

ضمانات تفعيل الاستثمار الصناعي من خلال العقار الصناعي في ظل القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار

Guarantees for activating industrial investment through industrial real estate under Law 22-18 related to investment

تاريخ القبول: 2024/05/27

تاريخ الإرسال: 2024/03/26

ومناطق النشاط والمناطق الخاصة وتبنيته وتنظيمه، على هذا الأساس سعى بحثنا إلى البحث على الآليات الجديدة التي جاء بها القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، ومدى نجاحها في المساهمة في تحقيق الاستثمار الصناعي من خلال العقار الصناعي الذي يعد أداة مهمة لهذا الاستثمار، لأنه الأرضية الأساسية لتجسيد أي مشروع استثماري ومنه تحقيق التنمية الاقتصادية.

الكلمات المفتاحية: العقار الصناعي؛ المناطق الصناعية؛ الاستثمار؛ مشروع استثماري؛ التنمية الاقتصادية..

Abstract:

Starting from the first investment law, the regulation of industrial real estate has been related to Algeria's investment theme, due to its importance in the investment field

بن حمادة حنان*
جامعة باتنة1

University of Batna1

مخبر الأمن الإنساني: الواقع، الرهانات والآفاق

Hanane.benhamada@univ-batna.dz

BENNECIB

Abderahmane

بن نصيب عبد الرحمن

جامعة باتنة1

University of Batna1

abderrahmane.bennecib@univ-batna.dz

ملخص:

ارتبط تنظيم العقار الصناعي بموضوع الاستثمار في الجزائر بداية بقوانين الاستثمار الأولى، وهذا للأهمية التي يكتسبها في مجال الاستثمار، وهي مساهمته في تحقيق سياسة الدولة في تسهيل عملية الاستثمار، لذلك أهتمت الدولة بتوفيره في المناطق الصناعية

and its contribution to national policies that promote the investment process. Therefore, the state is interested in providing industrial real estate in industrial areas, activity areas, and special areas, and

* - المؤلف المراسل.

organizing and regulating it. Based on this, our research attempts to study the new mechanisms introduced by Law No. 22/18 on investment, as well as their effectiveness in contributing to industrial investment through industrial real estate. Industrial real estate is an important tool for such

investment, as it is the fundamental foundation of any investment project. Realize economic development.

Keywords: industrial real estate; industrial zone; investment projects; investment; economic development.

مقدمة:

عرفت الجزائر في أواخر الثمانينات عدة تحولات جوهرية وانعكس تأثيرها على كافة مجالات الحياة الاقتصادية والاجتماعية، ومن المجالات التي تأثرت بهذه التحولات الجانب التشريعي المتعلق بموضوع الاستثمار، فنجد أن المشرع سعى إلى اصدار قواعد قانونية تسمح بتطوير وجذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية، أولها كان المرسوم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار⁽¹⁾ الذي أسس لعدة مبادئ وقواعد هامة وأساسية في مجال الاستثمار، إلا أنه فشل في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، فألغى بالأمر رقم 03-01 يتعلق بتطوير الاستثمار⁽²⁾ الذي حاول معالجة الإشكالات المطروحة في المرسوم السابق من خلال إنشاء أجهزة تضبط عملية الاستثمار، ثم تلاه صدور القانون 16-09⁽³⁾ يتعلق بترقية الاستثمار والذي بدوره لم يحقق الأهداف المرجوة منه.

ولتجسيد هذه الأهداف التي جاءت بها قوانين الاستثمار السالفة الذكر، لابد أولاً من توفير عقار تخصص لإقامة هذه المشاريع الاستثمارية، وبرز ذلك من خلال السياسة الاستثمارية للدولة التي أولت أهمية كبيرة لقوانين الملكية العقارية وكذا تنظيم استغلال العقار، هذا الأخير الذي نجده يلعب دوراً كبيراً في تجسيد هذه السياسة لتحقيق المشاريع الاستثمارية الصناعية، ونجد أن تنظيم العقار الصناعي قد مر بعدة مراحل، والتي خلالها شهد اختلافاً في طرق استغلاله وتسييره أولاً من خلال اعتماد أسلوب التنازل وهذا في المناطق الصناعية، إلى غاية صدور



المرسوم التشريعي 93-12، والذي جاء بقرار منح الامتياز في المناطق الخاصة، ثم اتجه المشرع لاعتماد آلية عقد الامتياز والذي من خلاله حدد كيفية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، ففي البداية كان عن طريق صيغة التنازل إلى أن أصبح بصيغته الحالية، وتتمثل في إبرام عقد إداري ذو طبيعة خاصة، يتضمن بنود تنص على الالتزامات المفروضة على المستثمر، والتي من بينها الحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة، وفي نفس الوقت يتضمن بنود تمكن المستثمر من إنجاز مشروعه على أتم وجه، وهذا ما جاء به الأمر رقم 08-04⁽⁴⁾، والمرسومين التنفيذييين رقم 09-152⁽⁵⁾ و 09-153⁽⁶⁾.

وعلى هذا الأساس فقد عملت الدولة على أن تكفل للمستثمرين مناخا ملائماً لإقامة مشاريعهم الاستثمارية الصناعية، وهذا من خلال اصدار القانون 18/22⁽⁷⁾ المتعلق بالاستثمار، الذي قام بتنظيم طرق عمل الاستثمارات الوطنية والأجنبية في مجال النشاطات الاقتصادية المخصصة لإنتاج السلع والخدمات، كما تضمن مجموعة من الضمانات والحوافز وهذا لمواجهة العوائق التي تحول دون جذب الاستثمار، من أهمها عدم الاستقرار التشريعي حيث قام بإدراج شرط الثبات التشريعي في المادة 15 منه ليكون أداة فعالة لاستقطاب الاستثمار في الجزائر، ونص على ضمان حق الملكية الفكرية في المادة 09 منه، وضمان التعويض في نزع الملكية، وضمان تحويل رؤوس الأموال، وقدم أنظمة تحفيزية للاستثمار منها الاعفاء لمدة 10 سنوات على الرسم العقاري المتعلق بالملكيات العقارية الموجهة للاستثمار، وذلك ابتداء من تاريخ اقتناء هذه الملكيات العقارية.

