

دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي  
على ضوء التشريع الجزائري

**The Role Of Central Investment Support In Organizing And Conducting  
Industrial Estate: In The Light Of Algerian Legislation**

أ. سعدية قني، جامعة الوادي، الجزائر

تاريخ التسليم: (2017/09/16)، تاريخ القبول: (2017/12/19)

**Abstract :**

The aim of this course is to introduce the research paper is to highlight the central devices of investment support (At the national level) where we find that the Algerian legislator established them to organize and conduct the portfolio of industrial real estate investments as well as a set of powers including the settlement of industrial and real estate investment disputes which consequently gives motivation and protection for national and foreign investors alike.

**Key words:** National Council For Investment, National Agency For Investment, Real Estate Investment, Industrial Estate

**ملخص :**

إن الهدف من تقديمنا لهاته الورقة البحثية هو تسليط الضوء على أجهزة دعم الاستثمار المركزية - على المستوى الوطني - حيث نجد أن المشرع الجزائري أنشأها لتتولى مهمة تنظيم وتسيير حافظة الاستثمارات العقارية الصناعية كما أسند لها جملة من الصلاحيات والتي من بينها تسوية منازعات الاستثمار العقاري الصناعي وهو ما يضيفي تحفيزا وحماية للمستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء

**الكلمات المفتاحية:** المجلس الوطني للاستثمار، الوكالة الوطنية للاستثمار، الاستثمار العقاري، العقار الصناعي.

## مقدمة:

إن سعي الجزائر لتحقيق التنمية الاقتصادية دفعها إلى الاهتمام بتنظيم الاستثمار في مجال العقار الصناعي الذي يعد أحد أهم أدوات السياسة الاقتصادية المنتهجة وأبرز مقومات خطط التنمية الاقتصادية المراد تطبيقها، فالعقار الصناعي شهد عدة إشكالات قانونية نظرية وميدانية كان من بينها طرح المستثمرين لإشكالية الحصول على الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز مشاريعهم في ظل البيروقراطية الإدارية التي كانت سائدة آنذاك والتي تجسدت من خلال الوثائق المطلوبة وتعقيد الإجراءات الإدارية وغيرها، أمام هذا الوضع القائم تدخل المشرع الجزائري وأعاد النظر في المنظومة القانونية للعقار الصناعي حيث عمل على إصدار وتعديل لترسانة هائلة من النصوص القانونية هاته الأخيرة التي سعت في شق أولي منها إلى تنظيم طريقة الحصول على الأصول العقارية المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية بموجب عقود امتياز تتم بين المستثمر المعني والجهة الإدارية المختصة هادفة بذلك إلى وضع حد للمنازعات والإشكالات القانونية المثارة بهذا الصدد وفي سبيل تحقيق ذلك سعى المشرع إلى إرساء وتكريس أجهزة تتولى عملية تنظيم واستغلال العقار الصناعي ومن ثمة تسوية منازعاته فهاته الأجهزة على اختلافاتها وتتنوع الصلاحيات المسندة لها مقسمة إلى أجهزة دعم الاستثمار على المستوى المركزي والمحلي، وإن كنا حاولنا التركيز من خلال هاته الورقة البحثية على دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية كجهة ضبط عقاري تتولى عملية تنفيذ سياسة الاستثمارات العقارية الصناعية التي أرساها المشرع من جهة ومن جهة أخرى تعمل على تنظيم وتسيير استغلال حافظة العقار الصناعي من هذا المنطلق طرحنا إشكالا مفاده : هل استطاعت أجهزة دعم الاستثمار المركزية تحقيق حماية فعالة للاستثمارات العقارية الصناعية بموجب الصلاحيات المسندة لها ؟ .

## 1- تنظيم استغلال حافظة العقار الصناعي من طرف أجهزة دعم الاستثمار المركزية :

نظالما أثيرت مسألة الحصول على الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار الصناعي مشكلا عويصا وعانقا يعترض طريق المستثمرين في سبيل تحقيق وإنجاز مشاريعهم الاستثمارية ناهيك عن مشاكل أخرى تتمثل في المضاربة العقارية الغير مشروعة والإجراءات الإدارية المعقدة وغيرها أمام هذا الوضع تدخلت النصوص القانونية لرسم الحدود الجغرافية للعقار الصناعي وتنظيم طريقة الحصول عليه هادفة بذلك إلى تشجيع الاستثمارات ومحقة حماية للمستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء .

