

العقار الصناعى فى القانون الجزائرى بين التحفيزات والمعوقات
*Industrial property in Algerian law between incentives
and obstacles*



سليمانى عبد الغانى أستاذ محاضر ب¹

¹ كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة وهران 2 ، عضو بمخبر القانون البحرى
والنشاطات المينائية ، slimani.abdelghani@univ-oran2.dz



تاريخ الإرسال: 2020/06/01 تاريخ القبول: 2020/07/24 تاريخ النشر: 2021/11/30

ملخص:

رغم كل التحفيزات التى قدمها المشرع الجزائرى ، من أجل جعل عملية إقتناء العقار الصناعى بالعملية السهلة ، كونها تتم عن طريق إتباع إجراءات قانونية تضمنتها الترسانة القانونية و التنظيمية ، إلا أن العملية باتت فى الجزائر من أعقد الإجراءات ، جراء التصرف اللامسؤول للقائمين على هذه العملية ، و الذين يبسطون غالبا إجراءات بيروقراطية تؤثر على السير العادى ، كذلك نقص الرقابة الداخلىة و الخارجىة من طرف الهيئات الوصية ، ناهيك عن تصرفهم فى بعض الأحيان بالذاتىة و ليس بالموضوعىة التى تجعل عملية الإستفادة لا تبنى على مؤشرات إقتصادية.

كل هذا جعلنا نختار هذا الموضوع مستندين على المنهج التحليلى من أجل القيام بدراسة تحليلية للمنظومة القانونية و التنظيمية المتعلقة بالعقار الصناعى، و عليه اقترحنا عدة حلول من بينها الإستقرار القانونى، فرض المسؤولىة على كل الهيئات و الأفراد القائمين، و إرغامهم على تحقيق نتيجة ، و ذلك بتكوينهم بغىة ترسيخ ثقافة دورهم فى دفع عجلة التنمية.
كلمات مفتاحية: العقار الصناعى، الإثاوة السنوىة ، الإمتيازات ، الإعفاءات، الوعاء العقارى.

Abstract:

Despite all incentives provided by algerian legislator , in order to make the process for acquiring industrial property easy by following the legal procedures included in the legal and regulatory arsenal arsenal , the process has become in algeria one of the most complex procedures that affect the normal course , as well as the lack of internal and external oversight by the comanding bodies not to mention the sometimes subjective and not objective behavior that makes the process of benefiting , not based on economic indicators.

All of this made us choose this topic based on the analytical method in order to carry out an analytical study of the legal and regulatory system related to the industrial property, and therefore we proposed several solutions including legal stability, imposing responsibility on all existing bodies and individuals, and forcing them to achieve a result, and that By training them in order to consolidate the culture of their role in advancing development.

Key Words : *Industrial real estate ; annual royalty ; concessions ; exemptions ; Real estate container.*

المؤلف المرسل: سليمانى عبد الغانى ، الإيميل: slimani.abdelghani@univ-oran2.dz

مقدمة :

يعتبر العقار الصناعى لأي مستثمر سواء كان و طنيا أو أجنبيا هاجسا فى تجسيد إستثماره، خاصة فى الدول التى لا تمتلك ترسانة قانونية مرنة فى هذا الصدد تجعل المستثمر لا يحس بضمان و طمأنينة ، و تجبره للتوجه إلى الدولة التى تمنح امتيازات و ضمانات أكثر فى ذات المجال. بطبيعة الحال، الجزائر عينة من هذه الدول التى تسعى جاهدة فيها السلطات العمومية عن طريق المشرع تسهيل قدر ممكن لاقتناء المستثمر وعاء

عقارى يسمح له بتجسيد مشروعه فى أحسن الظروف. انعكست هذه الإرادة السياسية إبتداءً من سنوات الستينات إلى يومنا هذا فى سن عدة قوانين و مراسيم تنظيمية حاول من خلالها المشرع تقديم امتيازات جذابة سواء فى ثمن العقار ، تسهيلات الحصول عليه ، تهيئته ، إنشاء هيئات متخصصة لتسيير هذه العقارات الغير ذلك من الامتيازات التى تقدمها السلطات العمومية من مرافقة اهتمام.

