وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

آليات الاستثمار في العقار الصناعي

من تقديم الطالبتين:

- مغاسل فضيلة
- زاهي كريمة

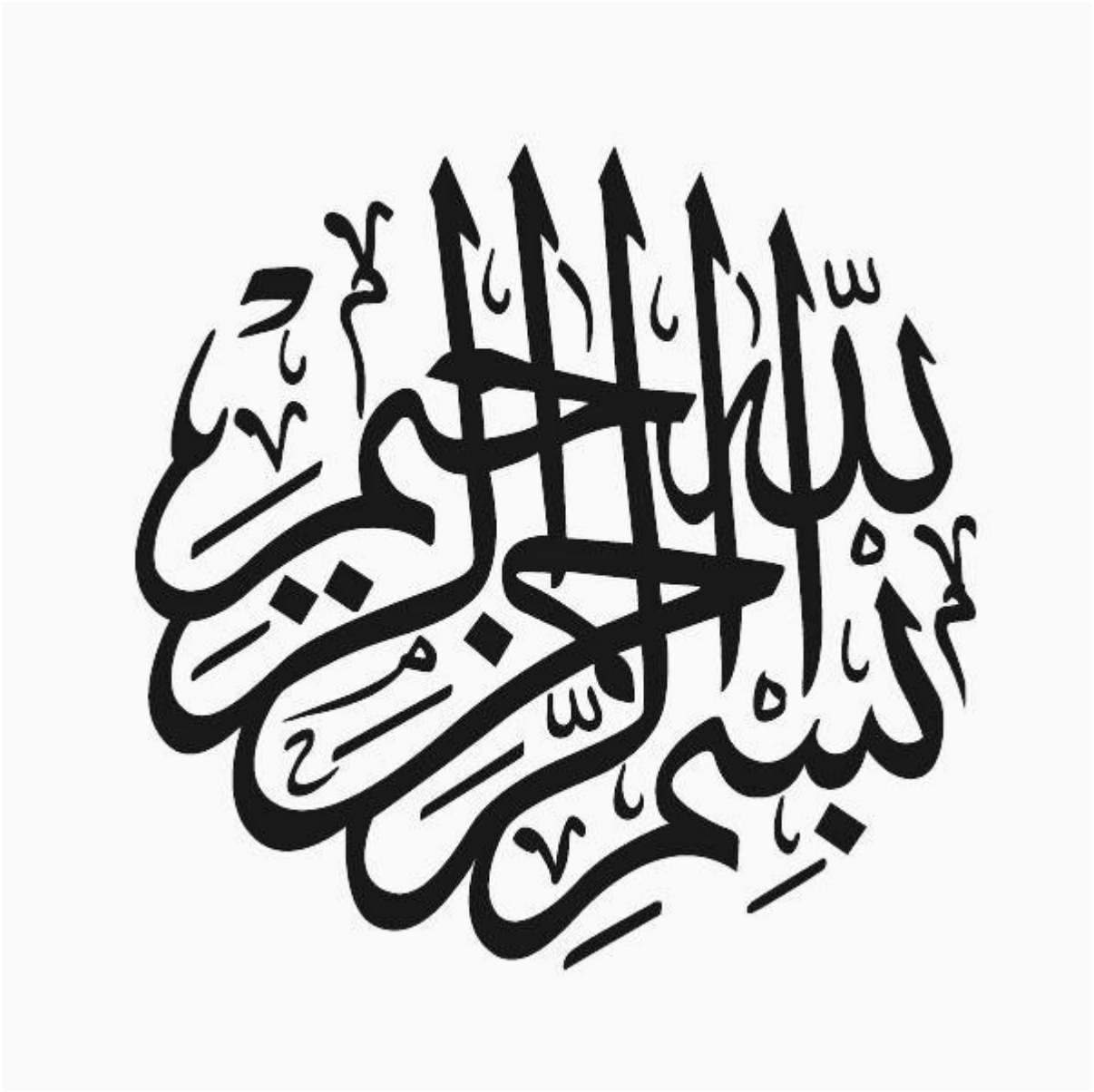
تحت إشراف الأستاذة:

د. جديلي نوال

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
لعريط لمين	جامعة يحي فارس المدية	أستاذ محاضر أ	رئيسا
جديلي نوال	جامعة يحي فارس المدية	أستاذ	مشرفا
بوخديمي نسيمة	جامعة يحي فارس المدية	أستاذ مساعد أ	مناقشا

السنة الجامعية 2024/2023


بسم الله الرحمن الرحيم



الشكـــر

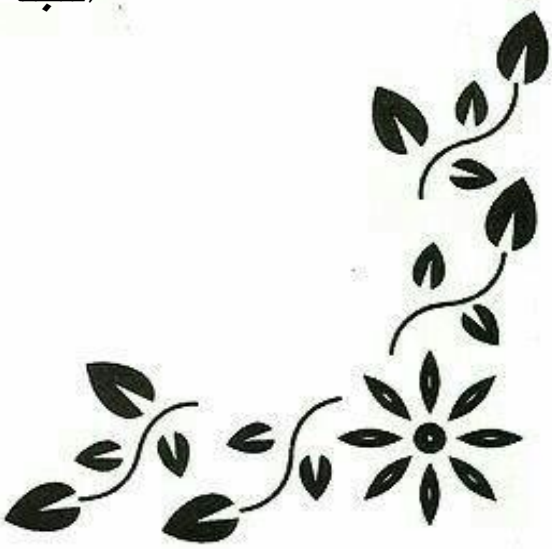
الشكر أولا لله تعالى على توفيقه لنا في هذا العمل

إلى الدكتورة " نوال جديـــلي " على قبولها الإشراف على هذه المذكرة وعلى كل النصائح والتوجيهات القيمة

إلى كل الأساتذة الكرام في جامعة يحي فارس بالمدية

إلى كل من ساعدنا ولو بحرف للوصول إلى هذه المرحلة

كما نتقدم بالشكر والعرفان للأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة الموقرة.



الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى روح أمي الطاهرة، أخي وأختي رحمهم الله وجعل قبرهم روضة من رياض الجنة.

إلى أبي رمز الرجولة والشهامة والحماية والأنس والسند في هذه الحياة أرجو من الله أن يحفظه ويديم عليه تمام الصحة والعافية لك مني كامل الشكر والعرفان

إلى أختي ربيعة التي شاركت معي كل تفاصيل الحياة، والتي تعتبر مثالا للصبر والكفاح وإلى كل اخواتي وأبنائهم وبناتهم بدون استثناء هم مصدر قوتي ودعمي في هاته الحياة حفظهم الله وأنار لهم دربهم

إلى كل موظفي المحافظة العقارية بقصر البخاري خاصة زميلاتي وصديقاتي كل باسمها

إلى كل من ساعدني وأعانني ولو بكلمة طيبة وتمنى لي النجاح ولو بلسانه

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة النجاح

فضيلة مغاسل

الإهداء

إلى الذي وهبني كل ما يملك حتى أحقق له أماله، إلى من كان يدفعني نحو الأمام لنيل المبتغى، إلى الذي سهر على تعليمي بتضحيات جسام

إلى من كان السند القوي في السراء والضراء إلى من كان رمز الصمود والعطاء إلى مدرستي الأولى في الحياة أبي الغالي على قلبي أطال الله في عمره

إلى التي وهبت فلذة كبدها كل العطاء والحنان، إلى التي صبرت على كل شيء التي رعتني حق الرعايّة وكانت سندي في الشدائد وكانت دعواها لي بالتوفيق إلى من ارتحت كلما تذكرت ابتسامتها في وجهي نبع الحنان أمي أعز ملاك على القلب والعين جزاها الله عني خير الجزاء في الدارين

هناك روح قد فارقت الحياة، ولكنها لم تفارقني أبدا حمامتي البيضاء طير من طيور الجنة أختي الغالية شهناز رحمها الله وأسكنها الفردوس الأعلى إلى أخي جزء من الروح وصديقي الذي من عينيه يشرق "الربيع محمد الأمين"

إلى أولادي قرة عيني محمد ومؤيد حفظهم الله ورعاهم

إلى سندي في الحياة رفيق دربي الداعم الأكبر في كل شيء شكرا كثيرا على ثقتك بنجاحي ودفعي نحو الأفضل إلى زوجي العزيز

إلى كل موظفي أملاك الدولة والحفظ العقاري بقصر البخاري وولاية المدية

إلى كل من وقفو بجواري ولو بكلمة طيبة وساعدوني بكل ما يملكون وتمنوا لي النجاح.

كريمة زاهي

مقدمة

مقدمة

يعتبر الاستثمار أحد الركائز الأساسية والبنية التحتية التي يعتمد عليها أي اقتصاد في العالم وعلى غرار باقي الدول، فالجزائر تسعى جاهدة لجلب الاستثمار بشتى الطرق من خلال ترقيته وتطويره، الذي يعد العقار من أهم مقوماته.

تعتبر الصناعة من أهم مجالات الاستثمار نظرا لما لها من أهمية في تطوير الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية المنشودة وفقا لآليات حركية السوق بموضوعات و إجراءات شكلية سهلة بما يتماشى وسياسة الدولة، وبذلك فالعقار الصناعي يحتل مكانة بارزة باعتبار أنه الحلقة الجوهرية للاستثمار الاقتصادي والوعاء الأنسب لممارسة مختلف الاستثمارات الصناعية وبالتالي عامل هام يدفع بالمؤسسات نحو الازدهار في محيط إيجابي.

وأمام ندرة العقار الصناعي وعدم إتمام عملية المسح العام للأراضي أصبحت الدولة الجزائرية تواجه صعوبات توفير الأوعية العقارية اللازمة لجلب الاستثمار من أجل تنمية الاقتصاد الوطني، ذلك أنه أهم العقبات التي تواجه المستثمر الخاص ميدانيا مهما كانت طبيعة مشروعه الاستثماري هي إشكالية الحصول على الموقع العقاري الاستثماري أو الوعاء العقاري.

