

دور العقار في التنمية و ترقية الاستثمار

الأستاذة سعادة فاطمة الزهرة

الأستاذة تيشوش فاطمة الزهراء

أستاذة متعاقدة بجامعة عمار ثليجي

أستاذة متعاقدة بجامعة عمار ثليجي

الأغواط

الأغواط

الملخص :

إن من أهم مرتكزات التنمية الاقتصادية في أي دولة هي تشجيع المشاريع الاستثمارية التي من شأنها النهوض بالاقتصاد الوطني و تطوير القطاعات التي لم تستطع الدولة وحدها تغطيتها ، وفي سبيل ذلك تعتمد الدولة على عدة أساليب و آليات في سياستها الاستثمارية لجلب رؤوس الاموال المحلية و الأجنبية ، ومن بين هذه الأساليب توفير العقار الصناعي الذي يعتبر من أهم العقبات التي تواجه المستثمر في غالب الأحيان ، لهذا تولى المشرع الجزائري بتأطير وتنظيم العقار الصناعي من أجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المستثمرين خاصة بعدما أصبح مبدأ حرية الاستثمار و التجارة مبدأ دستوري .

فالجزائر كغيرها من الدول تعاني من أزمة لحقت بالعقار بسبب أن نصوصه تجاوزها الزمن أو لوجود غموض يعتريها أو بسبب ضعف هيكله و الاستغلال الغير عقلاني له ، وخاصة تلك المتعلقة بالأملاك الوطنية ، ومن هنا ظهرت فكرة عقود الامتياز العقاري كإحدى الطرق لتنظيمه .

الكلمات المفتاحية :

العقار، الاستثمار ،العقار الصناعي ،حرية التجارة و الصناعة، السوق العقارية

Abstract:

One of the most important pillars of economic development in any country is the promotion of investment projects that will promote the national economy and the development of sectors that can not be covered by the state alone, and for this state depends on several methods and mechanisms in its investment policy to bring domestic and foreign capital and among These methods provide industrial property, which is one of the most important obstacles facing the investor in most cases, so the Algerian legislator took over the regulation of industrial real estate in order to meet the real estate needs of all investors, especially after the principle of freedom of investment and trade constitutional principle.

Algeria, like other countries, suffers from a crisis that has been plagued by real estate because its texts are outdated, ambiguous, or because of its

weak structure and irrational exploitation, especially those related to national property.

Key words:

The realty, Investment, Industrial property, Free trade and industry, Real estate market,

مقدمة :

إن من أهم مرتكزات التنمية الاقتصادية في أي دولة هي تشجيع المشاريع الاستثمارية التي من شأنها النهوض بالاقتصاد الوطني خاصة في ظل المبدأ الدستوري مبدأ حرية الاستثمار و التجارة الذي نصت عليه المادة 43 من دستور " حرية الاستثمار و التجارة معترف بها ، وتمارس في إطار القانون ، تعمل الدولة على تحسين مناخ الأعمال ، و تشجيع على إزدهار المؤسسات دون تمييز خدمة للتنمية الاقتصادية الوطنية " ، فالتنمية الاقتصادية و تطوير القطاعات و ازدهار المؤسسات مرهون بمدى استقرار و جذب الاستثمارات خاصة الأجنبية منها هذا من جهة، و إلزامية توفير الأوعية العقارية المخصصة لهذه المشاريع الاستثمارية من جهة ثانية ، فتوفير الوعاء العقاري يعتبر من العوامل المحفزة لجذب الاستثمار خاصة مع تزايد حرية التجارة و تحرك رؤوس الأموال عالميا في إطار العولمة الاقتصادية التي أظهرت مدى تأثير العقار الصناعي في صنع قرارات الاستثمار .

وعلى هذا الأساس فالدولة الجزائرية ضمن سياستها الاستثمارية اتبعت هذا الأسلوب من الحوافز في سبيل إنعاش الاستثمارات وخلق عدد كبير من المؤسسات الفعالة ، و لضمان نجاح هذه الحوافز و فعاليتها لا بد من توفير مناخ ملائم للاستثمار بدء بتوفير السبل القانونية و الإجراءات للحصول على الوعاء العقاري و إصدار قوانين من أجل تطوير الاستثمار و ترقيته حتى لا يشكل عبئا على المستثمرين و إنشاء آليات مؤسسية ترافق المستثمر و تمنحه الأمان وهذا ما عملت عليه الجزائر من انشاء الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، وبهذا فالجزائر تسعى جاهدة السير قُدماً نحو إحداث تنمية اقتصادية بإرادة جادة عبر إتباع سياسة تشجيع الاستثمار ، ووفقا لما سبق نطرح الاشكالية التالية : ما هي العلاقة التي تربط العقار الصناعي بالاستثمار ؟ وما مدى نجاعته ؟

نحاول في هذه الورقة البحثية الاجابة على الاشكالية وفقا للمنهج الوصفي الاستقرائي ، وذلك ضمن مبحثين ، نتناول فيهما الاطار المفاهيمي للعقار و الاستثمار ضمن المبحث الأول ثم نعرض على دور أجهزة الاستثمار في تسيير العقار الصناعي في المبحث الثاني .