ومن هنا نطرح الإشكالية التالية: ما مدى مساهمة الضمانات والحوافز التي أتى بها القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار في تسهيل عملية الاستثمار الصناعي وهذا بهدف جذب الاستثمارات الأجنبية والوطنية؟



ولدراسة هذا الموضوع قسمته إلى ثلاث محاور: المحور الأول: مفهوم الاستثمار الصناعي، المحور الثاني: الضمانات الجديدة في قانون الاستثمار رقم 18/22 المرتبطة بالاستثمار الصناعي، المحور الثالث: الأنظمة التحفيزية والهيئات المكلفة بالاستثمار.

المحور الأول: مفهوم الاستثمار الصناعي

يعد الاستثمار على العقار الصناعي من أهم أنواع الاستثمارات التي اهتم المشرع بتنظيمها، وهذا بدوره المهم في تجسيد المشاريع الاستثمارية الصناعية والدفع بعجلة التنمية الاقتصادية، ولتحديد مفهومه سنتناول أولاً تعريف الاستثمار، وثانياً تعريف العقار الصناعي.

أولاً: تعريف الاستثمار

1- تعريف الاستثمار من الناحية الاقتصادية: لا يوجد هناك تعريف اقتصادي جامع ومانع للاستثمار نذكر البعض منها: "هو توفير وتكوين رأس المال، لان المال المدخر لا يكتنز لكنه يوظف توظيفاً منتجاً من خلال حلقة للإنتاج على رؤوس الأموال العينية الثابتة يقصد زيادة أو تحسين الإنتاج أو حماية الطاقة الإنتاجية للمشروعات والاقتصاد القومي فالاستثمار يتضمن تضحية بالاستهلاك الحاضر بغرض زيادة الناتج في المستقبل"⁽⁸⁾.

ويعرف "توظيف النقود لأي أجل في أي أصل أو ملكية أو ممتلكات أو مشاركات يحتفظ بها للمحافظة على المال وتميمته، سواء بأرباح دورية أو بزيادات في قيمة الأموال في نهاية المدة، أو لمنافع غير مادية"⁽⁹⁾.

2- تعريف الاستثمار من الناحية القانونية: عرف المشرع الاستثمار في القانون رقم 18/22 في المادة الرابعة منه في المادة الثانية منه على أنه: "... اقتناء الأصول المادي أو غير المادية التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات انتاج السلع والخدمات في إطار إنشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج..."

نلاحظ من خلال هذا التعريف القانوني الذي تبناه المشرع الجزائري أن صياغته ذات صبغة اقتصادية بحتة.

3- أهمية الاستثمار: تتضح أهمية الاستثمار على المستوى الوطني وكذا على مستوى الفرد الواحد فيما يلي: يلعب الاستثمار دورا كبيرا وفعالا في زيادة العائد على رأس المال وهذا من خلال تميزه، ويبرز ذلك في زيادة الأرباح المحققة من عملية الاستثمار.

- المساهمة الفعالة في زيادة الدخل الوطني.
- المساهمة الفعالة في الدفع بعملية التنمية الاجتماعية والاقتصادية.
- المساهمة الفعالة في دعم الميزان التجاري وميزان المدفوعات، ومنه الزيادة في الإنتاج الوطني..⁽¹⁰⁾.

ثانيا: تعريف العقار الصناعي

1- التعريف الاقتصادي للعقار الصناعي: إن مفهوم العقار الصناعي عند خبراء الاقتصادي يرتبط ارتباطا وثيقا بالمال المخصص للاستثمار، حيث يتم الاتفاق على أصول (الأراضي، المنشآت) وذلك خلال فترة زمنية محددة ويهدف الاستثمار فيها من أجل تفعيل وزيادة إنتاجيتها لتحقيق الثروة للمجتمع.⁽¹¹⁾ ومنه فالعقار الصناعي هو الأصل الثابت الموجه لإقامة مشاريع استثمارية صناعية.

2- تعريف العقار الصناعي من الجانب القانوني:

أ. تعريف العقار: عرف المشرع الجزائري العقار بموجب المادة 01/683 من الأمر 58/75⁽¹²⁾ بأنه: "كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

من خلال استقراء هذا النص نجد أن المشرع عرف العقارات بأنها: "الأشياء الثابتة التي تتصف بصفة الاستقراء، سواء كان ذلك راجع لأصل خلقها أو بصنع صانع، وعند محاولة نقلها يعترها خلل أو تلف".⁽¹³⁾



ب. **تعريف الصناعة:** يمكننا القول بان الصناعة ظاهرة اجتماعية واقتصادية وحضارية تخص العالم بأسره، وتؤثر في تركيبة حضارته وتطوره اقتصاديا واجتماعيا وعمرانيا، كما تتأثر في الوقت ذاته بالعوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية في المجتمع⁽¹⁴⁾.

فتعريف الصناعة: مصطلح يكاد يرادف القطاع الاقتصادي في الاصطلاح الحديث ويشير أصلا على الصناعات الاستخراجية والصناعات التحويلية لكنه اليوم يشمل أي خدمة أو منتج مقابل ربح مثل الصناعة المصرفية.⁽¹⁵⁾

ج- **تعريف العقار الصناعي:** إن تعريف العقار الصناعي إجمالا فإننا نجد تعريفا له في التقرير رقم 533⁽¹⁶⁾ المؤرخ في ماي 2006 الصادر عن وزارة المساهمات وترقية الاستثمار كما يلي: "العقار الصناعي أو ما يسمى بالعقار الاقتصادي، مجموع الأراضي الموجهة لإنشاء وحدات إنتاج السلع والخدمات".