هذه الترسانة القانونية عرفت مراحل مختلفة تأرجحت بين التحفيزات والمعوقات ، فتارة كان المستثمر يتحصل على العقارى إطار الملكية ، وتارة أخرى فى إطار الامتياز ، كذلك كيفية الحصول عليه اختلفت بين الاستفادة عن طريق المنح المباشر وفق إجراءات قانونية محددة مسبقا و أخرى فى إطار إجراءات المزداد العلني ، هذه التغييرات القانونية تكون فى منظور المستثمر بمثابة لا استقرار قانوني حتى و إن كانت فى صالح المستثمر ، ناهيك عن مشكلة تعدد الفاعلين الذين يمتلكون هذه الأوعية العقارية مثل مديريات أملاك الدولة، الوكالات الولائية العقارية ، بعض مكاتب الدراسات العمومية، البلديات، فى ظل عدم إمكانية الوكالة المستحدثة ، ويتعلق الأمر بالوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقارى ¹ ANIREF التى أنشأها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 07-119 المؤرخ فى 23 أفريل 2007 ، و التى اعتبرت كفاعل الوحيد الذى يتوجه إليه المستثمر من أجل المعرفة المسبقة و المحتملة لمكان تواجد العقار .

و للأسف الشديد لم تتمكن من استرجاع كل الأصول العقارية تحت لوائها كون الفاعلين المذكورين أعلاه كلا منهم يتبع لوزارة مختلفة، و نخص بالذكر وزارة المالية، وزارة الداخلية، وزارة الصناعة و المناجم.

بالرغم من التحفيزات المقدمة فى هذا الشأن من تسهيلات الاقتناء عن طريق ملف يوضع فى مديريات الصناعة يتضمن دراسات و مخططات و دراسة تقنو اقتصادية و يقدم إلى ولاية الجمهورية للقبول و المصادقة ، و أيضا الشبائيك الموحدة المعدة فى وكالات الوطنية لتطوير الاستثمار ² ANDI ، و

تحفيزات ثمن العقار المقسمة إلى ثلاث مراحل أساسية فيما يخص السنوات الثلاث الأولى الخاصة بمرحلة الإنجاز المستثمر يدفع لإلا 10% من ثمن المحدد العقار من طرف الموثق العمومي عن طريق لجوئه إلى مديرية أملاك الدولة فى إقليم العقار ، ثم 50% فى مرحلة الاستغلال و 100% إبتداء من السنة السابعة و فى الأخير يقام تحيين السعر عند الوصول إلى السنة الحادية عشر ، و أيضا مدة استفادة المستثمر التى حددها المشرع ب 33 سنة قابلة للتجديد مرتين مما يجعلها تصل إلى 99 سنة كأقصى تقدير ، إلا أن الجزائر لم تتمكن من جذب مستثمرين و حتى و إن وجدوا فمنهم من تحصل على الوعاء العقارى بدون أن يجسد مشروعه و منهم من تحصل و أصبح بعد سنين دافع لكل المبلغ الحقيقى للعقار بدون إمتلاكه ملكية فعلية .

هذا الواقع يجعلنا نطرح الإشكالية الآتية:

مدى فعالية الترسانة القانونية المتعلقة بالعقار الصناعى فى القانون

الجزائرى ؟

و على هذا الأساس من أجل الإجابة على هذه الإشكالية ، إرتئينا دراسة كل نقاط الضعف و القوة للترسانة التشريعية المنظمة للعقار الصناعى، مع تركيز دراستنا على القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار³2016. قبل التطرق إلى التحفيزات و المعوقات فى مجال العقار الصناعى ، من الضرورى ذكر بعض تعريفات العقار الصناعى وإجراءات اقتناء هذا العقار الصناعى فى شتى المراحل و كذلك تحديد سعره.

1. مفهوم العقار الصناعى:

1.1. تعريف العقار من منظور الفقهاء و القانون:

عرفه المشرع الجزائرى فى الفقرة الأولى من المادة 683 من القانون المدنى الجزائرى على أنه ، شىء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شىء فهو منقول⁴.

نستنبط من خلال التعريف أن المشرع الجزائرى إرتكز فى تعريفه على معيارى ، الثبات و التلف لتمييزه بين العقار و المنقول. عرف أيضا الأستاذ محمد خلفونى على أن العقار هو ، كل شيء مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف⁵.

2.1. تعريف مصطلح العقار الصناعى :

عرف العقار الصناعى على أنه ذلك الفضاء المخصص للأنشطة و الذى يسمى عند محترفى القطاع بالعقار الصناعى تمييزا له عن العقار الفلاحى و العقار السكنى⁶.

إكتفى هذا التعريف ، بالإستناد على معيار النشاط دون ذكر المجالات التى تدخل فى إطار الصناعة بمختلف أنواعها على غرار الإنتاج ؛ التحويل ، العرض ، و بالنتيجة تجسد هذه الأخيرة على العقار الصناعى المخصص لها.