المبحث الأول : الاطار المفاهيمي للعقار و الاستثمار

إن لكل شيء بيان لحقيقته و ذاته التي تميزه عما سواه ، وفي هذا المبحث نسعى لإبراز و تبيان المفاهيم الأولية والضرورية للعقار و الاستثمار معا.

المطلب الأول: التصور العام للعقار

من المتفق عليه أن الأموال و الأشياء تقسم من حيث طبيعتها ، الى عقارات و منقولات و يترتب على هذا التقسيم عدة آثار قانونية ، منها انتقال الملكية و تحديد المحكمة المختصة كذلك اختلاف في طرق الاثبات الى غير ذلك .

1-تعريف العقار:

1-1 العقار لغة :

و المقصود به الضيعة، أما جمعها فضياع ، والنخل والأرض ونحو ذلك، يقال ماله دار و لا عقار¹ ، قيل في المصباح المنير العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار ، ولقد ورد لفظ العقار في السنة المطهرة في عدة مواضع وبعده معان، منها ما روي عن النبي صلى الله عليه وسلم كتب إلى أهل اليمن بكتاب عن الفرائض والسنن و الديات ، وجاء فيه : (أما بعد فقد رجعت رسولكم وأعطيتم من الغنائم خمس الله، و ما كتب الله على المؤمنين العشر في العقار، وما سقت السماء أو كان سيخا أو بعلا ففيه العشر إذا بلغ خمسة أو سق) و الظاهر من لفظ الحديث أن المقصود بالعقار هنا الثمار ...²

2-1 التعريف الإصطلاحي :

هو الملك الثابت المستقر في مكانه له أصل غير قابل للنقل الى مكان آخر بدون تلف، عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من قانون المدني الجزائري بأنه: « كل شيء مستقر بجيز وثابت فيه ولا يمكن نقله منه بدون تلف فهو عقار كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول».

كما يمكن تعريف العقار بأنه مجموعة أراضي سواء كانت زراعية أو بورا أو صحراوية جبلية أو مبنية، ونعني بهذا سطح الأرض أو جوفها من مقالع ومعادن و المتصلة بها كالنبات... فالعقار اذن هو الشيء الثابت غير القابل لنقله من مكانه إلى مكان آخر دون تلف وهذا خلافا

¹ أحمد بن عبد العزيز، نوازل العقار (دراسة فقهية...)، دار الميمان للنشر و التوزيع- بنك البلاد، رياض، الطبعة الأولى، 2011، ص. (35، 37).

² نفس المرجع .

للمنقول ، إستنادا للتعريف الأول والذي أعطانا مدلولاً شاملاً للعقار من حيث الثبات و الإستقرار أما الثاني فغلب على الطابع الوصفي ، كما نجد التعريف الأول يخدم الثاني.¹

2-أنواع العقار:

1-2 العقارات بطبيعتها :

هي كل شيء مستقراً بحيزه ثابتاً فيه غير متنقل فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ، أي الأشياء التي تتصل بالأرض إتصالاً قرأ، وتشمل العقارات بطبيعتها جميع أنواع الأراضي الفلاحية و الصناعية .

وقد عرفت المادة الرابعة من القانون 90-25 المتعلقة بالتوجيه العقاري الأراضي الفلاحية أنها: « كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان ، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله، أما العقار الصناعي فهي أراضي تم تخصيصها لإنجاز مشروع إستثمار صناعي، إنتاجي، خدماتي»².

2-2 العقار بحسب موضوعه:

استناداً للمادة 684 من القانون المدني الجزائري نجد أن الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية و الإنتفاع و الإستعمال والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحق الإمتياز تعد عقاراً لأن موضوعها عقار أما إذا كان موضوعها منقولاً فهي منقول.

2-3 العقار بالتخصيص:

منقول بطبيعته منحت له صفة العقار لاستغلاله و تخصيصه من مالكة لخدمة عقاره، بحسب المادة 683 من القانون المدني الجزائري³، ومثال ذلك الأجهزة المخصصة للمهن الحرة مثل الأثاث الذي يعد

¹ - موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الإستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق بدواد، 2009 ، ص 15 .

² - محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي وتأثيرهما على الإستثمار، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، جامعة غرداية، عدد السادس عشر ، 2012، ص. (316، 317).

³ - فريدة مزياي، دور العقار في التنمية المحلية، دفا تر السياسة و القانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، عدد السادس، 2012 ، ص 50 - محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، سنة 1985 ، ص 207 .