د. **تعريف الاستثمار الصناعي:** من خلال التعاريف السابقة نصل إلى أن الاستثمار الصناعي هو " تلك الأصول العقارية التي يتولى المستثمر الوطني بطريقة مباشرة أو غير مباشرة استغلالها من اجل إقامة وانجاز مشاريع استثمارية في قطاع التصنيع بصفة عامة والصناعة بمختلف أنواعها بصفة خاصة، وهذا ما يتطلب من المستثمر ضرورة الحصول على الفضاءات العقارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية المخصصة لإقامة منشآت ومناطق صناعية أو نشاطات تؤدي إلى أغراض التنمية الاقتصادية خلال مدة مبينة محددة قانونا"⁽¹⁷⁾.

ثالثا: حافظة العقار الصناعي في القانون الجزائري

إن تحديد العقار الصناعي في التشريع الجزائري يكتنفه جانب من التداخل والغموض، ويرجع هذا لتعدد وكثرة النصوص القانونية والتنظيمية، وكذا المذكرات والتعليقات المرتبطة بتنظيمه، وهذا دون أن ننسى مذكرات وزارة المالية المتتالية التي عالجت موضوع العقار الصناعي، بداية بقانون المالية التكميلي لسنة 2011 وقوانين

المالية التي تلت لسنة 2015/2013، وكذا التعليمات الوزارية المشتركة ومذكرات وزارة المالية، والتي من خلالها تتدخل سلطة الوصاية في موضوع العقار الموجه للاستثمار⁽¹⁸⁾، ومع هذا يمكننا تحديد حافظة العقار الصناعي بالشكل التالي:

1- المناطق المهيأة: تجسدت فكرة تحديد العقار الصناعي من خلال تقسيمه إلى مناطق أول مرة بموجب المرسوم التنفيذي 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973، ثم تلتها المراسيم اللاحقة له وصولاً للأمر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية والذي مكن البلديات من إنشاء مناطق نشاطات⁽¹⁹⁾ (ملغى).

2- المناطق الصناعية: تم تعريف المناطق الصناعية على أنها: "مجموعة من الأراضي هيئت وجهزت من أجل استقبال الاستثمارات الصناعية".

وهي عبارة عن قطعة أرضية لم تهيأ بعد يتم تخصيصها لإقامة مشاريع صناعية، من خلال قرار يصدر عن البلدية بشرط أن تكون مدرجة في مخطط التنمية العمرانية، ولنجاحها في تجسيد هذه المشاريع الصناعية لابد من مراعاة موقعها الذي تحتله، وهو أن يمتاز بالقرب من شبكة الطرقات وقنوات توزيع المياه والمرافق العمومية الضرورية⁽²⁰⁾.

يتم تسيير هذه المناطق الصناعية في الجزائر من طرف عدة هيئات عمومية مختلفة وتمثل في: الإدارة العامة للأملاك، شركات تسيير مساهمات الدولة SGP، شركات التسيير العقاري SGI، اللجنة المساعدة عن تحديد مكان ترقية الاستثمارات CALPI، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI، وهذا أدى إلى تداخل في المهام مما سبب صعوبة في تسيير العقار الصناعي، ومن أجل معالجة هذا الأمر نجد أن السلطات العمومية قامت بإنشاء جهاز وظيفته إدارة المناطق الصناعية وتسييرها سعت لإنشاء جهاز يكلف بإدارة المناطق الصناعية وتسييرها، كما سطرت برنامجاً من أجل إنجاز 50 منطقة صناعية جديدة على أن يتم دراسة كيفية توزيعها على 39 ولاية كخطوة أولى، وذلك من أجل إعادة التوازن بين هذه المناطق، لتحقيق



أهداف التنمية الإقليمية، وفي هذا الشأن ذكر ممثل الحكومة سنة 2022 أن المناطق الصناعية الجديدة تعد مناطق نموذجية وتكون بمثابة أرضية صلبة لاستثمار منتج وفعال.⁽²¹⁾

3- مناطق نشاطات: ولقد جاء القانون 11/82 المتعلق بالاستثمار⁽²²⁾ بفكرة ضرورة مشاركة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية، حيث نص في المادة 24 منه على إمكانية استفادة المستثمر الوطني الخاص من قطع أرضية وذلك طبقاً للتشريع المعمول به في هذه الحالة، حيث تم إحداث مناطق النشاطات المخصصة لاستقبال نشاطات طابع استثماري، ويتم تسييرها من طرف الجمعيات المحلية أو الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، وبموجب قانون المالية لسنة 2016 وسع المشرع في أمر إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، حيث رخص لأشخاص القانون الخاص إنشاء مناطق صناعية ومناطق نشاطات وتجهيزها وتسييرها، على أراض لا تحمل الطابع الفلاحي وتندرج ضمن الملكية الخاصة، وذلك بناء على دفتر شروط تعدده الوزارة المكلفة بالاستثمار في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.⁽²³⁾

4- المناطق الخاصة: في القانون 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بالاستثمار تم تقسيم المناطق الخاصة إلى: مناطق التوسع الاقتصادي والمناطق التي تتطلب إحداث تنمية فيها، أما بالنسبة المرسوم رقم 94-321 فقام بتحديد الشروط الواجبة لتعيين مناطق الخاصة وضبط حدودها، إما بالنسبة إلى مناطق التوسع الاقتصادي نجد أنه خصها إعانات ذات طابع اقتصادي من أجل تحقيق هذا التوسع الاقتصادي، أما بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها فهي متعلقة بجميع البلديات التي تعاني انعدام في المشاريع الاقتصادية والاجتماعية، فنجد أن الدولة سعت لجلب الاستثمارات لهذه البلديات من أجل تحقيق توازن جهوي.