## 1-1- مفهوم حافظة العقار الصناعي : صدرت عدة نصوص قانونية حملت في طياتها

تحديدا للنطاق الجغرافي للعقار الصناعي انصبت على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وهي بذلك تشكل أنواعا للاستثمار العقاري الصناعي تتمثل في :

1-1-1 المناطق الخاصة: تم النص على هاته المناطق في ظل المرسوم التشريعي الملغى 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار وأحال المشرع تنظيمها إلى المرسوم التنفيذي. رقم 321/94 المحدد لشروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها وقد قسمت إلى مناطق التوسع الاقتصادي التي تعد فضاء جيو اقتصادي ينطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي كما تزخر بطاقة من الموارد الطبيعية والبشرية والهياكل القاعدية المطلوب جمعها لتسهيل إقامة أنشطة اقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها فقد وجدت في الولايات أو مجموعة بلديات بموجب قرار مشترك بين السلطات المكلفة بالمالية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط باقتراح من الجماعات المحلية أما المناطق المطلوب ترقيتها فقد كانت تتواجد في البلديات التي تحدد قائمتها

1-1-2 وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المحلية على أساس معايير تعكس الضوابط الديمغرافية والمادية والاجتماعية والاقتصادية للبلديات (بوجردة، 2006، ص. 19) وقد ألغيت هاته المناطق بموجب إلغاء المرسوم التشريعي لصعوبة تطبيقها ميدانيا وعلى إثر صدور الأمر. رقم 03/01 طبقا للمادة 10 استحدث المشرع المناطق المطلوب ترميمها مساهمة خاصة من الدولة حيث تتدخل في تهيئتها وتحضيرها، فهي مناطق تعرف تراجعا اقتصاديا مما يتطلب دعما من طرف الدولة لإعادة هيكلتها وتنشيط قواعد إنتاجها واستدراك تخلفها ويتولى المجلس الوطني للاستثمار تحديدها وتنظيمها طبقا للمادة 7/3 من المرسوم التنفيذي. رقم 355/06 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره وعادة ما تقع هذه المناطق في جبال التل والهضاب العليا ومناطق الجنوب وتوفر الدولة عدة مزايا ذات طابع مالي وجبائي موجبة لترقية الاستثمارات في هذه المناطق وقد انصب اهتمام المشرع بها حتى في ظل القانون. رقم 09/16 .

1-1-2-1 المناطق المهية: وهي تنقسم إلى مناطق نشاطات عرفت بموجب تقرير وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات تحت. رقم 533 المؤرخ في ماي 2006 على أنها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية، الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والملاك الشاغلين (خوادجية، 2014/2015، ص. 62) أنشئت مناطق النشاطات من طرف الولايات والبلديات بغية تحقيق التنمية المطلوبة حيث خصصت الجماعات المحلية تجزئات من أراضيها تابعة لأملكها الخاصة لإقامة هاته المناطق عليها وتولت كل من مديريات أملاك الدولة الولائية والمؤسسات المحلية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية إنجاز هاته المناطق وفق أدوات التهيئة والتعمير، وبعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل والمتمم منه أعطيت صلاحية

تسيير الحافظة العقارية بالنسبة لمناطق النشاطات للبلديات والولايات إلى الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين (عماري، وبوعزيز، 2014، ص. 6) في حين نجد أن المناطق الصناعية هي التي تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات متعددة الاختصاصات وذات منفعة وطنية بشرط أن تكون تابعة لعدة وزارات تسيير عن طريق مؤسسة عمومية اقتصادية تنشأ بموجب قرار من الوالي تطبيقاً لأحكام المرسوم. رقم 200/83 المتضمن شروط إنشاء المؤسسات العمومية المحلية وتنظيمها، أو بموجب أحكام المرسوم. رقم 56/84 المؤرخ في 3 مارس 1984 والمتضمن تسيير المناطق الصناعية وعملها (عماري، وبوعزيز، 2014، ص. 7).