لغرض مهني مثل المكاتب و الأجهزة المخصصة للاستعمال لغرض مهني مثل أثاث الفنادق و الآلات المخصصة لخدمة الأرض.¹

3- خصائص العقار:

نجد أن العقار يتميز بخصائص تميزه عن المنقول الذي تكفي حيازته لاكتساب ملكيته ضمن قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية وهذه الخصائص تتمثل في :

✓ العقار هو حيز ثابت لا يمكن نقله دون تلف فهو ملتصق بالأرض، و العقار يكون ملكا للأفراد أو أملاك عامة تابعة للدولة.²

✓ إنتقال الملكية العقارية يكون بموجب عقد رسمي إستناد للمادة 324 من قانون المدني الجزائري على إعتبارها دليل إثبات قطعي ، لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير، فالرسمية شرط أولي لإثبات ملكية العقارات الخاصة - أي إنتقال الملكية العقارية بين الأفراد-³، و ما يستتبعه من إجراءات، أو بقرار إداري فيما يتعلق بالأملاك الخاصة بالدولة بالنسبة للأملاك العقارية المخصصة بصفة إستثنائية للاستثمار شرط شهرها في المحافظة العقارية.

✓ نجد أن القاعدة العامة في الأموال المنقولة بسيطة بالنظر إلى أن سند ملكيتها ، كما تتسم أن الملكية فيها واحدة ، بخلاف الأملاك العقارية الخاصة أو العامة، التي تتسم و تتميز بتعدد السلطات في يد مالك واحد أو عدة ملاك، من حق الإنتفاع أو الإستعمال أو الإستغلال بالإضافة إلى الحق الأساسي حق الملكية، فصاحب هذا الأخير لا يعني ملكيته للحقوق الأخرى ، كما أن السلطات التي قد تمارس على العقار قد تكون لأشخاص آخرين متعددين قد يميزون على حقوق عينية تبعية تابعة للحق الأصلي ، وتعد طرق إكتساب الأملاك العقارية الخاصة للدولة مختلفة عن الأملاك الخاصة للأفراد، إلا أن الأملاك التابعة للدولة لا تكتسب بالتقادم، أو الشفعة أو بممارسة الحجوز عليها عند إستفاء ديون ، حل أجل الوفاء بها عكس الأموال المنقولة ، فعملية إنتقالها و إستعمالها وفق إجراءات بسيطة، أما الأملاك العقارية، فالعقار مهما كان نوعه صناعي أو فلاحي أو

¹ - بلوفي عبد الحليم، ترشيد نظام الجباية العقارية، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص علوم تسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2011- 2012، ص 33 .

² - موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص 35 .

³ - رحمانية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، جامعة تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2014 ، ص. (37، 38) .

سياحي يكون تسييره بصفة مباشرة من الدولة أو غير مباشرة من الدولة من قبل القطاع الخاص، إلا أن حق الملكية التامة لا يكون لهذا الأخير لأنه لا يملك سوى حق الإستغلال و الإنتفاع بالعقار ولمدة محددة أكد بالنسبة للعقارات التابعة للدولة.¹

المطلب الثاني : مفهوم العقار الصناعي

يعرف العقار الصناعي بأنه مجموعة من المساحات العقارية من أراضي وما تصل بها ، المخصصة لإستقبال المشاريع الصناعية و الخدماتية² ، وهو جزء من العقار الاقتصادي ، لم ينص المشرع الجزائري على تعريف خاص بالعقار الصناعي و أن كانت مسألة التعاريف عادة ما تترك للفقهاء .

إن أول منطلق للعقار الصناعي كان في ظل القانون رقم 45/73 المؤرخ في 18/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء المناطق الصناعية ، ولم يورد المشرع الجزائري أي تعريف لها وهي مناطق خارج المناطق السكنية مخصصة لنشاطات الصناعية ، وكذلك الأمر بالنسبة لمنطقة النشاطات التي يقيم المشرع بوضع تعريف محدد لها وإنما هي مناطق معدة لاستقبال النشاطات ذات الطابع المحلي ، ويتواجد بالجزائر 72 منطقة صناعية تغطي مساحة إجمالية تقدر بأكثر من 12000 هكتار ، كما تتوفر على 450 منطقة نشاطات، تتربع على مساحة تفوق 17000 هكتار³ . و تبعت هذا القانون عدة مراسيم تنفيذية ثم تم تنظيمها كذلك في إطار قانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، و في قانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار انشئ ما يسمى بالمناطق الخاصة ، و منحت لها امتيازات و تحفيزات قانونية و جبائية ، ونظم المشرع العقار الصناعي في هذه المناطق بشكليين هما المناطق المطلوب ترقيتها Z.A.P و مناطق التوسع الاقتصادي Z.E.E ، فالأولى تتطلب عناية خاصة لتنميتها وانعاش النشاطات الاقتصادية ودفع بترقية القطاعات الاقتصادية بها ، أما الثانية فهي مناطق تحتوي على فضاءات جيواقتصادية كما انها تمتلك تجانس اقتصادي اجتماعي و لها هياكل قاعدية تكون كفيفة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية و التوسع فيها ، و أحال المشرع في تنظيم وتحديد هذه المناطق الى المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن تطبيق المادة 24 من قانون 12/93 ، ثم سن المشرع الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار و القانون 04 /01 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية و سيرها و خصوصتها و

