

طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار في الجزائر

Exploitation method of the Industrial real estate in law to promote investment in Algeria



الدكتور محمد بلفضل

كلية الحقوق والعلوم السياسية -

جامعة عبد الرحمان بن خلدون - تيارت



تاريخ النشر: 2018/10/12

تاريخ القبول: 2018/06/23

تاريخ الإرسال: 2018/06/09

ملخص:

يعد العقار الصناعي، كمصطلح حديث، عاملا مهما في تحقيق سياسة الدولة في جلب الاستثمار، لذلك اهتم به المشرع في مختلف سياسات الدولة في تطوير وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة؛ تماشيا مع التطورات الحادثة على كل المستويات محليا وعالميا، من خلال تلبية الحاجات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين، في مختلف المراحل إلى غاية صدور القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار.

الكلمات المفتاحية: العقار - العقار الصناعي - الاستثمار - الاقتصاد - عقد

الامتياز - حق الانتفاع.

Summary:

As a modern term, the Industrial real estate is an important factor in the realization of the state's investment policy, the legislator is interested in different state policies to develop and promote investment and achieve sustainable economic development in line with local and global

developments. By meeting the real estate needs of all economic operators in the different stages until the promulgation of the law 16/09 on the promotion of the investment

Keywords: *real estate, industrial real estate, investment, economy, franchise, right of usufruct.*

مقدمة:

يشكل العقار الصناعي بالجزائر عاملا مهما في تحقيق الاستثمار، اهتم به المشرع في مختلف سياسات الدولة في تطوير وترقية الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية؛ من خلال تلبية الحاجات العقارية لكل المتعاملين الاقتصاديين، في مختلف المراحل إلى غاية صدور القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار،¹ بغرض تثمين القدرات البشرية والطبيعية والاقتصادية في الجزائر،² والذي جاء في ظل تنافس دولي من أجل الحصول على استثمارات دولية مباشرة مكرسا العديد من ضمانات الاستثمار، والسعي الدائم للتحسين المتواصل للخدمات المرافقة للاستثمار الوطني أو الأجنبي على حد سواء؛ رغبة من المشرع في مواكبة التطور الحاصل على المستويين الدولي والوطني، والتحويلات السياسية والاقتصادية والاجتماعية والقانونية؛ من أجل تطوير الاقتصاد الوطني، والذي من أهم ركائزه العقار بكل أنواعه؛ صناعي، سياحي، فلاحي، وقفي وحضري معد للبناء، كما ظهر مصطلح العقار الاقتصادي وهو العقار الموجه للاستثمار.³

والذي يهمننا في هذه الورقة البحثية هو العقار الصناعي،⁴ الذي قد يمثل عقبة في وجه الاستثمار باعتباره أداة مهمة في تفعيل وتطوير الاقتصاد الوطني في ظل التوجه نحو اقتصاد السوق الذي هبت رياحه على كل دول العالم بعد سقوط جدار برلين عن طريق جلب المستثمر وتحفيزه لإقامة مشاريع استثمارية؛ حيث خص المشرع العقار الصناعي بعدد من النصوص القانونية بهدف تنظيمه،⁵ محددًا المؤسسات التي تسيره، خاصة بعد أن تم تخصيص

الأراضي الموجهة لإقامة مشاريع استثمارية، حيث كانت الأراضي في بداية هذا التوجه تمنح مجاناً مع قابليتها للتنازل. إلا أن المشرع في 2008 تراجع عن ذلك بسبب استغلال المستثمرين الوهميين لنك الأراضي وتحويلها إلى وجهات أخرى، لينصص على طريقة وحيدة وهي المنح عن طريق عقود الامتياز،⁶ إلا أن المشرع أورد في قانون المالية التكميلي لسنة 2011 في المادة 15 إمكانية منحه بطريقة التراضي،⁷ بقرار من الوالي.⁸

وبذلك أصبح عقد الامتياز الوسيلة الوحيدة التي يمكن من خلالها استغلال العقار الموجه للاستثمار،⁹ حيث يعد آليات قانونية اعتمدها الدولة لاستغلال أملاكها العقارية الخاصة في إطار تحقيق مشاريع استثمارية وإنجاح هذه السياسة بالأمر 04/08 والمراسيم التنفيذية المصاحبة له.¹⁰ وللإحاطة بهذا الموضوع من بعض جوانبه سنتعرض لعقد الامتياز بشكل عام أولاً، وثانياً نناقش منح عقد امتياز العقار الصناعي للمشاريع الاستثمارية، بشكل خاص.