وفي إطار ترقية الاستثمار في الجزائر وبغرض رفع العرض العقاري الموجه لاستقبال مختلف المشاريع الاستثمارية المنتجة لا سيما منها الاستثمارات الصناعية فإن السلطات العمومية شرعت في إنشاء أو توسيع المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات والتي من المزمع توطينها على قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وبعد وضعها تحت تصرف المستثمرين المعنيين، أي المتعاملين العموميين والخواص المقبولين على حد سواء ومن أجل تحقيق الهدف المرجو تدخل المشرع الجزائري في كل مرة لتنظيمه ووضع نصوص قانونية تضبط استغلاله وتسييره فبالنسبة للعقار الصناعي فقد عرف عدة مراحل، وارتبط ارتباطا وثيقا بالاستثمار، وأول آلية اعتمدها المشرع الجزائري ألا وهي التنازل المنصوص عليه بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات[1]، كما اعتمد التنازل على الأراضي الموجهة للاستثمار الواقعة في المناطق الخاصة بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى[2]، و بموجب قانون المالية لسنة 1994 أقر المشرع الجزائري لأول مرة نظام الامتياز الذي يمكن أن يتحول إلى تنازل إذا تحقق الإنجاز الفعلي للمشروع، ثم صدر الأمر 01-03 المؤرخ في

[1]- الأمر 74-26 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19، لسنة 1976.

[2]- المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 1993/10/05، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64، لسنة 1993.

2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار الملغى[1] الذي أقر كذلك التنازل، و بعدها صدر الأمر 06-11 المؤرخ في 2006/08/30 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[2]، والذي تضمن صيغتي الامتياز والتنازل ليصدر بعده الأمر 08-04 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[3]،الذي أقر صراحة إخضاع العقار الصناعي لآلية الامتياز غير القابل لتحويل إلى تنازل، ليصدر في الأخير القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية[4]، والمرسومين التنفيذيين له 23-486 و23-487،حيث نجد أن المشرع الجزائري قد تخلى عن نظام الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل وكرس العودة إلى نظام الامتياز القابل إلى تنازل، حيث يتم منح الامتياز بصيغة التراضي بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و ذلك على أساس القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز مع خصم مبالغ الإتاوة المسددة .

انتهجت الجزائر أسلوب الامتياز في مجال العقار الصناعي كصيغة قانونية في سبيل تأطير آليات التنمية الصناعية وإعادة بعث الاقتصاد الوطني وتحرير النشاط الاقتصادي وإقامة صناعة وطنية قادرة على تنويع الصادرات وتخليص الاقتصاد الوطني من التبعية.

كما تعود أهمية البحث في هذا الموضوع لكونه يمتاز بالجدة، نظرا لأهمية القانون 23-17 الذي أقر عقد الامتياز كأسلوب ناجح وفعال لتسيير العقار الصناعي بالجزائر وهذا ما جعل المشرع يحدد الأحكام العامة للامتياز وإجراءات المنح، كما تبرز أهمية الموضوع في دراسة مختلف الآليات المؤسساتية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاستغلال هذا العقار وفق قانون الاستثمار 22-18 وقانون23-17،كما يعد الاستثمار في العقار الصناعي أهم آلية لتنفيذ برامج الحكومة الهادفة لتحقيق التنمية الاقتصادية خارج قطاع المحروقات والدفع بالاقتصاد الوطني نحو التطور وتعزيز تدفق الاستثمارات الأجنبية، إضافة إلى ذلك فإن العقار الصناعي يحتل مكانة هامة في الدراسات القانونية لكونه أعم أنواع العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

---

[1]- الأمر 01-03 المؤرخ في 2001/08/20، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، لسنة 2001.
[2]- الأمر 06-11 المؤرخ في 2006/08/30، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53، لسنة 2006.
[3]- الأمر 08-04 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 43، لسنة 2008.
[4]-القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73، لسنة 2023.

أما بخصوص أسباب اختيارنا لهذا الموضوع، فمنها ما هو موضوعي ومنها ما هو ذاتي، حيث تتمثل الأسباب الذاتية في ميولنا لدراسة مثل هذه المواضيع والتي تندرج ضمن مواضيع القانون العقاري وكذا السعي للجمع بين الجانب الأكاديمي والجانب المهني والرغبة الشخصية في معرفة واقع تطبيق آليات استثمار العقار الصناعي في الجزائر.

أما فيما يتعلق بالأسباب الموضوعية فتتمثل في أن عمليات تطهير العقار الصناعي التي شهدتها مختلف ولايات الوطن وبشكل مكثف في الآونة الأخيرة واسترجاعه أصبح موضوع هام جدا في إطار تطبيق الحكومة الجزائرية لسياستها الاستثمارية الجديدة وهو ما دفعنا إلى تناول الواقع القانوني والعملي للاستثمار الصناعي بالدراسة والتحليل.

والجدير بالذكر أن هذه الدراسة تهدف في ظل ما تشهده الجزائر من إصلاحات كبيرة في مجال العقار إلى:

- التطرق إلى عقد الامتياز الصناعي في ظل القانون الجديد 23-17 وقانون الاستثمار 22-18 للوقوف على أهم النقاط التي جاء بها هذا القانون والتي من شأنها أن تقوم بتحفيز العملية الاستثمارية في الجزائر.
- تسليط الضوء على آخر المستجدات حول موضوع استغلال العقار الصناعي، وإبراز حقوق والتزامات المستثمر.
- ضبط المنظومة القانونية المتعلقة بالعقار الموجه للاستثمار بصفة عامة والعقار الصناعي بصفة خاصة.

وبخصوص الدراسات السابقة في الموضوع نجد أن هذا الموضوع تم تناوله من طرف كل من:

- بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر -باتنة 01-، 2022/2021.
- بن تريعة مها، آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس -المدية-، 2023/2022.

من خلال ما تم التطرق إليه سابقا يمكننا طرح الإشكالية الرئيسة التالية:

- **ما هي آليات الاستثمار المتعلقة بالعقار الصناعي في التشريع الجزائري وفقا للقانون رقم 23-17 ؟**

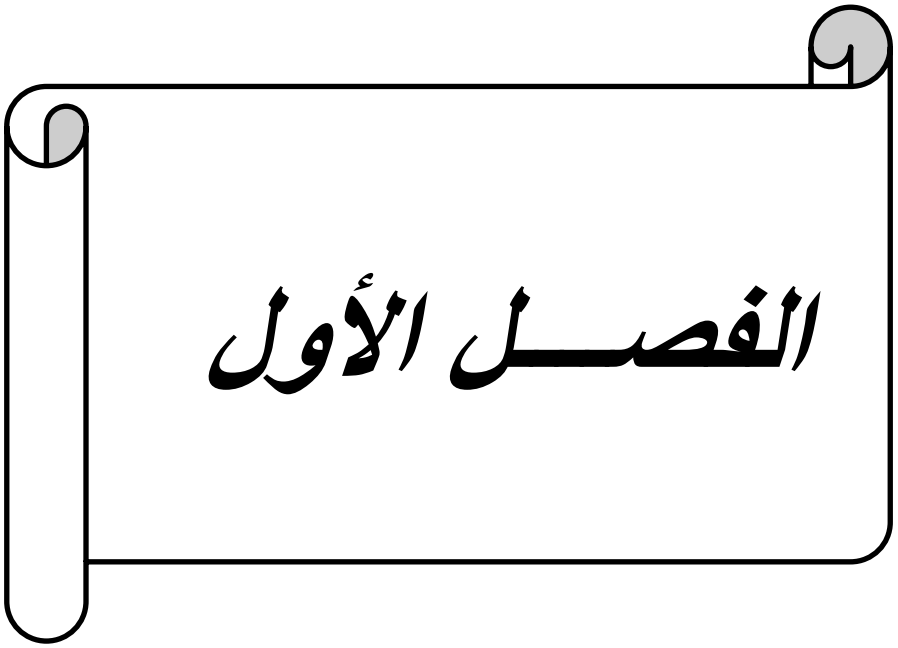
إن الإجابة على هذه الإشكالية تتطلب اولا الإجابة على الاسئلة الفرعية من أهمها ما يلي:

- ما مفهوم العقار الصناعي وعقد الامتياز الصناعي وما هي مكونات الحافظة العقارية؟

- ما هي الضمانات والتسهيلات التي استفاد منها المستثمر في إطار القانون 22-18 والقانون 23-17 وماهي الأجهزة المؤسساتية المكلفة بتسيير العقار الصناعي في ظل هذين القانونين؟
- هل نجح المشرع الجزائري في إرسائه لنظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في العقار الصناعي؟

للإجابة على الإشكالية الرئيسة والتساؤلات المتفرعة عنها تم اتبعنا المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، وهو الأمر الذي حاولنا تجسيده من خلال الخطة التالية:

حيث تناولنا في الفصـــل الأول الآليات القانونية لترقية الاستثمار في العقار الصناعي، أما عن الفصل الثاني فقد حمل عنوان الآليات المؤسساتية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي.


الفصـــل الأول

الفصـــل الأول

عقد الامتياز كآلية قانونية لترقية الاستثمار في العقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي عجلة التنمية الاقتصادية، والوعاء الأمثل لخدمة هذه الأخيرة، كما يعتبر حجر الأساس في تطور اقتصاد البلاد، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري لاستصدار العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية التي أقرت مجموعة من المبادئ والطرق وحتى الهيئات التي من شأنها القيام بتسيير العقار الصناعي تسييرا يضمن حسن استغلاله والحفاظ عليه.