¹ - موهوبي محفوظ، المرجع السابق، ص (09، 10).

² - تاتولت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الدراسية 2014 ، 2015 ، ص 6 .

³ - أنظر الموقع الإلكتروني : <http://www.aniref.dz>

الذين نظموا حدود إستغلال العقار الصناعي¹ و أخيرا قانون 09/16 المؤرخ في 03 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار .

المطلب الثالث: التصور العام للاستثمار

ان مصطلح الاستثمار ظهر أولا كمفهوم اقتصادي ، ولهذا يغلب عليه الجانب الاقتصادي ، ولكن هذا لا ينفي الجانب القانوني منه ، و في هذا ما سوف نتطرق اليه

1 . تعريف الاستثمار :

- **الإستثمار لغة** : من ثمر، والثمر لغة هو زيادة والنماء، فيستثمر معناه ينمي ويزيد، والنماء في صورته النهائية النقدية أو المالية أو التجارية أو في شكل عقارات أو منقولات.
- **الاستثمار اصطلاحا** : يقصد به توظيف الفوائض النقدية من أجل خلق طاقة انتاجية و التوسع الكمي أو النوعي و الحصول على عوائد مادية أو معنوية، كما عرفته المادة 02 من 09/16 المؤرخ في 3 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار : « يقصد بالإستثمار في مفهوم هذا القانون ما يأتي:

- إقتناء أصول تدرج في إطار إستحداث نشاطات جديدة و توسيع قدرات الإنتاج، و/أو إعادة التأهيل.

- المساهمات في رأسمال الشركة ."

مقومات الاستثمار : تتحدد في ثلاث نقاط جوهرية في كل مشروع استثماري وهي:

- التكاليف اللازمة لإنشاء المشروع الاستثماري من رأسمال العيني و المالي
- مدة حياة المشروع و قد تكون طويلة الأمد كما قد تكون قصيرة الامد
- القيمة الصافية أو الإيرادات المستقبلية للمشروع الاستثماري أو العائد المتوقع الحصول عليه
- المخاطرة، فالمستثمر يقوم بالمخاطرة بأمواله في سبيل تحقيق عائد مالي اكبر
- التدفقات النقدية المتولدة على الاستثمار .²

● **أنواع الاستثمار** : هناك عدة تصنيفات للاستثمارات حسب الوسائل وحسب المدة وحسب دوافعه الى غير ذلك من التصنيفات ، ولكن نحن سوف نقتصر على أهم تلك

¹ - بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة ، الجزائر ، ط3 ، سنة 2009 ، الجزائر ، ص 10 .

² - مقال بعنوان Notion et caractéristiques d'un investissement يوم 03 جانفي 2014 عبر الموقع التالي : <http://www.pme-gestion.fr>

الاصناف وهي حسب الاطار الجغرافي ، وهنا نميز بين الاستثمار المحلي و الاستثمار الاجنبي .

فالاستثمار المحلي هو كل استثمار من طرف الأشخاص الطبيعية أو المعنوية العامة أو الخاصة ، شرط أن يكون الاستثمار على النطاق المحلي فقط .

أما الاستثمار الأجنبي فهو كل توظيف لرؤوس الأموال في الأسواق الأجنبية ، بصورة مباشرة أو غير مباشرة يعرفه الدكتور فريد النجار بأنه السماح للمستثمرين من خارج الدولة بتملك أصول ثابتة و متغيرة ، بغرض التوظيف الإقتصادي في المشروعات المختلفة ، لتحقيق عدد من الأهداف الاقتصادية المختلفة¹ .

المبحث الثاني : دور أجهزة الاستثمار في تسيير العقار الصناعي

لقد أنشئت الدولة عدة أجهزة مكلفة بالاستثمار، و من بين مهامها تسيير العقار الصناعي الذي يعتبر عامل انتاج استراتيجي للاستثمار ، ومن هذه الأجهزة المجلس الوطني للاستثمار ، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، الوكالة الوطنية للوساطة و التنظيم العقاري وهناك عدة مؤسسات أخرى مثل الوكالة الوطنية لتطوير السياحة ، و لجان المساعدة المحلية لترقية الاستثمار و التنظيم العقاري ، ولكن سوف نقتصر على الثلاثة فقط.