2. إجراءات اقتناء العقار الصناعى:

فى حقيقة الأمر كانت عملية اقتناء العقار الصناعى جد صعبة تحت لواء لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار⁷ التى كانت تتضمن عدة ممثلين الهيئة التنفيذية مما يسبب نوع من البطء و التأخر ، حيث كانت تتشكل من الوالى أو ممثله كرئيس لهذه اللجنة ؛ رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول الأعمال ؛ مدير الأملاك الوطنية ؛ مدير التخطيط و التهيئة العمرانية ؛ مدير التعمير و البناء ؛ مدير النقل ؛ مدير المكلف بالطاقة و المناجم ؛ مدير البيئة ؛ مدير الإدارة المحلية ؛ مدير المصالح الفلاحية ؛ المدير المكلف بالصناعة و ترقية الاستثمارات ؛ مدير التجارة ؛ مدير الشؤون الدينية و الأوقاف ، مدير السياحة ، مدير المكلف بالمؤسسات الصغرى و المتوسطة و الصناعات التقليدية ؛ مدير التشغيل ؛ مدير المكلف بالموارد المائية ؛ مدير الثقافة ؛ مدير الجهاز المكلف بتسيير المنطقة الصناعية ؛ ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا ؛ ممثلين عن المكلفين بترقية منطقة النشاطات و المناطق الصناعية ؛ ممثل عن الوكالة الوطنية

للساطة و الضبط العقارى ؛ مدير الوكالة العقارية فى الولاية ؛ ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة و الصناعة والحرف و الفلاحة ؛ ممثل عن جمعية عالمية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار ؛ كما يمكن للجنة أن تستدعى كل شخص يمكنه مساعدتها فى أداء مهامها .

هذه اللجنة كانت تجتمع مرة واحدة فى الشهر و فى كل ما تطلبت الضرورة، و كانت ملزمة لإرسال تقرير كل ستة أشهر للولاية و لوزير الداخلية حتى تتمكن السلطات من متابعة ترقية الاستثمار .

إلا أن الإجراءات الأخيرة التى أصدرتها السلطات العامة و التى أعطت للوالى الصلاحيات الكاملة فى هذا الشأن من أجل إعطاء دفعة قوية للاستثمار فى إقليم ولايته⁸ ، حيث أصبحت هذه العملية جد سهلة ، فبمجرد تقديم طلب إلى مديرية الصناعة و المناجم بالإضافة إلى ملف يتضمن عادة دراسة تقنو اقتصادية معدة من مكتب دراسات مختص فى هذا الصدد ، و التى توضح للسيد الوالى أهداف نوع الاستثمار المطلوب و ما يتحقق من خلاله من فرص عمل ، و خلق القيمة المضافة لصالح الاقتصاد الوطنى ، إنعاش جباية الجماعات الإقليمية ، كل هذا معزز بتقرير معد من طرف مديرية الصناعة و المناجم ، ثم يرسل الملف فى نهاية المطاف إلى مكتب السيد الوالى ، الذى يقوم بالاستماع لذات المدير خلال جلسة يتم فيها شرح كل أهداف الاستثمار ، و فى بعض الأحيان ، نظرا لأهمية الإستثمار، تقدم دعوة للمعنى بالأمر من أجل تقديم شروحات مفصلة خاصة تلك المتعلقة بتمويل المشروع .

3. ثمن العقار:

تم تكليف مديرية أملاك الدولة فى الولاية بدورها الموثق العمومى من أجل تحديد القيمة الفعلية للمتر المربع وفق معايير محددة من المديرية العامة لأملاك الدولة ، على غرار موقع العقار ، قيمته فى السوق ، تواجدة بقرب الهياكل القاعدية التى يستحقها المستثمر ، تتم عملية تقويم هذا العقار عن طريق

موظف مختص يسمى بالمقوم الذى يقوم بتقويم كل العقارات الموجودة فى إقليم الولاية وخاصة تلك المدرجة فى المناطق الصناعية و مناطق النشاطات .
و فى نهاية المطاف تقوم مديرية أملاك الدولة بتحديد عملية الدفع التى يقوم بها المستثمر وفق الطريقة الآتية 9:

10% من السعر الحقيقى للمتر المربع خلال ثلاث سنوات الأولى الخاصة بالإنجاز.

50% من السعر الحقيقى للمتر المربع خلال ثلاث سنوات الاستغلال.

100% من السعر الحقيقى للمتر المربع فى السنة السابعة من الاستفادة.

تتم بعد مرور 11 سنة من الاقتناء عملية تحيين الأسعار وفق المعايير الجديدة فى السوق.