نظم المشرع الجزائري مسألة الامتياز في العقار الصناعي كأحد الوسائل التي يتم استغلال العقار الصناعي عن طريقها، لذلك تناولنا في هذا الفصل ماهية العقار الصناعي (المبحث الأول)، ماهية عقد الامتياز في مجال استثمار العقار الصناعي (المبحث الثاني).

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي.

في إطار سعي الدولة الجزائرية لتنظيم مسألة المشاريع الاستثمارية، كان لزاما عليها توفير العديد من العقارات المستقبلة لهذه الأخيرة، ونظرا لأهمية هذه المشاريع الاستثمارية نظم المشرع من خلال مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية مسألة الأوعية العقارية التي تحتوي هذه المشاريع ليقع بذلك الاختيار على العقار الصناعي الذي يتميز بخصائص فريدة عن غيره من العقارات.

لذلك تناولنا في هذا المبحث مفهوم العقار الصناعي (المطلب الأول)، ومفهوم حافظة العقار الصناعي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي.

قبل التطرق إلى مفهوم العقار الصناعي وجب علينا الإشارة أولا إلى تعريف العقار بصفة عامة، عرّف المشرع الجزائري العقار بوجه عام في المادة (01/683) من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم[1]، بنصها على ما يلي: **"كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"**، من خلال نص المادة سابقة الذكر يتضح بأن العقار يتسم بالثبات في مكانه، وغير قابل للنقل من دون إلحاق ضرر به وتلفه، وخلافا لذلك يعد منقولا.

إلا أنه تجدر بنا الإشارة إلى أنه لهذه القاعدة استثناء وذلك بالنظر إلى وجود نوع خاص من العقارات ألا وهو العقار بالتخصيص والذي هو عبارة عن منقول بطبيعته، غير أن القانون قرر اعتباره عقارا لأنه يرتبط بعقار بحسب طبيعته ويشكلان معا مجموعة اقتصادية واحدة، فلا ينفصل عنه بصورة وهمية بسبب صلتها بالعقار وبالتالي يخضعها لنفس النظام القانوني الذي يخضع له العقار[2].

وللتوصل إلى مفهوم العقار الصناعي تطرقنا في هذا المطلب إلى التّعريف العقار الصناعي (الفرع الأول) وخصائص العقار الصناعي وتمييزه عما يشابهه من مصطلحات (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التّعريف بالعقار الصناعي.

للتوصل إلى تعريف جامع وشامل للعقار الصناعي تطرقنا في هذا الفرع إلى تعريف العقار الصناعي (أولا) وأهمية العقار الصناعي (ثانيا).

---

[1]- الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، لسنة 1975.

[2]- محمد بن قادة خويرة، النظام القانوني للعقارات ذات الطبيعة الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر القانون الخاص المقارن، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، المجلد 02، العدد 03، 2016، ص25.

أولا: تعريف العقار الصناعي.

نظرا لكثرة التعريفات المتعلقة بالعقار الصناعي، فنجد التعريف الفقهي والتعريف القانوني وهو ما تناولناه من خلال هذه النقطة البحثية.

أ- التعريف الفقهي.

تعرف الصناعة على أنها الركيزة الأساسية للتنمية الصناعية، وبمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، هي نوع من التنظيم الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية، وهي تعتبر ركيزة هامة من ركائز التنمية في الاقتصاد وكأحد أهم قطاعات تنويع الإنتاج المحلي وتغطية احتياجات الأسواق المحلية من المنتجات المحلية، وكذا توفير فرص العمل[1].

يقصد بالعقار الصناعي في نظر الفقه بأنه "تلك القطعة من الأرض التابعة لأملاك الدولة العامة أو الخاصة والمهيأة لأن تكون موطن المنشأة أو المصنع أو المشروع الاستثماري" ويعرف كذلك على أنه "ذلك الفضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تميزا له عن العقار الفلاحي والعقار السكني"[2].

ويعرف العقار الصناعي أيضا على أنه الحيز المكاني، أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية سواء كان مبنيا أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل، ولقد عرف هذا الأخير منذ الاستقلال عدة أنظمة للاستثمار فيه نظرا لأهميته، فكانت في بداية السبعينات فكرة تقسيمه ضمن مناطق صناعية، إلا أن الإشكال الذي ظهر يتعلق بطبيعة عقد الملكية في هذه المناطق، وكيفية تسييره وحمايته إذا ما اعتبرنا هذه الأخيرة مناطق تخضع لنظام خاص في استغلاله، بالنظر إلى الشروط القانونية المنظمة لذلك"[3]، أو هو" تلك التجزئة الصناعية المأخوذة في شكل مناطق صناعية أو مناطق نشاطات أو أراضي شيدت عليها مؤسسات صناعية إنتاجية"[4].

ب- التعريف القانوني.

لم يعرف المشرع الجزائري العقار الصناعي تاركا في ذلك المجال للفقه، وإنما اهتم بتنظيمه وتسييره عن طريق نصوص قانونية، وهذا ما ترتب عنه تعدد المصطلحات الخاصة به ضمن العديد من النصوص القانونية المنظمة له بين **"العقار الصناعي"، "العقار الموجه للاستثمار"، "العقار**

---

[1]- مفيدة لمزري، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، مجلة القانون الدولي والتنمية، الصادرة عن مخبر القانون الدولي للتنمية المستدامة، جامعة عبد الحميد بن باديس -مستغانم-، المجلد 07، العدد 02، 2019، ص 69.

[2]- عبد الحميد جلاجل، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهر مولاي -سعيدة-، 2015/2014، ص3.

[3]- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 05.

[4]- مراد بلكعيبات، العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عامر ثليجي -الأغواط-، 2014/2013، ص06.

الاقتصادي" وهذا التباين ناتج عن اختلاف الوزارات التي نظمته، فكان الأجدر من المشرع ضبط المصطلح والمتمثل في العقار الصناعي وهو الواجب اعتماده باعتباره المصطلح الأكثر ملائمة[1].

وبالرجوع إلى مجموعة النصوص القانونية ذات الصلة المباشرة بموضوع العقار الصناعي، نلاحظ بأنها تكتفي فقط بإدراج التي جاءت لتنظيمها من دون عناء السعي لوضع تعريف محدد له، وعليه يمكن ذكر البعض منها على النحو التالي:

الأمر 08-04 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي عرف العقار الصناعي بصفة ضمنية تحت اسم الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وبصفة سلبية تعتمد على أسلوب الاستثناء حيث يعتبرها كل أرض تخرج عن نطاق المادة (02) منه والتي تنص على ما يلي: **"تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية:**

- الأراضي الفلاحية؛

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية؛

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية؛

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة؛

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"[2].

القانون 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والذي جاء في مادته (01/04) بتعريف العقار الصناعي تحت مسمى القار الاقتصادي بنصها على ما يلي: **"العقار الاقتصادي هو كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار"[3].**

انطلاقا من النصوص القانونية والتنظيمية، يمكننا تعريف العقار الصناعي على انه "مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية

---

[1]- نصيرة بن عيسى، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر -باتنة-، 2022/2021، ص 87.

[2]-الأمر 08-04 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 43، لسنة 2008.

[3]- القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73، لسنة 2023.

المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية، والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجه لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة"[1].

ثانيا: أهمية العقار الصناعي.

يعد العقار الصناعي البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد، وهذا ما يتضح جليا من خلال الترسانة القانونية التي جاءت لتنظيمه، ونظرا لأهميته في ترقية الاستثمار دفع بالمشرع إلى البحث عن معايير وضوابط قانونية تحدد كيفية استغلال هذا النوع من العقار ليكتسي بذلك أهمية خاصة في الحياة الاقتصادية، نظرا لما له من دور فعال من خلال عناصر أهمها:[2]

- القيمة المرتفعة للعقار: حيث يشكل في العالم أحد أهم الثروات التي يمكن أن يكتسبها الفرد ويعد أغلى أنواع الأموال لتمييزه بالديمومة وبالتالي يصبح مقبولا كضمان من قبل البنوك والمؤسسات المالية وقيمته قد تتزايد عكس الأسهم.
- زيادة المشاريع وتنوعها: مما يزيد من إيرادات الدولة وتخفيف الأعباء المالية والإدارية عنها.
- جذب المستثمرين لمختلف القطاعات الاقتصادية: فتوفر العقار يعطي المستثمرين الوطنيين والأجانب ضمانات كافية للمخاطرة برؤوس أموالهم واستثماراها في مختلف القطاعات الاقتصادية فتوفيره بأسعار معقولة يشجع على تنويع الاستثمارات، الذي يؤدي إلى تنويع مصادر الإنتاج والزيادة في الصادرات وبالتالي ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي.
- تنظيم السوق العقارية: باعتباره عامل محفز على جذب الاستثمار لضمان توفير الأوعية العقارية للمستثمرين الحقيقيين تمنح ضمانات أكثر لهم، فهناك علاقة تناسبية بين تنظيم الاستثمار وتشجيعه وتنظيم السوق العقارية.
- يساهم في استغلال المواد الأولية المحلية: وهذا يستلزم توفير كل الإمكانيات والظروف لتسهيل عملية الاستفادة بالمواد المحلية.

الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي وتمييزه عن غيره من العقارات.

يتميز العقار الصناعي بالنظر إلى أهميته الاقتصادية عن غيره من العقارات بالعديد من الخصائص وكما يشترك معها في البعض منها، لذلك تناولنا في هذا الفرع خصائص العقار الصناعي (أولا)، وتمييز العقار الصناعي عن غيره من العقارات (ثانيا).

---

[1]- نبيلة لدرع، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، مجلة حوليات جامعة الجزائر، الصادرة عن جامعة الجزائر 01، المجلد 35، العدد 03، سنة 2021، ص 11.

