمكن للسلع القادمة من الخارج عبور الحدود الجمركية دون الخضوع للحقوق أو للمراقبة، ما عدا تلك التي يمنع دخولها من طرف القانون، ثم تستطيع لاحقا الخروج دون أن تخضع لحقوق أو مراقبة الصادرات" (4).

كذلك عرفت على أنها: "مساحة من أراضي الدولة المضيضة تخصصها وتحدد تقديمها خارج المنطقة الجمركية، ويتم التعامل معها من وجهة نظر التجارة الخارجية كما لو أنها أجنبية، ويسمح لها بحرية التجارة وتداول البضائع (إستيراد، تصدير، تخزين، ومعالجة البضائع)، والتصنيع والخدمات بدون قيود أو رسوم أو ضرائب جمركية أو ضرائب أخرى معمول بها في نطاق المنطقة الجمركية" (5).

(1) -سارة بن صالح، "قراءة تحليلية في مستجدات القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار"، منشور في المجلة الإفريقية للدراسات القانونية والسياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، المجلد: 07، العدد 01، سنة 2023، ص199.

(2) -فلاح خيرة، "الأنظمة التحفيزية المستحدثة في قانون الإستثمار رقم 18/22"، منشور في المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، سنة 2024، ص06.

(3) -فاطمة خليفي، عثمان علي، "قراءة في قانون الإستثمار 18/22"، الأنظمة التحفيزية وتأثيرها على جذب الإستثمار الأجنبي، منشور في آفاق للبحوث والدراسات، المجلد 06، العدد 02، سنة 2023، ص273.

(4) -مرزوق عاشور، "دور المناطق الحرة كشكل من أشكال الإستثمار الأجنبي المباشر في تحقيق التنمية الاقتصادية الإقليمية -تجارب مختارة"، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الأول آفات التنمية الإقليمية والمكانية في الجزائر، جامعة حسيبة بن بوعلي-الشلف، سنة 2013/2014، ص03.

(5) -بن علال بلقاسم، شعبي مريم، بورداش شهرزاد، "دور المناطق الحرة في جذب الإستثمار الأجنبي المباشر (حالة الجزائر)"، مقال منشور في مجلة نور للدراسات الاقتصادية، جامعة البيض، المجلد 05، العدد 02، سنة 2019، ص86.

كما عرفتها المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1984 بأنها: "منطقة تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات أو أنشطة تجارية، تقع في مساحات مضبوطة حدودها، قد تشتمل على مطار أو ملك وطني، أو تقع بالقرب من ميناء، مطار أو منطقة صناعية تمارس صلاحيات السلطة العمومية على المطارات والموانئ"⁽¹⁾.

تعد المناطق الحرة ذات أهمية كبرى في جذب الإستثمارات وخاصة الأجنبية منها، فهي بمثابة آليات هامة وحاسمة في مجال التنمية والوضع من الإقتصاد بتوفير مناصب الشغل وإكتساب العملة الصعبة وإعطاء الفرص للتحويل التكنولوجي⁽²⁾.

تنتم المناطق الحرة بالعزل والخروج عن الإقليم الجمركي والتعطيل الضريبي و العالمية والمساواة وتسيير الإجراءات الإدارية⁽³⁾، حيث أنشأت المنطقة الحرة "بلارة" بموجب المرسوم التنفيذي رقم 106/97 المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة⁽⁴⁾.

ذلك ومن أجل جذب وإستقطاب المستثمرين للإستثمار في المناطق الحرة وضع المشرع شروط وأحكام وهي:

- السماح فقط للشخص المعنوي دون غيره بالتعامل في نطاق المنطقة الحرة.
- إلزامية التعامل بالعملة الصعبة، دون تعميم هذا الشرط على كافة المستثمرين⁽⁵⁾.

(1)- بن أحمد سميرة، هداجي نذير، "دور المناطق الصناعية والمناطق الحرة كمناطق إستثمارية خاصة في تعزيز النمو الإقتصادي لمجتمعات عربية مع الإشارة إلى تجربة كمستثمر إلكترونيك ببرج بوعريريج والمنطقة الحرة جبل علي"، مقال منشور بمجلة إيكوفابن، جامعة بشار (الجزائر)، المجلد 02، العدد 02، سنة 2020، ص 21.

(2)- شاشوة حميد، "المناطق الحرة الصناعية للتصدير كأداة إنعاش الإقتصاد الجزائري"، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، سنة 2015، ص 07.

(3)- محمد مداحي، أو سريد منور، "إشكالية تفعيل دور النشاطات الحرة للتصدير: المنطقة الحرة بلارة نموذجا"، منشور في مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة البويرة، المجلد 16، العدد 24، سنة 2020، ص 177.

(4)- أنظر المرسوم التنفيذي رقم: 106/97، المؤرخ في 05 أفريل 1997، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل)، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 20، الصادرة في 09 مارس 1973.

(5)- صالح زمال، "النظام القانوني للإستثمار في المناطق الحرة قراءة في أحكام القانون رقم 15-22"، منشور في مجلة نبراس للدراسات القانونية، جامعة الشهيد للشيوخ العربي التبسي مؤسسة الإنتماء (الجزائر)، المجلد 07، العدد 01، جوان 2023، ص 81.

كذلك في ظل تحقيق تنمية إقتصادية أكد مدير العلاقات التجارية الثنائية والمكلف بالمناطق الحرة على مستوى التجارة وترقية الصادرات إنشاء الجزائر مناطق حرة تكون بصدد التبادل التجاري بينهما وبين العديد من الدول الإفريقية (1).

للمناطق الحرة أهمية جد عالية في تنشيط إقتصاديات الدول، حيث أنها تساهم في رفع حركة التجارة الداخلية والخارجية، وتنويع النسيج الصناعي، وكذا جذب الإستثمارات بمختلف أنواعها (2). حيث أنه ومن خلال تعليمات رئيس الجمهورية عملت وزارة التجارة على مباشرة وضع فوج عمل متعدد القطاعات متخصص لوضع إطار قانوني لإنشاء هذه المناطق الحرة في الجنوب الجزائري، وتم على إثر ذلك وضع القانون رقم 22-15 سنة 2022 وتم تحديد بموجب القواعد المنظمة للمساحات الحرة، حيث تضمن هذا القانون أهم المهام الخاصة بالتعريف بها وأساليب إنشاؤها ونطاقها الجغرافي (3).

كما يكمن الهدف من وراء إقامة وإنشاء المناطق الحرة هو تعزيز الإقتصاد والقضاء على البطالة بتوفير مناصب العمل المرجوة (4).

حيث أكد المتحدث مدير العلاقات الثنائية بأن المناطق الحرة تكون جاهزة ومجهزة بكامل التقنيات وتتضمن تحفيزات قانونية، بحيث يكون لها قانون خاص لتحقيق أهدافها، ألا وهو جذب وإستقطاب أكبر عدد ممكن من الفاعلين الإقتصاديين (5).
الفرع الثالث: الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الإقتصادية.

سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى تحديد ومعرفة الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول العقارية الفائضة.

أولاً: الأصول العقارية المتبقية.

عرفت الأصول العقارية المتبقية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 486/23 الذي يحدد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية والقابل

(1)-أنظر الموقع الإلكتروني: <http://www.elkhadra.com>، تاريخ الإطلاع 24 أفريل 2024، على الساعة 16:06.

(2)-لوكال آمال شهرزاد، مجاني غنية. المناطق الحرة في الجزائر على ضوء تجربة مصدر الأردن .

(3)-أنظر الموقع الإلكتروني: <https://www.elkhadra.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 24 أفريل 2024 على الساعة 16:05.

(4)-بن علال بلقاسم، شعيني مريم، بورداش شهرزاد، مرجع سابق، ص87.

(5)-أنظر الموقع الإلكتروني: <https://www.el khadra.com>، تاريخ الإطلاع 24 أفريل 2024، على الساعة 00:15.

لمنح الإمتياز، تحديداً في مادته الرابعة: "يقصد بالأصول المتبقية للأمالك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلية" (1).

حيث باستقراء نص نفس المادة أعلاه في فقرتها الثانية نجد أنه ولتحديد الأصول المتبقية وإحصائها يقوم مصفى المؤسسات العمومية المحلة بإعداد جرد الأصول المتبقية المتوفرة ابتداءً من تاريخ صدور هذا المرسوم .

في الجريدة الرسمية، كما أنه ترسل القائمة إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً (2).
ثانياً: الأصول العقارية الفائضة.

عرف المشرع الجزائري الأصول الفائضة في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23: "يقصد بالأصول الفائضة، الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الإقتصادية، ولاسيما منها:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر القانون رقم 17/23.

- الأملاك العقارية التي لا يتطابق إستعمالها مع الغرض الإجتماعي للمؤسسة.

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أو مع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة، وغير اللازمة لنشاطها.

- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تتدخل ضمن إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسات العمومية.

وتعتبر زيادة على ذلك، أصولاً عقارية فائضة، الأصول العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر القانون رقم 23-

(1)-أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية والقابل لمنح الإمتياز، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 85، الصادرة سنة 2023.

(2)-أنظر المادة 04، فقرة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 486/23، مصدر سابق.

17، في الجريدة الرسمية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا المرسوم (1).

حيث أنه بإستقراء نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 سالف الذكر، نجد أنه يتم تحديد الأصول العقارية الفائضة من طرف لجنة ولائية مكلفة بتحديد الاصول الفائضة .

كذلك بإستقراء نص المادة 07 فقرة 02 من نفس المرسوم المذكور أعلاه نجد أنه: إلزامية اللجنة القيام بإعداد جرد للأملاك العقارية المذكورة في المادة 05 أعلاه، المحررة على سبيل الإنفتاح، و/أو عن طريق التملك ذلك من طرف المؤسسات العمومية الإقتصادية، والقيام بإرساله للوزير المكلف بالصناعة (2).

أيضا يرسل هذا الجرد مرفقا عند الإقتضاء بالملفات الخاصة لكل ملك عقاري من طرف الوزير المكلف بالصناعة إلى مجلس مساهمات الدولة لإتخاذ القرار بشأنه (3)، كما تقوم أمانة مجلس مساهمات الدولة بتبليغ نسخة من اللائحة للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، وتكون عملية الاسترجاع من طرف الدولة بناء على لائحة مجلس مساهمات الدولة، وذلك، بموجب:

(1)-المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23، مصدر سابق : "تتشأ على مستوى كل ولاية لجنة تكلف بتحديد الأصول الفائضة وتتكون من:

- الوالي أو ممثله رئيسا،
- مدير أملاك الدولة،
- مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري،
- مدير الصناعة،
- مدير الطاقة والمناجم،
- مدير الاشغال العمومية،
- مدير النقل،
- مدير السياحة والصناعة التقليدية،
- مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء،
- مدير الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الوطنية لترقية الإستثمار،
- مدير المصالح الفلاحية،
- ممثل المجمع المعني أو الشركة القابضة،
- ممثل المؤسسة المعنية بعملية الاسترجاع،
- يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص ذي مؤهلات مؤكدة يمكنه أن يساعدها في مهامها".

(2)-أنظر المادة 07 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23، نفس المصدر .

(3)-أنظر المادة 07، فقرة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 ، مصدر سابق.

- محضر تسليم بين الممثل المؤهل للمؤسسة أو الهيئة المرقية ومدير أملاك الدولة المختص إقليميا، بالنسبة للأملاك العقارية المحررة على سبيل الإنتفاع من طرف المؤسسات العمومية الإقتصادية أو الهيئة المرقية للمنطقة الصناعية.
- عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها للمؤسسات العمومية الإقتصادية أو للهيئة المرقية للمنطقة الصناعية، وتقوم مصلحة أملاك الدولة بتسجيل الأملاك المسترجعة في سجل العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽¹⁾.

المبحث الثاني: الإطار المؤسسي المنظم للعقار الصناعي

بادر المشرع في إطار عملية تنظيم وتهيئة العقار الصناعي وحسن تسييره، كذلك بهدف المنح العقلاني له والتسيير الجيد والمسؤول على وضع وإستحداث أجهزة وهيئات ذات أهمية كبرى وذات خبرة عالية في مجال العقار الصناعي الموجه لخدمة المستثمرين، من هذه الهيئات ما هو وطني مركزي ومنها ما هو محلي على مستوى كل ولاية، وعليه سنتناول الهيئات الإدارية المركزية في (المطلب الأول)، والهيئات الإدارية المحلية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الهيئات الإدارية المركزية المكلفة بعملية منح العقار الصناعي

يتضمن العقار الصناعي مجموعة من الأجهزة والهيئات الإدارية الوطنية التي تقوم بالإشراف عليه وكذا مساعدة المستثمرين للحصول على القطعة الأرضية، وهي كالاتي: الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار (الفرع الأول)، وكالة العقار الصناعي (الفرع الثاني)، الشباك الوحيد المركزي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار (AAPI)

تمثل الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار الجهاز الأول المنظم لعملية منح وإستغلال العقار الصناعي .

أولا: تنظيم الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار

إستحدثت الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار في ظل المادة 06 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أغسطس 2001 (الملغى)⁽²⁾، ونظمت طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 06-356

(1)-أنظر المادة 09، من المرسوم التنفيذي رقم 486/23، مصدر سابق.

(2)-أنظر المادة 06 من الأمر رقم 01-03 (الملغى)، مصدر سابق.

الملغى⁽¹⁾، حيث سميت الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار (A.A.P.I)، بدلا من الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (A.N.D.I) بموجب القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار⁽²⁾، ونظمت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 298/22 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها⁽³⁾.

عرفت الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار على أنها، مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول ومقرها مدينة الجزائر⁽⁴⁾.

والملاحظ من خلال تعريفنا للوكالة الوطنية لترقية الإستثمار أنها أصبحت تابعة للوزير الأول.

تتكون الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار من مجلس إدارة ويضم مجموعة من ممثلين بعض الوزارات المختلفة مثل: ممثل عن وزير الصناعة، ممثل عن وزير الداخلية والجماعات المحلية... إلخ، كذلك تضم مدير عام الذي يعين بموجب مرسوم رئاسي، ومجموعة من الهياكل اللامركزية مثل مركز الدعم إنشاء المؤسسات، مركز إستيفاء الإجراءات... إلخ⁽⁵⁾.

تعمل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على تبسيط الإجراءات للمستثمرين والحد من العراقيل في مجال الإستثمار، بتحقيق الشفافية وتعزيز الثقة لدى المستثمرين⁽⁶⁾.

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار

تتولى الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار جملة من المهام والإختصاصات المنوطة لها والمتمثلة في:

(1) -أنظر المرسوم التنفيذي رقم: 356/06، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 64، الصادرة في 11 أكتوبر 2006 (الملغى).

(2) -أنظر المادة 18، من القانون رقم: 18/22، مصدر سابق.

(3) -أنظر المرسوم التنفيذي رقم: 298/22، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 60، سنة 2022.

(4) -أنظر المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، مصدر سابق.

(5) -جيلالي بلحاج، "الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار... أي دور لترقية الإستثمار"، منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد 01، سنة 2023، ص 237.

(6) -حمصي ميلود، مقالاتي مونة، "دور الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الإستثمار"، مقال منشور في مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، جامعة 08 ماي 1945، المجلد 06، العدد: خاص، سنة 2023، ص 107.

أ- المهمة الإعلامية:

تعمل الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار على ضرورة إعلام المستثمرين بجميع المعلومات الضرورية حول ملفاتهم وكذا العرض العقاري المتوفر وذلك عبر المنصة الرقمية للمستثمر، ومرافقتهم لإتمام مشاريعهم في أقصر الأجل (1).

ب- مهمة تسيير المزايا:

تتولى الوكالة تسيير المزايا الممنوحة للمستثمرين من خلال القيام بإنجاز شهادة تسجيل الإستثمار وتحديد قائمة السلع والخدمات القابلة للإستفادة من المزايا، كذلك سحب المزايا في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته، ومزايا مرحلة الإستغلال (2).

ج- مهمة الترقية والتثمين:

تتولى الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار مهمة ترقية وتثمين الإستثمار في داخل الجزائر أو خارجها وذلك بالتعامل مع القنصليات الجزائرية خارج الوطن (3).

د- مهمة تسجيل الإستثمارات:

تقوم الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار بضمان تسجيل الإستثمارات ومعالجة الملفات بشفافية مطلقة (4).

هـ- مهمة تسيير المنصة الرقمية:

تسيير المنصة الرقمية للمستثمر من قبل الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار بهدف تفعيل الرقمنة في المجال الصناعي، وكذا تبسيط الإجراءات على المستثمرين لربح الوقت والجهد (5).

(1)- نفس المرجع، ص 109.

(2)- أمينة كوسام، "الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار في إطار قانون الإستثمار الجديد 22-18"، مقال منشور في مجلة وطنية للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سطيف 2، المجلد: 05، العدد: 02، سنة 2022، ص 112.

(3)- أنظر الموقع الإلكتروني: <https://www.aapi.dz>، اطلع عليه بتاريخ 01 ماي 2024، على الساعة 07:01.

(4)- جمال بوسته، "الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي"، مقال منشور بمجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة أم البواقي، المجلد: 08، العدد: الأول، سنة 2024، ص 601.