4. تحفيزات الممنوحة فى العقار الصناعى :

منح المشرع الجزائرى عدة امتيازات فى مجال العقار الصناعى من أجل استقطاب المستثمر الوطنى و الأجنبى فى جميع قوانين الاستثمار و عززها فى إطار القانون 09-16 المؤرخ فى 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار ، و الذى يعتبر آخر القوانين المنظمة للاستثمار فى المنظومة التشريعية الجزائرية، هذه التحفيزات منحت فى مرحلتين مختلفتين ، سواء فى مرحلة الإنجاز أو فى مرحلة الاستغلال كمايلى :

1.4. مرحلة الإنجاز:

وفقا للمادة 12 من القانون المذكور أعلاه يستفيد المستثمر من امتياز الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض و الرسم على الإشهار العقارى عن كل المقننات العقارية التى تتم فى الاستثمار ، و كذلك الإعفاء من حقوق التسجيل و الرسم على الإشهار العقارى و مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، و تطبق هذه المزايا على المدة الدنيا

لحق الامتياز الممنوح ، ناهيك عن تخفيض بنسبة 90% من مبلغ الإتاوة السنوية الإيجارية التي أصبحت تحسب بمعامل 33/1 من القيمة الحقيقية للعقار¹⁰ بذلا من معامل 20/1 11 ذلك ، من أجل خفض في قيمة العقار حتى لا تكون عبء على المستثمر ، و الإعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية المتعلقة بالإستثمار إبتداءا من تاريخ الاقتناء.

2.4. مرحلة الاستغلال:

بطبيعة الحال من أجل زرع الثقة و توطيد العلاقة بين السلطات العمومية و المستثمر ، لجأ المشرع إلى منح بعض الامتيازات في مرحلة الاستغلال ، و يتعلق الأمر بالتخفيض بنسبة 50% من مبلغ الإتاوة السنوية الإيجارية. كما منح المشرع امتيازات إضافية للمستثمرين الذين يجسدون مشاريعهم الإستثمارية في الهضاب العليا و المناطق التابعة للجنوب في مجال سعر العقار بالدينار الرمزي للمتر المربع لمدة 10 سنوات في الهضاب العليا ، و تصل إلى 15 سنة في مناطق الجنوب الكبير و بعد مرور هذه المدة ترتفع هذه الإتاوة إلى 50% كأقصى تقدير من أجل تنمية هذه المناطق النائية.

بغض النظر عن الامتيازات الممنوحة من طرف المجلس الوطني للإستثمار الذي تفوق تكلفتها 5 ملايين دينار جزائري و التي يستطيع فيها المستثمر أن يتفاوض مع هذا الأخير حول امتيازات كبيرة يحددها هذا المجلس خاصة بالنسبة للمشاريع التي تساهم في إنعاش الاقتصاد الوطني¹².

5. المعوقات القانونية:

تتمحور هذه المعوقات في طابع قانوني و آخر خارج عن القانون جراء بعض سلوكات سلبية في بعض الأحيان بدون قصد بالنسبة للفاعلين المكلفين بمجال الإستثمار.

1.5- تعدد الهيئات المالكة للعقار:

فى حقيقة الأمر هناك هيئات عديدة و متعددة قائمة على منح العقار الصناعى مما يعقد نوعا ما العملية، حيث تكمن هذه الأخيرة فى الهيئات العمومية على غرار مديريات أملاك الدولة ؛ الوكالات الولائية العقارية؛ البلديات ؛ مكاتب الدراسات العمومية ؛ الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقارى التى أنشأت من أجل وضع كل العقارات تحت لوائها ، عن طريق تملكها لكل العقارات الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التى لا تستغل هذه المساحات الزائدة ، أو تلك المساحات المتبقية جراء حل بعض هذه المؤسسات العمومية الاقتصادية ، للأسف الشديد لم تتمكن هذه الأخيرة من بسط نفوذها على هذه الهيئات المتعددة من أجل توحيد سلطة القرار و يعود السبب الجوهري لكون وجود كل هيئة عمومية المالكة للعقار تحت وصاية وزارة مختلفة ، الشيء الذى عقد من تجسيد العملية .

فمثلا مديريات أملاك الدولة تدخل تحت غطاء وزارة المالية ، البلديات و الوكالات العقارية تحت وصاية وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية ، مكاتب العمومية للدراسات تحت سلطة وزارة السكن ، ووجود هذه الوكالة التى إستحدثتها المشرع لتنظيم العملية تحت إمارة وزارة الصناعة و المناجم ، مما جعل السلطات العمومية تغير أهداف وجود هذه الوكالة و التى أصبحت تقوم بإعداد و إنشاء و تهيئة 42 منطقة صناعية وفق المواصفات الدولية .