وورد في قانون الاستثمار 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار في المادة 28 منه مصطلح نظام المناطق والتي من خلالها حددت الاستثمارات القابلة



للاستفادة من نظام المناطق وذكرت مواقعها، ثم من خلال المرسوم 22-301⁽²⁴⁾، والملاحق الثلاثة المرفقة به تم تحديد هذه المواقع بدقة ووضوح. ونشير إلى ملاحظة مهمة وهي أن هناك من اعتبر المناطق الحرة تدخل في حافظة العقار الصناعي، مع أن المشرع الجزائري ألغى هذه المناطق وهذا بإلغائه للأمر 02/03 المتضمن المناطق الحرة إلا أنه وبموجب القانون 22-15⁽²⁵⁾ تم إحياء هذه المناطق.

5- الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية: توجد علاقة وطيدة بين الاستثمار والعقار الصناعي، ولأجل تطوير عملية الاستثمار لابد من الاهتمام بتنظيم العقار الصناعي، باعتباره جاء نتيجة لحل بعض المؤسسات العمومية الاقتصادية هذا من جهة، وكذا التي مستها الخوصصة من جهة أخرى، وبرزت نتيجة هذا الاهتمام بالصيغة التي صدر بها قانون الاستثمار الحالي⁽²⁶⁾، والذي أولى أهمية كبيرة للعقار وهذا بدوره الكبير والفعال في تفعيل العملية الاستثمارية الصناعية. نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09/153⁽²⁷⁾ الذي جاء تطبيقاً لأحكام الأمر 04/08 على المقصود بالأصول المتبقية التي تعتبر أملاك عقارية تابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والتي تعد أحسن المناطق لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية لكونها أرضية فعالية تساعد على ممارسة أنشطة صناعية عليها باعتبار أن طبيعة العقار فيها تسهل على المستثمر استغلال الوعاء العقاري لأنها مجهزة مسبقاً لإنجاز منشآت صناعية.

أما بالنسبة للأصول العقارية الفائضة فنصت عليها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09/153، وهي تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية ونشير إلى أنه تم ذكرها على سبيل الحصر.

ومن أجل استغلال هذا الأصول العقارية الفائضة تقوم المؤسسة العمومية الاقتصادية، أو المؤسسة العمومية الاقتصادية الغير منخرطة التابعة تابعة لشركة



تسيير المساهمات بإرسال ملف تقني خاص بكل ملك عقاري لكل من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، وللمديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، يوضح فيه بان هذا الملك العقاري غير لازم لنشاط المؤسسة، وهذا من خلال تصريح من مجلس مساهمات الدولة، ويتم إضافة إلى هذا الملف التقني إرفاق نسخة من لأحة مجلس مساهمات الدولة، ونسخة من عقد الملكية، وبطاقة وصفية مفصلة للملك العقاري، ثم تليها عملية إدماج للأملك العقارية الفائضة ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وذلك بموجب عقد تعده أملاك الدولة المختصة إقليمياً⁽²⁸⁾، وفي نفس الإطار تم إنشاء بنك معطيات خاص بالأوعية العقارية المتوفرة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك بمساهمة من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والوالي المختص إقليمياً يقوم سنوياً بجرد العقارات غير مبنية التبعة للأملك الخاصة للدولة.

المحور الثاني: الضمانات الجديدة في قانون الاستثمار رقم 18/22 المرتبطة

بالاستثمار الصناعي

منح المشرع في القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار ضمانات أكثر فعالية، وهذا تشجعا منه للاستثمار الوطني والأجنبي، ويمكن تقسيم هذه الضمانات إلى ضمانات قانونية وضمانات إجرائية.

أولاً: ضمانات قانونية

جاء القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار بضمانات قانونية تتمثل فيما يلي:

1- مبدأ الثبات التشريعي: طبقاً لنص المادة 13 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار نجد أن المشرع نص على مبدأ الثبات التشريعي وهو "التجسيد الزمني لقانون الاستثمار ابتداء من مرحلة الإنجاز بعد التوقيع على العقد أو اتفاقية الاستثمار إلى غاية انتهاء المشروع الاستثماري". وهذا استناداً لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين" التي نصت عليها المادة 106 من القانون المدني، فإرادة المتعاقدين هي مصدر القوة الملزمة للعقد وبالتالي تجنب التغييرات الفجائية التشريعية لقوانين الاستثمار والتي



من شأنها أن تحدث تخوفا لدى المستثمرين وتضيع عليهم فرصة تحقيق الربح⁽²⁹⁾، وقد أكد رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون في لقاء صحفي أجراه بتاريخ 2023/07/21 مع قناة CCTV الصينية حسب ما أورده التلفزيون الجزائري. أن هذا القانون لن يعدل إلا بعد مرور عشر سنوات أو أكثر وهذا لتفادي التغييرات التشريعية التي كانت تزيد من مخاوف المستثمر الأجنبي للاستثمار في الجزائر⁽³⁰⁾.

2- ضمان حق الملكية الفكرية: نص المشرع على ضمان جديد بموجب نص المادة 09 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار وهو ضمان حق الملكية الفكرية، وهذا الضمان لم يكن منصوص عليه من قبل في القوانين السابقة، ويعد هذا الضمان انعكاس للإرادة السياسية الحقيقية لتجسيد مشاريع استثمارية حقيقية وهذا لاستقطاب أكبر قدر ممكن من الاستثمارات خاصة الأجنبية.

3- ضمان التعويض في نزع الملكية: طبقا لنص المادة 10 من القانون رقم 18/22 فإن التعويض يكون عادل ومنصف في حالة نزع الملكية، ونجد كذلك أن المادة 60 من الدستور رقم 01/2020 نصت على: "لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف"، والمادة 21 من قانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية والتي نصت كذلك على أن يكون مبلغ التعويض عادلا ومنصفا عند نزع الملكية وأن يجبر الضرر الناتج عن نزع الملكية.

4- ضمان تحويل رؤوس الأموال: طبقا لنص المادة 08 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار التي نصت عن كيفية الاستفادة من ضمان التحويل رأس مال المستثمر والعائدات الناجمة عنه، على أن يتم تحريرها بعملة يقوم بتسجيرها بنك الجزائر، وعلى أن تكون قيمتها مساوية أو تفوق التكلفة الكلية للمشروع، وذلك من أجل جلب رؤوس الأموال الأجنبية للسوق المحلية عن طريق فتح حساب بنكي في الجزائر، على أن تكون العملة الحرة مسعرة في البنك الجزائري.