المطلب الأول : المجلس الوطني للاستثمار: "C.N.I"

تنص المادة 18 من الأمر 01-03 والمعدلة بالأمر 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006 على ما يلي: « ينشأ لدى وزير المكلف بترقية الاستثمارات المجلس الوطني للاستثمار يدعى في صلب النص " المجلس " ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة ويكلف المجلس بالمسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمارات وسياسة دعم الاستثمارات ... »²، يفهم من خلال هذا النص أن المجلس يكون تابعا لوزير المكلف بترقية الاستثمارات ويبقى تحت إشراف ومراقبة الحكومة.

و ينص المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق 9 أكتوبر 2006 يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار تشكيلته وتنظيمه وسيره على تشكيل المجلس من خلال المادة 4 منه على أن: « يتشكل المجلس من أعضاء الآتي ذكرهم : الوزير المكلف بالجماعات

¹ - عبد الاله عديباطر ، مقال بعنوان مناخ الاستثمار ، مجلة نادي قضاة التحكيم الدولي الالكترونية ، تم تحميلها عبر الرابط التالي <http://jcia2014.blogspot.com>

² - قانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار لسنة 2001 المعدل و المتمم بالأمر 06/ 08 المؤرخ سنة 2006 .

المحلية، الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، الوزير المكلف بالتجارة، الوزير المكلف بالطاقة والمناجم، الوزير المكلف بالصناعة، الوزير المكلف بالسياحة، الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة».

أما عن نظام سير عمله فقد نصت المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي السالف ذكره على ما يلي: « يجتمع المجلس ثلاثة (3) أشهر على أقل ويمكن استدعاؤه عند الحاجة بناء على طلب من رئيسه أو بطلب أحد أعضائه»، وتنص المادة 6 من نفس المرسوم على أنه: «تتوج أعمال المجلس بقرارات وآراء وتوصيات». فإن القرارات والتوصيات لا توجه مباشرة إلى المستثمر، ولكنها توجه لسلطات المكلفة بتطبيق النصوص التشريعية حول ترقية الإستثمار.

ويقوم هذا المجلس بالمهام التالية:

- اقتراح الاستراتيجية والأوليات لتنمية الاستثمارات.

- يفصل في المزايا الممنوحة في مجال الاستثمار.

إضافة إلى ذلك يقترح على الحكومة كل القرارات والإجراءات الضرورية لتطبيق إجراءات دعم وتشجيع الاستثمار¹ ، ومن مهامه كذلك يحدد المناطق القابلة للاستفادة من الاستثناء المنصوص عليه في المرسوم 15 يوليو 2006.²

المطلب الثاني : الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار "A.N.D.I"

نصت المادة 6 من نص الأمر 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001 المعدل بالأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006 على أن تنشأ وكالة وطنية لتسيير الإستثمار وتدعى في صلب النص "الوكالة".³ فهي عبارة عن شبك موحد لا مركزي تضم كل هيئات ذات العلاقة بالاستثمار وإصدار تراخيص ، فهي تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي⁴ ، وقد تم إنشاء هيكل غير مركزية على المستوى المحلي للوكالة لتتقاسم الرأي مع الفاعلين المحليين في التنمية الجهوية. ويتمثل ذلك في توفير

¹ - دليل الإستثمار في الجزائر ، KPMG ، ص(61-62).

² - موقع مديرية الولاية للصناعة والمناجم بسكرة: <http://www.dipmepe-biskra.com>

³ - قانون الإستثمار، الأمانة العامة للحكومة، 2007، الجزائر، ص9

⁴ - أنظر المادة 21 من الأمر 01-03.

وسائل بشرية و مادية من أجل تسهيل و تبسيط عمل الاستثمار ، و تتعاون الوكالة مع نظرائها الأوروبيين و العرب و الآسيويين ¹.

أما عن صلاحيات الوكالة فقد نص المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق 9 أكتوبر 2006 يتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار تنظيمها و سيرها على تنظيم و التسيير الوكالة من خلال المادة 3 منه والتي تم تعديلها بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم المرسوم التنفيذي رقم 100/17 المؤرخ في 2017/03/05 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 356/06 على أن: " تكلف الوكالة بما يأتي :