1: عقد الامتياز كألية للاستثمار: تعددت تعريف عقد الامتياز، كعقد قانوني تكلف بموجبه الإدارة شخصاً اعتبارياً أو طبيعياً قصد ضمان أداء خدمة للمصالح العام، نستعرض بعضها فيما يلي:

1.1- التعريف الفقهي لعقد الامتياز: عرف عقد الامتياز فقها بأنه عقد امتياز المرافق العامة، وفيه يقوم صاحب الامتياز فرداً أو شركة على نفقته ومسؤوليته خلال مدة محددة بإدارة أحد المرافق العامة كتوزيع المياه أو الكهرباء مثلاً، مقابل رسوم يحصلها من المنتفعين من المرفق.¹¹ كما عرف بأنه عقد إداري يتولى الملتزم؛ فرداً كان أو شركة، بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة¹² لسير المرافق العامة، فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز.¹³

أما الشروط الذي يتضمنها العقد فهي شروط لائحية تخضع للقانون العام كتوقيع الجزاء، تعديل العقد المراقبة. أما الشروط العقدية فهي تخضع لإرادة

الطرفين ويطبق مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، شأنها في ذلك القواعد العامة في كثير من الأحكام لأن القانون الإداري غير مقنن.

2.1- التعريف القانوني لعقد الامتياز: نصت المادة 04 من القانون

رقم 03/10 على أن الامتياز عقد تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعوه في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،¹⁴ وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحديثها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية.¹⁵

أما المرسوم التنفيذي 152/09،¹⁶ وبموجب دفتر الشروط يعرف منح الامتياز بأنه الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري.¹⁷ وبذلك يساهم في دعم التنمية الاقتصادية.

أما المرسوم التنفيذي 152/09 فعرفه بموجب دفتر الشروط بأنه الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري. حيث جرى في ذلك مجرى المادة 54 من القانون المدني الجزائري حينما سمي العقد اتفاقا. أي اتحاد وجهات النظر في بنود العقد، ولا يمكن أن يكون العقد دون اتفاق وإلا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا، لأن صاحب الامتياز يطلع على العقد مرفقا بدفتر الشروط ويوقع عليه. أما القصد فهو السبب للتعاقد و إذا تملص المتعاقد بهذا الانجاز جاز للمانحة فسخ العقد.

كما عرفت المادة 01/19 من الأمر 14/08 منح الامتياز بأنه يشكل استعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو

طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق المالك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/ أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز.¹⁸ وبهذا النص وسع المشرع من دائرة مانحي الامتياز بحيث أصبح يشمل في إطار لفظ الجماعة العمومية الدولة، الولاية، البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري.

3.1- خصائص عقد الامتياز: أخضع القانون 09/16 إنجاز الاستثمارات المذكورة في أحكامه في ظل احترام القانون لاسيما تلك المتعلقة بحماية البيئة، وبالنشاطات والمهن المقننة وبصفة عامة بممارسة النشاطات الاقتصادية، مع الاستفادة من المزايا المقررة فيه للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ويرتب عقد الامتياز لصاحبه الحصول على حق عيني تبقي وهو حق الانتفاع، الذي تكون مدته طويلة، وهو عقد إداري باعتبار أن أحد أطرافه شخص معنوي عام، كما يعد عقدا شكليا حيث ألزم القانون الأطراف بكتابته وفي حالة تخلف ركن الشكلية يبطل العقد بطلانا مطلقا.

1.3.1- أنه يترتب حق انتفاع فقط: تنص المادة 20 من القانون 14/08 على أن مسير المرفق العمومي أو صاحب الامتياز يستفيد مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر والمادة 69 مكرر، من ذات النص. من حق استعمال الملك التابع للأموال الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه ولفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الانتفاع به دون سواه والاستفادة من نتاجه، وتحصيل الإتاوة من المستعملين.¹⁹ والانتفاع تصرف يبتغي من ورائه الحصول على فائدة من شيء قد يكون غير مملوك للمنتفع به.