2.5. الطبيعة القانونية للعقار :

تغيير نمط العقار الصناعى من الملكية إلى الامتياز ، يجعل نوعا ما المستثمر الحقيقى يفر من هذه المسألة و بالتالى تجلب إلا المستثمرين الذين يريدون بيع هذه الأوعية تحت غطاء الشركة محاولين بذلك وضع السلطات العمومية فى مأزق قانونى ، حيث أن جل هؤلاء المستثمرين لجأوا إلى هذه الطريقة من أجل الحصول على المال بالطريقة السهلة ، مستعملين حيلة قانونية تكمن فى بيع الشركة شخص معنوي لشخص آخر ، مغيرين للقانون الأساسى

الجديد للشركة، بحيث يصبح المالك الأصلي شريك بنسبة ضئيلة جدا تصل في بعض الأحيان إلى نسبة 1% من أجل إبقاء إلا الصفة منتظرين تغيير الترسانة القانونية و عودتها للملكية جراء الأزمة الاقتصادية الخانقة التي تتخطب فيها الجزائر ، رغم بعض القيود التي وضعتها السلطات العمومية على هذه العملية إلا أنها ما زالت مستمرة تحت آلية أخرى تأخذ شكل 66% للشريك و 34% للمالك المستفيد .

3.5. سعر العقار:

رغم ما قامت به السلطات العمومية من جهودات لتخفيض سعر العقار الصناعي ، إلا أن المستثمر بعد مرور سبع سنوات يكون قد دفع ثمن العقار المتداول في السوق ولكن دائما لا يمتلك هذا الأخير كونه متحصل على عقد الامتياز خاصة للمستثمرين الذين يأخذون مساحات كبيرة ، و الأدهى و الأمر أن المستثمر عند تركه للإستثماره لأي سبب من الأسباب ، يصبح ملزم من إعادة الأماكن على حالها كما كانت في بداية الأمر ، مما سيكلفه حتما مصاريف باهضة، قد يمكن تجنبها إن كان في دولة تتميز بتحفيكات أكثر من نظيرتها في الجزائر .

4.5. عدم تهيئة العقار :

معظم العقارات الصناعية تفتقد لأدنى الشروط الضرورية التي يحتاجها المستثمر، نذكر على سبيل المثال ، كل من قنوات الصرف الصحي؛ قنوات المياه الجوفية ؛ الهاتف، الانترنت ؛ الزفت ؛ الإنارة...الغير ذلك من الوسائل المناسبة. حتى أن بعض هذه العقارات تبعد عن كل شبكات الطرق القريبة من المدن و الموانئ و المطارات، الهياكل القاعدية التي تحفز على الإستثمار. بطبيعة الحال هذه التهيئة تتطلب أموال باهضة من أجل جعل هذه المناطق تتجاوب و متطلبات المستثمر ، و الذي يعتبر حاليا عبئ للسلطات المحلية للقيام بها نظرا لنقص مواردها و عدم التكفل من السلطات المركزية و

التي إن تمت ، تجعل عملية استرجاع هذه الأموال المستثمرة تستوجب مدة طويلة .

كذلك رغم تكليف الدولة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري للقيام بتهيئة عدة مناطق صناعية إلا أن العملية تمشي بوثة السلحفاة ، و أيضا رغم تخصيصها لصندوق يكون تحت لواء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار عن طريق حساب التخصيص الخاص الذي يمول من الهبات و الجباية المحصلة جراء العقار الصناعى ، الذي جاء لتعويض المستثمرين الذين قاموا بإنجاز التهيئات المرتبطة بالإستثمار على عاتقهم ، إلا أن التعويض من هذا الصندوق يكاد أن يكون منعدما و فى بعض الأحيان مجهولا حتى من المستثمرين لعدم فعاليتة .

السبب الذي جعل السلطات العمومية للسماح بالأشخاص المعنوية الخاصة التي تمتلك العقارات من إنشاء المناطق الصناعية وفق دفتر أعباء و ترخيص ، تساعد الدولة فى إعطاء دفعة قوية لهذا المجال ، سواء العقارات التي تشكل ملكيتهم ، أو تلك التي تتبع للأمالك الخاصة للدولة ، حتى أن المشرع منح طبقا للمادة 58 من قانون 15-18 المؤرخ فى 30 ديسمبر 2015 الخاص بقانون المالية 2016 ، تحفيزات تصل حتى 95% من سنة إلى خمس سنوات فى فترة إنجاز المشروع و 75% خلال فترة الاستغلال إلى غاية انتهاء مدة الامتياز كل هذا فى ولايات الشمال ، ناهيك عن ولايات الهضاب العليا و الجنوب التي يستطيع فيها الاستفادة هذا الشخص المعنوي الخاص إلى 90% من مبلغ إتاوة لمدة 10 سنوات 13 .