(5)- محمد شعبان، "الآليات المتحدثة في ظل قانون الإستثمار الجزائري 18/22 (اللجنة العليا للطعون، المنصة الرقمية للمستثمر، الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية"، مقال منشور في مجلة طلبة الدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سكيكدة، (الجزائر)، المجلد: 06، العدد: 01، سنة 2023، ص 1828.

حيث وبالإضافة إلى جملة المهام المذكورة حظت الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار في إطار القانون 17/23 سالف الذكر إختصاصات مهام أخرى تتمثل فيما يلي:

- البث بالتشاور مع القطاعات المعنية في توجيه الوفرة العقارية بغرض تهيئتها.
- تسيير وترقية حافظة العقار الإقتصادي التابع للدولة من أجل منح الإمتياز عليه.
- مسك وتحسين سجل العقار الإقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للإستثمار.
- إلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين من خلال المنصة الرقمية للمستثمر.
- اكتساب لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلاً لإحتضان مشروع إستثماري.
- منح العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بالامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل.
- متابعة ومرافقة المستثمرين لإنجاز مشاريعهم وإتمامها.
- المساهمة في إعداد أدوات التعمير (1).

من خلال تحليلنا لما سبق نستنتج أن الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار تعتبر السبيل الأوحده والمسؤول عن منح العقار الإقتصادي بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة كونها تهيء العقار الموجه للإستثمار ومساعدة المستثمرين إلى غاية إنتهاء مشاريعهم.

كما تقوم بالتشاور مع الولاية لتحديد الإستثمارات القابلة للحصول على العقار الإقتصادي مع الأخذ بعين الإعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى المحلي والوطني في إطار الأهداف المسطرة.

تقوم القطاعات المعنية بتهيئة الوعاء العقاري وإعلام الوكالة ، هذه الأخيرة تقوم بإعلام المستثمرين عبر المنصة الرقمية للمستثمر ومنحهم العقار بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل (2).

(1)-أنظر المادة 08، من القانون رقم 17-23، مصدر سابق.

(2)-جمال بوسنة، مرجع سابق، ص 602.

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

إستحدثت الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية⁽¹⁾، ونظمت بالمرسوم التنفيذي رقم 488/23 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها⁽²⁾.

أولاً: تنظيم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

أنشأت الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 488/23 سالف الذكر، وتعرف بأنها: مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة⁽³⁾.

يكون مقر الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بمدينة الجزائر⁽⁴⁾.

تسير الوكالة من قبل مجلس إدارة ويتولى إدارتها مدير عام⁽⁵⁾.

ثانياً: إختصاصات الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تختص الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بمجموعة من الإختصاصات وهي:

- تهيئة العقار الصناعي والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة.
- السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية بالتنسيق مع القطاعات المعنية.
- القيام بإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- تسيير وإستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها.

(1)-أنظر المادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم 17/23، مصدر سابق .

(2)-أنظر المرسوم التنفيذي رقم 488/23، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

(3)-أنظر المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم: 488/23 مصدر سابق .

(4)-أنظر المادة، 03، من المرسوم التنفيذي رقم: 488/23 مصدر سابق .

(5)-أنظر المادة، 10، من المرسوم التنفيذي رقم: 488/23 مصدر سابق .

- مسك وتحسين البطاقية الخاصة بالعقار الصناعي وبالمتعاملين الإقتصاديين المواطنين بالمناطق الصناعة ومناطق النشاطات.

- حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحته المشتركة المحافظة عليه (1).

كذلك تقوم الوكالة بتطوير بمفردها أو بموجب شراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات وتضم هياكل و/أو بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الإحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين، وإنشاء عقارات للإستخدام الصناعي والتجاري (2).

كما بإمكانها أن تكلف بمهمة صاحب مشروع منتدب لكل برنامج مفوض لها من قبل الدولة، خصوصا ما يتعلق بتهيئة وإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية وكل فضاء موجب للنشاط الصناعي (3).

من خلال تحليلنا لما سبق نستنتج أن المشرع الجزائري في ظل القانون الجديد استحدث جهاز جديد لتهيئة العقار الصناعي وتسييره وهي الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.

الفرع الثالث: الشباك الوحيد المركزي

استحدث الشباك الوحيد المركزي بموجب القانون 22-18 سالف الذكر، يكون موجود على مستوى الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار ويكون ذو إختصاص وطني (4).

أولاً: تنظيم وسير الشباك الوحيد المركزي

يعد الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية هو المحاور الوحيد وله إختصاص مركزي وطني (5)، كما يخصص فقط للإستثمارات الأجنبية والمشاريع الكبرى التي يساوي أو يفوق مبلغها ملياري (2) دينار جزائري (6) في حين يقصد الإستثمارات الأجنبية.

يتضح لنا أن المشرع الجزائري قام بإستحداث وإنشاء هيكل جديد بعد الشباك الوحيد المحلي مخصص للمشاريع الكبرى وموجود على المستوى المركزي. حيث جاء المرسوم التنفيذي رقم

(1)-أنظر المادة 06، من المرسوم التنفيذي رقم: 488/23 مصدر سابق .

(2)-أنظر المادة 08، من المرسوم التنفيذي رقم: 488/23 مصدر سابق .

(3)-أنظر المادة 9، من المرسوم التنفيذي رقم: 488/23 مصدر سابق .

(4)-أنظر المادة 18، من القانون رقم: 18/22 مصدر سابق .

(5)-بهناس رضا، محاضرات في قانون الإستثمار، أقيمت لطلبة السنة ثانية ماستر تخصص قانون الأعمال، جامعة الجلفة، سنة 2023/2024، ص 106.

(6)-نفس المرجع، ص 106.

22-298 المؤرخ في 06 مارس 2023 تحديدا في فصله الثالث وأكد على إنشاء هذا النوع من الشبائيك، حيث يعمل هذا الأخير بمساعدة من بعض الهيئات التي لها علاقة مباشرة به منها (إدارة الضرائب، إدارة الجمارك...) والتي تتولى مهمة تجسيد المشاريع الإستثمارية وكذا إصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بممارسة النشاط المتعلق بالمشروع الإستثماري والحصول على العقار الموجه للإستثمار ومتابعة الإلتزامات التي تعهد بها المستثمر (1).

ثانيا: إختصاصات الشباك الوحيد المركزي

يتمتع الشباك الوحيد المركزي بمجموعة من المهام والإختصاصات والمتمثلة في:

- إستقبال المستثمرين
- القيام بتسجيل الإستثمارات
- العمل على متابعة ملفات الإستثمارات وتسييرها
- مرافقة المستثمرين لدى الهيئات المعنية (2).

المطلب الثاني: الهيئات الإدارية المحلية المكلفة بعملية منح العقار الصناعي:

بالإضافة إلى الهيئات الإدارية والأجهزة الوطنية المكلفة بعملية منح وتنظيم وتسيير العقار الصناعي ومنحه توجد أجهزة محلية على مستوى كل ولاية مساعدة لعملية التنظيم وهي كالاتي: المنصة الرقمية للمستثمر الفرع الاول والشباك الوحيد اللامركزي (الفرع الثاني)، مديرية أملاك الدولة والوالي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المنصة الرقمية للمستثمر:

تعتبر المنصة الرقمية للمستثمر من أهم الأجهزة المستحدثة في خدمة العقار الصناعي وعليه سنتطرق إليها ضمن ما يلي:

تعتبر المنصة الرقمية للمستثمر وسيلة رقمية مستحدثة لمتابعة المشاريع الإستثمارية و مرافقتها بداية من تسجيلها وحتى فترة الإستغلال (3).

(1)-أنظر المرسوم التنفيذي رقم: 298/22، مصدر سابق.

(2)-أنظر المادة 20، من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 مصدر سابق .

(3)-بن عبود سهام، "دور القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار في تحسين مناخ الإستثمار في الجزائر"، منشور في مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة فرحات عباس، سطيف 1، المجلد 07، العدد الأول، سنة 2023، ص 531.

أولاً: تنظيم المنصة الرقمية للمستثمر:

استحدثت المنصة الرقمية للمستثمر بموجب القانون 18/22 وتحديداً في المادة 23 منه: "تنشأ منصة رقمية للمستثمر" يستند تسييرها إلى الوكالة، تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لاسيما منها فرص الإستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالإستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة"⁽¹⁾.

كما تسمح هذه الآلية الرقمية بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار وكذا كيفية الحصول على الوعاء العقاري الممنوح للمستثمر⁽²⁾.

كذلك في إطار البحث والتركيز على التحويل التكنولوجي تعد المنصة الرقمية بمثابة الأداة الفعالة لتجسيد كل المتطلبات ذلك لوضع حد للعراقيل التي كانت تعترض المستثمر خاصة والإستثمار عامة بوضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية وتمكينه من الولوج إليها تكريساً لمبدأ الشفافية⁽³⁾.

من خلال ما سبق نستنتج أن المنصة الرقمية طريق فعال لتكريس الشفافية والبعد عن البيروقراطية السائدة في الإدارات، ذلك من خلال رقمنة المعلومات والإجراءات المتعلقة بالإستثمار، من خلال تمكين المستثمر أو الفاعل الإقتصادي من متابعة حالة ملفه دون ضرورة التنقل إلى مكان التسجيل، ومعرفة كل المعلومات المتعلقة بالوعاء العقاري الموجه للإستثمار دون تكليف وتعقيد وزرع الثقة في المستثمرين وفي إطار محاربة كل أشكال البيروقراطية. تعتبر المنصة الرقمية للمستثمر الطريقة الوحيدة لإيداع طلبات التسجيل للحصول على العقار الصناعي⁽⁴⁾.

من خلال ما سبق نستنتج أن المنصة الرقمية أداة تسهيل وتسريع الحصول على العقار، كما صرح مدير الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار أن المنصة الرقمية تكون مخصص لإيداع طلبات الحصول على العقار الصناعي، حيث قام بالتشاور مع الولاية في تحديد الأولوية التي سوف تكون

(1)-أنظر المادة 23 من القانون رقم 22-18 مصدر سابق .

(2)-أنظر المادة 27، من المرسوم التنفيذي رقم 298/22 مصدر سابق .

(3)-حرفوش مداني، كريش نبيل، "الرقمنة كآلية لتطوير الإستثمار في الجزائر، المنصة الرقمية للمستثمر نموذجاً"، منشور في مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، الجزائر، المجلد: 06، العدد: خاص، سنة 2023، ص 13.

(4)-أنظر المادة 12 من القانون رقم: 17/23 مصدر سابق.

جاهزة في المنصة الرقمية (1)، حيث شهدت المنصة الرقمية منذ إنطلاقها إلى غاية 21 مارس 2024، تسجيل 1447 طلبا للحصول على العقار الإقتصادي (2).

ثانيا- صلاحيات المنصة الرقمية للمستثمر:

- القيام بعملية إنشاء الشركات والإستثمارات وتسهيلها.
- العمل على تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة.
- السرعة في معالجة الملفات المتعلقة بالإستثمار.
- السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية.
- تحسين أداء المرافق العامة وجعلها متاحة وسهلة الولوج للمستثمر.
- العمل على تحسين الخدمة العامة.
- ضمان تطبيق الشفافية المطلوبة في كل ما يتعلق بإجراءات الإستثمار.
- تمكين المستثمرين متابعة حالة ملفه (3).

الفرع الثاني: الشباك الوحيد اللامركزي

تعتبر الشبائيك الوحيدة اللامركزية ذات إختصاص محلي وتنشأ على مستوى كل ولاية أي إمتداد للوكالة العقارية لترقية الإستثمار، تساعد المستثمرين لدى الإدارات المعنية (4).

أولا: تنظيم الشبائيك الوحيدة اللامركزية

استحدث الشباك الوحيد اللامركزي بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار (الملغى) (5)، حيث يعتبر إمتداد للوكالة الوطنية لترقية الإستثمار على المستوى الوطني، يتكون من مجموعة من ممثلين الإدارات التي لها علاقة مباشرة بالإستثمار، غرضه مساعدة المستثمرين وتسهيل تذبذب مشاريعهم والقيام بإزالة جميع العراقيل التي قد تعترض المستثمر (6).

(1)- عبد الناصر حنو، منصة رقمية لإبداع طلبات الحصول على العقار الإقتصادي في الجزائر [www.https://kadamsaneurs.dz](https://kadamsaneurs.dz) ، اطلع عليه بتاريخ: 23 أبريل 2024، على الساعة: 05:01.

(2)- 97 مستثمرا يستلمون منح الأوعية العقارية، <https://news.radiologie.dz> ، اطلع عليه بتاريخ: 24 أبريل 2024، على الساعة: 18:35.

(3)- أنظر المادة 28، من المرسوم التنفيذي رقم: 298/22 مصدر سابق .

(4)- بن عبيد سهام، مرجع سابق، ص 530.

(5)- أنظر المرسوم التشريعي رقم: 12/93، (الملغى)، مصدر سابق.

(6)- قرناش جمال، زدون محمد، "إيضاحات في جديد الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار - التنظيم والمهام"، منشور في مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة الشلف، العدد: السادس، سنة 2019، ص 214.

يختص الشباك الوحيد اللامركزي في متابعة تسجيل الإستثمار الذي يقل مبلغه عن 2 مليار دينار جزائري (1).

ثانيا: مهام وصلاحيات الشباك الوحيد اللامركزي

يختص الشباك الوحيد اللامركزي بمجموعة المهام الآتية:

- القيام بالتكفل بعملية إنشاء الشركات والإستثمارات وتبسيطها وتسهيلها.
- ضمان متابعة تنفيذ المشاريع الإستثمارية.
- تبسيط الإجراءات وتمهيلها للمستثمرين.
- التدخل لدى المصالح المحلية للإدارات المعنية بالإستثمار للحد من الصعوبات التي يلاقيها المستثمرين (2).

الفرع الثالث: مديرية أملاك الدولة والوالي

تمثل مديرية أملاك الدولة والوالي من الأجهزة المحلية التي تتدخل في عملية منح العقار الصناعي.

أولا: مديرية أملاك الدولة

تختص مديرية أملاك الدولة وتحت إشراف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بعملية جرد لجميع الأراضي المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والقابلة إستقبال مشاريع إستثمارية (3).

كما تعمل مصلحة أملاك الدولة على تسجيل الأملاك العقارية التي أعيد إحصائها والمسترجعة في سجل العقارات التابع لها (4)، كما تعمل على جرد الأصول المتبقية والأصول الفائضة (5).

(1) -محمد شعبان، مرجع سابق، ص 1832.

(2) -مهام الوكالة <https://cnrcinfo.cnrc.dz> ، اطلع عليه بتاريخ 25 أفريل 2024، على الساعة 21:05.

(3) -أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 486/23، مصدر سابق.

(4) -أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 486/23، نفس المصدر.

(5) -أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 486/23، نفس المصدر.

تعد مصلحة أملاك الدولة العقد الإداري الذي يمثل إكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار العقاري الإقتصادي متوفر (1).

كذلك تقوم مديرية أملاك الدولة بإنجاز العقد الإداري الذي يدمج الملك للعقاري محل الشفعة ضمن الأملاك الخاصة للدولة (2).

تقوم مصلحة أملاك الدولة بإعداد عقد الإمتياز وذلك في أجل 8 أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة (3)، كما تعد العقد الذي بموجبه يتم التنازل عن العقار الإقتصادي (4)، كما تقوم بإعداد عقد فسخ الإمتياز عند الضرورة (5).

ثانيا: الوالي (اللجنة الولائية المكلفة بعملية تطهير المشاريع الإستثمارية)

استحدثت اللجنة المكلفة بعملية متابعة تطهير المشاريع الإستثمارية بموجب القانون 17-23 سالف الذكر وتجسيدا في المادة 24 منه (6).

تتولى اللجنة برئاسة الوالي وممثليه وبعض الهيئات الأخرى منها:

رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثليه، رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يقع الإستثمار ضمن إقليمها، أو ممثليه، مدير الصناعة، مدير أملاك الدولة ... إلخ، بعملية متابعة وتطهير المشاريع الإستثمارية التي رخص

من أجلها الإمتياز بموجب قرار وطني أو كرس يعتمد إمتياز أو بترخيص من الوالي (7).

تتمتع اللجنة الولائية المكلفة بعملية تابعة وتطهير المشاريع الإستثمارية كما يلي:

- القيام بتوجيه إعدارات لصاحب الإمتياز لتداركه ما قام بمخالفته ضمن التشريع والإلتزامات الملقاة على عاتقه.
- القيام بمتابعة مدى تقدم المشاريع الإستثمارية.
- مباشرة إسقاط الإمتياز لدى الجهة القضائية المسؤولة بمبادرة من مدير أملاك الدولة عند عدم إمتثال المستثمر للإعذار.
- إعداد كل شهرين تقرير يرسل إلى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.

(1)-أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 486/23، مصدر سابق.

(2)-أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 486/23، نفس المصدر.

(3)-أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 486/23، نفس المصدر.

(4)-أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 487/23، مصدر سابق.

(5)-أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 487/23، نفس المصدر.

(6)-أنظر المادة 24 من القانون رقم: 17-23، مصدر سابق.