وقد منح المشرع الجزائري حق الانتفاع للمستثمر الذي يتعاقد مع الدولة ممثلة بالإدارة العمومية حسب المادة 844 مدني جزائري، والتي تنص على أن حق الانتفاع يكتسب بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون.²⁰ ويتم الشروع في الانتفاع من قبل صاحب الامتياز بمجرد تسلمه عقد الامتياز بمقتضى المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي المطبق على منح الامتياز بالتراضي والتي جاء فيها: "تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة وبدء

الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة".²¹

وحق الانتفاع حق عيني تبقي لصاحب الامتياز الذي ليس له الحق في التصرف في الملك فلا يستطيع بيعه ولا مبادلته ولا تأجيريه ولا التبرع به. فالملك يبقى خاصا للدولة.²² أما إذا قام بالبناء على الأرض لانجاز مشروعه يمكن له تملك البناية دون تملك الأرض بعقد موثق حسب المرسوم التنفيذي 152/09 في المادة 18، فعند إتمام البنائات المقررة في المشروع الاستثماري المعايينة قانونا بناء على شهادة المطابقة تكرر إجباريا ملكية البنائات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الأخير بعقد موثق.²³ وليحصل المستثمر على هذا العقد لا بد أن يستحضر معه شهادة المطابقة، رخصة البناء وعقد الامتياز. والمادة المذكورة أعلاه تكرر ما نصت عليه المادة 3/675 من القانون المدني الجزائري على أنه يجوز بمقتضى قانون أو اتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها.²⁴ كما تكرر المادة 18 من المرسوم ما ورد بالمادة 677 من القانون المدني الجزائري التي نصت على أنه لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون. غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل. وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي على أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة.²⁵

2.3.1 - أنه عقد شكلي: أوجب المشرع توفير ركن الشكلية إلى جانب الرضا، المحل والسبب. إذا قضى القانون بأن يكون العقد في قالب معين.²⁶ وقد اعتبر القانون الجزائري عقد الامتياز عقد شكليا بالمادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي: "يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية..... قرار تفويض وزير المالية بتاريخ....."²⁷

وبالتالي يتم كتابته في وثيقة رسمية ممضاة من قبل الموظف العمومي المختص والمتعاقد الآخر، حيث تترتب على طرفي العقد حقوق والتزامات، ويتضمن دفتر الشروط المعد سلفا بنود العقد.

3.3.1- أنه عقد إداري: أكدته المادة 10 من الأمر 04/08 بقولها: يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز. حيث اعتبره المشرع عقد الامتياز عقدا إداريا وفصلت المادة 1/17 من المرسوم التنفيذي 152/09 ذلك بنصها: يكرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.

4.3.1- أنه عقد طويل ومحدد المدة: نص المرسوم التنفيذي 152/09 بالمادة 12 على أن يمنح الامتياز المذكور في المادة 7 أعلاه لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة. وهذا تأكيدا لما نصت المادة 4 من الأمر 04/08.

5.3.1- أنه ليس من عقود الإذعان: إن ما يمنحه القانون للإدارة مانحة عقد الامتياز من امتيازات السلطة العامة كتعديل العقد وفسخه أو إلغائه يجعل المتعاقد معها ملزما بقبوله كما هو مفروض عليه دون أن يكون له حق مناقشة أو تعديل هذه البنود ما يجعل من عقد الامتياز عقد إذعان.²⁸ لكن هذه الخاصية ورد عليها استثناء في القانون 09/16 بالمادة 01/17 والتي نصت على أنه: "تستفيد من المزايا الاستثنائية للاستثمارات²⁹ التي تمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني والمعدة على أساس اتفاقية متفاوض عليها بين المستثمر والوكالة التي تتصرف باسم الدولة".