[2]- نصيرة بن عيسى، المرجع السابق، ص89.

أولا: خصائص العقار الصناعي.

يتميز العقار الصناعي بجملة من الخصائص والتي نذكر منها ما يلي:

أ- من حيث تكوين العقار الصناعي.

بالرجوع إلى نشأة وتطور العقار الصناعي نجد أنه حديث النشأة ولم يتم إنشاؤه إلا بعد الاستقلال، ونجد أن العقار الصناعي في بداية تكونه جاء موافقا ومتماشيا للنظام الاقتصادي والسياسي لتلك الفترة، حيث كانت الدولة تنتهج النظام الاشتراكي الذي يكرس الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية، فكانت أولى المحاولات تنظيمه في السبعينات من خلال المرسوم 73-45 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية[1].

ب- من حيث الاستثمار في العقار الصناعي.

يعتمد الاستثمار على فكرة الاستغلال دوم التملك للعقار، لذلك أعطى المشروع للمستثمر، استغلال العقار الصناعي، عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد إلغاء عقد التنازل وعقد الامتياز القابل للتحول إلى التنازل، كما أقر عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم المستثمر باتباعها قبل استفادته من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز[2].

ج- من حيث توزيع المناطق.

يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق خاصة ومناطق حرة، وما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجاتها من أصول.

د- من حيث المنازعات الناجمة عن استغلال العقار الصناعي.

من بين خصائص العقار الصناعي الصعوبة في تحديد النزاعات التي تتعلق بالعقار الصناعي عن غيره من العقارات، الأمر الذي يجعلنا ندرس تميز العقار الصناعي عن غيره من العقارات الأخرى كالعقار الفلاحي، العقار السياحي والعقار السكني[3].

ثانيا: تمييز العقار الصناعي عن غيره من العقارات.

يشترك العقار الصناعي وغيره من العقارات في كثير من النقاط، إلا أنه وجب التفريق بينهم وهو الأمر الآتي بيانه.

---

[1]- مفيدة لمزري، المرجع السابق، ص 70.

[2]- صفية بن صالح ونسيمة بن صالح، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف -المسيلة-، 2018/2017، ص07.

[3]- أميرة بن زغيبة، دور العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي -برج بوعريريج-، 2022/2021، ص13.

أ- العقار الصناعي والعقار الفلاحي:

يعد العقار الصناعي كمصطلح حديث عاملا مهما في تحقيق سياسة الدولة في جلب الاستثمار، لذلك اهتم به المشرع في مختلف سياسات الدولة[1]، فهو يخضع لعدة قوانين تنظيمية منها الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، وكذا الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 2008/09/01، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية.

أما بالنسبة للعقار الفلاحي فيرتبط للعقار الفلاحي فيرتبط مباشرة بالأراضي الفلاحية والتي تكون مخصصة للزراعة، فينظمه القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 والذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/09/23 والمحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية وغيره من القوانين والمراسيم؛ يستغل العقار الصناعي بموجب عقد امتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أما العقار الفلاحي كان في فترة الاستغلال 1962 إلى 1968 عن طريق نظام السير الذاتي، وبعد ذلك انتهج نظام الثورة الزراعية بموجب الأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية مرور إلى التوجيه الفلاحي رقم 08-16، وأخيرا استقر الوضع بآلية عقد الامتياز لاستغلال العقار الفلاحي لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل إتاوة سنوية، وذلك حسب القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة[2].

ب- العقار الصناعي والعقار السياحي:

فيما يخص العقار الصناعي فقد تم ذكر معظم النصوص التي تنظمه فيكفي اللجوء إلى تقديم أهم القوانين التي صدرت فيما يخص العقار السياحي، فالعقار السياحي لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا له، تاركا في ذلك المسألة للفقه والذي عرفه على أنه "مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمحددة في مخطط التهيئة السياحية"[3].

بالنسبة للأنظمة القانونية نجد الأمر 03-01 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة وكذا الامر رقم 03-02 الذي يحدد القواعد العامة لاستعمال واستغلال السياحيين للشواطئ، وأيضا القانون رقم 03-03 الذي يتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، كل هذه القوانين ألغيت بموجب القانون 08-04 واعتبر

---

[1]- محمد بلفضل، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار، مجلة صوت القانون، الصادرة عن جامعة عبد الرحمان بن خلدون -تيارت-، المجلد 05، العدد 02، 2018، ص 116.

[2]- نسرين حصران وخديجة فاسي، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 -قالمة-، 2019/2018، ص18.

[3]- فتحي بن زيد، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون -تيارت-، المجلد 01، العدد 02، 2017، ص 61.

هذا الامر مشترك بين العقارين الصناعي والسياحي كون العقار السياحي موجه للاستثمار في مجال العقار الصناعي ويهدف إلى الربح المالي[1].

فيما يخص استغلال العقار السياحي وفقا للمادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 يمنح الامتياز عن طريق التراضي على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة، وفي سنة 2015 وبموجب قانون المالية حسب المادة (48) منه أصبح يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي، بناء على اقتراح من المدير الولائي للاستثمار بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة[2].

ج- العقار الصناعي والعقار السكني:

نص على العقار السكني المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/03 المتعلق بالنشاط العقاري، والقانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04 والمتعلق بالترقية العقارية والقانون رقم 87-03 والمتعلق بالتهيئة.

يتم استغلال العقار الصناعي بموجب عقد امتياز وذلك لمدة محددة في القانون وبالنسبة للعقار السكني فيستغل من قبل المرقين العقارين، الذين لديهم الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من الأراضي البلدية وذلك يكون عن طريق الأراضي أو ما يحدده التنظيم[3].

المطلب الثاني: مكونات حافظة العقار الصناعي.

يقصد بحافظة العقار الصناعي تلك الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار في المجال الصناعي، وبالنظر إلى الأهمية التي يكتسيها العقار الصناعي في مجال الاستثمار كان لزاما على المشرع الجزائري في إطار سعيه لتنمية المشاريع الاستثمارية وتجسيدها الفعلي على أرض الواقع أن يوفر الأوعية العقارية التي تستقبل هذه الأخيرة؛ لذلك أقر المشرع الجزائري جملة من القوانين التنظيمية التي تحدد نوعية ومجال العقارات الصناعية الموجهة للاستثمار.

بالرجوع إلى نص المادة (02) من القانون 23-17الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، على مكونات العقار الصناعي بنصها على ما يلي: **"تطبق أحكام هذا القانون على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والمتكون من:**

- **الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،**
- **الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة،**

[1]- نورية بودادة وابتسام عماري، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة -بجاية-، 2017/2016، ص16.

[2]- فتحي بن زيد، المرجع السابق، ص 65.

[3]- أميرة بن زغيبة، المرجع السابق، ص15.

- **الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية،**
- **الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية،**
- **الأراضي العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة،**
- **الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية،**
- **الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري،**
- **الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة"[1]**

لذلك تناولنا في هذا المطلب المناطق المهيأة (الفرع الأول)، وحافظة العقار الصناعي في المناطق الواقعة خارج المناطق المهيأة (الفرع الثاني)، وحافظة عقار المؤسسات العمومية المنحلة والاقتصادية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المناطق المهيأة.

يقصد بالعقار المهيأ حسب نص المادة (04) من القانون 23-17 سالف الذكر بأنه: **"كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة مزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله"[2].**

تنقسم المناطق المهيأة في نظر المشرع الجزائري إلى قسمين، لذلك تناولنا في هذا الفرع المناطق الصناعية (أولا)، ومناطق النشاط (ثانيا).

أولا: المناطق الصناعية.

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا للمناطق الصناعية، ولكن أمام انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق وتزايد الرغبة في الاستثمار، بادرت بعض الوزارات التي لها علاقة مباشرة مع هذه المناطق في تعريفها، حيث جاء في تقرير وزارة الصناعة وإعادة الهيكلة تعريف المناطق الصناعية بأنها عامل حقيقي من عوامل ترقية وعصرنة النسيج الصناعي، وفي موضع آخر من نفس التقرير اعتبرتها عاملا هاما جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار، وحسب تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة رقم 121 المؤرخ في 2004/07/21، تم تعريف المناطق الصناعية بأنها مساحة تمنح للمؤسسة المحيط الملائم والإيجابي للعمل، وتشكل عاملا مهما من عوامل ترقية الاستثمار وتحسين مردودية المؤسسة، وفي تقرير آخر حول حركية السوق العقارية، وضعت وزارة المساهمة وترقية الاستثمار تعريفا للمناطق الصناعية باعتبارها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة.

---

[1]-القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73، لسنة 2023.

[2]- المرجع نفسه.

ويمكن تعريف المنطقة الصناعية بأنها عبارة عن أرضية مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، ويتوقف نجاحها عن الموقع الذي تحتله لشبكة الطرق وقنوات التوزيع بالإضافة إلى سعر الأرض داخل المنطقة ذاتها[1].

يطلق على المناطق الصناعية عادة تسميات مختلفة كالنطاق الصناعي، الميدان الصناعي، المستوطنة الصناعية، الصناعية، ومهما اختلفت التسمية فإنها تصب في مفهوم واحد وهو أنها "مساحة من الأرض تضم مجموعة مصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، وتوزع هذه المساحة إلى أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين، وذلك بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشاؤها وخصائصها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات"[2].