ثانيا: ضمانات إجرائية

جاءت الضمانات الإجرائية من أجل تسهيل العملية الاستثمارية، ومن بين هذه الإجراءات إعادة تنظيم عملية الاستفادة من العقار الصناعي، وذلك بتكليفه مع السياسة الاقتصادية للدولة الجزائرية بهدف جعل العقار الصناعي عنصرا فعالا في التنمية وتوجيه المشاريع الاقتصادية، وهذا ما جاء به القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار، ويمكن تقييم هذه الضمانات إلى ضمانات إدارية و ضمانات قضائية.

1- الضمانات الإدارية: يساهم النظام الإداري المتميز والفعال في جلب الاستثمارات الأجنبية والوطنية، لذا سنتناول الشباك الوحيد ذو الاختصاص الوطني للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية " والشباك الوحيد اللامركزي.

أ- الشباك الوحيد ذو الاختصاص الوطني للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية: قام المشرع باستحداث هيكل جديد وهو الشباك الوحيد ذو الاختصاص الوطني الاستثمار طبقا لنص المادة 19 منه القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار حيث يكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد ومرافقة المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية، ومن بين هذه الإجراءات هو توفير الأوعية العقارية اللازمة لإقامة هذه المشاريع الاستثمارية، وخاصة العقار الصناعي الذي لعب دور كبير في التنمية الاقتصادية للوطن، وقد صدر مرسوم تنفيذي رقم 299/22⁽³¹⁾ حدد هذه المشاريع الكبرى هي حسب المادة 04 منه هي التي تساوي أو تفوق قيمتها الملياري دينار جزائري، أما بالنسبة الاستثمارات الأجنبية: فهي تلك الاستثمارات التي يكون رأس مالها ملك كليا أو جزئيا لأشخاص أجانب، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين يستفيدون من ضمان تحويل رأس مال المستثمر والعائدات الناجمة عنه، وبالتالي الهدف من هذا التحديث هو استقطاب المستثمر الوطني والأجنبي.

ب- الشباك الوحيد ذو الاختصاص المحلي: طبقا لنص المادة 20 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار والتي تنص على: "تقوم بمهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار"، وذلك على مستوى 58 ولاية من أجل احداث توازن والدفع بعجلة التنمية المحلية.

ج- مراعاة مدة الاعفاء من الرسم العقاري: طبقا لنص المادة 27 الفقرة 06 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، نجد أن المشرع تحدث عن مدة الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية المرتبطة بعملية الاستثمار، وهي مدة 10 سنوات كأقصى حد ابتداء من تاريخ الاقتناء مع اختلافها من حيث النظام المعتمد، فبالنسبة لنظام القطاعات فالمدة تتراوح من 03 إلى 05 سنوات، أما بالنسبة "نظام المناطق ونظام الاستثمارات المهيكلة فتتراوح من 05 إلى 10 سنوات ابتداء من تاريخ بداية الشروع في الاستغلال.

نجد أن المشرع الجزائري يسعى دائما لتكييف القانون مع متطلبات الاستثمار، يبرز ذلك من خلال تفعيل دور الإدارة في تسهيل الإجراءات المتعلقة بإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية، فأصبح من واجبات الإدارة ممثلة بمديرية أملاك الدولة المانحة للامتياز في مجال العقار الصناعي على الأراضي الوطنية الخاصة في منح القطعة الأرضية الواقعة عليها الامتياز، تحديد بداية ممارسة المستثمر لنشاطه وتجسيد مشروعه، والسعي لتطوير الاستثمار من خلال تشجيع المستثمر وتوفير الظروف والشروط الضرورية لنجاح المشروع الاستثماري وخاصة العرض العقاري.⁽³²⁾

2- الضمانات القضائية: تعد الضمانات القضائية من أهم مطالب المستثمر الأجنبي للاستثمار في الجزائر، فقام المشرع باستحداث لجنة عليا للطعون برئاسة الجمهورية، والتحكيم كآلية لحل المنازعات الاستثمارية بطريقة ودية.

أ- اللجنة العليا للطعون: وهي آلية رفيعة المستوى تضم ممثل رئاسة الجمهورية رئيسا، قضاة من مجلس المحاسبة، وخبراء اقتصاديين، مهمتها الفصل في الشكاوى



والطعون المقدمة لها من قبل المستثمرين طبقاً لنص المادة 11 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار والمرسوم الرئاسي رقم 296/22⁽³³⁾، وذلك لبعث الثقة والطمأنينة في المستثمر في حالة تعرض لغبن في العملية الاستثمارية.

ب- التحكيم كآلية لحل المنازعات الاستثمارية: كأصل عام في حالة حدوث منازعة استثمارية يؤول الاختصاص للقضاء الوطني للفصل فيها وذلك تطبيقاً لمبدأ سيادة الدولة على إقليمها، لكن وفي حالات استثنائية كوجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف وتم المصادقة عليها من طرف الدولة الجزائرية، فيتم فيها اللجوء إلى التحكيم لحل هذه المنازعات بطرق ودية طبقاً لنص المادة 12 من القانون رقم 18/22 المتعلقة بالاستثمار.

المحور الثالث: الأنظمة التحفيزية والهيئات المكلفة بالاستثمار

قام المشرع من خلال قانون الاستثمار 18/22 المتعلق بالاستثمار باستحداث أنظمة تحفيزية من أجل توفير مناخ مناسب للاستثمار، بالإضافة إلى استحداث مهام جديدة للهيئات المكلفة بالاستثمار وسنتناولها كالتالي:

أولاً: الأنظمة التحفيزية للاستثمار

استبدل المشرع مصطلح "المزايا" في القانون الملغى 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار بمصطلح "الأنظمة التحفيزية" في القانون المالي 18/22 المتعلق بالاستثمار، حيث قام بتقسيمها إلى ثلاث أنظمة نظام القطاعات، ونظام المناطق، ونظام الاستثمارات المهيكلية.