من خلال ما سبق يمكننا تحديد الطبيعة القانونية لعقد الامتياز على أنه ذو طبيعة مختلطة، يخضع للقانون الإداري تنظيميا وإلى القانون الخاص تعاقديا على أساس مبدأ العقد شريعة المتعاقدين الوارد بالمادة 106 من القانون المدني الجزائري.

2: منح عقد امتياز العقار الصناعي للمشاريع الاستثمارية: من بين

العقارات التي يمكن أن تكون محل عقد امتياز وتدخل ضمن الأملاك الخاصة الوطنية العقارات الصناعية، ومن أجل تدارك النقص الحاصل في مجال العقار الصناعي ومن أجل توفير المناخ المناسب للاستثمار سواء الوطني أو الأجنبي، صدرت القوانين المنظمة له وأهمها الأمر 03/01 والأمر 04/08 والقانون 09/16 حيث نصت المادة 21 من القانون 09/16 على أنه مع مراعاة أحكام الاتفاقيات الثنائية والجهوية والمتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية، يتلقى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الجانب معاملة منصفة وعادلة فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم.

1.2- ماهية العقار الصناعي: يعتبر العقار المكاني الذي تستقر

فيه مجمل النشاطات الاستثمارية مهما كان نوعها. ويمكن إجمالها في الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، والأملاك العقارية في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، إضافة إلى الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

2.2- تعريف العقار الصناعي: فقها تتشابه تعريفات العقار الصناعي

والتي مؤداها بأنه قطعة أرض تابعة للأملاك الدولة العامة أو الخاصة والمهياة لأن تكون موطن لمنشأة أو مصنع أو مشروع استثماري، ويتميز عن باقي أنواع العقار الأخرى.

أما قانونا فالمشرع لم يقدم لنا تعريفا للعقار الصناعي تاركا المجال للتعريفات الفقهية ولكنه ركز على الأراضي التي تدخل في هذا الحيز العقاري، في الأمر 04/08. وكان أول ظهور للمناطق الصناعية، بصدور القانون 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث حدد شروط إنشاء 77 منطقة صناعية على المستوى الوطني، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم 55/84 المؤرخ في 03 مارس 1984

3.2- شروط منح عقد الامتياز للعقار الصناعي: لم يشترط القانون أي

شروط في الجهة مانحة الامتياز لذلك يتم الرجوع إلى القواعد العامة، كما هو الحال بالنسبة لصاحب طلب الامتياز، إلا أنه يشترط له تقديم الطلب إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI على مستوى كل ولاية أو إلى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار كجهة مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار. وقد حدد المشرع الجهات المانحة لعقد الامتياز حسب طبيعة العقار محل العقد وتتمثل في: وزير القطاع في الأملاك التابعة للدولة والوالي في الأملاك التابعة للولاية ورئيس المجلس الشعبي البلدي في الأملاك التابعة للبلدية، والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الأملاك التابعة للحافظة العقارية الموكلة بتسييرها.

أما بالنسبة لعقد الامتياز فقد اشترط القانون أن يكون مرفقا بدفتر الشروط المتضمن عدم التصرف في العقار محل العقد بأي نوع من أنواع التصرف غير الواردة في دفتر الشروط المرفق بعقد منح الامتياز. كما انه يتم إعداده من طرف إدارة أملاك الدولة.

أما بالنسبة للعقار محل الامتياز فيجب أن يكون حسب نص المادة 2 من الأمر 04/08 تابعا للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وغير مستثناة قانونا. ووضحت المادة 6 من المرسوم التنفيذي 152/09 العقارات المستثناة بأنها تلك التي تكون مخصصة لمصالح عمومية أخرى تابعة للدولة محددة في أدوات التهيئة والتعمير.

4.2- دور الإدارة في تشجيع الاستثمار الصناعي: لاشك أن العقار

الصناعي له دور استراتيجي في تحفيز الاستثمار الصناعي محلي كان أو أجنبي، والجزائر من ضمن الدول التي تتمتع بإمكانات أساسية تسمح لها بجذب الاستثمار الذي يساهم إلى حد كبير في الرفع من الإنتاجية وتحسن التنوع الاقتصادي وزيادة قوة الاقتصاد في مواجهة التحديات التي تمر بها الدولة.