(7)-أنظر المادة 24 من القانون رقم: 17-23، نفس المصدر.

- البث في الطلبات المقدمة من أصحاب الإمتياز الراغبين في تغيير النشاط الإستثماري.
- البث في الطلبات المقدمة من أصحاب الإمتياز المتعلقة بتغيير إسم المستفيد⁽¹⁾.

(1)-أنظر المادة 25 من القانون رقم: 17-23، مصدر سابق.

ملخص الفصل الأول:

بعد التطرق إلى ماهية العقار الصناعي، نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يقدّم الآن بصياغة تعريف للعقار الصناعي، وحتى في ظلّ تعديل واستحداث القوانين المتعلقة بالعقار الصناعي مؤخرًا، حيث ترك أمر تعريفه للفقهاء، وأنّ العقار الصناعي ذو خصائص كثيرة، كذلك أنه يتميز على بقية العقارات كالسكني والسياحي وخصوصًا الفلاحي في إمكانية استثمار المستثمر الأجنبي فيه، والتطرق إلى حافظة العقار الصناعي أو ما تسمى بمكونات العقار الصناعي والتي تمثل الأهمية الكبرى التي يقوم عليها النشاط الصناعي، كونها أحد العوامل الأساسية التي تعمل على جذب المستثمرين، بالإضافة إلى الإطار المؤسسي المحكم والمنظم الذي يقوم بتهيئة ومنح وتسيير العقار الصناعي والذي عرف بعض التغييرات في بعض الأجهزة بتربع الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار على رأس الأجهزة المكلفة بمنح العقار الصناعي، واستحداث أجهزة مهمة بهدف إضفاء الشفافية من بينها الوكالة الوطنية للعقار الصناعي المستحدثة وكذا المنصة الرقمية للمستثمر المنشأة بموجب قانون الإستثمار الجديد.

الفصل الثاني



الامتياز بالتراضي القابل
للتحويل إلى تنازل كآلية وحيدة
لاستغلال العقار الصناعي



الفصل الثاني: الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي

تعددت آليات و صيغ إستغلال العقار الصناعي الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، بحيث كان يمنح العقار الصناعي بموجب عقد التنازل وهذا قبل سنة 1993، وبعد مضي سنوات عديدة تم التخلي عن هذه الآلية كونها عرفت مشاكل جمة في القطاع الصناعي أبرزها خروج الأراضي الصناعية الممنوحة بموجب عقد التنازل عن طابعها الصناعي وإستغلالها في غير وجهتها المخصصة لها، وللمحد من هذه التجاوزات كان لزاما على الدولة التدخل لوضع حد باستحداثها آلية جديدة وهي عقد الإمتياز تطبيقا للمرسوم التشريعي 93-12 (الملغى)، بحيث عرف هذا الأخير عدة تحولات منذ إستحداثه، فعرف بصيغة الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ذلك بموجب الأمر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز عن الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية(الملغى)، وحدد بصدور الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية(الملغى)، تخلى عن التنازل في منح الإمتياز وجاء بآلية جديدة، وهي الإمتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل والذي يمنح وفق صيغتين وهما المزاد العلني والتراضي، ليصدر قانون المالية لسنة 2011 الذي ألغى صيغة المزاد العلني وأبقى على صيغة وحيدة وهي التراضي، ليصدر آخر القوانين وهو القانون 23/17 سالف الذكر، وأتى بآلية جديدة لمنح الإمتياز وهي الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل كآلية وحيدة لإستغلال العقار الصناعي.

وهذا ما سوف نتناوله من خلال المبحث الأول، كيفيات إبرام الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بالتطرق لمفهوم عقد الإمتياز وشروط إجراءات منحه، وبعدها نتناول تنفيذ عقد الإمتياز وما يترتب عنه من آثار ومنازعات.

المبحث الأول: كفاءات إبرام عقد الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل

يعتبر عقد الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل الآلية الوحيدة التي يستغل على إثرها العقار الصناعي الموجه للإستثمار الصناعي حالياً، وقد حدد المشرع في ظل آخر تعديلاته شروط وكفاءات منح عقد الإمتياز، وعليه سنتناول في المطلب الأول، مضمون عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل وفي المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح الإمتياز.

المطلب الأول: مضمون عقد الإمتياز الصناعي

لوضع حد لعملية المضاربة بالعقار الصناعي، قررت الدولة إعادة منح العقار الصناعي وفق آلية جديدة وهي الإمتياز، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى تحديد مفهوم الإمتياز من خلال تعريف عقد الإمتياز الصناعي (الفرع الأول)، خصائص عقد الإمتياز الصناعي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز الصناعي

سنتطرق حسب هذا الفرع إلى وضع تعريف لعقد الإمتياز (أولاً)، ثم التطرق إلى تعريف الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل (ثانياً).

أولاً: تعريف عقد الإمتياز

عرف عقد الإمتياز على أنه العقد الذي تخول بموجب الدولة حق الإنتفاع بقطعة أرضية محددة متوفرة تكون تابعة للأمالك الخاصة للدولة موجهة لغرض إقامة مشروع إستثماري⁽¹⁾.

(1) -سقار فايزة، "الإمتياز بالتراضي كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري"، منشور في مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، جامعة البليدة، المجلد 04، العدد: 02، سنة 2019، ص

كما عرف على أنه: "عقد الإمتياز الصناعي هو عقد إداري تتولى إعداده مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، يرفق بدفتر أعباء والذي يحدد جميع مخططات الإستثمار وشروط الإمتياز"(1).

عرفته المادة 10 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، (الملغى)، على أنه "عقد إداري تعده أملاك الدولة يكون مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار وقواعد وشروط منح الإمتياز"(2).

بإستقراء نص المادة أعلاه نلاحظ أن عقد الإمتياز هو عقد يبرم بين شخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً مع الدولة، يسمح له هذا العقد حق الإنتفاع بقطعة أرضية تابعة لأملاك الدولة.

ثانياً: تعريف عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة محددة حق الإنتفاع من أرضية من الاراضي المتوفرة التابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إستخدامها لإنجاز مشروع"(3).

نستنتج من خلال تعريفنا لعقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو حق لفائدة شخص طبيعي أو معنوي الإنتفاع بقطع أرضية، وتكون هذه القطع تابعة للأملاك الخاصة للدولة، وبموجب عقد إداري رسمي.

(1)-معطى الله مصطفى، "نظام الإمتياز كآلية استغلال العقار الصناعي في الجزائر"، منشور في مجلة القانون

العقاري والبيئة، جامعة وهران 02، العدد 06، سنة 2016، ص 02

(2)-أنظر المادة 10، من الأمر رقم 04-08 (الملغى)، مصدر سابق.

(3)-ديباجة دفتر الشروط النموذجي المرفق للمرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 الذي

يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة

لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 58، الصادرة في

4 نوفمبر 2015.

الفرع الثاني: خصائص عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

ورد في القانون رقم 17-23 سالف الذكر عدة خصائص لعقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل وهي كالآتي:

أولاً: عقد الإمتياز عقد إداري

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487: "تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد عقد الإمتياز في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة.....(1) ، كذلك حسب الملحق الثالث من المراسيم التنفيذية التابعة للقانون رقم 17-23، وتحديدًا في مادته الثالثة والتي أفرت بأن عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل يعد من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

بإستقراء وتحليل ما سبق نستنتج بأن عقد الإمتياز عقد إداري تتولى إعداده مديرية أملاك الدولة التابعة إقليمياً وذلك بعد موافقة الشباك الوحيد.

ثانياً: عقد الإمتياز محدد المدة

يمنح العقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، لمدة 33 سنة قابلة للتجديد (2).

نستنتج من خلال تحليلنا لما سبق بأن عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي هو عقد مرتبط بمدة معينة وهي 33 سنة قابلة للتجديد، فإن انقضت المدة المحددة لعقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، يمكن للمستفيد منه وعند الإقتضاء والضرورة تجديد المدة، في حين أن المشرع جعلها مفتوحة و لم يتطرق إلى عدد المرات التي يجب على المستثمر الإلتزام بها.

(1)-أنظر المادة 11، من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مصدر سابق.

(2)-أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، نفس المصدر.

ثالثا: دفع المستفيد من عقد الإمتياز اتاوة إيجارية سنوية

نصت المادة 16 من القانون رقم 17-23 سالف الذكر، على أن عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل يمنح للمستفيد منه بشرط دفع واستحقاق هذا الأخير اتاوة إيجارية سنوية وتحسب من تاريخ دخول الإستثمار في مرحلة الإستغلال، بناء على محضر من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار (1).

كذلك بإستقراء نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 سالف الذكر والتي أكدت بأن عقد الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل يمنح جراء دفع المستفيد من العقد اتاوة إيجارية سنوية، وذلك حسب التشريع المعمول به، بداية من دخول المشروع الإستثماري مرحلة الإستغلال.

ورد في المادة 18 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 سالف الذكر، قيام المستثمر بدفع اتاوة إيجارية سنوية تطبيقا للتشريع الساري، بداية من دخول المشروع حيز الإستغلال (2)، كما تدفع الاتاوة لدى صندوق قابض الدولة المختص إقليميا خلال 15 يوما ابتداء من تاريخ الأمر بالدفع أو بعد توجيه الإعدارات بالإضافة إلى الغرامة التي تمثل 1% من المبلغ المطلوب دفعه خلال ثمانية ايام تحت طائلة فسخ الإمتياز (3).

(1)-أنظر المادة 16، من القانون رقم 17-23، مصدر سابق.

(2)-أنظر المادة 18، من دفتر الشروط النموذجي، مؤرخ في 28 سبتمبر 2023، الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية، الصادر في الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

(3)-أنظر المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي، نفس المصدر.

رابعاً: يرتب عقد الإمتياز حق إنتفاع

يترتب على عقد الإمتياز الصناعي القابل للتحويل إلى تنازل حق إنتفاع المستفيد أو المستثمر من العقار الوارد عليه الإمتياز، دون حق تملك العقار، أي أن المستفيد منه له الحق في إستغلال العقار محل المشروع الإستثماري مقابل أتاوة إيجارية سنوية⁽¹⁾.
 يخول عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل حق إنتفاع المستفيد من كل العائدات والفوائد الناتجة عن المشروع الإستثماري، دون إستطاعته التصرف فيه أو تأجيريه أو بيعه، بمعنى لديه فقط سلطة الإستغلال ، ولا يمكنه التصرف في العقار محل الإمتياز الا بعد الإنجاز الفعلي للمشروع وتنازل الدولة له⁽²⁾.

خامساً: عقد الإمتياز من عقود الإذعان

تتمتع الدولة من خلال منح عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بامتيازات السلطة العامة، ضمن شروط لائحة تقرها للمستفيد منه⁽³⁾. كما يحق لها معاينة المستثمر المخل بالتزاماته إتجاه القطعة الأرضية التابعة لأملكها الخاصة والتي يقع على مستواها مشروعه الإستثماري الصناعي⁽⁴⁾.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

بغية تسهيل عملية الحصول على العقار الصناعي الموجه لإقامة مشاريع إستثمارية ووضعه تحت تصرف المستثمرين الراغبين في الإستثمار، عمدت الدولة على إقرار شروط وإجراءات لأجل تسهيل وتبسيط الحصول عليه سواءا بالنسبة للمستثمر الوطني أو حتى المستثمر الأجنبي، لتمكينهم من الخروج من المشاكل السابقة والمعقدة في شروط وإجراءات الحصول على العقار موضع الإستثمار الصناعي وإنجاز المشاريع

(1)-شربالي مراد، "عقود استغلال العقار الصناعي"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، سنة 2020/2021، ص 177.

(2)-مقلاني مونة، مرجع سابق، ص 87.

(3)-لالوش سميرة، "آلية إستثمار العقار الصناعي بموجب عقد الإمتياز"، منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، المجلد 10، العدد 01، سنة 2022، ص 249.

(4)-مقلاتي مونة، مرجع سابق، ص 88.

الإستثمارية في أقرب الآجال، وعليه سنتناول في هذا المطلب شروط منح عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل (الفرع الأول)، إجراءات منح عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شروط منح عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

تختلف شروط الحصول على عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل الوارد على العقار الصناعي محل الإستثمار، فهناك شروط متعلقة بالقطعة الأرضية (أولاً)، وشروط متعلقة بالمستفيد (ثانياً).

أولاً: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل الإمتياز

حدد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية الواجب توافرها في القطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل وهي كالآتي:

أ- أن يكون الوعاء العقاري تابعا للأملاك الخاصة للدولة

نصت المادة 06 من القانون رقم 23-17 سالف الذكر، على أن العقار الصناعي الذي يمنح من الدولة لفائدة المستثمرين يرد على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة⁽¹⁾ فنلاحظ بأن المشرع في منحه للعقار إستثنى الأملاك الوطنية العامة للدولة حصراً، والتي لا يمكن التنازل عنها أو استغلالها أو حتى التصرف فيها ولا إكتسابها بالتقادم.

1- أن يكون الوعاء العقاري غير مخصص وليس في طور التخصيص :

إشترط المشرع الجزائري في القطعة الأرضية القابلة لمنح الإمتياز للدائن القابل للتحويل إلى تنازل بأن تكون غير مخصصة وليست في طور التخصيص⁽²⁾ ، معنى ذلك بأن تكون الأرضية الموجهة للمشروع الإستثماري غير مخصصة لفائدة مؤسسات عمومية لإنجاز مشروع آخر على متنها، معنى مخصصة لإدارات وهيئات أخرى وأعيد

(1)-أنظر المادة 06 من القانون رقم 23-17، مصدر سابق.

(2)-أنظر المادة 06 من القانون رقم 23-17، نفس المصدر.

تخصيصها، وليست في طور التخصيص أي قد خصصت لفائدة مؤسسات أخرى ومباشرة عمل تلك المؤسسات فيها، يعني مهينة لخدمة مرافق أخرى وأعيد تخصيصها.

ب- أن تكون واقعة في قطاعات معمرة ومبرمجة للتعمير

من الشروط التي نصت عليها المادة 06 من القانون رقم 17-23، هي أن يكون العقار الصناعي محل الإمتياز موجودا في قطاعات معمرة ومبرمجة للتعمير، بمعنى ذلك بأن المناطق المعمرة هي الأراضي الغير مجهزة كل الجاهزية ومهينة تماما ولو انها فقط مجرد مساحات خضراء وحدائق وغابات حضرية، أما القابلة للتعمير هي الأراضي الصالحة للتعمير في أوقات معينة باستخدام الأدوات المخصصة للتعمير والتهيئة⁽¹⁾.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالمستفيد صاحب حق الإمتياز:

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية⁽²⁾ سالف الذكر، على أن عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا أو أجنبيا، مقيما أو حتى غير مقيم بمفهوم قانون الإستثمار 18-22 المؤرخ في 24 يوليو سنة 2022، والمتعلق بالإستثمار⁽³⁾.

بتحليل ما سبق نستنتج بأن المشرع الجزائري في منحه للعقار الصناعي، ترك حرية الإستثمار في يد المستثمرين سواء الوطنيين أو الأجانب مخففا بذلك كل العراقيل والقيود التي كانت سابقا، وحسب نص المادة 03 من القانون 18-22 سالف الذكر نجدها تنص على مبدأ حرية الإستثمار بمعنى أن كل شخص طبيعي أو معنوي، وطني أو

(1)-نورين حسام الدين، "أعمر شرين آسيا،" الأثار المترتبة على عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية"، ذات الطابع التجاري، منشور في مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة يحي فارس، المجلد السابع، العدد الثاني، سنة 2023، ص 899.

(2)-أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مصدر سابق.

(3)-أنظر القانون رقم 18-22، مصدر سابق.

أجنبي، مقيم أو غير مقيم له رغبة في الإستثمار على أرض الجزائر هو حر في إختيار إستثماره بشرط احترام النظام العام و الآداب العامة لتلك الدولة⁽¹⁾.

كذلك يراد من خلال وضع هذا الشرط السماح للمستثمر في إختيار نوع النشاط المزعم القيام به، وحرية الدخول برأس المال في المشروع الإستثماري⁽²⁾.

بالنسبة للشخص الطبيعي والمعنوي، لم يفرق المشرع الجزائري في منحه للوعاء العقاري بين الشخص الطبيعي والمعنوي، منح لكلاهما حرية الإستفادة من عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل من الوعاء العقاري الموجه للإستثمار.

كما منح حرية الإستثمار للمشتثمر الوطني أو الأجنبي وهذا تكريسا لمبدأ الشفافية في منح العقار والمساواة وعدم التفريق بين المستثمرين سواء وطنيين أو اجانب ولتعزيز ثقة المستثمر الأجنبي واستقطابه.

يمكن حتى للمستثمر المقيم والغير مقيم بمفهوم قانون الإستثمار الجديد، الحصول على وعاء عقاري، فلا تهم إن كان المستثمر مقيم على الأراضي الجزائرية ومشروعه الإستثماري في أرض الجزائر، أو حتى غير مقيم بمعنى أنه يقيم فقط بحكم نشاطه الإستثماري الأساسي.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على العقار الصناعي

بعد إلغاء صيغة منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني نهائيا بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽³⁾، كرس المشرع الجزائري التراضي كإجراء وحيد لمنح عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، كما أقر وأبقى عليه القانون 17/23 سالف الذكر، وحسب ما نصت عليه المادة 14 منه والتي أكدت بمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بناء

(1)-أنظر المادة 03 من القانون رقم 22-18، مصدر سابق.