### 1-1-3- الأصول العقارية المتبقية والفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية : نصت

المادة 2 من المرسوم التنفيذي. رقم 153/09 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها على المقصود بالأصول المتبقية التي تعتبر أملاك عقارية تابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة فهي تعد أحسن المناطق بالنسبة للمستثمر الصناعي لكونها أرضية خصبة تساعد على ممارسة أنشطة صناعية عليها على اعتبار أن طبيعة العقار فيها تسهل على المستثمر استغلال الوعاء العقاري لأنها مجهزة مسبقاً لإنجاز منشآت صناعية أما بالنسبة للأصول الفائضة فقد أوردت المادة 3 من المرسوم التنفيذي. رقم 153/09 تعريفاً لها وهي تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعياً لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وذكرها المشرع على سبيل الحصر من بينها الأملاك العقارية الغير مستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة، الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية، الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية والأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها. وعلى هذا الأساس تقوم شركة تسيير المساهمات التابعة لها المؤسسة العمومية الاقتصادية أو المؤسسة العمومية الاقتصادية غير المنخرطة بإرسال ملف تقني يخص كل ملك عقاري، يصرح بشأنه مجلس مساهمات الدولة أنه غير لازم لنشاط المؤسسة لكل من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً والمديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويرفق الملف التقني بنسخة من لائحة مجلس مساهمات الدولة، وبطاقة وصفية مفصلة للملك العقاري ونسخة من عقد الملكية عند الاقتضاء وعليه يتم إدماج الأملاك العقارية الفائضة ضمن الأملاك الخاصة للدولة بموجب عقد إدماج الملك العقاري الذي يعده مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً (عماري، وبوعزيز، 2014، ص. 6).

**1-2- طرق استغلال حافظة العقار الصناعي:**

نظم المشرع بموجب النصوص القانونية طرقا لاستغلال حافظة العقار الصناعي ومن ثمة الحصول على الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار الصناعي بموجب إبرام عقد بين المستثمر والجهة الإدارية المختصة بذلك، ففي بداية الأمر اعتمد المشرع على عقد التنازل لينتقل تدريجيا إلى إبرام عقد الامتياز القابل للتنازل وينتهي به المطاف وبشكل نهائي إلى اعتماده طريق عقد الامتياز الغير قابل للتنازل .

**1-2-1- عقد التنازل المباشر :** هو عقد ينقل الملكية لصالح المشتري بصفة كلية حيث ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وتشتري أن تكون هذه الأملاك غير مخصصة أي متوفرة تاتولت، 2015/2014، ص. 74) يكتسي هذا العقد طابعا إداريا ويتطلب الرسمية لكون مديرية أملاك الدولة هي المختصة بتحرير هذا العقد بصفتها موثق الدولة ممثلة في شخص المدير الفرعي أو الولاوي لأملاك الدولة المفوض من طرف وزير المالية وعلى هذا الأساس فإن من يتولى تحرير العقد المتضمن نقل ملكية الأصل العقاري لفائدة المستثمر هو مدير أملاك الدولة المختص إقليميا على أن يتمتع المستثمر بالملكية التامة للعقار ابتداء من تاريخ إشهار العقد إلا أن المشرع تراجع عن تطبيق هذا العقد عند صدور المرسوم التشريعي. رقم 12/93 بسبب الإشكالات الميدانية التي نتجت عن تطبيقه.

**1-2-2- عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:** كرس المشرع آلية الحصول على القطع الأرضية المخصصة للاستثمار الصناعي عن طريق الامتياز القابل للتنازل الذي استحدثه المرسوم التنفيذي. رقم 12/93 بموجب نص المادة 23 منه، فبمجرد انجاز المشروع وبطلب من المستثمر وذلك من خلال تنظيم أحكامه ووضع شروط تبين إجراءات وطرق إبرام العقد، صدر المرسوم التنفيذي. رقم 322/94 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار حيث عرفت عقد الامتياز على أنه العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا خاضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتشغل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي. رقم 12/93 فمن خلال هذا التعريف نجد أن الدولة منحت للمستثمر حق الانتفاع بما يتضمنه من استعمال واستغلال وعند انقضاء أجل الحق تتنازل الدولة عن حق الملكية للمستثمر بشرط تحقق الشرط الواقف المتمثل في إنهاء المشروع الاستثماري طبقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي. رقم 322/94 حيث كان يتم تقديم طلب الامتياز لدى وكالة ترقية الاستثمار حتى يعرض على الولاوي المختص إقليميا قصد دراسته وتبليغ رأيه في

أجل لا يتجاوز شهر واحد للوكالة ويبلغ مقرر المنح إلى مدير أملاك الدولة للولاية الذي يتولى تحرير عقد الامتياز .