1- مزايا نظام القطاعات: عند تسجيل المستثمر لمشروعه الاستثماري لدى الوكالة الجزائرية للاستثمار، يستفيد من المزايا التي تقدمها الوكالة خلال إنجاز مشروعه وهناك مزايا خلال مرحلة الإنجاز ومزايا خلال مرحلة الاستغلال، والتي شملت مجموعة من المزايا كالإعفاء من الحقوق الجمركية، والإعفاء من الرسم على القيمة المضافة،

الإعفاء من الرسم على النشاط المهني... الخ وهذا ما جاءت به المادة 27 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار

2- في نظام المناطق: وهي مواقع تابعة للهضاب العليا والجنوب الكبير، والخصوصية التي تمتاز بها أنها مناطق تتطلب مرافقة خاصة وفعالة من طرف الدولة، وذلك بهدف النهوض بالتنمية الشاملة فيها، وتمتاز بمزايا تخص مرحلة الإنجاز وهي نفس المزايا في كل الأنظمة التي جاء بها المشرع في القانون الجديد 18/22 المتعلق بالاستثمار، ومزايا تخص مرحلة الاستغلال وتتراوح مدتها حسب نص المادة 29 من قانون 18/22 من 05 سنوات على 10 سنوات ابتداء من تاريخ بداية الاستغلال، وتشارك في باقي المزايا مع كل الأنظمة التي جاء بها القانون 18/22.

3- مزايا نظام الاستثمارات المهيكلة: حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 302/22⁽³⁴⁾ فالمقصود بهذه الاستثمارات هي الاستثمارات التي تتميز بقدرة عالية لاستحداث مناصب شغل، وبالتالي تؤدي إلى خلق ثروة تساهم في تنمية الإقليم في جميع المجالات، والتي من شأنها الرفع من جانبية الإقليم ومنه تشكل قوة دافعة للنشاط الاقتصادي من أجل تنمية مستدامة، ونجدها بدورها تمتاز بامتيازات تخص مرحلة الإنجاز وامتيازات تخص مرحلة الاستغلال، بالنسبة للأولى فهي نفس المزايا في كل الأنظمة التي جاء بها المشرع في القانون رقم 18/22، أما بالنسبة لمزايا مرحلة الاستغلال فجاءت بها المادة 31 من القانون 18/22 والتي تتراوح مدتها من 05 إلى 10 سنوات، ويشترط كذلك في هذه المرحلة موافقة الحكومة على الاتفاقية التي تنشأ بين الوكالة الوطنية للاستثمار والمستثمر..

ثانيا: الهيئات المكلفة بالاستثمار

تمثل هذه الهيئات في المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الجزائرية للاستثمار وسنتناولهما فيما يلي:



1- المجلس الوطني للاستثمار: طبقا لنص المادة 17 من القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار وكذا نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 297/22⁽³⁵⁾، فهو يتكون من 11 عضوا برتبة وزير وتحت سلطة الوزير الأول، إلا أن المشرع لم يقدّم بتعريفه على خلاف ما فعل في الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار.

أ- اختصاصاته: من خلال المرسوم التنفيذي رقم 297/22 وحسب نص المادة الثانية منه نجد أن المجلس الوطني للاستثمار من مهامه اقتراح استراتيجية فعالة ومثمرة في مجال الاستثمار، والعمل على التنسيق بين مختلف أطرافها الفاعلة ومتابعة مسار وخطة تنفيذها، كما نجده ملزم بأن يعد تقريرا سنويا يرفعه إلى السيد رئيس الجمهورية.

2- الوكالة الجزائرية للاستثمار: استبدل المشرع مصطلح "الوكالة الوطنية" المنصوص عليها في القانون الملغي 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار بمصطلح "الوكالة الجزائرية" المنصوص عليها في القانون الحالي، لهذا سنقوم بتعريف الوكالة تم تحديد مهامها.

أ- تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: عرفت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22: على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تمتاز بتمتعها بالشخصية المعنوية، والاستقلال المادي وتعمل تحت وصاية الوزير الأول.

ب- مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في المرسوم التنفيذي رقم 298/22: من خلال نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 298/22⁽³⁶⁾ نجد أن مهام الوكالة الجزائرية تتمثل في ترقية الاستثمار متعددة وتشمل مجالات عدة الإعلام، التسهيل، ترقية الاستثمار، مرافقة المستثمر، القيام بعملية الاعلام والمتابعة، وقد عمل الوزير بذات المناسبة على إطلاق المنصة الإلكترونية للمستثمر، والتي تعد الأداة المستحدثة والحديثة في توجيه الاستثمارات، ومرافقتها ومتابعتها وهذا ابتداء من تاريخ تسجيلها، وصولا لفترة استغلالها وسمحت بتنظيم الإجراءات الواجب اتباعها



وذلك حسب نوع الاستثمار، وذلك عن بعد مما سمح بتسهيل الإجراءات الواجب اتباعها والتي كانت تأخذ وقتا طويلا في السابق وهذا لطابعها المادي، والعنصر الإيجابي المستحدث في هذه الأداة هو تواجد ترابط بين الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات المشرفة على العملية الاستثمارية، وتهدف المنصة الرقمية إلى التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمارات ومحاولة تسهيل وتبسيط الإجراءات المرتبطة بهذه العملية، وتسعى لتحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية، مع ضمان الشفافية خلال جميع مراحل العملية الاستثمارية، كما تسمح المنصة للمستثمرين متابعة مدى تقدم ملفاتهم وذلك عن بعد، وتعمل على تحسين أداء الإدارات المعنية من خلال الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها، إضافة إلى تنظيم التعاون الفعال بين المصالح الإدارية المعنية بعملية الاستثمار والمستثمر، ومنه فإن كل هذه الامتيازات تشجع المستثمر على الاستثمار في العقار الصناعي الذي يعد الأساس لبداية أي مشروع استثماري.