- جمع و معالجة و نشر المعلومة المرتبطة بالمؤسسة و الاستثمار لفائدة المستثمرين
- مساعدة و مرافقة المستثمرين في كل مراحل المشروع بما فيها ما بعد الانجاز
- تسجيل الاستثمارات و متابعة تقدم المشاريع و إعداد إحصائيات الانجاز و تحليلها
- تسهيل بالتعاون مع الإدارات المعنية الترتيبات للمستثمرين ، و تبسيط إجراءات و شكلية إنشاء المؤسسات و شروط إستغلالها و إنجاز المشاريع و تساهم بهذا الصدد في تحسين مناخ الاستثمار في كل جوانبه
- ترقية الشراكة و الفرص الجزائرية للاستثمار عبر الاقليم الوطني و في الخارج
- تسيير المزايا طبقا لأحكام المواد 26 و 35 و 36 من قانون رقم 09/16 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق ل 3 غشت سنة 2016 و المذكور أعلاه و المتعلقة بحفاظة المشاريع المصرح بها قبل تاريخ نشر هذا القانون "

و بإستقراء هذا النص و مقارنته بالمادة قبل التعديل ، فإن المشرع قد الغى الفقرة 5 من المادة 3 التي تنص على صلاحية الوكالة في تسيير العقار الصناعي بإدارة الأراضي الاقتصادية ، فتقوم بإعلام المستثمرين بتوفر الأراضي و كذلك تسيير الحفاظة العقارية ، وذلك لأن هذه المهمة موكولة في الأصل الى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري .

أما صلاحيات الوكالة التي أبقت عليها في التعديل هي القيام بمهمة الإعلام ، بحيث توفر المعلومات اللازمة و قواعد البيانات .

¹ - موقع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار <http://www.andi.dz>

إضافة إلى التسهيل عبر الشباك الوحيد اللامركزي GUD الذي يرمي لتبسيط الإجراءات و القواعد لإنشاء مؤسسة، و يوجد في هذا الشباك ممثل عن ANDI الذي يقوم بمساعدة المستثمرين ، بتزويدهم بجميع المعلومات الضرورية و مراقبة الملفات و المراسلات للمصالح المختصة .

كما تعمل الوكالة على ترقية الاستثمار عبر القيام بالتنسيق بين المستثمرين الأجانب ، و متعاملين الجزائريين و في إطار ذلك أنشأت ANDI جائزة الشراكة من أجل أي مشغل يرغب في الاستثمار في الجزائر أو اقتراح شراكة.

إضافة إلى التنسيق بين المستثمرين فهي ترافقهم وتقوم بمهمة المتابعة و التكفل ، ومن ضمن ذلك تقوم بتوفير خدمة خاصة بالمستثمرين الغير مقيمين و مساعدتهم على إكمال كل الإجراءات المطلوبة ، وفي إطار عملية المتابعة تقوم بتطوير خدمة المراقبة و الاستماع ، و الإحصاء، وتقديم حوصلة عن مدى تقدم المشاريع بشكل وثيق مع المستثمرين في جميع المراحل ، مع ضمان الإمتثال للالتزامات التي تعهدت بها بموجب الإتفاقيات مع المستثمرين مع السهر على إحترام الالتزامات التي قام بها المستثمرون خلال مرحلة الإعفاء الضريبي¹.

المطلب الثالث : الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

تم انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في سنة 2007 بموجب المرسوم التنفيذي 07/119 المؤرخ في 25/04/2007 ، المعدل والمتمم المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 بتاريخ 19/03/2012 المحدد لقانونها الأساسي وفقا لنص المادة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي أعلاه فالوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية ، و الاستقلال المالي لها طبيعة مزدوجة بحيث تخضع للقواعد المطبقة على الادارة في تعاملها مع الدولة ، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير ، تم وضعها تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات ولها هياكل محلية في الولايات ، أما مقرها الرئيسي فيتواجد في الجزائر العاصمة على غرار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار .

أما بخصوص صلاحيتها فقد نصت المادة 3 : يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأموال الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي" ونصت المادة 5 منه "يمكن الوكالة أن تتولى

¹ - موقع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار <http://www.andi.dz>

أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب كل المالكين " أما المادة 9 فقد نصت على " 9 : للوكالة صفة المرقي العقاري وهي مؤهلة بهذه الصفة للقيام بما يأتي :

- تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء آخر مخصص للنشاط الاقتصادي.
- إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرثي ومكاتب. وهي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق والفضاءات المذكورة أعلاه.

فتسيير وضبط و ترقية العقار الصناعي يعتبر إختصاص أصيل للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، ومن استقراء المواد المذكورة سابقا نصنف المهام الأساسية للوكالة فيما يخص العقار الصناعي تتمثل فيما يلي :

أ - تسيير الحافظة العقارية بموجب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 12/126 ، و كذلك المادة 08 و 13 من المرسوم التنفيذي 153/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتيازات على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و سيرها