لذلك يحاول المشرع الجزائري دائما تكيف القانون مع متطلبات الاستثمار، لتحقيق الأمن القانوني الذي يساهم كثيرا في جذب الاستثمار، ومن ذلك جاء نص المادة 22 من القانون 09/16 صريحا في قوله: لا تسري الآثار

الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون، التي قد تطرأ مستقبلا على الاستثمار المنجز في إطار هذا القانون إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة.
ولعل أكبر إشكال يواجه الاستثمار هو الإدارة عندما تنفرد بالتسيير دون مشاركة الأطراف المعنية من نقابات وأرباب عمل ومستثمرون. كما أن اللجوء لاعتماد الامتياز عن طريق التراضي دليل على وجود صعوبات أمام المستثمرين للحصول على العقار الاقتصادي، وبطء الإجراءات وثقل الأعباء على المستثمر.

وتتمحور واجبات الإدارة ممثلة بمديرية أملاك الدولة المانحة للامتياز في مجال العقار الصناعي على الأراضي الوطنية الخاصة في منح القطعة الأرضية الواقع عليها الامتياز، بداية ممارسة المستثمر لنشاطه، وتجسيد مشروعه، والسعي لتطوير الاستثمار، من خلال تشجيع المستثمر وتوفير الظروف والشروط الضرورية، وتقديم ضمانات وامتيازات كتخفيض نسبة الإتاوات، مع احترام الإدارة لعقد الامتياز المبرم وأجاله وما ورد في دفتر الشروط. كما نصت عليه المادة 33 من القانون 09/16: "على أن تتكلف الإدارات والهيئات المعنية بتنفيذ منظومة التحفيزات المنصوص عليها في هذا القانون بعنوان المتابعة طبقا لصلاحياتها وخلال المدة القانونية لاهتلاك السلع المقنتاة بعنوان النظام الجبائي التفضيلي بالسهر على احترام المستثمر لالتزاماته في إطار المزايا الممنوحة"³⁰.

كما كلفت المادة 26 من ذات القانون الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بتسجيل الاستثمارات وترقيتها في الجزائر والترويج لها في الخارج، وترقية الفرص والإمكانات الإقليمية، وتسهيل ممارسة الأعمال ومتابعة تأسيس الشركات وإنجاز المشاريع، ودعم المستثمر ومساعدته ومراقبته، والقيام بالإعلام والتحسيس في مواقع الأعمال وتأهيل المشاريع المذكورة في المادة 17 وتقييمها وإعداد اتفاقية الاستثمار التي تعرض على مجلس الاستثمار للموافقة عليها، كما نصت على مساهمة الوكالة في تسيير نفقات الاستثمار طبقا للتشريع المعمول به، وتقوم بتسيير حافطة المشاريع لهذا القانون وتلك المذكورة في المادة 14.

5.2- دور المشرع في تطوير الاستثمار: إن إعادة تنظيم عملية الاستفادة

من العقار لتكثيفه مع السياسة الاقتصادية للدولة الجزائرية حتى يكون عنصرا فعالا في التنمية وتوجيه الاستثمار نحو النشاطات والقطاعات التي ترغب الدولة في تطويرها، وهذا وفق إجراءات مبسطة ومخفضة في إطار قرار لا مركزي. ويشير القانون 09/16 إلى أن النظام الوطني لتشجيع الاستثمار أنه صدر بطريقة بسيطة تتناسب مع السياسة الاقتصادية المنتهجة من طرف الجزائر من خلال تسريع الإجراءات. كما نصص على آليات لمختلف أجهزة التشجيع الموجودة مع إقرار قاعدة تتمثل في استفادة المستثمر من التشجيع الأكثر امتيازاً في حال وجود امتيازات من نفس النوع.