ج- مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في القانون 17/23⁽³⁷⁾: بالإضافة للمهام المذكورة سابقا للوكالة الجزائرية في المرسوم التنفيذي 298/22 جاء القانون 17/23 ومنحها مهام إضافية ابرزت دورها الفعال في ترقية الاستثمار وهذا عبر شبكاتها الوحيد وبتفويض من الدولة، فمنحها توجيه الوفرة في العقار بغرض تهيئته من طرف الوكالات المذكورة في المادة 07 منه. وهي وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الاقتصادي والذي يتضمن العقار الصناعي، وتسيير حافظة العقار الاقتصادي المتضمن العقار الصناعي التابع للدولة من اجل منح الامتياز عليه، وألزمت وضع المعلومات حول الوفرة في العقار في المنصة الرقمية للمستثمر لكي يتمكن المستثمرين من الاطلاع عليها، وكلفت بمهمة مرافقة المستثمرين لغاية انجاز مشاريعهم الاستثمارية، وتقوم بمنح العقار الاقتصادي المتضمن العقار الصناعي بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي يراعي ان تكون التوجهات



المقررة بشأنه تخدم مجال التنمية الاقتصادية، ويتم بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لمدة ثلاثة وثلاثين سنة قابلة للتجديد فيما يخص المشاريع الاستثمارية فقط، ويتم تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة بناء على طلب صاحب الامتياز، بشرط ان يتم الإنجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الاستغلال، نجد كذلك ان الوكالة تقوم بإعداد تقرير كل ثلاثة أشهر مضمونه حوصلة حول مختلف النشاطات المنجزة خلال استغلال العقار الاقتصادي المتضمن العقار الصناعي في مجال المشاريع الاستثمارية. كما تقوم بتوجيه العقار الصناعي للمشاريع الاستثمارية وتشرف على عملية مراقبة عدم تغيير هذه الوجهة لأنه في حالة ثبوت تغييرها تقوم بإرجاع العقار للدولة، كما تقوم بمعالجة الطلبات المسجلة على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر. وأخيرا وفي إطار متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية التي تم منح الامتياز عليها قبل صدور هذا القانون، والتي بلغت نسبة الإنجاز فيها 20 بالمئة على الأقل، تتولى لجنة متابعة برئاسة الوالي أو ممثله متابعة انجاز هذه المشاريع الاستثمارية وتقوم بتوجيه إعدار في حالة مخالفة صاحب الامتياز للالتزامات الواردة في دفتر الأعباء، وذلك قبل مباشرة إجراءات حق الامتياز عن طريق القضاء ومن طرف مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

خاتمة:

نستنتج مما سبق أن ربط ترقية الاستثمار بسياسة عقارية حكيمه يؤدي إلى النهوض بالاقتصاد الوطني وتطويره، إن الضمانات والأنظمة التحفيزية التي جاء بها القانون المتعلق بالاستثمار الجديد لها دور كبير في الاستثمار المحلي والاجنبي، والتي تتميز بالشفافية والنزاهة خاصة بعد استحداث المنصة الرقمية للمستثمر والتي تقوم بمعالجة الاستثمارية في مدة قصيرة تمتاز بالسرعة والنجاح، وأن العقار الصناعي الموجه للاستثمار يعد أهم عامل في استقطاب المستثمرين، لأنه يعد الأرضية الأساسية لبداية أي مشروع استثماري، لهذا اهتم المشرع الجزائري بالقوانين المنظمة له وحرص



على تفعيلها على أرض الواقع من خلال سن العديد من القوانين التي تسهل عملية توفير واستغلال العقارات المخصصة لإقامة المشاريع الاستثمارية، وأن ما يجذب المستثمر هو المناخ الاستثماري المحفز الذي يتميز بسياسة استثمارية واضحة واستقرار التشريعات القانونية الخاصة به، وهذا ما جاء به قانون الاستثمار الجديد 18/22 المتعلق بالاستثمار من خلال إدراج شرط الثبات التشريعي في المادة 15 منة، لأن استقرار وفعالية وديمومة الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم مختلف جوانب الاستثمار وخاصة المرتبطة بالعقار الصناعي في الجزائر، يضمن بعث نشاط اقتصاد فعال ينعش الاستثمار في الجزائر ويحد من تبعيتها للخارج، ونجد كذلك ان القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الصناعي جاء داعماً في نصوصه للسياسة الوطنية ولقانون الاستثمار لدعم الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وهنا يبرز دور العقار الصناعي في تحقيق الاستثمار الصناعي.

لهذا نقدم الاقتراحات التالية:

- تبني سياسة عقارية محكمة ومنظمة على مستوى كل التراب الوطني على أن تكون واضحة المعالم، وضبطها وفقاً للأهداف المسطرة من طرف السياسة الاستثمارية للدولة.
- السعي لجرد (العقار الصناعي المتواجد على مستوى التراب الوطني، وتطهيره باسترجاع الأراضي تم التنازل عنها وثبت عدم استغلالها.
- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط وفقاً للمعايير المعتمدة عالمياً ولكن في إطار تدابير حماية البيئة.
- العمل على تحسين البنية التحتية للمناطق المهيئة وفقاً للمعايير الدولية والعالمية، والشهر على إنشاء مناطق صناعية جديدة تمتاز بالفعالية في النهوض بالاقتصاد الوطني.