تم النص على المناطق الصناعية لأول مرة بموجب المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري1973، المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعي حيث كلفت هذه الأخيرة بموجب نص المادة (02) منه بما يلي: **"تكلف اللجنة بجمع كافة عناصر الاعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني وبتقديم كل رأي وعرض أي اقتراح وبصفة عامة بتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وذلك لترقية المناطق المذكورة على أحسن وجه وتنمية مناطق العمران المعنية"[3].**

أدى عمل هذه اللجنة إلى إحداث 77 منطقة صناعية وتهيئتها عبر التراب الوطني، وبعد أن أصبحت المناطق الصناعية واقعا بدا من ضروري وضع إطار قانوني يحدد إجراءات تسيير هذه المناطق الصناعية[4]، حيث صدر المرسوم 84-55 المؤرخ في 1984/03/03 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، والذي حدد الهيئات المكلفة بإدارة المناطق الصناعية، والتي تم النص عليها بموجب نص المادة (01) منه والتي نصت على ما يلي: **"تتولى إدارة المنطقة الصناعية حسب إحدى الحالات التالية:**

- **إما مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي أنشئت في إطار أحكام المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19 مارس سنة 1983 المذكور أعلاه، إذا أقيم في المنطقة الصناعية المعنية ما يأتي: أعمال ذات مصلحة محلية، أعمال متعددة الصلاحيات ذات مصلحة وطنية تابعة لوصاة وزارات متعددة،**

---

[1]- محمود سردو، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، الصادرة عن جامعة حسيبة بن بوعلي -شلف-، المجلد 11، العدد 02، 2019، ص53.

[2]- مها بن تريعة، آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس -المدية-، 2023/2022، ص42.

[3]- المرسوم 73-45 المؤرخ في 1973/02/28، المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعي، الجريدة الرسمية عدد 20، لسنة 1973.

[4]- محمود سردو، المرجع السابق، ص53.

- **إما مؤسسة ذات طابع اقتصادي أنشئت حسب كيفيات منصوص عليها في مرسوم، إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال ذات مصلحة وطنية أو نوعية تابعة لوصاية واحدة،**
- **وإما وحدة متخصصة أنشئت في إطار قوانين وتنظيمات معمول بها إذا أقيمت في المنطقة الصناعية المعنية أعمال نوعية أو ذات مصلحة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة"[1].**

ونظرا لعدم تكيف هذا النص مع المبادئ الواردة في الميثاق والأمر المتعلقين بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات فقد صدر المرسوم 84-56 الذي تضمن كيفيات تسيير المناطق الصناعية كمرحلة انتقالية، والذي نص على تسيير هذه المناطق عن طريق مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية التي تنشأ بموجب مرسوم يحدد مقرها والوصاية عليها؛ وقد تزامنت هذه المرحلة مع تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، والتي كانت تنحصر في الأراضي الواقعة في المناطق العمرانية والتي أدمجتها البلدية ضمن احتياطاتها العقارية، حيث يمكن تخصيص جزء منها لإقامة محلات تجارية لا ترقى إلى ورشات صناعية[2].

ثانيا: مناطق النشاط.

لم تحظى مناطق النشاطات، بتعريف من طرف المشرع الجزائري ولكن يمكن تعريفها تبعا لما جاء في تقرير وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات رقم 533 المؤرخ في ماي 2006 كالآتي:

"مناطق النشاطات مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات، وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجماعات المحلية الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والملاك الشاغلين".

كما تم تعريفها من تقرير آخر لنفس الوزارة رقم 78-26 المؤرخ في 12 جانفي 2008 بأنها: "مساحات لترقية وتنمية النشاطات الاقتصادية بصفة عامة، بخلاف النشاطات والصناعات المنتجة التي تقع في المناطق الصناعية"[3].

تم إنشاء مناطق النشاطات من طرف الولايات والبلديات، وذلك في إطار من التنمية المحلية للولايات والبلديات وذلك بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر رقم 74-26 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ووفقا لقوانين الاستثمار السارية المفعول، خصصت تجزئات من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للبلديات من أجل إقامة مناطق نشاطات لاستقبال مشاريع تنموية لفائدة المستثمرين الذين تم اعتماد استثماراتهم الخاصة، ويتم إنشاء هذه المناطق وفقا لأدوات التهيئة والتعمير،

[1]- المرسوم 84-55 المؤرخ في 1984/03/03 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 10، لسنة 1984.
[2]- محمود سردو، المرجع السابق، ص54.
[3]- نسرين حصران وخديجة قاسي، المرجع السابق، ص23، 24.

وكانت تتم انجاز هذه المناطق حتى بتخصيص أملاك أو أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة، وثم تحول لفائدة البلديات وكانت تتم استفادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات[1].

نظم الأمر 74-26 سالف الذكر طرق تكوين هذه المناطق، التي قد تكون ناتجة عن عملية ضم أراضي تابعة للخواص بواسطة أسلوب نوع الملكية للمنفعة العامة، أو تعتبر أصول عقارية تابعة للبلديات في حد ذاتها، بالإضافة إلى تخصيص أملاك أو أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة، وتحول بعدها لفائدة البلديات[2].

اشترطت المادة (02) من الأمر 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، أن تكون مناطق النشاط داخل المناطق العمرانية وذلك بنصها على ما يلي: **"تتكون الاحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا الأمر من أرض من كل نوع من أراضي تابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد.**

وينبغي أن تكون هذه الأراضي داخلة في منطقة عمرانية"[3].

وقد تم إنشاء 449 منطقة نشاط على مستوى 46 ولاية بمساحة إجمالية تقدر ب 7500 هكتار وهذا ما مكن الجماعات المحلية من وضع فضاءات موجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، وذلك وفق لقوانين الاستثمار السارية المفعول أنذاك ثم فيما بعد استغلت تلك الأراضي على أساس تطوير الأنشطة الاقتصادية التي تتماشى مع طاقاتها ومخططها التنموي مع تنفيذ كل الإجراءات من أجل تشجيع تدخل المتعاملين، وعلى هذا عمل الولاة على إنشاء مناطق نشاطات لإنجاز المشاريع الاقتصادية بما فيها المشاريع الصناعية والإنتاجية وقد بدأ العمل بهذا المنوال منذ الثمانينات.

ولهذا فإن البلديات خصصت تجزئات من الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للبلديات من أجل إقامة مناطق نشاطات وأعمال وكان كل من مديريات أملاك الدولة الولائيين والمؤسسات المحلية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية يعملون على إنجاز هذه المناطق وفق أدوات التهيئة والتعمير وكانت تتم إنجاز هذه المناطق وفق أدوات التهيئة والتعمير وكانت تتم إنجاز هذه المناطق حتى بتخصيص أملاك أو أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة وثم تحول لفائدة البلديات وكانت تتم استفادة من القطع الأرضية داخل مناطق النشاطات لفائدة المستثمرين الذين تم اعتماد استثماراتهم الخاصة[4].

---

[1]- عيشوش سقني وسامية شاوش إخوان، الآليات القانونية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2022/2021، ص16.

[2]- يمينة منقلتي وديهيةطاشور، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو-، 2014/2013، ص15.

[3]- الأمر 74-26 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19، لسنة 1974.

[4]- سي تواتي عقبوبي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، قسم القانون الخاص، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس -مستغانم-، 2020/2019، ص39.

ثالثا: الفرق بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

يمكن التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط اعتمادا على المعايير الآتية:

- من الجانب القانوني والتنظيمي: تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة بتسييرها بمرسوم، أما مناطق النشاط ناتجة عن مبادرات محلية، وقد تنشأ بقرار صادر عن الوالي بمبادرة المجلس الشعبي البلدي أو الوكالات العقارية الولائية.

- من جانب حجم المناطق: مناطق النشاط أقل نسبيا من حجم المناطق الصناعية، ومن النادر أن تزيد مساحتها عن 100 هكتار، في حين كثير من المناطق الصناعية تتجاوز هذه المساحة.

- من جانب طبيعة النشاطات: إذا كانت المناطق الصناعية تأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة مناطق النشاط تستقبل في غالب الأحيان وحدات صغيرة ومتوسطة، إضافة إلى وحدات تابعة لقطاع الخدمات (توزيع، تجارة، تخزين).

- من جانب التهيئة وتسيير المناطق: مناطق النشاطات ليست محددة بصفة دقيقة، وقد تكون مندمجة في النسيج العمراني، كما أن لا يوجد مؤسسة مكلفة بتسييرها، فهذه المهمة موكلة مباشرة للجماعات المحلية، أو عن طريق الوكالات العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين.[1]

أما بخصوص مسألة التهيئة في ظل القانون الجديد،فقد نصت المادة (07) من قانون 23-17 السالف الذكر على أنه يهيأ العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري، كما تتكفل هذه الوكالات كل فيما يخصها بتسيير الوفرة العقارية التي خصص لها توجيه قبل صدورهذا القانون [2].

وكذلك تناولت المادة (10) من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز مسألة التهيئة،بحيث نصت على أنه: **"يتم التكفل بتهيئة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية من طرف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، فيما يخص الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية ....."[3].**

---

[1]- عبد السلام قزيز وامحمد عبد الناصر بوخطة، الآليات الداعمة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2023/2022، ص 17.

[2] - القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 لسنة 2023.

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.

ويتم إعداد جرد الأراضي المهيأة طبقا للمرسوم التنفيذي السالف الذكر التي نصت على أنه: **"يتم إعداد جرد الأراضي المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والقابلة لاستقبال مشاريع استثمارية من طرف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، فيما يخص الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية ....."**[1].

ومن هذا المنطلق كان إلزاما علينا التطرق إلى تشكيل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وفقا للمرسوم التنفيذي الذي ينظمها رقم 23-488المؤرخ في 2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها،الذي ألغى بموجبه المرسوم التنفيذي رقم 07-119.