(2)-بن علية سهام، مرجع سابق، ص 523.

(3)- أنظر المادة 15، من القانون رقم: 11-11، مؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 40، الصادرة في 20 يوليو 2011.

على تفويض من الدولة، من خلال الشباك الوحيد بصيغة الامتياز بالتراضي بناء على دفتر أعباء نموذجي⁽¹⁾، وأيضاً ما جاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 سالف الذكر⁽²⁾، وتتمثل إجراءات منح الإمتياز على العقار الصناعي لفائدة المستثمرين وحسب آخر التعديلات في مايلي:

أولاً: إيداع الطلبات عبر المنصة الرقمية للوكالة

بإستقراء نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 سالف الذكر، على أن أي مستثمر سواء كان شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً، وطنياً أو حتى أجنبياً، مقيماً على أرض الجزائر أو حتى غير مقيم، لديه مشروع إستثماري، له الحق في طلب منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن ملك من الأملاك العقارية الخاصة للدولة، وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من قبل الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار⁽³⁾ ذلك للقيام بدراسة طلبه والفصل فيه.

يجب على المترشح تقديم عبر المنصة الرقمية مجموعة من الوثائق وهي تسجيلاً أولياً ويتمثل في ملء عبر المنصة الرقمية الخانات المتعلقة بموضوع مشروعه الإستثماري والمتمثلة أساساً في عرض النشاط المزمع القيام به، موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الإختيار، إضافة إلى مخطط التمويل والذي يمثل التكلفة التقديرية للمشروع ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية، كما يجب عليه القيام بملء الإستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع⁽⁴⁾.

من خلال ما تم التطرق إليه وتحليل نص المواد المذكورة نستنتج أن المنصة الرقمية للمستثمر الموجودة على مستوى الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار تعتبر السبل الأوحد للإيداع طلبات الحصول على العقار الصناعي، لتسهيل وتخفيف عبء التنقل

(1) - أنظر المادة 14، من القانون رقم: 17/23، مصدر سابق.

(2) - أنظر المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، مصدر سابق.

(3) - أنظر المادة 06، من المرسوم التنفيذي رقم: 487/23، نفس المصدر.

(4) - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 487/23، نفس المصدر.

للمستثمرين وكذا التقليل من التكاليف والبعد عن الإجراءات البيروقراطية الإدارية والمعقدة.

ثانيا: البث في طلبات الحصول على الإمتياز الممنوح على العقار الصناعي

بعد دراسة طلبات المترشحين للحصول على الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل تتم معالجة المعلومات المودعة منهم بطريقة آلية، من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وذلك عبر شبكة تقييم المشاريع المرفقة بالملحق الأول لهذا المرسوم، في أجل لا يتجاوز 15 يوما ابتداء من تاريخ إنقضاء أجل النشر⁽¹⁾، وبناءا على النتائج المتحصل عليها يختار أفضل مشروع إستثماري والذي يتوفر على المعايير المطلوبة⁽²⁾، ويمنح لصالحه مقرر مؤقت إلى غاية إعداد العقد النهائي ، ولا يكون المقرر نهائيا إلا بعد إستيفاء آجال الطعن المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي رقم 22-298 سالف الذكر.

بعد قبول طلب منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، يستدعى السنتثمر من قبل الشباك الوحيد ذلك للإكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل⁽³⁾.

يعد عقد الإمتياز من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا ذلك في أجل 8 أيام من تاريخ تسلمها الملف من قبل الشباك الوحيد والمتمثل في وثيقة الهوية، القرار النهائي، دفتر الشروط الممضى، القانون الأساسي للأشخاص المعنوية، السجل التجاري⁽⁴⁾.

من خلال ما سبق نستنتج بأن المشرع الجزائري كرس آلية جديدة، لدراسة طلبات الحصول على الإمتياز الممنوح على العقار الصناعي وهي عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، عبر شبكة تقييم المشاريع للتخفيف من الإجراءات المعقدة في منح الامتياز وكذا تقليص مدة دراسة الطلبات.

(1) - أنظر المادة 04، من المرسوم التنفيذي رقم: 487/23، مصدر سابق.

(2) - أنظر المادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم: 487/23، نفس المصدر.

(3) - أنظر المادة 11، من المرسوم التنفيذي رقم: 487/23، نفس المصدر.

(4) - أنظر المادة 15، من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، نفس المصدر.

ثالثاً: قواعد تحويل الإمتياز بالتراضي إلى تنازل

يمكن للمستثمر المستفيد من عقد الإمتياز بالتراضي تحويل عقد الإمتياز الممنوح له إلى تنازل بطلب منه وذلك بعد:

1- الإجاز الفعلي للمشروع:

يكون الإنجاز الفعلي للمشروع الإستثماري من طرف المستفيد من عقد الإمتياز بناء على الشروط والبنود المنصوص عليها في الدفتر الشروط، كذلك الحصول على شهادة مطابقة المشروع ودخوله حيز الإستغلال بعد المعاينة القانونية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة و المعنية بذلك⁽¹⁾.

2- رفع الرهن العقاري الناتج عن منح الإمتياز:

ينصب الرهن الرسمي عن حق الإمتياز على الإمتياز في حد ذاته، وليس على العقار محل الإمتياز، وذلك كونه يخول للمستفيد من الإمتياز إنشاء رهن لفائدة هيئات القرض و ضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع⁽²⁾.

تجسد عملية تحويل الإمتياز إلى تنازل بموجب قرار صادر من الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، في أجل لا يتجاوز 3 أشهر من تاريخ تسلمها الملف، وتقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد عقد التنازل بطلب من الوكالة عن طريق شبكها الوحيد في أجل لا يتجاوز 15 يوماً من تاريخ تخويل الملف إليها⁽³⁾ علماً أن الإمتياز بتحويل إلى عقد تنازل على أساس القيمة التجارية عند منح الإمتياز مع خصم الأتاوة المدفوعة بعنوان منح الإمتياز⁽⁴⁾.

(1) - مقالاتني مونة، مرجع سابق، ص 92.

(2) - أنظر المادة 15، من المرسوم التنفيذي رقم: 487/23، مصدر سابق.

(3) - زين الدين زديغة، تحويل حق الامتياز عن الأراضي الدولة الصناعية للتنازل بشروط.

(4) - أنظر الموقع الإلكتروني: <https://www.el-massa.com> تاريخ الإطلاع: 6 ماي 2024، على الساعة:

المبحث الثاني: تنفيذ عقد الامتياز الصناعي القابل للتحويل الى تنازل

يترتب على عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل الوارد على العقار الصناعي مجموعة من الاثار والمنازعات المستفيدة والادارة المانحة له ما يجعل كل طرف ملزم بالتمتع بحقوقه والالتزام بواجباته وتنفيذها خوفا من نشوء المنازعات.

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن تنفيذ عقد الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل

سنتناول في هذا المطلب كل من الاثار المترتبة عن كلا طرفي الامتياز من المستفيد والادارة المانحة للامتياز المنصب على العقار الصناعي، حقوق والتزامات المستفيد (الفرع الأول)، حقوق التزامات الادارة المانحة للامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد (المستثمر)

يستفيد المستثمر صاحب الامتياز جملة من الحقوق والالتزامات كما هو موضح

كالآتي:

أولاً: الحقوق:

الاثار الناتجة عن عقد الامتياز الممنوح على الاستثمار الصناعي بالأخص هي حقوق يتمتع بها صاحب الامتياز من المفروض التزام الادارة المانحة بالوفاء بها اتجاهه وتتمثل فيما يلي :

أ- الحصول على حق الانتفاع لمدة لا تقل عن 33 سنة قابلة للتجديد:

ونفهم من هذا الحق أنه بعد استيفاء المستثمر كل الشروط المفروضة للانتفاع باستغلال الامتياز، له الحق في الانتفاع من الأرض الممنوحة له وحسب ما جاء في المادة 14 من القانون 17/23 في فقرته 3 أنه يستفيد لمدة 33 سنة وتكون قابلة لتجديد⁽¹⁾.

(1)- انظر المادة 14 من القانون رقم 17/23، مصدر سابق .

ب- الحق في الحصول على رخصة بناء:

فمن أهم الحقوق لصاحب الامتياز هي حصوله على رخصة لمباشرة البناء على العقار الموجه للاستثمار الصناعي الممنوح له وهذا ما جاءت به نص المادة 14 في فقرة 5 لأن المستفيد من عقد الامتياز بعد إيداع طلب رخصة البناء حسب الأحكام التنظيمية المعمول بها لدى الشباك الوحيد للوكالة وذلك في أجل لا يتعدى شهرين إبتداءً من تسليم عقد الامتياز دون إلخلال بهذه المدة التي تمنح له الحق في الشروع في إنجاز مشروعه مع احترام قواعد قانون العمران.⁽¹⁾

ج- الحق في انشاء رهن رسمي:

أي يخول منح الامتياز للمستثمر الحق في إنشاء رهن رسمي وذلك لصالح هيئات القرض بقصد ضمان القروض التي تمنح للمستثمر كدعم وتمويل لشروع في إنجاز المشروع.⁽²⁾

د- الحق في نقل أو توريث المستفيد في حالة وفاته:

والمقصود بها أن يتمسك كل من الورثة أو ذوي الحقوق بحق الامتياز لصالحهم بعد وفاة المستفيد ونقل الملكية لهم للإستفادة منها بناء على ما جاء في نص المادة 8 القانون 17/23.

ثانيا: الإلتزامات (الواجبات)

وتتمثل هذه الإلتزامات في مدى إحترام المستفيد لبود دفتر الأعباء وشروط إمكانية حصول على حق الامتياز وتتمثل فيما يلي:

(1)- أنظر المادة 14 من القانون رقم 17/23 ، مصدر سابق .

(2)- مقالاتني مونة، مرجع سابق، ص 92.

أ- تسديد الأتاوات الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير:

وباعتبار أن عقد الامتياز هو عقد رسمي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، يستفيد منه المستثمر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي (1) وطنيا كان أو أجنبي، مقيما أو غير مقيم وبعد قبول ملفه يقوم بتسديد آتاوة سنوية على حسب مشروعه مع دفع أعباء التسيير فكل مشروع يتبعه ميزانية معينة وذلك وفق لما هو مذكور في دفتر الاعباء وتحسب هذه الأتاوة الإيجارية ابتداء من تاريخ دخول الإستثمار في قيد الاستغلال بالإضافة أنه تتم معاينة مرحلة الاستغلال من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار (2).

ب- الالتزام بعدم تغيير وجهة العقار الممنوح والحفاظ على طابعه

ومن الطبيعي أن تغيير في وجهة العقار الصناعي يفقده أهميته ويخالف القانون وفي حالة ما أراد تغيير هذه الوجهة سواء كلها أو جزء منها في وجهة أخرى وجب عليه اخذ ترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار (3) وهذا ما جاءت به المادة 22 من القانون 17/23 إمكانية تغيير النشاط مع مراعاة خصوصيات المنطقة وبعد إستلام الترخيص (4).

ج- إنجاز المشروع في الآجال المحددة:

ومن أهم التزامات هي احترام آجال المحددة لإنجاز هذا المشروع وإلا يعتبر إخلال ببنود دفتر الأعباء مع إمكانية الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بفسخ العقد بصفة إنفرادية فوجب مراعاة آجال (5).

(1) - انظر المادة 8 من القانون رقم 17/23، مصدر سابق.

(2) - انظر القانون رقم 17/23، نفس المصدر.

(3) - مقالاتني مونة، مرجع سابق، ص 93.

(4) - أنظر المادة 22 من القانون رقم 17/23، مصدر سابق.

(5) - قانون رقم 17/23، نفس المصدر.

د- الإلتزام بعدم التأجير بكل أنواعه من طرف المستثمر:

وحسب ما جاء في القانون 17/23 أنه يرفض أي تأجير وبكل أنواعه خلال مدة إنجازه لمشروعه الإستثماري بصفته مستفيد من حق الامتياز وذلك تحت طائلة فسخ العقد، بإعتبار أن المشروع مزال قيد الإنجاز، أما في حالة القوة القاهرة أو إستحالة إكمال إنجاز أشغال المشروع، فقد تتخذ الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار، إجراءات مناسبة حسب ما جاء في دفتر الأعباء ففي الأغلب تتأكد من صحة القوة القاهرة لمنع إستكمال المشروع في مدة محددة للاستفادة من التمديد حسب ما جاء في القانون 18/22 المتعلق بإستثمار⁽¹⁾.

وهذا ما جاء به القانون الجديد من تعديلات لفائدة المستثمر المستفيد من استغلال العقار الصناعي من حقوق، وأيضا إلزامه بإحترام كل بنود العقد.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات السلطة المانحة لعقد الامتياز (الإدارة)

تتمتع السلطة او الهيئة او الادارة المانحة للامتياز بجملة من الحقوق و الالتزامات وهي كالآتي :

أولاً: الحقوق

بالنسبة للحقوق الممنوحة للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وعبر شباكها الوحيد وبتفويض من الدولة إعتبارها هي صاحبة السلطة لمنح إمتياز وحسب ما جاء في القانون 17/23 تتمثل فيما يلي:⁽²⁾

أ- الحق في المتابعة والإشراف على المشاريع الإستثمارية:

طالما أن عقد الامتياز عقدا رسميا إداريا فإن هذا العقد يصدر عن سلطة إدارية وهي المكلفة بالتحقيق والتأكد من أن المستثمر يباشر في تنفيذ العقد، من حيث⁽³⁾ استغلاله

(1)- قانون رقم 18/22، مصدر سابق.

(2)- قانون رقم 17/23، مصدر سابق.

(3)- قانون رقم 17/23، نفس المصدر.

الفعلي، حيث أن الإدارة المكلفة بمتابعة ومرافقة تمنع من تغيير وجهته الإستثمارية الصناعية (1) وهذا حسب ما جاءت به نص المادة 8 من القانون 17/23 في فقرة 7 أوكلت مهمة المتابعة والمرافقة إلى الوكالة الوطنية الجزائرية لترقية الإستثمار عبر شباكها الوحيد وبتفويض من الدولة.

ب- حق السلطة المتاحة من إسقاط حق الامتياز القابل إلى تحويل لتنازل:

ويتم إسقاط حق الامتياز في حالة ما كان تقصير من طرف المستثمر وإخلاله بالتزاماته الموجهة له في دفتر الشروط حيث تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بفسخ عقد الامتياز وبصفة إنفرادية بعد أن تقوم بتوجيه إعدارين حيث يكون إعدار الأول إذ لم يتم الرد تقوم بإعدار ثاني وفي حالة ما لم يتم الرد أيضا تتخذ مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد إجراء عقد الفسخ وهذا على أساس قرار المتخذ من طرف الوكالة.

ج- حق الشفعة:

حسب التعديل الجديد لقانون 17/23 أن الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بإمكانها أن تمارس حق الشفعة بإسم الدولة على كل من الأملاك العقارية التي يتنازل عنها صاحب حق الامتياز المستفيد من أراضي العقار الصناعي (الاقتصادي) أي أنه تكون الأولوية للوكالة في إستفادة من هذه الأوعية المتنازل عنها لكسبها هذا العقار والتصرف فيه وحد من حرية التابع المستفيد تابعة للأملاك الخاصة لدولة، كما هو مذكور في المادة 23 من نفس القانون (2) والتي توضحها أيضا المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ 28 ديسمبر سنة 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية والتابع لمنح الامتياز حيث خصص هذا المرسوم جزء من الفصل الثاني له. (3)

(1) - مقالاتني مونة، مرجع سابق، ص 94.

(2) - أنظر المادة 23 من القانون رقم 17/23، مصدر سابق.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 486/23، مصدر سابق.

وبالإضافة أنه باكتساب حق الشفعة للوكالة تستطيع أن تمارسه على كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي بشرط أن يكون خاضع للقانون خاص، وبشرط آخر أن يكون قابلاً لاحتضان مشروع استثماري داخل المساحات ومناطق المهينة.⁽¹⁾

أيضاً من ضمن أملاك العقارية ذات ملة خاصة المتوفرة القابلة لاستقبال مشاريع الاستثمارية والتي أشارها المرسوم التنفيذي في تحديده للمناطق التالية في المادة 18 ما يلي:

- الواقعة داخل المناطق الصناعية.
- الواقعة داخل مناطق النشاط.
- والمناطق التوسع السياحية والحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة.⁽²⁾

ولكن المشرع وضع شروط لاكتساب حق الشفعة من خلال المرسوم التنفيذي وإلا عدم الاستفادة دون تطبيقها، بحيث تقوم الوكالة بتبليغ وبصفة دورية من طرف الموثقين بكل العمليات المنصبة على الأملاك العقارية التي حددت من طرف المشرع والتي بدورها تكون قابلة لممارسة حق الشفعة.⁽³⁾

أما بالنسبة للإجراءات التي تتبعها الوكالة للاستفادة من حق ممارسة الشفعة على هذه الأملاك بالأخص ضرورة اعتمادات لتجسيده عملية لاكتساب دون خلال قانوني، وتقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً وبعد التأكد من صحة عملية اكتساب بإعداد عقد إداري بجمع الملك العقاري محل حق الشفعة ضمن الأملاك الخاصة لدولة.⁽⁴⁾

(1) - مقالاتي مونة، مرجع سابق، ص 94.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 486/23، مصدر سابق.