5.5. عدم مسابقة أعوان الإدارة لإرادة السلطات العمومية:

خاصة فى الشأن المحلى ، غالبا ما يعانى المستثمر من بيروقراطية قاتلة ناتجة عن عدم مبالاة ، و اللا وعى لدى بعض الإداريين الذين تنقصهم فى بعض الأحيان عدة مسائل تجعلهم يكونون فى نفس موجة السلطات العمومية ، كل هذا

نتيجة لنقص التكوين ، نقص الرقابة القبلية المتمثلة فى مسائلتهم حول عدم إستجابتهم لطلبات المستثمر فى الوقت المناسب ، عرقلتهم لدراسة و تطهير الملفات المتراكمة فى المكاتب ، و كذلك الرقابة البعدية التى تكمن عادة فى التزامهم بتحقيق الأهداف المسطرة فى هذا الشأن ، لكن للأسف الشديد هذا التسبب خلق نوع من التراخي مما أثر و ما زال يؤثر على العملية الاستثمارية . كل هذا يجعل المستثمر يعانى إبتداءً من حصوله على رخصة البناء رغم وجود الشباك الوحيد خصيصاً لذلك ، كذلك الاستفادة من الشبكات الضرورية من تطهير ؛ مياه ؛ هاتف ؛ ناهيك عن عدم تحمله فى بعض الأحيان فى الوقت المناسب عن عقد الامتياز مما يعقد عملية تجسيد مشروعه و الاستفادة من الوثائق الإدارية التى تجعله يعمل فى إرياحية ، حتى أن بعد المستثمرين استنفذوا مدة امتياز الممنوحة من طرف الدولة فى مرحلة الإنجاز و لكن هو ملزم بدفع الإثاوة السنوية ، دون بداية تجسيده للمشروع ، لأسباب خارجة عن نطاقه و إرادته .

6.5. عدم الاستقرار القانونى:

من المسلم أن مسألة عدم الاستقرار القانونى تزرع نوع من الخوف بالنسبة للمستثمر الوطنى و الأجنبي حتى و لو كانت التعديلات تعطي للمستثمر تحفيزات و امتيازات أكثر ، بمفهوم المخالفة كل استقرار يغرس نوع من الثقة بين هذا الأخير و السلطات العمومية .

إذا حاولنا معرفة النتائج المترتبة على التعديلات الطارئة فى القوانين الخاصة بالعقار الصناعى ، سنجد حتما عدة أنظمة تولدت جراء هذه الأخيرة ، فنجد بعض المستثمرين الذين استفادوا قبل سنة 2006 من نظام الملكية بسعر رمزي ، و الذين استفادوا بالعقارات عن طريق المزاد العلنى بين 2006 و 2011 بنظام الامتياز ، و إبتداءً من 2011 إلى يومنا هذا¹⁴ ، الذين استفادوا بهذه العقارات عن طريق التراضي بنظام الامتياز ، كل هذا سيخلق نوع من التمييز بين المستثمرين ، مخالفين بذلك مبدأ المساواة المكرس فى كل القوانين

الجزائرية المنظمة للاستثمار ، وكل الاتفاقات و المعاهدات المصادق عليها فى هذا الشأن ، فى إطار الالتزامات الدولية للجزائر .

الخاتمة:

بالرغم من كل المزايا و الإعفاءات الممنوحة من طرف السلطات العمومية الجزائرية فى مجال العقار الصناعى ، إلا أن عجلة الإستثمار لا تتحرك وفق طموحات هذه الأخيرة ، و بمأن الترسانة التشريعية تعتبر مرنة وتأتى دائما لوضع المستثمر فى وضعية قانونية تجعله يحس بالضمان ، و معظم المستثمرين يشكون دائما ، كل هذا يجعلنا نبحت بعيدا عن منظومتنا القانونية التى تعتبر من أحسن المنظومات فى البحر الأبيض المتوسط ، و بالضبط فى بعض الأطر غير المتعلقة بالقانون ، و التى تكون عادة مردها ضعف الفاعلين و الهيئات القائمة فى هذا الشأن ، نظرا لتصرفاتهم البيروقراطية و عدم مواكبتهم لمبتغيات السلطات العمومية ، الشيء الذى يجعل عملية الإستثمار فى الجزائر تعرف تعقيدات تؤثر على المستثمر من جهة ، و من جهة أخرى على خزينة الدولة .

وعلى هذا الأساس سوف نقترح بعض الاقتراحات و التوصيات لعلها تعود بالخير على بلدنا الجزائر.