1-2-3- عقد الامتياز الغير قابل للتنازل: كان عقد الامتياز يتم عن طريق المزاد العلني في ظل الأمر. رقم 11/06 بموجب قرار من الوالي أو لائحة من المجلس الوطني للاستثمار بالنسبة للمشاريع المستفيدة من نظام الاتفاقية مقابل تسديد سعر الإتاوة الاجبارية السنوية الناتجة عن المزاد غير أن المشرع أعاد النظر في تنظيم استغلال حافظة العقار الصناعي بموجب الأمر. رقم 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أين تخلى بموجبه المشرع عن عقد الامتياز القابل للتنازل واعتمد على عقد الامتياز الغير قابل للتنازل الذي عرف بموجب المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على انه اتفاق تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري وبذلك أصبح الامتياز يمنح على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ويرخص به بقرار من الوالي أو بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات عندما يكون الأصل العقاري تابع لهيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية كما انه في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 152/09 السالف ذكره أصبح يمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود وبموجب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي. رقم 153/09 نص على أن الامتياز يمنح للأصول المتبقية والفائضة والمتوفرة في المناطق الصناعية بموجب قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، غير أنه بصور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 أبقى على أسلوب وحيد لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وهو أسلوب التراضي بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار الذي كان يتم استثناء في ظل الأمر. رقم 11/06 حيث كان يتم بقرار من الوالي بموجب لائحة من المجلس الوطني للاستثمار والأمر. رقم 04/08 بقرار من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار في حين وعلى إثر صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الذي عدل أحكام المادة 5 من الأمر. رقم 04/08 المذكور أعلاه بموجب المادة 48 منه مُنحت للوالي سلطة إصدار قرار منح الامتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل بناء على اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار وبهذا الخصوص صدرت تعليمة مشتركة مؤرخة في 2015/08/06 حددت كيفيات تطبيق أحكام جديدة متعلقة بمنح الامتياز على

العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية من خلال قيام الولاية بالفصل في طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي مع تبليغه إلى المستثمر دون اجل وإرسال ذات الملف لمديرية أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة من أجل إعداد عقود الامتياز (زادي، سيد علي، 2017، ص . 533 ) وبذلك تدخلت عدة أجهزة إدارية لها مهمة الرقابة على تنظيم استغلال حافظة العقار الصناعي تبدأ من إيداع المستثمر لملفه مرفقا بالوثائق المطلوبة لدى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وضبط العقار ثم التسجيل على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمصالح المحلية التابعة لها ليتدخل المجلس الوطني للاستثمار في تسجيل الاستثمارات التي تتطلب الحصول على قرار بالموافقة من قبل المجلس لتسجيلها وكذا منح المزايا لها والمنصوص عليها في المادة 3 و14 من المرسوم التنفيذي رقم 102/17 .

وبهذا نصل إلى أن المشرع من أجل ضمان حماية الاستثمارات العقارية الصناعية دفعه إلى إرساء أجهزة تتولى تنفيذ سياسة وتوجهات المشرع في تنظيم حصول المستثمر على العقار الصناعي.

## 2- صلاحيات أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير حافظة العقار الصناعي:

تسهر هاته الأجهزة على ضمان السير الحسن للاستثمارات العقارية الصناعية حيث تتولى مهمة الرقابة السابقة واللاحقة والإشراف ومتابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية منذ إيداع المستثمر لطلبه إلى غاية إتمام إنجاز مشروعه فعلا، كما تعمل على حل الإشكالات القانونية التي من الممكن أن تعترض طريق المستثمر عبر كافة مراحل مشروعه الاستثماري لذا نص المشرع على عدة أجهزة .

## 2-1- دور المجلس وصندوق دعم الاستثمار في تنظيم وتسيير استغلال حافظة العقار

### الصناعي

يعد المجلس جهة رقابية عليا تتولى الإشراف على الاستثمارات الوطنية والأجنبية ويعمل بالتنسيق مع مختلف الوزارات والهيئات الإدارية المعنية بالمتابعة الدورية للاستثمار العقاري الصناعي بغرض تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية، أما بالنسبة لصندوق دعم الاستثمار فيكمن الهدف الرئيسي من استحداثه في تخصيص ميزانية لدعم الاستثمارات ومن ثمة تسوية مشكل التمويل المطروح.