وتضمن القانون 09/16 دعم قطاع الصناعة بامتيازات خاصة من خلال تخفيض الحقوق الجمركية لكن هذه الامتيازات لا يتم تطبيقها إلا إذا كان النشاط ذا فائدة اقتصادية أو يتمركز في الجنوب أو الهضاب العليا. كما يوضح هذا القانون أن هذه الامتيازات التي أقرت في قطاع الصناعة ستدمج مع تلك التي خصصت لقطاعي السياحة والفلاحة حيث ستكون هناك امتيازات إضافية إلى جانب تلك الموجهة للنشاطات ذات الصيغة الاقتصادية والاجتماعية وذات الأهمية التي تتمركز في مناطق تسعى الحكومة إلى جعلها مناطق انتشار.³¹

يؤهل المجلس الوطني للاستثمار لمنح إعفاءات أو تخفيضات للحقوق أو الضرائب أو الرسوم، بما في ذلك الرسم على القيمة المضافة المطبق على السلع المنتجة التي تدخل في إطار الأنشطة الصناعية الناشئة..... وفي هذا السياق يراجع نص القانون تعليمية الامتيازات و التحفيزات في ثلاثة مستويات. ويتعلق الأمر بالامتيازات المشتركة بالنسبة لكل المستثمرين المؤهلين مثل الإعفاءات الضريبية، الجمركية والإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، وامتيازات إضافية لنشاطات متميزة كالصناعة، الفلاحة والسياحة، وامتيازات استثنائية للمستثمرين الذي يشكلون أهمية خاصة للاقتصاد الوطني.

أما عن كفاءات منح الامتيازات المشتركة فيشير النص إلى أن ذلك يكون بصفة آلية دون المرور على المجلس الوطني للاستثمار. وفي حال عدم إمكانية تطبيق قاعدة الآلية؛ يحدد النص إلزامية وجوب الدراسة واتخاذ القرار من

مجلس الاستثمار لمنح هذه الامتيازات للمشاريع التي تتجاوز حد 5 مليار دج مقابل 2 مليار دج سابقا.

كما ألغى الإجراء الحالي للتصريح بالاستثمار وطلب الامتيازات والملف الإداري وتعويضها بوثيقة وحيدة للتسجيل تمنح الحق في الحصول على كل الامتيازات؛ حيث نصت المادة 4 من القانون 09/16 على أنه تخضع الاستثمارات قبل إنجازها من المزايا المقررة في هذا القانون للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، باستثناء الاستثمارات التي تتطلب موافقة المجلس الوطني للاستثمار وتلك الواردة في القوائم السلبية بموجب المادة 8 من القانون 09/16.³²

وينص القانون 09/16 على إزالة كل العراقيل التي تقف في وجه الاستثمار كمنع المستثمرين الوطنيين استيراد العتاد المستعمل في وقت يمكن للأجانب استيراد ذات العتاد في إطار نظام القبول المؤقت. و يجب أن يتم تجديد هذا العتاد الذي يتم إدخاله في إطار الإيجار الدولي.

من جهة ثانية يحد هذا النص من التقليل من رأسمال الشركات الأجنبية التي تستفيد من حق تحويل مداخلها ومنتجات التصفية و التنازل وهذا من خلال اشتراط مساهمة دنيا للحصول على هذا الحق. ويؤكد النص بأن أي نزاع قد ينشأ بين مستثمر أجنبي والدولة الجزائرية سواء كان مصدره المستثمر أو إجراء اتخذته الدولة سيحال على الهيئات القضائية المخولة إقليميا إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو دولية أو وجود بند في عقد يسمح للطرفين باللجوء إلى تحكيم خاص.

الخاتمة: يخضع العقار الصناعي للأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار،³³ والأمر 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. إضافة للنصوص التي ذات العلاقة بالعقار الصناعي. سواء كانت النصوص التشريعية أو النصوص التنظيمية.³⁴ وخاصة القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار.

وقد رتبت المادة 12 من الأمر 04/08 على كل إخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

ويخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء كما يسمح له، زيادة على ذلك، بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائيات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط.

وقد أحسن المشرع عندما استثنى مجموعة من الأراضي حماية للثروة العقارية الوطنية خاصة الفلاحية من تطبيق أحكام الأمر 04/08 عليها حماية لها من الاستنزاف بالمادة 2 منه المعدلة بالمادة 61 من قانون المالية 2015 وبالمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

كما يمكن القول أن الدولة الجزائرية خطت خطوة نوعية معتبرة في تسهيل الاستثمار من خلال منح الامتياز بالتراضي فقط، و إلغاء الامتياز بالمزاد العلني و كرست عدم البيع بالتراضي لغلق الباب أمام الطمع وتغيير وجهة الملك العقاري إلى غير المشاريع الاستثمارية.