الاقتراحات و التوصيات:

- وضع كل القوانين و التنظيمات الخاصة بالعقار الصناعى فى قالب واحد ينظم عملية الإقتناء ، و وضعها تحت لواء الشباك الوحيد المنشأ خصيصا لاحتواء ذلك؛
- إعادة إعطاء تحفيز أكثر فى سعر العقار و فى مدة تطبيق النسبة المئوية مائة بالمائة ؛

- فرض المسؤولية على كل الهيئات و الأفراد القائمين ، و إرغامهم على تحقيق نتيجة ، و ذلك بتكوينهم بغية ترسيخ ثقافة دورهم فى دفع عجلة التنمية ؛
- فرض الاستقرار القانونى؛
- مرافقة المستثمر للحصول على الوثائق الإدارية التى تسهل له عملية تجسيد مشروعه، خاصة رخصة البناء؛
- فرض مبدأ سلطان القانون خاصة فى عملية منح العقار ، و فسخ عقد الامتياز بالنسبة للذين يتحايلون فى بيع العقار تحت غطاء الشركة ، كما هو متداول حالياً ، و لما لا صياغة قرار المنح بإسم المستثمر و ليس بإسم الشركة من أجل تحميل الشخص المستثمر مسؤوليته؛
- وضع ميكانيزمات و آليات قانونية لتهيئة مناطق النشاطات و المناطق الصناعية ، بكل الضروريات التى تساعد المستثمر فى تجسيد مشروعه ، حتى تجعلها تستجيب للمقاييس الدولية فى هذا الشأن؛
- تحريك المحضرين القضائيين فى عملية المرافقة لا سيما فى عمليات دفع الإتاوة من طرف المستثمرين لصالح الدولة ، التى يعتبر الآن الهاجس الكبير لمؤسسات الدولة القائمة على هذه العملية ؛
- إعطاء تعليمات صارمة للقائمين على أملاك الدولة خاصة مديريات أملاك الدولة لمنح المستثمر عقد الامتياز خلال شهر واحد كما هو مدون قانوناً ، من أجل عدم إعطاء الفرصة للمستثمرين من التراخي فى تجسيد مشروعاتهم، خاصة أن هذا العقد يعتبر الوثيقة الأساسية للاستفادة من رخصة البناء و الموارد المالية من البنوك ؛
- تفعيل عملية تحويل كل العقارات التى تمتلكها هيئات الدولة ، العقارات الفائضة والمتبقية تحت لواء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقارى حتى تتمكن السلطات العمومية من التحكم فى العملية و معرفة أصولها

العقارية ، وحتى تصبح هذه الوكالة الممثل الوحيد للدولة و التى يتقدم إليها المستثمر .

التهميش والإحالات :

- 1- عزيز معيفي ، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقارى : أي فعالية فى توفير العقار الموجه للإستثمار فى الجزائر ؟ ، المجلة الأكاديمية للبحث القانونى ، المجلد 14 ، العدد 02-2016 ، تاريخ النشر 2016/11/27 ، ص 126 ، عدد الصفحات 15.
- 2- عميروش محمد شلغوم ، دور المناخ الإستثمارى فى جذب الإستثمار الأجنبى المباشر إلى الدول العربية ، مكتبة حسنة العصرية ببلنابن ، سنة 2012 ، ص 241 ، عدد الصفحات 352.
- 3- أحمد دغيش ، محاضرات فى مقياس قانون الإستثمار ، طلبة السنة أولى ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة بشار ، أبريل 2020 ، الصفحة 12 ، عدد الصفحات 31.
- 4- الأمر 58-75 المؤرخ فى 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدينى الجزائرى ، المنشور فى الجريدة الرسمية رقم 78 المؤرخة فى 30 سبتمبر 1975.
- 5- مجيد خلفونى ، العقار فى القانون الجزائرى ، دار الخادونية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012 ، ص 9.
- 6- عبد الحميد جلاجل ، التنظيم القانونى للعقار الصناعى ودوره فى تشجيع الإستثمار فى الجزائر ، مذكرة ماستر ، جامعة سعيدة ، الصفحة 3، عدد الصفحات 101 ، السنة الجامعية 2014-2015 .
- 7- حنان شتوان طالبة دكتوراة ، عضو بالمخبر القانونى العقارى و البيئة و نضرة قمارى بن ددوش ، أستاذة فى كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة مستغانم ، العقار الصناعى كآلية لإنعاش الإستثمار المحلى و دعم الإقتصاد ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، جامعة ورقلة ، مخبر القانون العقارى و البيئة العدد الخامس عشر ، الصفحة 687 ، عدد الصفحات 09 ، شهر جوان ، السنة 2016.
- 8- المادة 48 من الأمر 01-15 المؤرخ فى 23 جويلية 2015 المتعلق بقانون المالية التكميلية لسنة 2015 ، المعدل و المتمم للمادة 05 من الأمر 04-08 بتاريخ 01 سبتمبر 2008 ، و المنشور فى الجريدة الرسمية رقم 40 بتاريخ 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلية 2015 .