## 2-1-1- الصلاحيات المسندة للمجلس الوطني للاستثمار :

(المجلس-الوطني، http://www. mdipi. gov. dz/?224)

## -الصلاحيات الإستراتيجية للمجلس الوطني للاستثمار: وسّعت المادة 18 من الأمر رقم

08/06 صلاحيات المجلس حيث نصت على أنه يكلف بالمسائل المتصلة بإستراتيجية وسياسة دعم الاستثمارات وكذا الموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12 من الأمر السالف ذكره وقد أكدت وقامت بتفصيل هذه الصلاحيات بموجب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم

355/06 السالف ذكره كما أصدر المجلس قرار. رقم 02/50 مؤرخ في 2011/03/06 متضمنا إنشاء مناطق صناعية جديدة تلاه قرار. رقم 13 في الدورة 51 بتاريخ 2011/04/19 ليدعم قائمة المناطق الصناعية مخصصا 69 مليار دينار جزائري لمشروع إنشاءها وإلى جانب الطاقم الحكومي الذي تضمه مختلف المجالس السابقة تدخلت الوزارات لتنظيم العقار الصناعي (خوادية، 2015/2014، ص 138)

- **الصلاحيات الاستشارية للمجلس الوطني للاستثمار:** إضافة إلى المهام ذات الطابع الاستراتيجي التي يتولاها المجلس فإنه يعد كذلك جهة استشارية تعمل بالتنسيق مع مختلف الوزارات والهيئات الإدارية في مجال الاستثمارات وبالأخص منها تنظيمه لمسائل العقار الصناعي من حيث اقتراحه على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار .

- **الصلاحيات التنفيذية للمجلس الوطني للاستثمار:** وللمجلس مهام ذات طبيعة تنفيذية نلخصها في النظام الاستثنائي المنصوص عليها في الأمر. رقم 03/01 مع دراسة الاتفاقيات المبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمستثمر بعدما كان يقوم بعملية الفصل في هذه الاتفاقيات بموجب المادة 19 من الأمر. رقم 03/01 الملغاة، حيث تقوم الوكالة بإبرام هذا النوع من الاتفاقيات لحساب الدولة وفي حالة طلب أحد المستثمرين لمزايا إضافية من الوكالة واعتراضها على منحه إياها أو رفضت صراحة ذلك فإن المجلس كان يقوم بالفصل ( عسالي، نفيسة، 2016، ص. 399) وفي إطار حل إشكالية تمويل المشاريع الاستثمارية وتغطية العجز المالي، فإنه يتولى تبليغ القرارات والتوصيات

والآراء الصادرة عنه إلى أعضائه والإدارات المعنية من طرف الوزير المكلف بترقية الاستثمارات الذي يتولى أمانة المجلس ويضمن متابعة تنفيذ قرارات المجلس طبقا للمادة 7 و3 من المرسوم التنفيذي. رقم 355/06، إلا أن صلاحيات المجلس عرفت تراجعاً في ظل الأمر. رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث أصبحت مهمته تقتصر على مجرد اقتراح تخفيض إضافي للإتاوة الإيجارية كما يسهر على تنفيذ المخططات التنموية خاصة ما تعلق بالعقار الصناعي ( شايب باشا، 2015، ص.79) واتخاذ قرارات متصلة بإنشاء مناطق صناعية جديدة غير أن هذه الاختصاصات تثير مشروعية قرارات المجلس بعد تعديل دستور 96 بموجب قانون. رقم 19/08 (ديان، دون سنة نشر، ص. 23) باعتبار المجلس يرأسه من الناحية القانونية رئيس الحكومة الذي ألغي منصبه واستبدل بمنصب الوزير الأول تكمن مهمته في تطبيق برنامج رئيس الجمهورية وتنسيق عمل الحكومة ( خوادية، 2015/2014، ص. 137) وهكذا فبالنظر للقانون. رقم 09/16 الذي لم يعدل في صلاحيات المجلس ولم يتضمن أية إشارة إلى صدور مرسوم تنظيمي يتولى التعديل في



الصلاحيات المسندة له وهو ما أبقى على ما جاء في تعديل الأمر. رقم 03/01 السالف ذكره إلا أنه بصدر المراسيم التنفيذية لسنة 2017 أضافت للمجلس صلاحيات أخرى ضمناً فقط من بينها نجد المرسوم التنفيذي. رقم 101/17 الذي نص على أنه إثر حضور الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار اجتماعات المجلس وبعد التقييم الاقتصادي الذي تقوم به وتعدده على أساس بطاقة معلومات يحدد نموذجها ومحتواها بموجب قرار من الوزير المكلف بالاستثمار يقوم المجلس بتحديداتها والموافقة عليها طبقاً للمادة 18 من المرسوم التنفيذي. رقم 101/17 الذي يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفية تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات وبذلك أسندت مهمة تسجيل الاستثمارات التي يساوي مبلغها أو يفوق 5 ملايين دينار وكذا تلك التي تمثل أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني وكذا المزايا الممنوحة لها من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لكن بعد الحصول على موافقة مسبقة بموجب قرار صادر عن المجلس طبقاً للمادة 14 و3 من المرسوم التنفيذي. رقم 102/17 المتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبه.