(3) - القانون رقم 17/23، مصدر سابق.

(4) - القانون رقم 17/23، نفس المصدر.

د- حق الاحتفاظ بملكية العقار:

باعتبار أن الدولة هي التي تمنح عقد الامتياز من أملاكها الخاصة فهي تحتفظ بملكيتها وتمنحها بأجال محددة في هذا العقد إلى غاية إكمال مرحلة إنجاز المستفيد للمشروعية الاستثمارية وحصوله على التنازل.

وحسب ما أصدره المشرع الجزائري لاحظنا هذه الحقوق التي تتمتع بها الإدارة المانحة للامتياز مثلها مثل المستثمر في اكتساب حقوق⁽¹⁾.

ثانيا: التزامات الإدارة المانحة للامتياز

وباعتبار الإدارة هي المشرفة والمسيرة لهذا العقد بتفويض من الدولة فتتعرض عليها جملة من الالتزامات التي توضح للمستثمر سواء بنود العقد أو كيفيات الحصول عليه أو إجراءاته تتمثل فيما يلي:⁽²⁾

أ- الالتزام بإعداد عقد الامتياز:

تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإعداد عقد الامتياز بناء على طلب منها ومن طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا وعلى أساس قرار منح الامتياز والذي يكون مرفق بدفتر الأعباء لتسهيل على المستفيد معرفة التزاماته تنشأ العقد ويمضي من طرف المستثمر.⁽³⁾

ب- الالتزام بتجديد عقد الامتياز:

بما أن المشرع حدد المدة التي يمكن للمستفيد من عقد الامتياز وهي 33 سنة قابلة لتجديد ودون تحديد كم مرة تجدد فوجب

(1) - مقالاتني مونة، مرجع سابق، ص 94.

(2) - القانون رقم 17/23، مصدر سابق.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 486/23، مصدر سابق.

على السلطة المانحة له تجديد العقد كل 33 سنة بالتأكد إذا أنجز المستثمر مشروعه دون الإخلال بالتزاماته أو تأخر عن آجال العقد فهذا حق من حقوق المستفيد من العقد.(1)

باستثناء الذي ذكرته المادة 14 فقرة 3 هو أنها مستثني الأراضي الموجه للترقية العقارية ذات طابع تجاري، حيث أن تحدد شروط وكيفيات المنح للامتياز عليها عن طريق التشريع(2).

ج- الالتزام بتوفير العقارات الموجهة للاستثمار وعدم عرقلة نشاطها:

وذلك بإعطاء كل معلومات عن العقارات التي تم دراستها من قبل اللجان حيث تحدد ما إذا كانت صالحة للانتفاع بها وعرضها في المنصة الرقمية حسب ما جاء في قانون رقم 18-22 المتعلق باستثمار لإنشائه منصة رقمية في المادة 23 قصد تسهيل عملية على المستثمرين بأخص الأجانب، وأيضا عدم عرقلة نشاط الاستثماري بتسهيلات ومرافقة المستثمرين بالإضافة إلى مساهمة في إعداد أدوات التعمير بغض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.(3)

د- التزام الإدارة المانحة بعدم تأجيله لشخص آخر:

أي التزام بوفاء بإعطائه إلى المستفيد دون إخلال بهذا الالتزام بإعطاء قطعة الأرض محل الامتياز لأي شخص كان.

(1)- قانون رقم 17/23، مصدر سابق.

(2)- قانون رقم 17/23، نفس المصدر.

(3)- القانون رقم 18/22، مصدر سابق.

المطلب الثاني: المنازعات الناتجة عن استغلال عقد الامتياز

ويترتب أيضا بعد تنفيذ عقد الامتياز منازعات بين طرفي العقد وقد تنتج إما عن طريق رفض منح أو متعلقة بتنفيذ العقد أو بفسخه وستقسم إلى فرعين (الفرع الأول) متعلق بطلب العقد أي قرار منح الامتياز أما (الفرع الثاني) متعلق بعقد بتنفيذ وفسخ العقد: (1)

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز.

من الطبيعي أن العقود الإدارية تنتج عنها منازعات سواء كانت من طرف المستثمر المستفيد إذا حصل له تظلم أو من جهة الإدارة (2)، وفي بدايته الأمر نشير إلى أنه الامتياز كان في النصوص القانونية لمرسوم التشريعي رقم 93-12 والمتعلق بترقية الإستثمار عن طريق قرار إداري تصدره الوكالة لترقية الإستثمار حيث يودع المستثمر المستفيد من الامتياز طلبه لدى الوكالة وهي تقوم بدراسة هذا الطلب بإمكانها الرد على طلبه كما بإمكانها عدم الرد (3)، بالإضافة إلى أن المستثمر إمكانية اللجوء إلى اللجنة الولائية لدعم الإستثمار وهي نفس الشيء بإمكانها عدم الرد عليه (4)، وذلك حسب الأجل المحددة خلال 60 يوم في تاريخ إيداع الطلب إذا تعدت مدة الرد هنا يكون بمثابة رفض طلبه حتى وفي حالة ما ردت برفض أو تمنح هذا المستثمر بنظام لم يرد ضمن طلبه يكون مخالف (5).

وهنا لدى المستثمر إمكانية رفع طعن إداريا ضد الهيئات المعنية بقرار منح الامتياز في حالة ما كان الرفض الصريح أو الضمني إلى السلطة الوصية عليها ومرئيس الحكومة وذلك حسب ما جاء في المواد 09، 04، 20 لمرسوم التشريعي 93-12

(1) - مقالاتني مونة، مرجع سابق، ص 98.

(2) - مسكر سهام، المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية ، جامعة البليدة 2 ، العدد الحادي عشر، سنة 2017، ص 347.

(3) - المرسوم التشريعي رقم 93-12، (الملغى)، مصدر سابق .

(4) - القانون رقم 17-23، مصدر سابق.

(5) - المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مصدر سابق.

المتعلق بترقية الإستثمار في تشكيل عريضة طعن تكون مدعمة بكل الوثائق متعلقة بالطلب وإضافة الحجج اللازمة، بالنسبة لسلطة الوصية رئيس الحكومة فعليه الرد على طعن في أجل أقصاه 15 يوم، بقرار إداري غير قابل لطعن القضائي بإعتباره أعلى سلطة.(1)

أما بالنسبة للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار(الملغى) فيرفع هذا الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار بإعتباره الهيئة مكلفة بنظر في قرار المنح أو الرفض في آجال محددة 30 يوم، إن لم يكن رد أو ترد برفض يرفع المستثمر طعن أمام السلطة الوصية منصفه في طلبه في آجال 15 يوم (2). ولكن لقد طرأ تغيير في هذا الأمر في المادة 7 (المعدلة من الأمر رقم 06-08) المادة 3 والمتممة من الأمر رقم 09-1 تم التغيير في مدة الرد على طلب القرار المنح من ناحية الوكالة حيث أصبح الرد في خلال 72 ساعة إذا كان الأمر متعلق بالإستفادة من المزايا فقد يرى المستفيد أنه غبن فيطعن في قرار أمام اللجنة في آجال 15 يوم من تاريخ التبليغ بالقرار محل الإحتجاج وتعمل اللجنة على هذا الطعن خلال مدة شهر (30 يوم) الذي ينظم تشكيلها وسيرها، المرسوم التنفيذي رقم 06-357، مع إمكانية لجوء المستثمر إلى القضاء مباشرة.(3)

أما بعد صدور الأمر 08-04 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع الإستثمارية والمراسيم التنفيذية له (الملغى)(4)، بإعتبار أن العقد تبرمه أملاك الدولة الذي يتم بأسلوبين المزاد العلني والتراضي إلى غاية صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم 11-11 بإلغاء إلى أسلوب المزاد العلني وإبقاء أسلوب التراضي، فمشرع لم يوضح عن الطعن في قرار المنح المبرم في عقد من مصالح أملاك الدولة فلا مانع من اللجوء إلى القضاء مباشرة.

(1) - المرسوم التشريعي رقم 93-12، (الملغى)، مصدر سابق .

(2) - الأمر رقم 01-03 (الملغى)، مصدر سابق.

(3) - مقالاتني مونة، مرجع سابق، ص 99.

(4) - الأمر رقم 08-04، (الملغى)، مصدر سابق.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز

وتقسم إلى قسمين المنازعات بتنفيذ العقد وبالفسخ:

أولاً: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز

أما النزاع القائم على تنفيذ العقد فهي من جهة المستثمر صاحب الامتياز حيث أنه إن لم يتم إنجاز مشروع الإستثماري حسب أجال والتي تتمثل في 3 سنوات قابلة للتجديد أم إلى الرفع حسب المناطق واستثمارات المهيكلة فهي تزيد عن تلك المدة حسب التشريع المتعلق بالإستثمار، فقد يتم سحب الامتياز بموجب قرار من الوكالة بإعتبارها هيئة مكلفة بمنحه حسب قانون 17/23،⁽¹⁾ رغم ذلك أنه إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة لمنعه من إنجاز هذا المشروع ألا يسحب وهذه احتمالية تتوجب تدخل القضاء في تقدير حالة القوة القاهرة⁽²⁾، ولحل النزاع إن أمكن أنه مرغم على عدم إنجاز لظروف تمنعه من الإنجاز⁽³⁾

ثانياً: المنازعات المتعلقة بفسخ الامتياز:

بالنسبة إلى المنازعات المتعلقة بفسخ فهي تختلف في الحالة أنه المناطق فهي على أساس ما يلي:

- أولاً الحالة التي يتم الفسخ مباشرة دون اللجوء إلى قضاء في المادة 19 من قانون 17/23 من خلال إخلال صاحب الامتياز في مدة إنجاز بتأجير تحت طائلة الفسخ أو إخلاله بمدة إنجازه للمشروع⁽⁴⁾، إذ كان العقد واقعا على الأملاك الوطنية

(1) - مقالاتي مونة، مرجع سابق، ص 99.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مصدر سابق.

(3) - مقالاتي مونة، مرجع سابق، ص 99.

(4) - أنظر المادة 19 من القانون رقم 23-17، مصدر سابق.

- العمومية (1)، في هذه الحالة تقوم الإدارة عن طريق الوالي بتوجيه إعدار للمستفيدين من الامتياز قبل 6 أشهر من مباشرة إجراءات الفسخ،(2)
- أما فيما يخص المادة 21 من قانون 17/23 فأمر الفسخ يرجع إلى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار ولكن بعد أن تعذر المستفيد عن طريق إعداريين الأول إن لم يرد تعذره للمرة الثانية، إذا لم يرد تقوم بفسخ العقد بصفة إنفرادية إذا لم يتم بالتزام بجميع بنود دفتره الأعباء فهي من التزامات الواقعة عليه، حيث تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد عقد الفسخ الامتياز على أساسها قرار الفسخ وبطلب منها(3).
- بالإضافة إلى وجود حالة أخرى يتم فيها إسقاط حق الامتياز في إنجاز بنايات في آجال المحددة ولكن بعد معاينة مخالفة من المصالح المختصة بالتعمير نجد أنها مخالفة وغير مطابقة للبرنامج المحدد في العقد أو رخصة البناء فيسقط الحق دون تعويض.(4)
- أما بالنسبة إلى أجل الفسخ فحددها المرسوم التنفيذي رقم 23-487 بحي أن بإنقضاء أجل شهرين من تاريخ تبليغ الإعدار المذكور أعلاه وهذا تم إثبات تقصير من ناحية بنود العقد الواقعة على عاتق المستثمر ويبلغ له إعدار الثاني عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل في حالة عدم الرد يفسخ العقد.(5)
- ونستنتج مما سبق أن المشرع في آخر تعديل له من ناحية العقار الاقتصادي في إصداره لقانون رقم 17/23 إعتد على آلية واحدة هي عقد الامتياز بالتراضي ومحاولة وضع شروط لتضبطه بحيث تسهل بعض العراقيل التي تواجهها المستثمر فمن المعروف أن العقود تتميز بتعقيد في قواعدها العامة والخاصة ومن بينهم هذا العقد،

(1)- مسكر سهام، مرجع سابق، ص 350.

(2)- مقالاتي مونة، مرجع سابق، ص 99.

(3)- نفس المرجع، ص 100.

(4)- المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مصدر سابق.

(5)- المرسوم التنفيذي رقم 23-487، نفس المصدر.

بالإضافة إلى ذلك نضمن مجموعة من الحقوق والإلتزامات لتضمن حق المستفيد وإدارة المانحة من ناحية ومن ناحية أخرى تفرض عليه إلتزامات تجعله لا يتعدى على حق الطرف الآخر أو في حق الأرض محل الامتياز في تنفيذ العقد وتسهيل عمالية فض النزاعات لحماية كل أطراف.⁽¹⁾

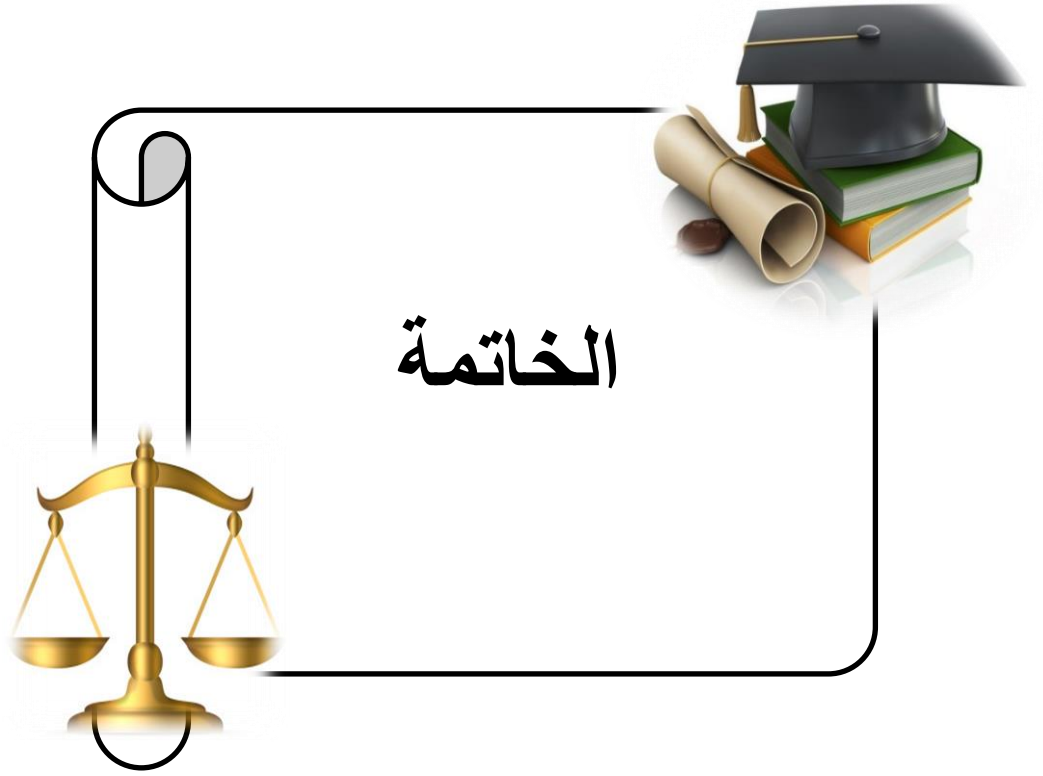
المتعلق بالترقية العقارية والقانون 07/856 المتعلق بالترقية العقارية محاولة من المشرع تعديل وضبط فهو لم يحظى بتعديلات كثيرة مثلما حصل مع العقار الصناعي، أما فيما يخص كيفية الاستغلال لكلى العقار السكني والعقار الصناعي فهي مختلفة تماما بحيث يتميز العقار الصناعي بآلية الوحيدة التي صدرت في آخر تعديل وكما ذكرناها سابقا هي عقد امتياز القابل إلى تحويل إلى تناول في حين يشغل العقار السكني عن طريق المرققين العقاريين، وبالرجوع إلى أن في أصل العقار الصناعي يستغل في إنشاء المشاريع الإستثمارية ربما يكون العقار السكني من ضمنها وذلك في إنشاء سكانات بمواصفات متحضرة لسد حاجيات العائلية وتوفير الحياة الكريمة لهم فهو يعتبر من الأنشطة العقارية الإستثمارية.

(1) - القانون رقم 23-17، مصدر سابق .

خلاصة الفصل الثاني:

تبنى المشرع الجزائري من خلال آخر تعديلاته آلية جديدة ممنوحة لفائدة المستثمرين لإستغلال العقار الصناعي وهي الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بطلب من المستفيد وذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع الإستثماري، ويتم منح الإمتياز بموجب قرار صادر من الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بالتشاور مع الوالي ومديرية أملاك الدولة وهذا عكس ما كان عليه في السابق، وذلك بقيام المستفيد بإيداع طلب عبر المنصة الرقمية للمستثمر والتي تعتبر السبيل الأوحيد للإيداع، على أن تعالج الطلبات بطريقة رقمية آلية عبر شبكة تقييم المشاريع الموجودة على مستوى المنصة الرقمية وفي اقصر مدة.