- ⁹- Guide , Investir en Algérie – KPMG, Janvier 2017, page 52, Nombre de pages 308.
- ¹⁰- المادة 62 من القانون 14-10 المؤرخ فى 30 ديسمبر 2014 المتعلقة بقانون المالية 2015.
- ¹¹- المادة 09 من الأمر 04-08 المؤرخ 01 سبتمبر 2008، المرجع السابق .
- ¹²- ليلى بن عنتر ، الأحكام الجديدة المتعلقة بترقية الإستثمار فى ظل قانون 09-16 ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق بودواو جامعة بومرداس ، السنة 2016-2017 ، الصفحة 75 ، عدد الصفحات 125.
- ¹³- الجريدة الرسمية رقم 72 بتاريخ 31 ديسمبر 2015 المتضمن لقانون المالية 2016.
- ¹⁴- المادة 9 من المرسوم التنفيذى 07-121 المتعلق بتطبيق الأمر 06-11 المؤرخ فى 30 أوت 2006 الذى يحدّد شروط و كىفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضى التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، و المادة 06 من الأمر 04-08 المؤرخ 01 سبتمبر 2008 ، المرجع السابق ، و المادة 03 من القانون 11-11 المؤرخ فى 18 جويلية 2011 المتضمن لقانون المالية التكميلى 2011 .
- قائمة المراجع:**

1- المؤلفات:

- 1- عميروش محمد شلغوم، سنة 2012 ، دور المناخ الإستثمارى فى جذب الإستثمار الأجنبى المباشر إلى الدول العربية ، لبنان ، مكتبة حسنة العصرية .
- 2- مجيد خلفونى ، سنة 2012 ، العقار فى القانون الجزائرى ، الجزائر، دار الخادونية للنشر و التوزيع .

2- النصوص القانونية و التنظيمية :

- 1- القانون 14-10 المؤرخ فى 30 ديسمبر 2014 المتعلقة بقانون المالية 2015.
- 2- القانون 11-11 المؤرخ فى 18 جويلية 2011 المتضمن لقانون المالية التكميلى 2011.
- 3- الأمر 01-15 المؤرخ فى 23 جويلية 2015 المتعلق بقانون المالية التكميلى لسنة 2015.

4- الأمر 04-08 المؤرخ 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضى التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية .
5- الأمر 58-75 المؤرخ فى 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدنى الجزائرى.
6- التنفيذى 121-07 المتعلق بتطبيق الأمر 11-06 المؤرخ فى 30 أوت 2006 الذى يحدّد شروط و كفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضى التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

3- الجرائد الرسمية :

1- الجريدة الرسمية رقم 72 بتاريخ 31 ديسمبر 2015 المتضمن لقانون المالية 2016.
2- الجريدة الرسمية رقم 40 بتاريخ 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلى 2015 .
3- الجريدة الرسمية رقم 78 المؤرخة فى 30 سبتمبر 1975 المتعلقة بالقانون المدنى.

4- المذكرات و المقالات :

1- حنان شتوان طالبة دكتوراة ، عضو بالمخبر القانون العقارى و البيئة و نضرة قمارى بن ددوش ، أستاذة فى كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة مستغانم، جوان 2016 العقار الصناعى كألية لإنعاش الإستثمار المحلى و دعم الإقتصاد ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، جامعة ورقلة ، العدد الخامس عشر ، عدد الصفحات 09.
2- عبد الحميد جلاجل ، السنة 2014-2015 ، التنظيم القانونى للعقار الصناعى ودوره فى تشجيع الإستثمار فى الجزائر ، مذكرة ماستر ، قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة سعيدة ، الجزائر .
3- لعزیز معيفى ، تاريخ النشر 2016/11/27 ، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقارى : أي فعالية فى توفير العقار الموجه للإستثمار فى الجزائر ؟ ، المجلة الأكاديمية للبحث القانونى ، المجلد 14 ، العدد 02-2016 ، عدد الصفحات 15.
4- لیلی بن عنتر ، السنة 2016-2017 ، الأحكام الجديدة المتعلقة بترقية الإستثمار فى ظل قانون 09-16 ، مذكرة ماستر ، قسم القانون العام ، كلية الحقوق ببودواو ، جامعة بومرداس ، الجزائر.

5- المحاضرات :

1- أحمد دغيش ، أبريل 2020 ، محاضرات فى مقياس قانون الإستثمار ، طلبة السنة أولى ماستر ، قسم ماستر قانون عام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بشار ، الجزائر .

6-Guides :

1- Guide , Janvier 2017 , Investir en Algérie – KPMG, Cabinet d’Audit et de conseil , Algerie , Nombre de pages 308.