الهوامش والمراجع:

- (1)- المرسوم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، الصادر في 05/10/1993، جريدة رسمية عدد 64.
 - (2)- الأمر 01-03 يتعلق بتطوير الاستثمار، الصادر في 22/08/2001، جريدة رسمية عدد 47.
 - (3)- القانون رقم 16-09 يتعلق بترقية الاستثمار، الصادر في 03/08/2016، جريدة رسمية عدد 46.
 - (4)- الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والموجهة لاستيعاب المشاريع الاستثمارية، الصادر في 03/09/2008، جريدة رسمية عدد 49.
 - (5)- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر في 06/05/2009 جريدة رسمية عدد 27.
 - (6)- المرسوم رقم 09-153 المتضمن تحديد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الصادر في 06/05/2009، جريدة رسمية عدد 27.
 - (7)- قانون رقم 22/18 يتعلق بالاستثمار، الصادر بتاريخ 28 يوليو 2022، جريدة رسمية عدد 50.
 - (8)- زينب حسين عوض الله، أسامة محمد الغولي، مجدي محمد شهاب، أصول الاقتصاد السياسي، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، سنة 2002، ص 107.
 - (9)- عبد الستار أبوعزة، التوجه الإسلامي للاستثمار، دراسة منشورة بكلية الاقتصاد الإسلامي، قسم البحوث والدراسات، بنك دبي الإسلامي، عدد 173، عام 1995، ص 63.
 - (10)- قاسم نايف علوان، إدارة الاستثمار بين النظرية والتطبيق، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة 03، عمان، الأردن، عام 2012، ص 33.
 - (11)- محمد محمد سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقهاء الإسلامية، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر، سنة 2009، ص 24.
 - (12)- الأمر 75/58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الصادر في 26 سبتمبر 1975، جريدة رسمية عدد 78.
 - (13)- محمد حمازي: "إشكالات العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر"، مجلة الواحات للدراسات والبحوث، العدد 2012، ص 16.
 - (14)- عبد الهادي عبد القادر سويبي، قراءات في اقتصاديات الوطن العربي، د د ن، جامعة أسسيوط، مصر سنة 1999، ص 45.
 - (15)- الموقع الإلكتروني: <https://www.ar.m.wikipedia.org>
- تاريخ الدخول 2023/08/30 على الساعة 12:00.
- (16)- République algérienne démocratique et populaire, ministère de la participation et promotion de l'investissement, note n° 533 intitulée le cadre d'émergence du marché foncier mai 2016, p3.
- (17)- عكاشة عوفي، وقي سعديّة: "الإطار التشريعي والمؤسسي للاستثمار العقاري الصناعي في التشريع الجزائري"، مجلة الحقيقة، مجلد 17، عدد 02، سنة 2018، ص 32.
- (18)- محمود عبد العزيز: "استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري"، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، ص 28.



- (19)- محمودي عبد العزيز، (2019)، مرجع سابق، ص 30.
- (20)- عبد الحميد جبار: "السياسة العقارية في المجال الصناعي ومناطق النشاط في الجزائر"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 41 جوان 2014، مجلد ب، 2002، ص ص 409 - 433.
- (21)- عرض حصيلة قطاع الصناعة لسنة 2022 على المجلس الشعبي الوطني بتاريخ 2022/09/12. موقع الكتروني، تاريخ الدخول 2023/08/25، على الساعة: 15: 00 مساء
- <http://www.industrie.gov.dz/le-bilan du secteur de industrie pour l'année 2022>
- (22)- القانون 11/82 المؤرخ في 1982/08/21 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، جريدة رسمية العدد 34.
- (23)- انظر المادة 58 القانون 188/15 المؤرخ في 2016/12/30 المتضمن قانون المالية 2016، جريدة رسمية، العدد 72.
- (24)- المرسوم 301-22 يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، صادر في 08 سبتمبر 2022، جريدة رسمية عدد 60.
- (25)- القانون 15-22 يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة، الصادر في 20 يوليو 2022، جريدة رسمية، عدد 48.
- (26)- محمد يوسف: "مضمون أحكام القانون رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 2001/08/20 ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية"، مجلة الإدارة، العدد 23، ص 22.
- (27)- المرسوم التنفيذي رقم 153/09: يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية، المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، المؤرخ في 02 ماي 2009، جريدة رسمية عدد 27.
- (28)- لعاري وليد، وبوعزيز أسيا: "الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري"، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر (24/23 فيفري 2014)، جامعة الوادي، ص 6.
- (29)- عماني خديجة، علاق عبد القادر، بن شنون فيروز: "مبدأ الثبات التشريعي وأثره في القطاعات الاستثمارات الأجنبية"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 05، العدد 01، ص 507.
- (30)- حوار صحفي أجراه رئيس الجمهورية عبد العزيز تبون بتاريخ 2023/07/21 مع قناة CCTV الصينية، موقع الكتروني، تاريخ الدخول 2023/07/30 على الساعة 18: 00.
- <https://www.cctv.cn/utf.8#ip=.18vuanr>
- (31)- المرسوم التنفيذي رقم 299/22: يحدد كيفية تسجيل الاستثمارات أو التنازل عنها أو تحويلها وكذا مبلغ الإتاوة المتعلقة بملفات الاستثمار، الصادر في 18 سبتمبر 2022، جريدة رسمية، العدد 60.
- (32)- المرسوم التنفيذي 104-17 المتعلق بمتابعة الاستثمارات وأيضا العقوبات إلى تطبق في حال عدم احترام الشروط والالتزامات المذكورة، جريدة رسمية عدد 16، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2017.
- (33)- المرسوم الرئاسي رقم 302/22: يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيورها، الصادر في 18 سبتمبر 2022، جريدة رسمية للعدد 50.
- (34)- المرسوم التنفيذي رقم 302/22: يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفية الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات الترقيم، الصادرة في 18 سبتمبر 2022، جريدة رسمية العدد 50.



ضمانات تفعيل الاستثمار الصناعي من خلال العقار ... بن حمادة حنان - بن نصيب عبد الرحمن

- (35)- مرسوم تنفيذي رقم 297/22: تحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، مؤرخ في 8 سبتمبر 2022.
- (36)- مرسوم تنفيذي رقم 298/22: تحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، مؤرخ في 08 سبتمبر 2022.
- (37)- القانون رقم 17/23: يحدد شروط وكميات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