وتحتوي الحافظة العقارية على الاصول العقارية المتبقية *Actifs résiduels* و الفائضة *Actifs excédentaires*، ويقصد بالأولى حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 153/09 كل الاملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة القائمة و غير مستقلة المنحلة ، فهي جميع العقارات الصناعية التي لم يتم التنازل عنها في إطار تصفية المؤسسات العمومية المحلية و المؤسسات العمومية الصناعية و التجارية المنحلة ¹، أما الأصول العقارية الفائضة فقد نصت المادة 3 من نفس المرسوم على أنها كل الأملاك العقارية التي هي في حيازة المؤسسات العمومية الاقتصادية بصورة فائضة أي غير لازمة موضوعيا لنشاطها فتقوم الدولة بإسترجاعها لأن المؤسسة ليست في حاجة لها وهي :

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض و الهدف الاجتماعي للمؤسسة
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع ، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها فائضة عنها .
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير، والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

¹ - بوجردة مخلوف ، المرجع السابق ، ص 41

- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بإرادة و مبادرة من المؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية التي اعيد ادماجها ضمن الاملاك الخاصة للدولة¹.

ب- تهيئة الأوعية العقارية من أجل انجاز المناطق الصناعية و مناطق النشاطات وفقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي 126/12 و تسييرها وفقا لمقتضيات المادة 13 من المرسوم التنفيذي 153/09 .

ج- تقوم بدور الوسيط العقاري لحساب المالكين ، حيث توفق بين المالكين للعقار الاقتصادي و المستثمرين الذين يسعون الى الحصول على الوعاء العقاري من أجل مشاريعهم ، وفي سبيل ذلك قامت الوكالة بوضع بنك للمعلومات يتضمن العروض العقارية على المستوى الوطني، إضافة إلى إعداد و نشر جداول أسعار الأوعية العقارية.²

د- تقوم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بصفقتها وسيلة لضبط العقار موضوعة بين أيدي السلطات العمومية يتمثل دورها ، خاصة في اقتراح حلول للحد من الضغط الدائم على العقار، وفي سبيل ذلك تقوم باستحداث فضاءات جديدة مخصصة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، مدعومة بصلاحياتها، فالوكالة تقوم بتطوير مهنة المسير للمواقع الصناعية من أجل التوصل إلى ترقية و تهيئة مناطق صناعية جديدة ، من "الجيل الجديد" وهذا ما ينسجم تماما مع أهداف مخططات التنمية الاقتصادية ، و يأخذ بعين الاعتبار الخطوط التوجيهية الأربعة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم في افاق 2030، والتي تتمثل في :

- استدامة الإقليم،
- إعادة توازن الأقاليم،
- جاذبية و تنافسية الأقاليم،
- الإنصاف الاجتماعي و الإقليمي.³

هـ- **الترقية العقارية** : طبقا للمادة 9 المذكورة أعلاه فإن الوكالة لها صفة المرقي العقارية و ينصرف هذا المصطلح في القطاع العقاري إلى ذلك المحترف في عمليات بيع البنايات و المساحات و تأجيرها⁴ ،

¹ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتيازات على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة و الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و سيرها الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخ في 06/05/2009 ، ص 17 .

² - موقع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري <http://www.aniref.dz>

³ - نفس المرجع .

⁴ - مقال منشور بعنوان Promoteur immobilier على موقع <http://droit-finances.Net> ، جوان 2014.

وعليه فالوكالة لديها الحق في اكتساب الأصول و الأملاك العقارية المبنية و غير مبنية و تقوم بمتابعة
البنيات و الأراضي و المساحات قصد بيعها أو منحها بالامتياز بعد تميمها و تجزئتها و تهيئتها لصالح
المستثمرين و من أجل ذلك تقوم بتنسيق جميع العمليات التي تدخل في هذا الإطار من التهيئة و التجزئة
و تقدير التكلفة و تعبئة التمويل.¹

الخاتمة :

يلعب العقار الصناعي دورا مهما في تحقيق التنمية الاقتصادية ، و الرفع من حجم الاستثمارات كما
يمكن أن يكون له فعالية كبيرة إذا تم دراسته في إطار تخطيط حقيقي ، لسياسة الاستثمارية و بتنسيق و
مساهمة جميع الحوافز المالية و الجبائية و الجمركية و كل العوامل المحفزة للاستثمار ، مع متابعة مستمرة
لتنفيذ المشروعات الاستثمارية من طرف الأجهزة التي أوكلت لهم مهام متابعة و ترقية و تطوير الاستثمار

و عند إمعان النظر في الأحكام القانونية للعقار الصناعي ، نلاحظ بأنها مشتتة بين عدة قوانين و
مراسيم تنفيذية ، ولكن هذا لا ينفي الجهود و الإصلاحات المبذولة التي قامت بها الجزائر ولا تزال من
أجل جذب الاستثمار ، من خلال توفير العقار الصناعي للمستثمرين .