و نشير أخيراً أنه تم الشروع في الإجراءات المالية المتعلقة بإنشاء 41 منطقة صناعية جديدة على مساحة إجمالية تفوق 8 آلاف هكتار عبر 34 ولاية، وهذه المناطق الصناعية سيتم إنجازها خارج الأراضي الفلاحية، طبقاً لأحكام القانون.. كما وجهت وزارة الداخلية تعليمة إلى ولاية الجمهورية تحمل رقم 634 تطالبهم فيها بإعداد برنامج أولي لإنشاء مناطق نشاطات مصغرة يتم إنجازها كأولوية على مستوى الأملاك الخاصة للبلدية أو أملاك الوكالات العقارية الولائية، على وجه الخصوص كمشاريع توجه لاستحداث المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والمؤسسات المصغرة، وذلك بالتشاور مع البلديات المعنية.³⁵

الهوامش:

- 1- القانون 09-16، مؤرخ في 2016/08/03 يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 46 سنة 2016
- 2- نصت المادة الأولى من القانون 09/16 على هدف هذا القانون المتمثل في تحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات.
- 3- المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أن العقار بشكل عام هو كل شيء مستقر بحيزه، وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.
- 4- باستقراء القوانين التي نظمت العقار في الجزائر لم تضع مفهوم واضح ومحدد للعقار الصناعي ولقد جاء المرسوم التنفيذي 119/ 07 مؤرخ في 2007/04/30 المعدل والمتمم في المادة 7 منه بمصطلح العقار الاقتصادي العمومي والذي يقصد به الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة ومؤسساتها. الجريدة الرسمية عدد 27 سنة 2007.
- 5- حددت المادة 1 موضوع القانون 09-16: "تحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية و الأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات".
- 6- تكمن أهمية عقد الامتياز في كونه يتعاضد مع نظام اقتصاد السوق ويوفق بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة، ذلك أن الفرد أو الشركة تحل محل الدولة في تسيير مرفق عام اقتصادي بمقابل أرباح يحصل عليها صاحب الامتياز.
- 7- نعرف التراضي بأنه هو طريقة تستعملها الإدارة العمومية باستخدامها وسائل القانون العام، و بالتحديد إدارة أملاك الدولة المخولة قانونا بمنح الامتياز بالتراضي، حيث يشترط القانون شروط محددة تتمثل في مشاريع استثمارية ضخمة في مناطق محرومة أو مطلوب تنميتها و يتضمن شروط عالية لمستثمرين كبار تغيب المنافسة بينهم في طلب الامتياز.
- 8- نص المادة 5 من الأمر رقم 04/08 المعدلة بالمادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 بالأمر رقم: 01/15 مؤرخ في 2015/07/23 على أنه: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:
- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف، كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،

-بناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل حدود المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة،
 - بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة". والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
⁹ - المادة 2 معدلة بالمادة 61 من قانون المالية لسنة 2015 قانون 10 /14 مؤرخ في 2014/12/31. وبالمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 قانون رقم: 11 - 11 مؤرخ في 2011/07/18

" تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر، أصناف الأراضي الآتية:
 - الأراضي الفلاحية، - القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية، - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية - القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، طبقاً لأحكام دفتر الشروط، والمثبت قانوناً بموجب شهادة مطابقة تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

¹⁰ - يتناسب عقد الامتياز مع متطلبات اقتصاد السوق ويتنافى مع الاشتراكية، حيث أنه يوفق بين المصلحة الخاصة لصاحب الامتياز والمصلحة العامة التي تتطلع إليها السلطة المانحة للامتياز (الإدارة المتعاقدة أملاك الدولة). ممثلة للدولة.

¹¹ - عمار عوابدي: القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 197

¹² - هي المبادئ العامة المعترف بها في القانون مثل مبدأ دوام سير المرفق العام، حسن النية في العقود، استمرارية المرفق العام.