يخول الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لفائدة المستثمر وكذا الجهة المانحة للإمتياز حقوق وإلتزامات من بينها حق المستفيد بإستغلال العقار الممنوح له والإستثمار فيه على أن يدفع أتاوة إيجارية سنوية محددة، وحق الدولة في منح عقد الإمتياز وإلتزامها بمنح العقار لفائدة المستفيد.



الخاتمة

الخاتمة:

نستنتج على ضوء ما تم عرضه أنه يمكن القول بأن العقار الصناعي بمثابة العصب الأساسي للاقتصاد الوطني، والمحرك الأساسي للإستثمار الصناعي كأصل عام، ذلك من خلال مساهمته الكبرى في دعم المشاريع الإستثمارية بتوفيره الارضية الملائمة لتجسيدها بغية الدفع بعجلة التنمية وتحقيق ما يسمى بالإقلاع الإقتصادي، ويبرز ذلك خصوصا من خلال تركيز الحكومة في ظل مخططاتها التنموية الجديدة والمساعي المستقبلية والرؤية المتوجهة والمعتمدة على الإستثمار، حيث عمدت على إلغاء نصوص قانونية وتعديل أخرى واستحداثها الجديد في المجال الصناعي، كان آخرها وأهمها القانون رقم 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة، ومراسيمه التطبيقية ومضمونها، الذي يفتح آفاق جديدة ورؤية جديدة في مجال الإستثمار الصناعي وإعتبره مكمل لما جاء به القانون 18-22 المتعلق بالإستثمار وكذا نصوصه التطبيقية، تماشيا ومتطلبات الحكومة من خلال رغبتها في تحقيق الرقي الاقتصادي.

من خلال ما تم عرضه والتطرق إليه توصلنا لمجموعة من النتائج والتي سنعرضها كالآتي:

النتائج:

- قيام الدولة بتهيئة وتأهيل المناطق الصناعية والنشاطات المخصصة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية في المجال الصناعي على مستوى بعض الولايات وتوفير الأوعية العقارية وعرضها على المستثمرين وفق وما يتماشى مع القانون الجديد.
- وضع العقار الصناعي الموجه للإستثمار في يد الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار التي تمثل الجهاز الوحيد المكلف بمنح العقار الصناعي وتحديد الأوعية العقارية بالتشاور مع الوالي ومديرية أملاك الدولة، بعد إلغاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار لتكريس الشفافية المطلقة في منح العقار.
- إستحداث المشرع الجزائري لوكالة العقار الصناعي والتي مثلت خطوة جريئة من طرف المشرع ذلك من أجل رفع القيود عن مشكلة تهيئة العقار الصناعي ووضعه في يد وكالات مختصة.

- رقمنة القطاع الصناعي بوضع كل المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية والإستثمارات وكذا الإجراءات تحت تصرف المستثمر للبعد عن البيروقراطية الإدارية وجذب الإستثمارات سواء الوطنية أو الأجنبية، وتمكين المستثمر من متابعة حالة ملفه آليا.
 - تسهيل وتبسيط إجراءات منح العقار الصناعي وتقليص مدة دراسة الملف والسرعة في البت في الطلبات والبعد عن التكلفة والتعقيد.
 - منح المشرع العقار الصناعي بصيغة جديدة في ظل القانون رقم 17/23 وهي الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل والتخلي عن صيغة الإمتياز بالتراضي الغير قابل للتحويل إلى تنازل حسب ما كان معمول به في السابق.
 - منح المستثمر حق الطعن في القرارات التي يرى نفسه قد غبن في ظلها.
- وعليه نقترح جملة من التوصيات الآتية:

التوصيات:

- جرد واسترجاع الأملاك العقارية والأوعية الغير مستغلة وكذا المشاريع التي خرجت عن طابعها الصناعي والتي منح في ظلها الإمتياز، وإعادة إحصائها وإعادة وضعها عبر المنصة الرقمية لفائدة المستثمرين الجادين ذلك من أجل الحد من المضاربة في العقار وحماية الأراضي الصناعية وإستغلالها أحسن استغلال.
- العمل على تكريس مبدأ المساواة بين المستثمر الوطني والأجنبي من أجل تشجيع الإستثمار وإستقطاب المستثمرين في المجال الصناعي.
- الإبقاء على صيغة منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل ذلك من أجل كسب ثقة المستثمر وحثه على إنجاز مشروعه الإستثماري في أقرب الآجال ليتسنى له بعد ذلك إمكانية تحويله لتنازل، فالية الإستغلال القابل للتحويل إلى تنازل تعد بمثابة ضمانة ممنوحة للمستثمرين في العقار الصناعي.
- الحرص على تهيئة كل المناطق والأوعية الموجهة للإستثمار قبل منحها للمستثمر للحد من مشاكل التهيئة، كذلك بهدف ربح الوقت لتمكين المستثمر من إنجاز مخططه الإستثماري في أقل وقت ممكن والحد من العراقيل التي كانت تواجهه.

الخاتمة

- ضرورة الثبات التشريعي في جميع النصوص التشريعية والإستقرار عليها كعامل محفز للإستثمار، وعدم المساس بها إلا بعد مرور مدة زمنية طويلة، لأن القيام بتعديلها مرارا وتكرارا يؤدي إلى نفور المستثمر وتصبح عامل طارد للإستثمار.
- العمل على تفعيل القانون المستحدث 17/23 ونصوصه التطبيقية بكامل موادها وفقراتها لزرع الثقة في نفوس المتعاملين الاقتصاديين وعدم تركها مجرد حبر على ورق كسابقها.
- إلزامية التعريف بمدى أهمية الرقمنة في القطاع الإقتصادي ومدى فعاليتها في تحقيق الشفافية في جميع المعاملات الإدارية والإجراءات التي تخص الإستثمار والمستثمرين .
- دعوة المشرع إلى ضرورة ضبط تعريف للعقار الصناعي، كون المشرع لم يتطرق إليه في القوانين السابقة وحتى في ظل القانون الجديد.



الملاحق

نموذج ملحق

13

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 85

17 جمادى الثانية عام 1445
30 ديسمبر سنة 2023 م

الملحق الأول شبكة التقييم

الملاحظة	العلامة	القيمة حسب المؤشر	مؤشر المرجع	نقطة المرجع	المعامل	المعايير ذات الصلة
1	300	60	الأولوية 1	60-20	5	طبيعة النشاط
	200	40	الأولوية 2			
	150	30	الأولوية 3			
	30	30	معدل < 50%	30-0	1	المساهمة في تنويع الصادرات (حصّة الواردات في الإنتاج المتوقع)
	15	15	معدل > 25% < 50%			
	0	0	معدل > 25%			
2	30	30	النسبة < 75%	30-0	1	المساهمة في تامين الموارد المحلية
	15	15	النسبة > 75% < 50%			
	10	10	النسبة > 50% < 25%			
	0	0	النسبة > 25%			
3	25	25	النسبة < 50%	25-0	1	المحتوى المحلي (نسبة الإدماج)
	15	15	النسبة > 25% < 50%			
	0	0	النسبة > 25%			
4			عدد مناصب العمل	50-00	5	التشغيل
	100	20	أكثر من 100			
	50	10	من 50 إلى 100			
	25	5	من 10 إلى 49			
	0	0	أقل من 10			
			نوعية مناصب العمل (نسبة الوظائف التي تتطلب شهادة من المجموع الكلي لمناصب العمل)			
	75	15	أكثر من 50%			
	50	10	25% إلى 50%			
	25	5	من 10% إلى أقل من 25%			
	0	0	أقل من 10%			
			كثافة مناصب العمل/ المساحة المخصصة			
100	20	أكثر من 50 منصب/الهكتار				
0	0	أقل من 50 منصب/الهكتار				
275		المجموع الكلي لمناصب العمل				
5	250	50	أكثر من 1000 مليون دج	50-05	5	مبلغ الاستثمار
	100	20	1000 مليون دج < مبلغ < 500 مليون دج			
	50	10	500 مليون دج < المبلغ < 100 مليون دج			
	25	5	أقل أو يساوي 100 مليون دج			
	90	30	أعلى من 75%	30-00	3	مبلغ المساهمة من الأموال الخاصة
	60	20	أعلى من 50% وأقل أو يساوي 75%			
	30	10	أعلى من 25% وأقل أو يساوي 50%			
	0	0	أقل أو يساوي 25%			
	1000	العلامة الكلية				

ملاحظات :

- 1- تحدد الأولويات من طرف الوكالة بالتشاور مع القطاعات المعنية والولاية.
- 2- يحسب المعيار كآتي :
 - النسبة بين حجم المواد الأولية المحلية المحولة والحجم الكلي للمواد الأولية المستعملة.
 - حصة المدخلات المنتجة محلياً في مجموع مدخلات المنتج المصنَّع.
- 3- هذا المعيار يرجع إلى المادة 2 من القانون رقم 18-22.
- تفعيل استحداث مناصب الشغل الدائمة وترقية كفاءات الموارد البشرية.
- 4- كثافة الشغل هو مؤشر للمردودية الاقتصادية بالنسبة لاستهلاك المورد العقاري.
- 5- الترابط بين المعيارين يسمح بالحكم على قدرة المستثمر على توفير التمويلات اللازمة لإنجاز المشروع.

الملحق الثاني**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية****مصالح الوزير الأول****الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار****الشبّاك الوحيد**

مقرر مؤقت رقم مؤرّخ في.....، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملك الخاصة للدولة المتضمن رمز العرض رقم لفائدة..... لإنجاز المشروع الاستثماري.....

إن المدير العام،

- بمقتضى القانون رقم 18-22 المؤرّخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،
- وبمقتضى القانون رقم 17-23 المؤرّخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 298-22 المؤرّخ في 11 صفر 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 والمتضمن تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 486-23 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرّخ في 15 ذي الحجة عام 1444 الموافق 3 يوليو سنة 2023 والمتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،
- وبمقتضى..... والمتضمن تعيين مدير الشبّاك الوحيد اللامركزي لولاية.....
- وبمقتضى مقرر المدير العام رقم..... والمتضمن تفويض الإمضاء لمدير الشبّاك الوحيد اللامركزي.....
- وبناء على تصنيف المسجلين الناتج عن المعالجة الرقمية لطلبات منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل على الملك العقاري بموجب رمز العرض رقم.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يُعلن مُقدم الطلب (شخص طبيعي/ معنوي) مستفيداً مؤقتاً من الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل عن الملك العقاري، المذكور أدناه :
.....
القاطن في :
.....
المقر الاجتماعي الكائن بـ :
.....
لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في..... الذي يحمل رمز النشاط حسب تسمية الأنشطة الاقتصادية في السجل التجاري.

المادة 2 : تحديد الملك العقاري

الموقع :

يقع الملك العقاري على مستوى(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، غيرها)، على مستوى إقليم بلدية، قسم.....، المكان المسمى.....، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....

يحدّه من :

الشمال
الجنوب
الشرق
الغرب

قوام الملك العقاري :

مساحة الأرض : المساحة المبنية حسب المخطط المعد من طرف

أصل الملكية :

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب
.....
.....
.....

المادة 3 : لا يعد عقد الامتياز إلا بعد انقضاء مدة الطعن المقررة في التنظيم الساري به العمل أو تبليغ قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار.

المادة 4 : لا يمكن الاحتجاج بهذا القرار للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز.

المادة 5 : كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر المؤقت دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.

المادة 6 : يعد هذا المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه :

- لمقدم الطلب،
- لإدارة أملاك الدولة لولاية.....،
- لأرشيف الوكالة.

مدير الشبّك الوحيد اللامركزي.....

الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مصالح الوزير الأول

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الشبّاك الوحيد.....

مقرر نهائي رقم..... مؤرّخ في، يتضمن منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأمالك الخاصة للدولة لفائدة..... لإنجاز مشروع استثماري.....

إنّ المدير العام،

- بمقتضى القانون رقم 18-22 المؤرّخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022 والمتعلق بالاستثمار،
- وبمقتضى القانون رقم 17-23 المؤرّخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 298-22 المؤرّخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 486-23 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المؤرّخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي 15 ذي الحجة عام 1444 الموافق 3 يوليو سنة 2023 والمتضمن تعيين المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار،
- وبمقتضى..... والمتضمن تعيين مدير الشبّاك اللامركزي الوحيد لولاية.....،
- وبمقتضى مقرر المدير العام رقم..... تفويض الإمضاء لمدير الشبّاك اللامركزي الوحيد
- وبمقتضى القرار المؤقت الخاص بمنح الأراضي الاقتصادية..... رقم..... بتاريخ.....،
- وبناء على قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار المؤرّخ في..... والمتضمن.....،

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يمنح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل على الملك العقاري التابع للأمالك الخاصة للدولة لفائدة :
(شخص طبيعي/ معنوي)

القاطن في :

المقر الاجتماعي الكائن ب :

لإنجاز مشروع استثماري يتمثل في..... الذي يحمل رمز النشاط..... حسب تسمية الأنشطة الاقتصادية في السجل التجاري.

المادة 2 : تحديد الملك العقاري

الموقع :

يقع الملك العقاري على مستوى(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، أو أخرى)، على مستوى إقليم بلدية، قسم، المكان المسمى، مجموعة ملكية رقم، دائرة، ولاية

يحدّه من :

الشمال

الجنوب

الشرق

الغرب

قوام الملك العقاري :

مساحة الأرض :المساحة المبنيةحسب المخطط المعد من طرف

أصل الملكية :

الملك العقاري المعني ملك للدولة بموجب

.....
.....
.....

المادة 3 : يعد عقد الامتياز بالتراخي القابل للتحويل إلى تنازل من طرف مصلحة أملاك الدولة لولاية

المادة 4 : يتعيّن على المستفيد من هذا المقرر، الالتزام ببنود دفتر الشروط الملحق بعقد الامتياز.

المادة 5 : كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر النهائي دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.

المادة 6 : يعد هذا المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه :

- لمقدم الطلب،

- لإدارة أملاك الدولة لولاية

- لأرشيف الوكالة.

مدير الشبّاك الوحيد اللامركزي.....

الملحق الرابع

**دفتـر الشـروط النـموذجي الـذي يـحدـد البنـود والشـروط المـطبقة عـلى مـنح الـامتياز القـابل لـلتحويـل
إلى تـنازل عـن العـقار الـاقتـصـادي التـابع للـأملاك الـخاصة للـدولة المـوجه لإـنجاز مـشاريع استـثمارية.
أحكام عامة**

المادة الأولى : الهدف من منح الامتياز

الملك العقاري موضوع منح الامتياز هذا، موجه لاستيعاب مشروع استثماري يتمثل في :

.....

.....

.....

.....

.....

المادة 2 : قواعد ومعايير التعمير والبيئة

يجب إنجاز المشروع الاستثماري المذكور في المادة الأولى أعلاه، في ظل احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه، وكذا القواعد الخاصة المتضمنة في :

- رخصة التجزئة رقم (للمنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات أو الحظيرة التكنولوجية) منها تلك المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكّل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.
- مخطط تهيئة المدينة الجديدة..... المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.
- مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع السياحي ل..... المطبقة على هذه القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تُشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.
- أدوات التعمير للملك عقاري (قطعة أرضية، أصل متبقي أو أصل فائض واقعان خارج المحيط والمنطقة المذكورة أعلاه)، المذكور في المادة الأولى أعلاه.

المادة 3 : مدة الامتياز وتجديده وتحويل الامتياز إلى تنازل

يمنح الامتياز على الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه، لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد والتحويل إلى تنازل.

يُحوّل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب حق الامتياز وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 22 أدناه.

بانقضاء مدة الامتياز المحددة، وفي حالة تجديدها، يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية.

المادة 4 : الارتفاقات

ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية، المتواصلة أو المنقطعة التي يمكن أن تثقل الملك العقاري محل منح الامتياز، إلا إذا تذرّع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة، بأي حال من الأحوال، ودون أن يمكن هذا الشرط، سواء للمستفيد من الامتياز أو للغير، من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقادمة.

المادة 5 : الأملاك الثقافية

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، ولا سيما منها البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز أو النقود القديمة والأسلحة وكذا المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تُكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز.

يجب على صاحب الامتياز إبلاغ مدير الشبّاك الوحيد للوكالة، عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على العقار محل منح الامتياز، الذي يعلم المدير الولائي للثقافة قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية الممتلكات الثقافية.

المادة 6 : مصاريف منح الامتياز

يتعيّن على صاحب حق الامتياز تسديد مبلغ الإتاوة السنوية ابتداء من تاريخ دخول مشروعه الاستثماري حيز الاستغلال.

المادة 7 : التأجير من الباطن - التنازل

لا يمكن صاحب الامتياز، تحت طائلة الفسخ الفوري لعقد الامتياز، أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن حقه في الامتياز قبل إنجاز المشروع.

لا يمكن التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية مملوكة في شركة مستفيدة من منح امتياز على عقار اقتصادي إلا بعد إنجاز المشروع الاستثماري ودخوله حيز الاستغلال.