**2-1-2- صلاحيات صندوق دعم الاستثمار :** يتدخل الصندوق في تمويل المشاريع الاستثمارية عبر القروض المباشرة على المدى البعيد الموجهة لتمويل المشاريع العمومية والخاصة بشروط تفضيلية حسب طبيعتها واستجابتها لشروط الصندوق ومساهمتها في أهداف التنمية، كما يتدخل بتمويل القطاعات ذات القدرات العالية في مجال التنمية على فترات طويلة ويكون تدخله على شكل مساهمات تتعلق باستجابة المشروع للمعايير الاقتصادية لتوظيف المال والأثر الإيجابي الملموس على التنمية الاقتصادية وتقتصر هاته المساهمات على مدة محددة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين المعنيين وتساهم في : الاستثمارات المتعلقة بإنشاء المؤسسات وتوسيعها وتأهيلها وضبط مستويات المساهمة بنسبة 34% حسب الشروط المطبقة للقانون الأساسي للصندوق والتي تحدد باتفاقية التفاوض وكذا منحه ضمانات على القروض الخارجية وضمانات تجارية تمنح بنسبة 1% في السنة وتطبيقاً لأحكام المادة 100 من قانون المالية لسنة 2009 أنشأت الحكومة 48 صندوق استثمار يخص جميع الولايات حيث أسندت إدارتها لحساب الدولة بموجب الاتفاقية الموقعة مع وزارة المالية، وبذلك تم تعيين 3 شركات رأس مال الاستثمار وفرعين بنكيين في طور الإنشاء حيث يعملان على اقتراح الأنشطة التي يودان دعمها على وزارة المالية ما عدا الأنشطة التجارية والفلاحية وذلك طبقاً لمعايير الانتقاء للمشاريع الممولة المتمثلة في المساهمة في خلق مناصب العمل والمشاركة في التنمية الاقتصادية المحلية والمساهمة في الحفاظ على البيئة فدور الصندوق يتجسد في التكفل بمساهمة الدولة في كل الامتيازات المخصصة للاستثمارات والتكفل بكل أو جزء من المصاريف الناتجة عن عمليات ترقية ومتابعة الاستثمارات وذلك بعد أن يحدد المجلس الوطني

للاستثمار جدول النفقات التي يتكفل بها الصندوق سنويا) <http://www.andi.dz/index.tphp/ar/fonds-d-investissemen> وعلى إثر اهتمام الدولة بولايات الجنوب والهضاب العليا صدر المرسوم التنفيذي رقم 185/17 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص . رقم 302/089 الذي عنوانه الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب،

و قد وزعت هاته الصناديق عبر كافة ولايات التراب الوطني على النحو التالي :

الجزائر استثمار	الشركة المالية الجزائرية الأوروبية للمساهمة	المؤسسة المالية للاستثمار، المساهمة والتوظيف	فرع البنك الوطني	فرع البنك الخارجي
الجزائر، غابية، بسكرة، قسنطينة، خنشلة، تلمسان، سوق اهراس، الوادي، جيجل، القامة، والمدية	بجاية، البليدة، وهران، أم البواقي، تيارت، عين الدفلى، ميلة	البيض، سطيف، سيدي بلعباس، سكيكدة، تيبازة، تيزي وزو، الجلفة، أدرار، عين تيموشنت، مستغانم	بشار، بومرداس، البويرة، ورقلة، معسكر، تلمسان، تندوف، البزي.	برج بوعرييج، الشلف، غرداية، المسيلة، سعيدة، غليزان، تيسمسيلت، الطارف.