عرفت الوكالة على أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزيرالمكلف بالصناعة، يحدد مقر الوكالة في ولاية الجزائر، وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير تخضع الوكالة لرقابة الدولة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، تتولى هذه الأخيرة المهام التالية:

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية.
- السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات و الحضائر التكنولوجية بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به.
- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاط.
- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطاتوملحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به.
- مسك وتحيين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه.[2]

الفرع الثاني: حافظة العقار الصناعي الواقعة خارج المناطق المهيأة.

من أجل التعرف على حافظة العقار الصناعي الواقعة خارج المناطق المهيأة تناولنا في هذا الفرع المناطق الخاصة (أولا)، المناطق الحرة (ثانيا)، الفرق بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات (ثالثا).

---

[1]- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 السابق الذكر.

[2]- راجع نص المادة من 02 إلى 05، من المرسوم التنفيذي 23-488، المؤرخ في 2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85، لسنة 2023.

أولا: المناطق الخاصة.

ظهرت المناطق الخاصة بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، وتم منحها امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار فيها والهدف من إنشاء هذه المناطق هو تحقيق التنمية الجهوية وتشجيع الاستثمارات بهذه المناطق بالنظر للعزلة التي شهدتها هذه المناطق وضعفها اقتصاديا واجتماعيا، وكذا توفرها على إمكانات معتبرة تسمح بإنشاء قاعدة اقتصادية بها[1].

وبالرجوع إلى نص المادة (20) من المرسوم التشريعي 93-12 الذي يتعلق بترقية الاستثمار والتي نصت على مايلي: **"تستفيد الاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة، والمصنفة حسب مناطق للترقية ومناطق للتوسع الاقتصادي التي تساهم في التنمية الجهوية، من الامتيازات المنصوص عليها في هذا الفصل"[2]**، والمادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 1994/10/17، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 والمتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها،والتي نصت على ما يلي: **"يندرج تصنيف المناطق الخاصة إلى مناطق يتطلب ترقيتها ومناطق للتوسع الاقتصادي ويسجل تعيينها وضبط حدودها في إطار تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة العمرانية كما هي مبينة بدقة في القانون رقم 87-03 المؤرخ في 1987/01/27 ...."[3]**، نجد أن المشرع الجزائري قسم المناطق الخاصة إلى صنفين الأول المناطق المطلوب ترقيتها وأخرى مناطق التوسع الاقتصادي.

أ- المناطق الواجب ترقيتها.

هي البلديات التي تعاني من وضعية اقتصادية واجتماعية ومالية صعبة، تستدعي تلقيها لمساعدات من قبل الدولة بغرض رفع مستوى التجهيز بها وإحداث أنشطة بما فيها الصناعية لخلق مناصب الشغل[4].

استجابة لحاجيات الاستثمار، وفي إطار المرسوم التشريعي 93-12، الذي أحال تكوين الناطق المطلوب ترقيتها وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي 91-321 المؤرخ في 1991/09/14 مع احترام شروط المادة 51 من القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، تبين أن المناطق الواجب

---

[1]- مها بن تريعة، المرجع السابق، ص50.

[2]- المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 1993/10/05، الذي يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64، لسنة 1993.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 1994/10/17، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 والمتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد 67، لسنة 1994.

[4]- سمير بليل، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب -البليدة-، 2012/2011، ص28.

ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، وبعد استشارة السلطات المحلية، وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديمغرافية، الاجتماعية، الاقتصادية والمالية للبلديات، وقد عرفت هذه المناطق في القوانين باسم المناطق المحرومة، والتي تتميز حسب المخطط الخماسي الثاني بما يلي:

- وجود تخلف واضح في الهياكل الأساسية الاقتصادية منها الاجتماعية بالمقارنة مع جهات أخرى من الوطن.
- انعدام المشاريع الاقتصادية ذات الطابع الصناعي أو التجاري أو الخدماتي.
- المناطق المهيئة إلى التنمية، تتمتع بإمكانيات طبيعية، بشرية ومادية وتعني تطبيقا للمرسوم التشريعي 93-12 مناطق التوسع الاقتصادي[1].

ب- مناطق التوسع الاقتصادي.

يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي تلك الفضاءات الجيواقتصادية التي تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي والاجتماعي أو تكامله، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها، ولا يندرج ضمن هذه المناطق:

- المناطق المطلوب ترقيتها.
- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات الصناعية الكبرى.
- مساحات الارتفاق أو الخدمة وخاصة المساحات التي تشمل على الموانئ والمطارات.
- مواقع المركبات السياحية والاستحمامية الكبرى.

وتشمل منطقة التوسع الاقتصادي كل الولاية أوو جزء منها أو مجموعة بلديات وتحدد بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزارة المكلفة بكل من المالية، الجماعات المحلية والتهيئة العمرانية والتخطيط بناء على اقتراح من الجماعات المحلية بعد التشاور مع الوزارات المعنية والاتحادات والجمعيات التي يهمها الأمر.

فهذه المناطق ليست مثل المناطق الصناعية وإنما هي مناطق جغرافية تشمل عدة بلديات أو ولايات تحتاج إلى ترقية خاصة بالنظر إلى المميزات الخاصة بها، وبالتالي تسعى الدولة إلى جلب المستثمر إليها، بتوفير العقار الصناعي فيها، وحتى يتسنى فعلا ترقية هذه المناطق وتحقيق التوسع في المناطق الأخرى، وجب توفير العقار الصناعي المناسب لهذه الاستراتيجية، حيث أدمجت كل الأراضي

[1]- سامية حساين، انتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائق إلى الحافز، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو-، المجلد 14، العدد 01، 2019، ص105.

التابعة للأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت تابعة للدولة أو البلدية أو الولاية، وسواء كانت داخل المحيطات العمرانية أو خارجها، أو حتى ضمن الأراضي الفلاحية، ضمن العقار الصناعي.[1]

ثانيا: المناطق الحرة.

عرفها المشرع الجزائري بموجب نص المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 1994/10/17، المتعلق بالمناطق الحرة والتي نصت على ما يلي: **"المناطق الحرة، هي مساحات مضبوطة حدودها، تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات و/أو تجارية...."[2]**، مكتفيا بذلك بتطابق هذه النشاطات لما جاء في المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار.

يرى الدكتور طه بالي أن المناطق الحرة هي معالم ترتبط بالنظام القائم قد تختلف من وسيلة تشجيع التنمية والمبادلات، وتسهيل حركة انتقال البضائع وإعادة التصدير، أو تجمع مكاني محدود ومتكامل البناء والتجهيزات والمرافق ووسائل التكنولوجيا أي وفقا للمبدأ الاقتصادي "دعه يعمل دعه مر"[3].

بعد إلغاء المرسوم التشريعي 93-12 بموجب أحكام نص المادة (35) من الأمر 01-03، تم إعادة تنظيم مسألة المناطق الحرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-02 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بالمناطق الحرة، ولقد عرفت هذه الأخيرة بموجب نص المادة (02) منه بأنها: **"المناطق الحرة هي فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي حيث تمارس فيها نشاطات صناعية وتجارية أو تقديم خدمات وهي خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الأمر"[4]**، تم إلغاء الأمر سالف الذكر بموجب أحكام القانون رقم 06-10 المؤرخ في 2006/06/24 المتضمن إلغاء الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق ل 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بالمناطق الحرة[5].

ليتم إعادة تفعيلها بموجب أحكام القانون رقم 22-15 المؤرخ في 2022/07/20، الذي يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة[6]، والملاحظ أن المشرع الجزائري من خلال تعريفه للمناطق الحرة بموجب نص المادة (02) لم يأتي بتعريف جديد واعتمد التعريف نسه الذي جاء به في الأمر 03-02 الملغى.

---

[1]- محمود سردو، المرجع السابق، ص54.
[2]- المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 1994/10/17، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 67، لسنة 1994.
[3]- نسرين حصران وخديجة فاسي، المرجع السابق، ص31.
[4]- المرسوم التنفيذي رقم 03-02 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 43، لسنة 2003.
[5]- القانون رقم 06-10 المؤرخ في 2006/06/24 المتضمن إلغاء الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق ل 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 42، 2006.
[6]- القانون رقم 22-15 المؤرخ في 2022/07/20، الذي يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 49، لسنة 2022.

الفرع الثالث: حافظة عقار المؤسسات العمومية المنحلة والاقتصادية.

تناولنا في هذا الفرع حافظة عقار المؤسسات العمومية المنحلة والاقتصادية، حيث تناولنا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة (أولا)، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية (ثانيا).

أولا: الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة.

عرف المشرع الجزائري الأصول المتبقية من خلال المادة (02)، من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2009/05/02، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية والتابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، والتي نصت على ما يلي: **"تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية المتوفرة"[1].**

وعرفتها المادة (03/04)، من القانون 23-17 على أنها: **"الأصول العقارية المتبقية هي الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة"[2].**

ثانيا: الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

تشكل الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية جزء لا يتجزأ من حافظة العقار الصناعي، فقد عرفها المشرع الجزائري في المادة (01/04) من المرسوم 09-153 المذكور أعلاه والملغى بموجب أحكام نص المادة (19) من المرسوم التنفيذي 23-487 المؤرخ في 2023/12/28، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[3]،بأنها: **"تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية..."[4].**

تم تعريفها وتعدداها من خلال نص المادة (04/04) من القانون 23-17، والتي نصت على ما يلي:

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2009/05/02، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية والتابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها،الجريدة الرسمية عدد 27، لسنة 2009.

[2]- القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 لسنة 2023، الجريدة الرسمية عدد 73، لسنة 2023.

[3]- المرسوم التنفيذي 23-487 المؤرخ في 2023/12/28، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85، لسنة 2023.