¹³ - سليمان محمد الطماوي: الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، ط5، مطبعة جامعة عين شمس مصر 1991 ص 108

¹⁴ - يقصد بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفقاً لما ذهب إليه المشرع الجزائري في المادة 03 من القانون 90-30 مؤرخ في 01-12-1990 المتعلقة بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر عدد. 52 بأنها تلك الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية، و التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية.

¹⁵ - القانون 03/10 مؤرخ في 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، سنة 2010.

- 16- المرسوم التنفيذي 152/09، مؤرخ في 02 ماي سنة 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 مؤرخة في 06 ماي سنة 2009
- 17- المرسوم التنفيذي 152/09 .
- 18- الأمر 14/08 مؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون 30/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 44، لسنة 2008 .
- نصت المادة 93 من القانون المدني الجزائري على أنه "إذا كان محل التزامات مستحيلا بذاته كان العقد باطلا بطلانا مطلق" معنى ذلك أن المحل ركن من العقد وإذا انعدم بطل بطلانا مطلق شأنه في ذلك شأن أحد الأركان الأخرى الثلاثة للعقد .
- 19- الأمر 04/08، مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008
- 20- الأمر 58/75 مؤرخ 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 21- المرسوم التنفيذي 152/09
- 22- المرسوم التنفيذي 152/09 المادة 02/17
- 23- أمر رقم 04/08، المادة 13: عند إتمام مشروع الاستثمار، تكرر إجباريا ملكية البناءات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير وبموجب موثق.
- 24- الأمر 58 / 75 ،
- 25- المرسوم التنفيذي 152 / 09
- 26- المادة 71 من الأمر 58/75
- 27- المرسوم التنفيذي 152 / 09
- 28- تاتولت فاطمة: المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 125
- 29- القانون 09/16 المادة 18 منه
- 30- المرسوم التنفيذي 17-104 يتعلق متابعة الاستثمارات وأيضا العقوبات التي ستطبق في حال عدم احترام الشروط و الالتزامات المذكورة.
- 31- القانون 09/16 المادة 12

- 32- يحدد المرسوم التنفيذي 17-101 الصادر في 5 مارس 2017 القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات.
- 33- أمر رقم 03/01 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج.ر.ج، عدد 47، سنة 2001 المعدل والمتمم بالأمر 08/06 مؤرخ في 15/07/2006 ج.ر. عدد 47 سنة 2006
- 34- النصوص التشريعية: الأمر 74 /75 مؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إقامة المسح العام وإنشاء الدفتر العقاري
- قانون 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التوجيه العقاري.
- قانون 29/90 مؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير
- قانون 30/90 مؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم، المتضمن قانون أملاك الدولة
- قانون 11/91 مؤرخ في 27/04/1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمصلحة العامة
- المرسوم التشريعي 03/93 مؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بنشاط العقاري
- قانون 20/01 مؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بالتهيئة الإقليم
- قانون 08/02 مؤرخ في 08/05/2002 المتعلق خلق المدن الجديدة وتهيئتها.
- الأمر 04/08 مؤرخ في 01/09/2008 المحدد للشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لاستيعاب المشاريع الاستثمارية.
- النصوص التنظيمية: المرسوم 62/76 مؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم، المتعلق بإقامة المسح العام.
- المرسوم 63/76 مؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإنشاء الدفتر العقاري
- المرسوم التنفيذي 175/91 مؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء
- المرسوم التنفيذي 15/19 مؤرخ في 25/01/2015 المعدل والمتمم، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم
- المرسوم التنفيذي 177/91 مؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به
- المرسوم التنفيذي 178/91 مؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها

المرسوم التنفيذي 454/91 مؤرخ في 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك

المرسوم التنفيذي 119/07 مؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي

المرسوم التنفيذي 18/09 مؤرخ في 2009/01/20 يحدد التنظيم المتعلق بمهنة الوكيل العقاري

المرسوم التنفيذي 152/09 مؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكميّات منح الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة، الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

المرسوم التنفيذي 153/09 مؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكميّات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلّة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

35 - ريم بن محمد: الشروع في إنجاز 41 منطقة صناعية، جريدة الجزائر اليوم، <http://aljazairalyoum.com> تاريخ الاطلاع 1 ماي 2018