المادة 8 : الضرائب والرسوم ومصاريف أخرى

يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالملك العقاري الممنوح خلال مدة الامتياز، ويتكفل ابتداء من تاريخ بدء حيازة الملك العقاري بكل أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقرر بدون أي استثناء وأي تحفظ أو أي تنظم أمام الدولة.

المادة 9 : الضمانات

تُقدّم المصالح المعنية في الوكالة للمستفيد من حق الامتياز كل المعلومات المتعلقة بالخصائص التقنية والفيزيائية والتنظيمية للملك العقاري محل منح الامتياز.

يأخذ المستفيد من الامتياز، الذي تم إعلامه واطلع على حالة الملك العقاري محل الامتياز، حيازته دون المطالبة بأي ضمان أو أي تعويض على الارتفاقات التي يتحملها.

يجب على المستفيد من الامتياز إعلام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة الاعتداء على ملكية الدولة.

المادة 10 : التزامات أخرى للمستفيد من حق الامتياز

يلتزم المستفيد من حق الامتياز بما يأتي :

- مباشرة أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من الحصول على رخصة البناء،
- تقديم تقرير سداسي للوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد، حول مدى تقدم المشروع في الأجل المحددة في دفتر الشروط هذا،

- إبلاغ الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد بأي تغيير لأي عنصر يتعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز،

- تقديم الوثائق التنظيمية التي تثبت الدخول في الاستغلال كأقصى حد عند انقضاء أجال الإنجاز الممنوحة.

المادة 11 : فسخ الامتياز

يفسخ الامتياز :

- في أي وقت، باتفاق الطرفين،

- بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبّاكها الوحيد، إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز أحكام المرسوم التنفيذي رقم 487-23 مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وينود دفتر الشروط هذا.

كل تغيير في وجهة الملك العقاري أو كل استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط هذا، بدون موافقة قبلية من الوكالة، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

كل تغيير للمشروع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، يترتب عليه أيضا الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.

كل تقصير من المستفيد من الامتياز ببنود دفتر الشروط هذا وبعد تبليغه إعداريين (2) من طرف الوكالة، عن طريق شبكاتها الوحيد، بقيا دون جدوى، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من طرف هذه الأخيرة لعقد الامتياز.

يتم إعداد وتوجيه الإعدار الأول من طرف الوكالة عن طريق شبكاتها الوحيد، إلى المستفيد من الامتياز، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز.

وبانقضاء أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الإعدار المذكور أعلاه، وفي حالة تقصير من طرف صاحب الامتياز، يبلغ له إعدار ثانٍ عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل.

بناء على قرار الفسخ المبلّغ من طرف الوكالة عن طريق شبكاتها الوحيد، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي المنصوص عليه في المادة 21 أدناه، يؤدي الفسخ إلى دفع الدولة تعويض فائض القيمة الذي أتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الاشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.

تحدد **مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً** فائض القيمة.

عند إنجاز البناءات في الأجل المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج و/أو رخصة البناء، يتم الفسخ دون أي تعويض.

عند عدم إنجاز المشروع في الأجل المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض، كما يتعين عليه وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

تُحوّل الامتيازات والرهون التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب المستفيد من الامتياز المخل بالتزاماته، إلى مبلغ التعويض.

أحكام خاصة

المادة 12 : تعيين وقوام الملك العقاري

موقع الملك العقاري

يقع الملك العقاري على مستوى(منطقة صناعية، منطقة نشاطات، حظيرة تكنولوجية، منطقة توسع وموقع سياحي، محيط مدينة جديدة، غيرها)، على مستوى إقليم بلدية، قسم.....المكان المسمى.....، مجموعة ملكية رقم.....، دائرة.....، ولاية.....

يحدّه من :

الشمال.....

الجنوب.....

الشرق.....

الغرب.....

قوام الملك العقاري

مساحة الأرض..... المساحة المبنية.....

السعة المذكورة في عقد الامتياز هي سعة القطعة الأرضية التي قيست قصد منح الامتياز والناجئة عن الإسقاط الأفقي. ولقد وافق المستفيد من الامتياز على صحة هذه المساحة.

المادة 17 : قدرات مالية

يكون مخطط تمويل المشروع الاستثماري المقترح والموضح في المادة 14 أعلاه، على النحو الآتي :

التكلفة الإجمالية للمشروع :

هيكل الاستثمار

الأقسام	المبلغ (مليون دج)	%
التكاليف الأولية		
التكاليف المتعلقة بالامتياز على الملك العقاري		
البنائيات		
معدات الإنتاج		
معدات مساعدة		
الاحتياجات من رأس المال المتداول		
المجموع		

مخطط تمويل المشروع

• المساهمات برأس المال الخاص.....تعادل.....%

• القروض البنكية.....تعادل.....%

المادة 18 : الشروط المالية للامتياز

يترتب على منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، دفع المستثمر إتاوة إيجارية سنوية محددة طبقا للتشريع المعمول به، ابتداء من تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال.

المادة 19 : مكان وطريقة دفع الإتاوة السنوية

دون الإخلال بأحكام المادة 11 أعلاه، يجب على المستفيد من الامتياز دفع مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليمياً، في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ تسلم الأمر بالدفع المبلغ له.

بعد انقضاء هذا الأجل، يتم إعدار صاحب الامتياز من طرف قابض أملاك الدولة لتسديد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية مضافاً إليه غرامة تمثل 1 % من المبلغ الواجب الدفع في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام.

وفي غياب ذلك، يخطر قابض أملاك الدولة الشبّاك الوحيد للوكالة من أجل فسخ الامتياز.

ويتعيّن على المستثمر أيضاً دفع تكاليف التسيير عندما يقع الملك العقاري في منطقة مهياة طبقاً للتنظيم المعمول به.

المادة 20 : أخذ الحيطة

تجسد عملية حيطة الملك العقاري محل منح الامتياز عن طريق محضر تعده مصالح الشبّاك الوحيد للوكالة فور تسليم عقد الامتياز.

المادة 21 : انطلاق الأشغال - آجال التنفيذ - تمديد الآجال**أجل إنجاز المشروع**

يتعهد المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري ووضعه حيز الاستغلال، في أجل شهراً، مثلما هو مقرر في المادة 15 أعلاه، وذلك ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

أجل إيداع طلب رخصة البناء

يجب على صاحب الامتياز إيداع طلب رخصة البناء حسب الأحكام التنظيمية المعمول بها، لدى الشبّاك الوحيد للوكالة المختصة إقليمياً، في أجل لا يتعدى شهرين (2)، ابتداء من تسليم عقد الامتياز.

أجل انطلاق أشغال الإنجاز

يتعيّن على المستفيد من الامتياز الشروع في أشغال إنجاز مشروعه في أجل لا يتعدى ستة (6) أشهر، يبدأ سريانه من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يمكن تمديد آجال إنجاز الأشغال المحددة في دفتر الشروط هذا، إذا كان عدم احترامها ناجماً عن قوة قاهرة، بنفس المدة التي استحال خلالها على المستفيد من الامتياز تنفيذ التزاماته.

أجل إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم من أجله منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو..... سنة، يحتسب ابتداء من تاريخ الشروع في الأشغال طبقاً لبنود دفتر الشروط هذا. ويبدأ أجل الإنجاز في السريان من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

يمكن تمديد آجال إنجاز المشروع الاستثماري لمدة اثني عشر (12) شهراً، قابلة للتجديد، بصفة استثنائية مرة واحدة لنفس المدة، إذا تجاوز إنجاز مشروع الاستثمار نسبة الإنجاز المحددة في التنظيم الساري المفعول المتعلق بالاستثمار.

لا يمكن، بأي حال من الأحوال، اعتبار صعوبات التمويل سبباً قاهراً.

المادة 22 : تحويل الامتياز إلى تنازل

يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز، وذلك :

- بعد الانتهاء الفعلي للمشروع طبقاً لبنود وشروط دفتر الشروط هذا، والحصول على شهادة مطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال بناء على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة،
- رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز،
- تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً عند منح الامتياز، مع خصم الأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز.

المادة 23 : مصاريف التنازل

يدفع المستفيد من الامتياز، زيادة على مبلغ القيمة التجارية للملك العقاري المتنازل عليه، أتعاب مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري لعقد التنازل، وكذا كل الحقوق الأخرى والرسوم المعمول بها عند إعداد عقد التنازل.

المادة 24 : تغيير النشاط

يلتزم صاحب الامتياز، في حالة تغيير النشاط، باحترام خصائص المنطقة التي تحتضن المشروع الاستثماري، وبعد ترخيص الوكالة.

تخصص الوكالة جواباً لطلب تغيير النشاط في أجل لا يتعدى شهراً واحداً (1) من تاريخ إخطارها.

المادة 25 : الإكتتاب

يصرّح المستفيد من الامتياز أنه اطّلع مسبقاً على دفتر الشروط هذا، وأنه يتخذ صراحة مرجعاً له.

حرّر بـ.....، في

المستفيد من حق الامتياز،

قرئ وصدق عليه

قائمة المصادر والمراجع



قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

أ- القرآن الكريم:

سورة طه

سورة فاطر

ب- القوانين والأوامر:

1. الأمر رقم: 26-74، المؤرخ في 20 فبراير 1974، تضمنت تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 19، الصادرة بتاريخ 05 مارس 1974.
2. الأمر 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 78، الصادرة سنة 1975.
3. القانون رقم 03/87، المؤرخ في 27/01/1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 05، سنة 1987، (الملغى).
4. الأمر رقم 01-03، مؤرخ في 20 غشت 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 47، الصادرة سنة 2001، (الملغى).
5. الأمر رقم 11/06، المؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 53، الصادرة بتاريخ: 30 أوت 2006 (ملغى).
6. الأمر رقم 04-08، مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 03 سبتمبر 2008 (الملغى).
7. القانون رقم: 03/10، المؤرخ في 15 جويلية 2010، الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 46، الصادرة في 18 أوت 2010.

قائمة المصادر والمراجع

8. القانون رقم: 11-11، مؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 40، الصادرة في 20 يوليو 2011.
9. القانون رقم 09-16، مؤرخ في 03 أوت 2016، يتعلق بتطوير الإستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 46، الصادرة سنة 2016 (الملغى).
10. القانون رقم 18-22، مؤرخ في 24 يوليو 2022، يتعلق بالإستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 50، الصادرة في 28 يوليو سنة 2022.
11. القانون رقم: 17/23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 73، الصادرة في 16 نوفمبر 2023.

ج- المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم: 45-73، المؤرخ في 28 فبراير 1973، المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 20، الصادرة سنة 1973.
2. المرسوم التنفيذي رقم 55-84، المؤرخ في 03 مارس 1984، المتضمن تحديد شروط إدارة المناطق الصناعية، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 10، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1984.
3. المرسوم التنفيذي رقم: 56/84، المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 10، الصادرة بتاريخ 03/03/1984.
4. المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 05/10/1993، يتعلق بترقية الإستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 10/10/1993 (الملغى).
5. المرسوم التنفيذي رقم: 321/94، المؤرخ في 14/01/1994، المتعلق بمنع إمتيازات أراضي الأملاك المحاذية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 67، الصادرة بتاريخ: 19 جانفي 1994.
6. المرسوم التنفيذي رقم: 106/97، المؤرخ في 05 أبريل 1997، المتضمن إنشاء المنطقة الحرة بلارة (ولاية جيجل)، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 20، الصادرة في 09 مارس 1973.

قائمة المصادر والمراجع

7. المرسوم التنفيذي رقم: 356/06، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 64، الصادرة في 11 أكتوبر 2006 (الملغى).
8. المرسوم التنفيذي رقم: 298/22، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 60، سنة 2022.
9. المرسوم التنفيذي رقم: 301/22، مؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الإستثمار، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 60، سنة 2022.
10. المرسوم التنفيذي رقم 486/23، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الإقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية والقابل لمنح الإمتياز، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 85، الصادرة سنة 2023.
11. المرسوم التنفيذي رقم: 487/23، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد: 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.
12. المرسوم التنفيذي رقم: 23-488، المؤرخ في: 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 85، الصادرة سنة 2023.

ثانيا: المراجع.

أ- الكتب:

- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة الثانية، بوزريعة الجزائر، سنة 2006.

ب- الأطروحات والرسائل العلمية:

1- أطروحات الدكتوراه:

- شربالي مراد، "عقود استغلال العقار الصناعي"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، سنة 2021/2020.
- غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، سنة 2022/2021.
- سميحة حنان خوادجية، النظام القانون للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، جامعة قسنطينة 1، سنة 2014-2015، ص 53.

2- رسائل الماجستير:

- عبد الحميد جبار، السياسة العقارية في المجال الصناعي، رسالة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر 1، سنة 2002.

ج- المقالات والمدخلات:

1. أمينة كوسام، الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار في إطار قانون الإستثمار الجديد 22-18، مقال منشور في مجلة وطنية للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سطيف 2، المجلد: 05، العدد: 02، سنة 2022
2. برقي حسين /بن لكحل محمد أمين، دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار في الجزائر. دراسة حالة ولاية المدية، منشور في مجلة الإبداع، جامعة المدية، منشور في مجلة الإبداع، سنة 2013
3. بن أحمد سميرة، هداجي نذير، دور المناطق الصناعية والمناطق الحرة كمناطق إستثمارية خاصة في تعزيز النمو الإقتصادي لمجتمعات عربية مع الإشارة إلى تجربة كمستثمر إلكترونيك ببرج بوعريريج والمنطقة الحرة جبل علي، مقال منشور بمجلة إيكوفانين، جامعة بشار (الجزائر)، المجلد 02، العدد 02، سنة 2020،
4. بن عبید سهام، "دور القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار في تحسين مناخ الإستثمار في الجزائر"، منشور في مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة فرحات عباس، سطيف 1، المجلد 07، العدد الأول، سنة 2023،

قائمة المصادر والمراجع

5. بن علال بلقاسم، شعبني مريم، بورداش شهرزاد، دور المناطق الحرة في جذب الإستثمار الأجنبي المباشر (حالة الجزائر)، مقال منشور في مجلة نور للدراسات الإقتصادية، جامعة البيض، المجلد 05، العدد 02، سنة 2019
6. بن عيسى نصيرة، التوجه الإستثماري للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مقال منشور في مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 10، العدد 07، سنة 2023
7. تجاني وافية، العقار الصناعي في الجزائر واقع وآفاق، منشور في مجلة الاقتصاد الصناعي، جامعة باتنة -1-، المجلد: 09، العدد: 01، سنة: 2019
8. تصنيف حافظة العقار الصناعي، مقال منشور في مجلة القانون والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد رقم 09، العدد 01، سنة 2023
9. جمال بوسته، الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار ودورها في حوكمة العقار الإقتصادي، مقال منشور بمجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة أم البواقي، المجلد: 08، العدد: الأول، سنة 2024
10. جيلالي بلحاج، الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار... اي دور لترقية الإستثمار، منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد 01، سنة 2023
11. حرفوش مداني، كريبش نبيل، "الرقمنة كآلية لتطوير الإستثمار في الجزائر، المنصة الرقمية للمستثمر نموذجا"، منشور في مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، الجزائر، المجلد: 06، العدد: خاص، سنة 2023
12. حساين سامية، التدخل التشريعي لحماية الإستثمار العقاري، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول الإستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي، يومي 11، 12 ديسمبر 2013
13. حساين سامية، إنتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائق إلى الحافز، مقال منشور في المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة أحمد بوقرة، العدد 01، سنة 2019
14. حمصي ميلود، مقالاتي مونة، دور الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الإستثمار، مقال منشور في مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، جامعة 08 ماي 1945، المجلد 06، العدد: خاص، سنة 2023،
15. سارة بن صالح، قراءة تحليلية في مستجدات القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار، منشور في المجلة الإفريقية للدراسات القانونية والسياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، المجلد: 07، العدد 01، سنة 2023،

قائمة المصادر والمراجع

16. سردو محمود، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، مقال منشور في الأكاديمية للدراسات الإجتماعية و الإنسانية، جامعة جلاي بونعامة، الجزائر، المجلد: 11، العدد 02، سنة
17. سقار فايزة، "الإمتياز بالتراضي كآلية قانونية لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري"، منشور في مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، جامعة البليدة، المجلد 04، العدد: 02، سنة 2019
18. شاشوة حميد، المناطق الحرة الصناعية للتصدير كأداة إنعاش الإقتصاد الجزائري، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، سنة 2015،
19. شايب باشا كريمة، دور قوانين الإستثمار في تنظيم العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور في المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، جامعة البليدة، سنة 2013
20. شتوان حنان، بن ديدوش قماري نضرة، العقار الصناعي كآلية إنعاش الإستثمار المحلي ودعم الإقتصاد، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة مستغانم، العدد 15، سنة 2016
21. صالح زمال، النظام القانوني للإستثمار في المناطق الحرة قراءة في أحكام القانون رقم 15-22، منشور في مجلة نبراس للدراسات القانونية، جامعة الشهيد للشيوخ العربي التبسي مؤسسة الإنتماء (الجزائر)، المجلد 07، العدد 01، جوان 2023،
22. الطيبي عبد الله، صديقي أحمد، آليات دعم وتطوير المناطق الصناعية في الجزائر من أجل تحقيق التنمية المستدامة، مقال منشور في مجلة الإقتصاد وإدارة الأعمال، جامعة أحمد دراية، المجلد رقم 01، العدد 05، سنة 2017
23. عمار علوني، واقع المناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر ودورها في ترقية الاستثمار المحلي - دراسة ميدانية بولاية سطيف، مقال منشور في مجلة أبعاد إقتصادية، جامعة فرحات عباس مصطفى 1، المجلد 10، العدد 02، سنة 2020
24. فاطمة خليفي، عثمان علي، قراءة في قانون الإستثمار 18/22، الأنظمة التحفيزية وتأثيرها على جذب الإستثمار الأجنبي، منشور في آفاق للبحوث والدراسات، المجلد 06، العدد 02، سنة 2023
25. فلاح خيرة، الأنظمة التحفيزية المستحدثة في قانون الإستثمار رقم 22/18، منشور في المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، سنة 2024