[4]-المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 2009/05/02، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية والتابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلية والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

" الأصول العقارية الفائضة: الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، لا سيما:

- **الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر هذا القانون،**
- **الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة،**
- **الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها،**
- **الأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية،**
- **الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية،**

وتعتبر، زيادة على ذلك، أصولا عقارية فائضة، الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا القانون والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا القانون" [1].

وهو نفس الأمر الثابت من خلال نص المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز[2].

المبحث الثاني: ماهية عقد الامتياز للاستثمار في مجال العقار الصناعي.

يعد أسلوب الامتياز أحد أهم الأساليب المتبعة من قبل المشرع الجزائري والذي يتم من خلاله إدارة المرفق العامة، وعليه فإن هذا الأسلوب يتماشى وقاعدة المنع الثلاثية التي تخضعها الأملاك العمومية للدولة.

أقر المشرع الجزائري منح الاستثمار عن طريق الامتياز كآلية لتطوير وتحسين الجانب الاقتصادي للدولة الجزائرية، لذلك كرس في إطار سعيه لتكوين منظومة قانونية سليمة تمكن من الضبط المحكم للعقارات الاقتصادية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمحافظة عليها، مجموعة من النصوص التنظيمية والإجرائية لضمان التسيير الحسن لمثل هذه الثروة.

لذلك تناولنا في هذا المبحث مفهوم عقد الامتياز في العقار الصناعي (المطلب الأول)، وآثار عقد الامتياز في العقار الصناعي ونهايته (المطلب الثاني).

---

[1]- القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 لسنة 2023.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز في العقار الصناعي.

جعل المشرع الجزائري عقد الامتياز أسلوب للانتفاع دون الملكية في بادئ الأمر، ليتراجع بعد ذلك ويجعل منه عقد قابل للتنازل، وللتوصل إلى مفهوم عقد الامتياز في العقار تناولنا في هذا المطلب التعريف بعقد الامتياز في العقار الصناعي (الفرع الأول)، وإجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعريف بعقد الامتياز في العقار الصناعي.

من أجل التوصل إلى تعريف للعقار الصناعي تناولنا في هذا الفرع تعريف عقد امتياز العقار الصناعي (أولا)، خصائص عقد امتياز العقار الصناعي (ثانيا).

أولا: تعريف عقد امتياز العقار الصناعي.

سنتناول في البداية التعريف الفقهي لعقد الامتياز وذلك لدى أهم فقهاء القانون الإداري ونخص بالذكر الأستاذ سليمان الطماوي ، أحمد محيو ، وعمار عوابدي، ثم نتناول التعريف القانوني .

أ- التعريف الفقهي.

لقد عرف الأستاذ سليمان محمد الطماوي عقد الامتياز بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فردا أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لتسيير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز"[1]، ويعرفه أحمد محيو: "الامتياز هو اتفاق تكلف الإدارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو اعتباريا بتأمين تشغيل مرفق عام، ورغم أنه عبارة عن صك تعاقدي فان دراسته ترتبط أيضا بالنظرية العامة للمرفق العام لأن هدفه هو تسيير مرفق عام، إن دراسته تدخل إذا ضمن نطاق العقود ودراسة المرافق العامة وباعتباره أسلوبا للتسيير يكمن الامتياز في تولي شخص يسمى صاحب الامتياز بأعباء المرفق خلال فترة من الزمن.[2]

عرف الأستاذ عمار عوابدي عقد امتياز العقار الصناعي بأنه: "عقد التزام المرفق العام هو عقد إداري يتعهد أحد الافراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقا للشروط التي توضع له، لأداء خدمة للجمهور وذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الأرباح[3]

[1]- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة، مصر، مطبعة الشمس، 1991، ص108.
[2] أشار إلى هذا التعريف : فاطمة الزهراء عكاكة وسعد بلحاج، عقد الامتياز كآلية للاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، الصادرة عن معهد الحقوق والعلوم السياسية بالمركز الجامعي -أفلو-، المجلد 04، العدد 02، 2021، ص341.
[3]- عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص197.

ب- التعريف القانوني.

تم تعريف عقد امتياز العقار الصناعي لأول مرة بموجب دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة المطبق للمادة (05) من المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 1994/10/17، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، والذي عرفه كما يلي: **"الامتياز هو العقد الذي بموجبه الدولة مدة معينة تابعة لأملاكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في أكتوبر سنة 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار"[1].**

بالرجوع إلى نص المادة (02/19) من القانون 08-14 المؤرخ في 2008/07/20، الذي يعدل ويتمم القانون ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، نجدها تعرف عقد الامتياز على أنه: **"... هو العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي، يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز، محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز"[2]**

كما عرفته الفقرة الثانية من تمهيد دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المرفق بالمرسوم التنفيذي 09-152 بأنه: **"منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري"[3].**

ثانيا: خصائص عقد امتياز العقار الصناعي.

تتمثل خصائص عقد الامتياز فيما يلي :

---

[1]- المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 1994/10/17، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67، لسنة 1994.

[2]- القانون 08-14 المؤرخ في 2008/07/20، الذي يعدل ويتمم القانون ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44، لسنة 2008.

[3]- المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 2009/05/02، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27، 2009.الجريدة الرسمية عدد 27، لسنة 2009.

أ- عقد إداري.

حيث أنه بموجب نص المادة (06/08) والمادة (14) من القانون 23-17، فإن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي الهيئة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين عن طريق عقد الامتياز وبتفويض من الدولة، أي أن الدولة طرف في العقد مما يجعل ذلك عقد الامتياز عقد إداري.

ب- عقد شكلي.

حسب نص المادة (14) من ذات القانون فإن عقد الامتياز هو عبارة عن عقد يبرم وفقا لدفتر أعباء نموذجي يتضمن بنودا إدارية عامة وبنودا خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية والذي حددها المرسوم التنفيذي 23-487 المؤرخ في 2023/12/28، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[1].

ج- عقد محدد المدة.

حسب نص المادة (03/14) والتي نصت على أنه**"...يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري الذي تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع"**[2].

الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي.

تم إلغاء أحكام الأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب نص المادة (26) من القانون 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية؛ كما تم كذلك إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي 09-152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بموجب نص المادة (19) من المرسوم تنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع

[1]- المرسوم التنفيذي 23-487 المؤرخ في 2023/12/28، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85، لسنة 2023.

[2]- المرجع نفسه.

استثمارية، لذلك تناولنا في هذا الفرع الإجراءات القانونية على ضوء القانون 23-17 سالف الذكر مع الإشارة إلى بعض التغيرات التي جاء بها.

وعليه تناولنا شروط العقار الصناعي محل الامتياز (أولا)، وكيفية إبرام عقد امتياز العقار الصناعي (ثانيا).

أولا: شروط العقار الصناعي محل الامتياز.

بداية أقر المشرع الجزائري مجموعة من الأراضي التي تقع تحت مجال تطبيق القانون 23-17 والتي حددتها المادة (02) على سبيل الحصر[1]، كما أوجبت المادة (06) من ذات القانون أن يكون العقار الاقتصادي:

- تابعا للأملاك الخاصة للدولة،
- غير مخصص وليس في طور التخصيص،
- واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.

بالرجوع إلى نص المادة (11) فإنها تلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه العقار الاقتصادي للمشاريع الاستثمارية دون سواها وإلا يتم استرجاع كل عقار تم تغيير وجهته للدولة[2].

نصت المادة (05) من المرسوم التنفيذي 23-487 على ما يلي: **"عندما يكون العقار التابع لأملاك الدولة محل طلب منح الامتياز، واقعا داخل محيط منطقة توسع وموقع سياحي أو منطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو حظيرة تكنولوجية أو مدينة جديدة، فإنه يجب أن يتم تحديد موقع المشروع الاستثماري في ظل احترام دفتر الشروط وتوجيهات رخصة التجزئة المشهرة ومخططات التهيئة المصادق عليها"[3].**

باستقراء نص المادة أعلاه فإن المشرع الجزائري أوجب تحديد موقع المشروع الاستثماري في حالة ما إذا كان عقد الامتياز ينصب على أحد أنواع العقار الصناعي المحددين بموجب نص المادة أعلاه.

أما بالنسبة لشروط المتعلقة بالمستثمر صاحب حق الامتياز لم تتضمن النصوص القانونية المتعلقة بمنح الامتياز في مجال العقار الصناعي النص على شروط تتعلق بصاحب الامتياز، ولم ترد

---

[1]- انظر المادة 02، من القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 لسنة 2023، الجريدة الرسمية عدد 73، لسنة 2023.الجريدة الرسمية 73، لسنة 2023.

[2]- المرجع نفسه.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 2023/12/28، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.

سوى المادة (03) من الامر 08-04 التي نصت على أن الامتياز يمنح لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعون للقانون الخاص دون إعطاء شروط أخرى وعليه تعتمد الشروط العامة في التعاقد كأهلية التعاقد كما اشترط دفتري الشروط المرفقين بالمرسومين 09-152 و 09-153 أن المشارك في المزاد العلني المتعلق بمنح الامتياز يجب أن يكون له موطنا أكيدا ويكون ميسورا ماليا ومتمتعا بحقوقه المدنية، كما لم يشترط أن يكون صاحب الامتياز جزائري الجنسية وقد تكون إمكانية استغلال الأجانب للعقار الصناعي من أهل الأسباب التي أدت إلى إلغاء إمكانية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[1]، وهو الأمر كذلك بالنسبة للقانون 23-17 ساري المفعول والمراسيم التنفيذية المتعلقة به لم تنص على شروط معينة بالنسبة للشخص المستثمر صاحي حق الامتياز.

ثانيا: كيفية إبرام عقد امتياز العقار الصناعي.