## 2-2 - دور الوكالات الوطنية في تنظيم وتسيير استغلال العقار الصناعي :

### 2-2-2-1- صلاحيات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري :

طبقا لنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 126/12 السالف ذكره نجد أن الوكالة أسندت لها عدة مهام تتمثل في مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأماكن الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي وفي ذلك تعديل للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 119/17 الذي يكمن في إدراج الأماكن الوطنية الخاصة التابعة للدولة والاستغناء عن العقار الاقتصادي العمومي واستبداله بمصطلح الفضاء الاقتصادي (لعماري، وبوعزيز، 2014، ص. 9) فمهمة الوكالة في تسيير حافظة العقار الصناعي تتجسد من خلال نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 التي نصت على إسناد مهمة تسيير الحافظة العقارية للأصول المتبقية والفائضة المسترجعة تدريجيا والمتواجدة في المناطق الصناعية إلى الوكالة ولحساب الدولة على أساس اتفاق يبرم بين مديرية أملاك الدولة والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة إلا أن السؤال الذي طرحه هو هل أن مهمة التسيير المقصودة هي عقد التسيير؟ إن العقد الذي يلتزم بموجبه المتعامل المتمتع بشهرة معترف بها يسمى مسيرا إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية أو شركة مختلطة بتسيير كل أملاكها أو جزء منها باسمها ولحسابها مقابل أجر وبذلك يجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالترويج والبيع على أن تلتزم المؤسسة المعنية بالمحافظة على الملك المسير في حالة جيدة طوال مدة الاستعمال وبقائه حرا من أي قيد بشرط أن تضع المؤسسة المعنية تحت تصرف المسير الوسائل اللازمة لأداء مهمته، غير أن أحكام العقد المطبقة بين معاملات أشخاص القانون الخاص لا يمكن أن تطبق مع الهيئات الإدارية



سنوي يبين فيه نسبة تقدم مشروعه وباقي المعلومات وذلك بعد تأشيرة المصالح الجبائية في الوثيقة التي تسلمها له الوكالة طبقا للملحق الأول من المرسوم التنفيذي. رقم 104/17 على أن يتم إيداع الكشف في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تأشيرة المصالح الجبائية وبذلك تقوم المصالح المحلية للوكالة الوطنية بإحصاء المستثمرين المتخلفين عن إيداع الكشف السنوي في مقارنة بين كشوف التقدم الواردة إليها وبطاقة تسجيل الاستثمار لتقوم بإعداد قائمة بالمستثمرين المتخلفين لترسلها للمصالح الجبائية أو مراكز تسيير المزايا لإعذارهم وتبليغهم بالأعذار في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام قائمة المستثمرين المتخلفين المرسله من المصالح المحلية للوكالة وذلك طبقا للملحق الثاني من المرسوم التنفيذي. رقم 104/17 وعلى أن يقدم كشف التقدم في أجل شهرين يحتسب من تاريخ تبليغ الاعذار تحت طائلة توقيف المزايا وفي حالة عدم إيداعه الكشف طبقا للأجل تتولى مصالح الوكالة إشعار المستثمر بواسطة رسالة موصى عليها بتعليق حقوقه في المزايا مع دعوته للحضور إلى مكاتبها لتقديم المبررات المحتملة وعند التزام المستثمر الصمت في الشهر الذي يلي تاريخ الإشعار هنا تقوم مصالح الوكالة بتجريدته من حقوقه المتعلقة بالمزايا وبالتالي إلغاء شهادة تسجيله طبقا للملحق الثالث من المرسوم التنفيذي. رقم 104/17.

#### الخاتمة:

ختاما لهاته الورقة البحثية توصلنا إلى عدة نتائج أهمها :

- إن المشرع رسم حدود جغرافية للعقار الصناعي في ظل قوانين الاستثمار المتعاقبة فبعد استحداثه للمناطق الخاصة تم إلغائها لأسباب تعود لصعوبة تطبيقها ميدانيا وذلك بإلغاء المرسوم التشريعي. رقم 12/93 المتعلق بتطوير الاستثمار في حين ركز بشكل كبير على دعم وتشجيع الاستثمارات في المناطق المطلوب تمييزها مساهمة خاصة من طرف الدولة بموجب الأمر. رقم 03/01 وعند إصداره للقانون. رقم 09/16 تم استحداث رقم حساب على مستوى صندوق دعم الاستثمار خاص بتمويل المشاريع الاستثمارية في مناطق الجنوب والهضاب العليا .

- عمل المشرع على إنشاء وتوسيع للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات في عدة ولايات من الوطن تجسدت من خلال مهام المجلس الوطني للاستثمار الذي تدخل لاستحداث هاته المناطق .