قائمة المصادر والمراجع

26. قرناش جمال، زدون محمد، "إيضاحات في جديد الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار – التنظيم والمهام"، منشور في مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة الشلف، العدد: السادس، سنة 2019
27. لالوش سميرة، "آلية إستثمار العقار الصناعي بموجب عقد الإمتياز"، منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، المجلد 10، العدد 01، سنة 2022
28. لمزري مفيدة، العقار الصناعي كآلية انعاش الإستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، منشور في مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد: 07، العدد: 02، سنة 2019م
29. لوكال آمال شهرزاد، مجاني غنية. المناطق الحرة في الجزائر على ضوء تجربة مصدر الأردن .
30. محمد خويفي، التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر، مقال منشور في مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، سنة 2018
31. محمد شعبان، الآليات المتحدثة في ظل قانون الإستثمار الجزائري 18/22 (اللجنة العليا للطعون، المنصة الرقمية للمستثمر، الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية)، مقال منشور في مجلة طلبة الدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سكيكدة، (الجزائر)، المجلد: 06، العدد: 01، سنة 2023،
32. محمد مداحي، أو سريد منور، إشكالية تفعيل دور النشاطات الحرة للتصدير: المنطقة الحرة بلارة نموذجاً، منشور في مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة البويرة، المجلد 16، العدد 24، سنة 2020
33. مرزوق عاشور، دور المناطق الحرة كشكل من أشكال الإستثمار الأجنبي المباشر في تحقيق التنمية الإقتصادية الإقليمية -تجارب مختارة، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الأول آفات التنمية الإقليمية والمكانية في الجزائر، جامعة حسيبة بن بوعلي-الشلف، سنة 2014/2013
34. مشتي أمال، راضية أمقران، العقار الصناعي والإستثمار في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة صوت القانون، جامعة الجزائر 1، جامعة الجزائر 2، المجلد رقم 09، العدد 02، سنة 2023
35. معطى الله مصطفى، "نظام الإمتياز كآلية استغلال العقار الصناعي في الجزائر"، منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة وهران 02، العدد 06، سنة 2016

قائمة المصادر والمراجع

36. نورين حسام الدين، أمير شرين آسيا، "الأثار المترتبة على عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية، ذات الطابع التجاري، منشور في مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة يحي فارس، المجلد السابع، العدد الثاني، سنة 2023.
37. مسكر سهام، "المنازعات المترتبة على استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز"، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، العدد الحادي عشر، سنة 2017، ص 347.

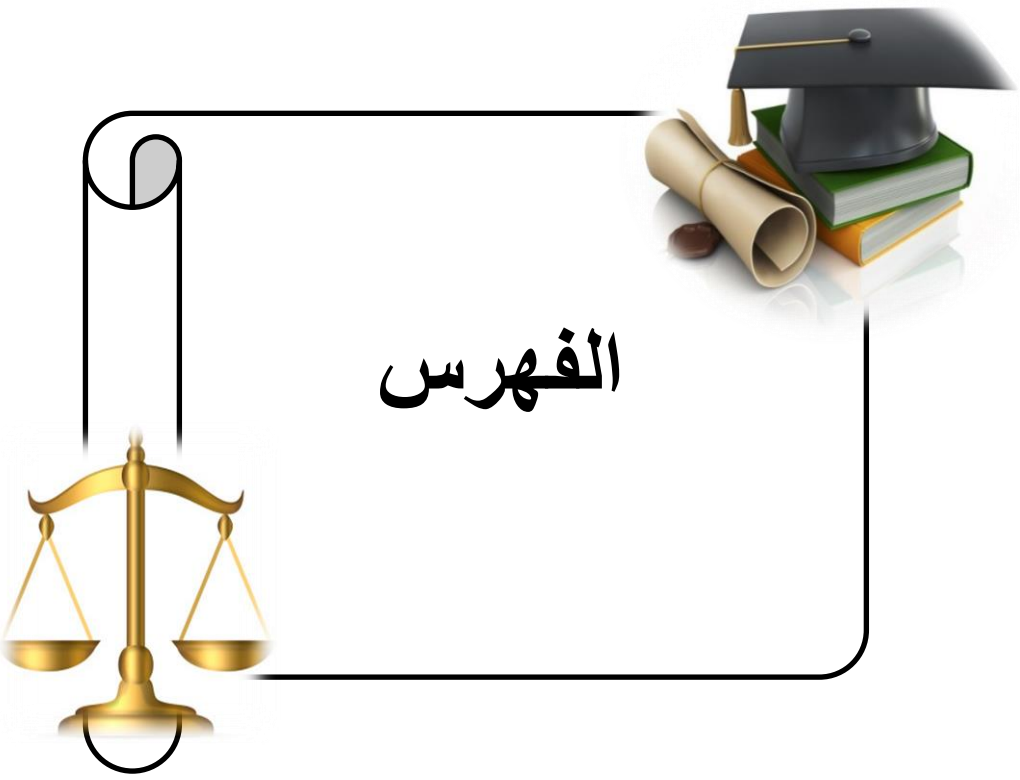
د- المحاضرات:

1. بهناس رضا، محاضرات في قانون الإستثمار، أقيمت لطلبة السنة ثانية ماستر تخصص قانون الأعمال، جامعة الجلفة، سنة 2023/2024
2. صافة خيرة، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت
3. مقالاتني مونة، محاضرات في النظام القانوني للعقار الاستثماري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية، جامعة 08 ماي 1945، سنة 2018/2019

هـ- المواقع الإلكترونية:

1. المعجم الوسيط <https://www.arabdict.com> ، اطلع عليه بتاريخ: 11 أبريل 2024،
2. معجم المعاني الجامع، <https://almaany.com-ar> ، تم الاطلاع عليه بتاريخ 11 أبريل 2024
3. موسوعة المصطلحات الإسلامية، <https://islamic-content.comword> ،
4. إيمان الحباري، مفهوم الصناعة وتطورها، <https://www.marudo.com> ،
5. أنظر الموقع الإلكتروني: <https://www.aniref.dz> ،
6. أنظر الموقع الإلكتروني: <https://www.ech-chabab.com>
7. أنظر الموقع الإلكتروني: <https://www.APN.dz>
8. أنظر الموقع الإلكتروني: <http://www.elkhadra.com>، تاريخ الإطلاع 24 أبريل 2024
9. أنظر الموقع الإلكتروني: <https://www.elkhadra.com>،

10. أنظر الموقع الإلكتروني: <https://www.el khadra.com>،
11. أنظر الموقع الإلكتروني: <https://www.aapi.dz>،
12. عبد الناصر حنو، منصة رقمية لإيداع طلبيات الحصول على العقار الإقتصادي في الجزائر [www.https://kadamsaneurs.dz](https://kadamsaneurs.dz)
13. 97 مستثمرا يستلمون منح الأوعية العقارية، <https://news.radiologie.dz>
14. مهام الوكالة <https://cnrcinfo.cnrc.dz>
15. أنظر الموقع الإلكتروني: <https://www.el-massa.com>



الفهرس

فهرس المحتويات:

الصفحة	العنوان
01	المقدمة
06	الفصل الأول: ماهية العقار الصناعي
07	المبحث الأول: مفهوم العقار الصناعي.
07	المطلب الأول: تعريف العقار الصناعي
07	الفرع الأول: التعريف اللغوي، الاصطلاحي والقانوني للعقار الصناعي.
07	أولاً: التعريف اللغوي
08	ثانياً: التعريف الإصطلاحي
08	ثالثاً: التعريف القانوني للعقار الصناعي
10	الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي
10	أولاً: من حيث نشأة العقار الصناعي:
10	ثانياً: من حيث توزيع المناطق:
10	ثالثاً: من حيث كيفية الإستثمار فيه:
10	رابعاً: من حيث المنازعات المتعلقة باستغلاله
10	الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عما يشابهه من أنظمة:
10	أولاً: تمييز العقار الصناعي عن العقار الفلاحي:
12	ثانياً: تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني:
12	ثالثاً: تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي
12	المطلب الثاني: حافظة العقار الصناعي
13	الفرع الأول: حافظة العقار الصناعي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
13	أولاً: حافظة العقار الصناعي في المناطق الصناعية les zones industrielles
16	ثانياً: حافظة العقار الصناعي في مناطق النشاطات Les zones d'activités
17	ثالثاً: الفرق بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات
18	الفرع الثاني: حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة والمناطق الحرة:
18	أولاً: حافظة العقار الصناعي في المناطق الخاصة.

22	ثانيا: حافظة العقار الصناعي في المناطق الحرة.
24	الفرع الثالث: الأصول العقارية للمؤسسات العمومية الإقتصادية.
24	أولا: الأصول العقارية المتبقية.
25	ثانيا: الأصول العقارية الفائضة.
27	المبحث الثاني: الإطار المؤسسي المنظم للعقار الصناعي
27	المطلب الأول: الهيئات الإدارية المركزية المكلفة بعملية منح العقار الصناعي
27	الفرع الأول: الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار (AAPI)
27	أولا: تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار
28	ثانيا: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار
30	الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي
30	أولا: تنظيم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي
31	ثانيا: إختصاصات الوكالة الوطنية للعقار الصناعي
32	الفرع الثالث: الشباك الوحيد المركزي
32	أولا: تنظيم وسير الشباك الوحيد المركزي
32	ثانيا: إختصاصات الشباك الوحيد المركزي
33	المطلب الثاني: الهيئات الإدارية المحلية المكلفة بعملية منح العقار الصناعي
33	الفرع الأول: المنصة الرقمية للمستثمر:
33	أولا تنظيم المنصة الرقمية للمستثمر:
34	ثانيا- صلاحيات المنصة الرقمية للمستثمر:
35	الفرع الثاني: الشباك الوحيد اللامركزي
35	أولا تنظيم الشبائك الوحيدة اللامركزية
35	أولا : مهام وصلاحيات الشباك الوحيد اللامركزي
35	الفرع الثالث: مديرية أملاك الدولة والوالي
36	أولا: مديرية أملاك الدولة:
36	ثانيا: الوالي: (اللجنة الولائية المكلفة بعملية تطهير المشاريع الإستثمارية)

38	ملخص الفصل الأول:
40	الفصل الثاني: الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي
41	المبحث الأول: كفيات إبرام عقد الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل
41	المطلب الأول: مضمون عقد الإمتياز الصناعي
41	الفرع الأول: تعريف عقد الإمتياز الصناعي
41	أولا: تعريف عقد الإمتياز
42	ثانيا: تعريف عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل
43	الفرع الثاني: خصائص عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل
43	أولا: عقد الإمتياز عقد إداري
43	ثانيا: عقد الإمتياز محدد المدة
44	ثالثا: دفع المستفيد من عقد الإمتياز اتاوة إيجارية سنوية
45	رابعا: يرتب عقد الإمتياز حق إنتفاع
45	خامسا: عقد الإمتياز من عقود الإذعان
45	المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل
46	الفرع الاول: شروط منح عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل
46	أولا: الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل الإمتياز
47	ثانيا: الشروط المتعلقة بالمستفيد صاحب حق الإمتياز
48	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على العقار الصناعي
49	أولا: إيداع الطلبات عبر المنصة الرقمية للوكالة
50	ثالثا: البث في طلبات الحصول على الإمتياز الممنوح على العقار الصناعي

50	ثالثا: قواعد تحويل الإمتياز بالتراضي إلى تنازل
52	المبحث الثاني: تنفيذ عقد الامتياز الصناعي القابل للتحويل الى تنازل
52	المطلب الأول: الأثار المترتبة عن تنفيذ عقد الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل
52	الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد(المستثمر):
52	أولا: الحقوق:
53	ثانيا: الإلتزامات (الواجبات)
53	الفرع الثاني: حقوق والتزامات السلطة المانحة لعقد الامتياز (الإدارة)
55	أولا: الحقوق :
58	ثانيا: التزامات الإدارة المانحة للامتياز.
59	المطلب الثاني: المنازعات الناتجة عن استغلال عقد الامتياز:
59	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بقرار رفض منح الامتياز.
61	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الامتياز
61	أولا: المنازعات المتعلقة بتنفيذ عقد الامتياز
62	ثانيا: المنازعات المتعلقة بفسخ الامتياز:
64	خلاصة الفصل الثاني
66	الخاتمة.
/	الملاحق
70	قائمة المصادر والمراجع
79	الفهـرس

المخلص

يعتبر العقار الصناعي من أهم العقارات في مجال الاستثمار، وله دور استراتيجي هام في التنمية الاقتصادية، ونظرا لأهميته الكبيرة والفعالة خصوصا من حيث الاستثمار الصناعي، نظمته المشرع الجزائري بجملة من النصوص القانونية، وحاول تعديلها بما يتماشى ومتطلبات السوق الاقتصادية في الدولة، لذا جاء بالقانون الجديد 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

وتتجلى محور دراستنا في محاولة معرفة كيفية تنظيم المشرع الجزائري للوفرة العقارية الممنوحة لفائدة المستثمرين، بالإضافة إلى الدور الكبير للرقمنة كإلية مستحدثة في مجال الاستثمار الصناعي، و إبراز مدى فعالية الأسلوب الوحيد لاستغلال العقار الصناعي و الاستثمار في ظلّه وهي الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل لفائدة المستثمر ذلك بعد الانجاز الفعلي للمشروع و مدى نجاعتها على المستوى الاقتصادي و مايرتّب عنها من اثار ومنازعات سواء للمستثمر او الدولة المظيفة للاستثمار.

الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي، الاستثمار الصناعي، الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل .

Abstract: Industrial real estate is considered one of the most important real estate assets in the field of investment and plays an important strategic role in economic development. Given its great and effective importance, especially in the field of industrial investment, it was regulated by the Algerian legislator. A set of legal texts, and tried to amend them according to the requirements of the country's economic market, so he proposed the new Law No. 23.17, which specifies the conditions and methods for granting state-owned economic real estate and private ownership designated for the implementation of investment projects.

Our study aims to try to understand how the Algerian legislator regulates the real estate abundance granted to investors, in addition to the major role of digitization as a new mechanism in the field of industrial investment. And highlighting the effectiveness of the only method for exploiting industrial real estate and investing in it, which is the concession by mutual consent that can be converted into a concession for the benefit of the investor after the actual completion

of the project, and the extent of its effectiveness on the economic level and the resulting effects and disputes, whether for the investor or the country hosting the investment.

Keywords: industrial real estate, industrial investment, concession by mutual consent that can be transferred into a concession.

Résumé : L'immobilier industriel est considéré comme l'un des biens immobiliers les plus importants dans le domaine de l'investissement et il joue un rôle stratégique important dans le développement économique. Compte tenu de son importance grande et effective, notamment en termes d'investissement industriel, le législateur algérien l'a réglementé. un ensemble de textes juridiques, et a essayé de le modifier en fonction des exigences du marché économique du pays, il a donc proposé la nouvelle loi 23 17 précise les conditions et les modalités d'octroi des biens immobiliers économiques appartenant à la propriété privée de l'État et destiné à la mise en œuvre de projets d'investissement.

L'objet de notre étude est de tenter de comprendre comment le législateur algérien régule l'abondance des biens immobiliers accordés aux investisseurs, outre le rôle majeur de la numérisation comme nouveau mécanisme dans le domaine de l'investissement industriel.

L'immobilier industriel est considéré comme l'un des biens immobiliers les plus importants dans le domaine de l'investissement et il joue un rôle stratégique important dans le développement économique. Compte tenu de son importance grande et effective, notamment en termes d'investissement industriel, le législateur algérien l'a réglementé. un ensemble de textes juridiques, et a essayé de le modifier en fonction des exigences du marché économique du pays, il a donc proposé la nouvelle loi 23 17 précise les conditions et les modalités d'octroi des biens immobiliers économiques appartenant à la propriété privée de l'État et destiné à la mise en œuvre de projets d'investissement.

L'objectif de notre étude est de tenter de comprendre comment le législateur algérien régule l'abondance des biens immobiliers accordés aux investisseurs, outre le rôle majeur de la numérisation comme nouveau mécanisme dans le domaine de l'investissement industriel, et de mettre en évidence l'efficacité de la seule méthode pour exploiter l'immobilier industriel et y investir.

Mots clés : Immobilier industriel, investissement industriel, concession de gré à gré pouvant être transformée en concession.