وهنا تبرز العلاقة الطردية بين الاستثمار و العقار الصناعي وهي علاقة منطقية لأي متغيرين ،
فكلما كان هناك تنظيم و إطار قانوني محكم للأوعية العقارية ، مما يعني أن هناك أمن عقاري وهذا يمنح
المستثمرين الثقة في القيام بالمشاريع الاستثمارية في الجزائر ، وبالتالي زيادة في حجم الاستثمارات و تطوير
للقطاعات و توسيع للأنشطة الاقتصادية ، وقد قدرت عدد المشاريع المحلية حسب احصائيات الوكالة
الوطنية لتطوير الاستثمار لسنة 2015 حوالي 59563 مشروع مقابل عدد المشاريع الأجنبية 676
مشروع ، و بمقارنة هذه الإحصائيات بالإمكانيات المادية و الموارد الطبيعية الضخمة و المتنوعة و مساحة
الجزائر وما تزخر به من المناطق المختلفة و المتعددة نجد أنها لم تستغل الاوعية العقارية بالشكل المناسب .

المصادر :

القوانين و المراسيم :

1. الدستور الجزائري المعدل .
2. القانون المدني .

¹ - معيني لعزیز ، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أي فعالية في توفير العقار الموجه للإستثمار في الجزائر ، المجلة الأكاديمية
للبحث القانوني، المجلد 14 ، العدد 2 ، سنة 2016 ، ص 134 .

3. قانون الاستثمار الأمانة العامة للحكومة، 2007، الجزائر .
4. الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار لسنة 2001 المعدل و المتمم بالأمر 08/06 المؤرخ سنة 2006.
5. قانون رقم 09/16 المؤرخ في 3 غشت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 46 .
6. المرسوم تنفيذي رقم 17-100 مؤرخ في 5 مارس سنة 2017 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر سنة 2006 و المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها الجريدة الرسمية العدد 16 .
7. المرسوم تنفيذي رقم 355 - 06 مؤرخ في 9 أكتوبر سنة 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره ، الجريدة الرسمية العدد 64 .
8. المرسوم تنفيذي رقم 356 - 06 مؤرخ في 9 أكتوبر سنة 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها ، الجريدة الرسمية العدد 64 .
9. المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي الجريدة الرسمية العدد 27.
10. المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19/03/2012 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي الجريدة الرسمية العدد 17.
11. المرسوم تنفيذي رقم 153/09 مؤرخ في 2 مايو سنة 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها الجريدة الرسمية العدد 27

الكتب :

1. أحمد بن عبد العزيز، نوازل العقار (دراسة فقهية...)، دار الميمان للنشر و التوزيع- بنك البلاد، الطبعة الأولى، 2011، السعودية .
2. محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، سنة 1985 ، الجزائر
3. بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، دار هومة ، الجزائر ، ط3 ، سنة 2009 ، الجزائر.
4. دليل الإستثمار في الجزائر، KPMG.

الملتقيات و المقالات :

أولاً: الملتقيات

1. فريدة مزباني، دور الجماعات المحلية في مجال الإستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الملتقى دولي الخامس، دور و مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، الإجتهد القضائي، العدد السادس، 2009، الجزائر.

ثانياً: المقالات :

1. محمد حجارى، إشكالية العقار الصناعي و الفلاحي وتأثيرهما على الإستثمار، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، جامعة غرداية، عدد السادس عشر، 2012.
2. فريدة مزباني، دور العقار في التنمية المحلية، دفا تر السياسة و القانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، عدد السادس، 2012.
3. معيفى لعزىز ، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقارى أي فعالية في توفير العقار الموجه للإستثمار في الجزائر ، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 14 ، العدد 2 ، سنة 2016.

الرسائل و المذكرات الماجستير

أولاً: رسائل الدكتوراه

1. بلوفى عبد الحليم، ترشيد نظام الجباية العقارية، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص علوم تسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2012/2011.
2. رحمانية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، جامعة تيزي وزو، كلية الحقوق و العلوم السياسية 2014.

ثانياً: مذكرات الماجستير

1. موهوبى محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الإستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق بداود، 2009.
2. تاتولت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهد القضائي ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الدراسية 2014 ، 2015 .

موقع الانترنت :

1. عبد الاله عديباطر ، مقال بعنوان مناخ الاستثمار / مجلة نادي قضاة التحكيم الدولي الالكترونية ، تم تحميلها عبر الرابط التالي: <http://jcia2014.blogspot.com>
2. مقال منشور بعنوان Promoteur immobilier على موقع <http://droit-finances.net> ، جوان 2014
3. مقال بعنوان Notion et caractéristiques d'un investissement يوم 03 جانفي 2014 عبر الموقع التالي: <http://www.pme-gestion.fr>
4. موقع مديرية الولاية للصناعة والمناجم بسكرة: <http://www.dipmepi-biskra.com>
5. موقع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار: <http://www.andi.dz>
6. موقع الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري: <http://www.aniref.dz>