- في سبيل حل الإشكالات القانونية المطروحة من طرف المستثمرين سعى المشرع إلى تنظيم استغلال حافظة العقار الصناعي والمحافظة عليها من المضاربات الغير مشروعة في الأسواق العقارية واستعمالها لغير الأغراض المخصصة لها وذلك عن طريق إبرام عقد بين الجهة المختصة والمستثمر الذي يعد ضمانه للحقوق والالتزامات لكلا الطرفين المتعاقدين، حيث بدأت عملية التنظيم عن طريق عقد التنازل ونظرا للإشكالات المترتبة عليها تراجع المشرع عن تطبيقه واستقر العمل

ميدانيا بإبرام عقود الامتياز الغير قابلة للتنازل وذلك بتطبيق من الأمر. رقم 04 /08 حيث يكون للمستثمر الصناعي حق الانتفاع على الأرض لمدة معينة وهي 33 سنة قابلة للتجديد مرتين.

- وفي سبيل تنظيم الاستثمارات العقارية الصناعية وتنفيذها أرسى المشرع عدة أجهزة من بينها أجهزة دعم الاستثمار على المستوى المركزي حيث لاحظنا أن المشرع استحدث المجلس الوطني للاستثمار الذي منح له عدة صلاحيات ولكن في ظل إصدار القانون. رقم 09/16 لم يعدل المشرع في صلاحياته وبقي العمل بالمرسوم التنفيذي. رقم 355/06 ساري المفعول مع إشارات قليلة لبعض مهامه في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 102/17، كما لم يتضمن من يتولى رئاسة المجلس بعد أن كانت مسندة لرئيس الحكومة لأن التعديل الدستوري لسنة 2008 استبدله بمنصب الوزير الأول .

- في ظل القانون. رقم 09/16 تم إضفاء تعديلات على الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار التي تم التفعيل من أداءها ومنحها صلاحية إعداد المستثمرين وإشعارهم بالإخلال بالتزاماته طبقا للأجال المنصوص عليها في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 104/17 وهو بهذا وسع من صلاحيات الوكالة .

- أما عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري نجد أن المشرع ألغى المواد 6 و 7 و 8 التي تبين مهام الضبط التي تقوم بها في ظل المرسوم التنفيذي. رقم 126/12 وقلص بعض الصلاحيات المسندة لها والتي من بينها نشر المعلومات حول الأوعية العقارية التي أصبحت مهام ترجع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وهو بذلك ضيق من صلاحيات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

- تم استحداث صناديق دعم الاستثمار بهدف حل إشكالية تمويل المشاريع الاستثمارية وتغطية العجز وقد تم التركيز فيها وبشكل كبير على تمويل المشاريع الاستثمارية الواقعة في مناطق الجنوب والهضاب العليا بموجب تخصيص رقم حساب خاص بها وإن كنا نأمل أن ينشئ المشرع لصناديق دعم الاستثمار العقاري الصناعي كما فعلت بعض التشريعات المقارنة والتي من بينها المملكة العربية السعودية.

وبهذا نقول أنه على اختلاف الأجهزة والصلاحيات المسندة لها إلا أن لها دور فعال في حل إشكالات العقار الصناعي وتنظيم استغلاله نظرا للدور الرقابي الذي تقوم به بدءا من إيداع الطلب من طرف المستثمر إلى غاية متابعة والتأكد من الإتمام الفعلي لانجاز المشروع وفي ذلك حماية للمستثمر وللاستثمارات العقارية الصناعية.

#### قائمة المراجع:

#### أولا- المراجع باللغة العربية:

- بوجردة، مخلوف، (2006)، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، الجزائر: دار هومة.

- تاتولت، فاطمة ( 2014/2015)، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر.
- خوادجية، سميحة حنان (2014/2015)، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، جامعة قسنطينة.
- ديدان، مولود (د. ت)، دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجزائر : دار بلفيس.
- زادي، سيد علي، 28/05/2017، الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 15، العدد الأول، الصفحات من 526 إلى 546.
- شايب باشا، كريمة (2015)، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، جامعة البلدة.
- عسالي، نفيسة، 07/17/2016، اختصاصات المجلس الوطني للاستثمار في جانب الاستثمارات الأجنبية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 13، العدد الأول، الصفحات من 386 إلى 408.
- لعماري، وليد وبوعزيز، آسيا (23/24 فيفري 2014)، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ودورها في الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي .

#### ثانيا/ المواقع الإلكترونية:

- <http://www.mdipi.gov.dz/?224>، المجلس-الوطني،
- <http://www.andi.dz/index.php/ar/fonds-d-investissement>
- <http://www.aniref.dz/index.php/fr/parcs-industriels/fiches-techniques-des-parcs-industriel>.
- <http://www.andi.dz/index.php/ar/missions-de-l-andi>