بداية يتم تهيئة العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي، وهو الأمر الثابت من خلال نص المادة (07) من القانون 23-17، ونصت المادة (09) من ذات القانون **"تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتشاور مع الولاة، بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي مع أخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة"[2]**، وتقوم هذه الأخيرة بإعداد تقرير كل ثلاثة (3) أشهر عن حصيلة النشاطات، زيادة على التقرير السنوي يرسل إلى الوزير الأول أو رئيس الحكومة، حسب الحالة.

وحسب نص المادة (12) يقوم المستثمر بتسجيل طلبه للامتياز عبر المنصة الرقمية الخاصة بالمستثمر المسيّرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تعتبر السبيل الأوحد للإيداع، لتعالج الوكالة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة على مستوى المنصة الرقمية[3].

نصت المادة (02/06) من المرسوم 23-487 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، على ما يلي: **"... يجب على المترشح أن يقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة طبقا للكيفية الآتية:**

---

[1]- محمد بوشنافة ومليكة يحياوي، استثمار العقار الصناعي عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس -المدية-، 2019/2018، ص38.

[2]- القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 لسنة 2023.

[3]- القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 لسنة 2023.

تسجيلا أوليا، يتمثل في ملء، عبر المنصة الرقمية، الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري، والمتمثلة في:

- **النشاط المزمع القيام به،**
- **موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار،**
- **مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع، ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية)،**
- **ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع،**

المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح، تمكنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه.

وبعد قبول المشروع، يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر".

تتم معالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة والرد عليها في أجل لا يتجاوز 15 يوما، ابتداء من تاريخ انقضاء أجل النشر والمتمثل في 30 يوم.

يتم حسب ما أقرته نص المادة (02/07) من المرسوم التنفيذي ذاته، اختيار المشروع الاستثماري والمتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم، ويعد لصالحه مقرر مؤقت ولا يمكن الاحتجاج به للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز، ليستدعي بعد ذلك المستثمر على أساس قرار المنح من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وهو الأمر الذي نصت عليه المادة (09).

في حالة ما إذا رأى المترشح أنه قد غبن، فيخوله القانون الحق في إرسال تظلم إلى الوكالة بأي وسيلة في أجل شهر واحد، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه، وأن يرفع طعن أمام اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار في أجل 15 يوما من تاريخ تبليغه بقرار الوكالة بنتيجة طعنه، وهو الأمر الثابت من خلال نص المادتين (06 و07) من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 2022/09/04، الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها[1].

باستقراء نص المادة (15) يحول الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز، وذلك بعد:

- الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال المعاين قانونا من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة،
- رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز.

[1]- المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 2022/09/04، الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022.

تكون عملية التحويل في أجل لا يتجاوز 03 أشهر من تاريخ استلام الطلب، لتعد بعد ذلك مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا العقد المكرس للتنازل بطلب من الوكالة في أجل لا يتجاوز 15 يوم.[1]

وتجدر الإشارة إلى أن الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملغى، كان يقر بحق الامتياز فقط حيث لا يمكن في ظل سريانه التنازل على الأراضي الاستثمارية ليتم التنازل من طرف الدولة عن ملكية البنايات المنجزة ، وفي حالة عدم تجديد الامتياز يتعين على المالك دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة المالكة للأرض، كما أقر المرسوم التنفيذي التابع له 09-152 بوجود طريقتين لإبرام عقد الامتياز إما عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود أو عن طريق التراضي، وهو الأمر الثابت من خلال عقد الامتياز الحامل لرقم 93 والمؤرخ في 2016/10/30 [2].

إلا أن القانون 23-17 الذي بموجبه تم إلغاء أحكام الأمر 08-04، ومن خلال نص المادة (02) من المرسوم التنفيذي 23-487 فإن منح الامتياز عن طريق التراضي هو الطريقة الوحيدة التي يتم من خلالها منح هذا الأخيرة، إضافة إلى ذلك فإن الامتياز في ظل هذا القانون فهو قابل للتحويل إلى تنازل بعد انتهاء المدة والإنجاز الفعلي للمشروع كما يمكن للامتيازات الممنوحة قبل صدوره أن تحول إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز.

وفي إطار سعي المشرع الجزائري لتطبيق القانون 23-17 تطبيقا قانونيا سليما، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة تحمل رقم 2052 والمؤرخة 2024/02/07 تتضمن تفسيرا لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

حيث أنه بداية نبهت هذه الأخيرة لصدور الجريدة الرسمية عدد 85 لسنة 2023، والتي حملت في طياتها العديد من المراسيم التنفيذية الناتجة عن صدور القانون 23-17 والتي صدرت في إطار تنظيمه؛ حيث أكدت المذكرة سالفة الذكر أن صدور هذا القانون كان في إطار الإصلاحات التي أقرتها السلطات العمومية في مجال الاستثمار من خلال مراجعة جذرية للمنظومة القانونية التي تؤطره بغية إرساء الشفافية وتحسين مناخ العمل، والتي جاءت في مجموعة من النقاط الآتي بيانها:

- التهيئة المسبقة للعقار الاقتصادي قبل عرضه على المستثمرين.
- إمكانية توسيع حافظة العقار الاقتصادي، من خلال اكتساب الدولة لأراضي الخواص عن طريق التراضي.

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 2023/12/28، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.

[2]- نموذج عقد إداري يتضمن عقد منح حق امتياز بالتراضي، الملحق 01.

- إيداع طلبات الحصول على العقار الاقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر والتي بدورها تعرض العقار الاقتصادي مسبقا.
- تغيير الجهة المرخصة لمنح الامتياز، بحيث يرخص منحه من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، كما يمنح الامتياز مقابل دفع المستثمر إتاوة سنوية والتي تخصم بدورها أثناء تحويل الامتياز لتنازل.

كما تضمنت المذكرة شرحا مفصلا للمرسوم التنفيذي 23-489، المرسوم التنفيذي 23-488

المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز وانتهائه.

يترتب على إبرام عقد الامتياز مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر صاحب حق الامتيازات، كما يخول له مجموعة من الحقوق التي يتمتع بها، بالإضافة إلى ذلك فإن عقد الامتياز كغيره من العقود ينقضي بعدة طرق، لذلك تناولنا في هذا المطلب آثار عقد الامتياز (الفرع لأول)، وانتهاء عقد امتياز العقار الصناعي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: آثار عقد الامتياز.

تناولنا في هذا الفرع التزامات وحقوق المستثمر صاحب الامتياز (أولا)، التزامات وحقوق الإدارة المانحة لحق الامتياز (ثانيا).

أولا: التزامات وحقوق المستثمر صاحب الامتياز.

سنتطرق في البداية إلى التزامات المستثمر ، ثم نتعرض إلى حقوقه وذلك كما يلي :

أ- التزامات المستثمر صاحب الامتياز.

تتلخص التزامات المستثمر صاحب حق الامتياز في نص المادة (15) من القانون 23-17 والتي نصت على ما يلي: **"يجب على المستثمر احترام البنود المقررة في دفتر الأعباء، لاسيما:**

- **إنجاز المشروع في الآجال المحددة.**
- **تسديد الأتاوى الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير،**
- **التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها على التنمية الاقتصادية والاجتماعية،**
- **الحق في فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية، من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة إخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء،**
- **الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع."**

كما يجب على المستثمر استكمال إنجاز المشروع الاستثماري في الآجال المحددة وذلك ما يرتب له مجموعة من الحقوق سيتم التطرق لها لاحقا، كما يجب على المستثمر دفع إتاوة إيجارية سنوية تحسب ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعاين من طرف الوكالة.

يمنع منعا باتا على المستثمر صاحب الامتياز خلال مدة إنجازه لمشروعه الاستثماري التأجير بكل أصنافه.[1]

وبالرجوع إلى نص المادة (02) من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 فإنه يجب على المستثمر إنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير ومعاييره والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

كما تنص المادة (02/05) من دفتر الشروط النموذجي على ما يلي: **"يجب على صاحب الامتياز إبلاغ مدير الشباك الوحيد للوكالة، عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على العقار محل منح الامتياز..."**.

إضافة إلى ذلك نصت المادة (10) من ذات الدفتر على مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر صاحب عقد امتياز العقار الصناعي والمتمثلة في:

- مباشرة أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل أقصاه ستة (06) أشهر، ابتداء من الحصول على رخصة البناء.
- تقديم تقرير سداسي للوكالة عن طريق شباكها الوحيد، حول مدى تقدم المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط.
- إبلاغ الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بأي تغيير لأي عنصر يتعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز.
- تقديم الوثائق التنظيمية التي تثبت الدخول في الاستغلال كأقصى حد عند انقضاء آجال الممنوحة.

وعلى ضوء نص المادة (08) من هذا النموذج فإن المستفيد من عقد امتياز العقار الصناعي، فهو ملزم بتحمل كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي تلحق به، ومن تاريخ بدء الحيازة يجب عليه تحمل كافة أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن لها أن تقرر.[2]

ب- حقوق المستثمر صاحب حق الامتياز.

بالرجوع إلى القانون 22-18 المؤرخ في 2022/07/24، المتعلق بالاستثمار فإن المستثمر يتحصل على جملة من الامتيازات كل وحسب المنطقة الواقعة بها الامتياز فتتلخص هذه الامتيازات فيما يلي:

---

[1]- انظر المادة 16 والمادة 19، من القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 لسنة 2023.
[2]- انظر المادة 08 والمادة 10 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالرسوم التنفيذي 23-487.

- الإعفاء من الحقوق الجمركية والرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع المستوردة والتي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار،
- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني،
- الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية
- الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ الاقتناء[1].

الحق في الحصول على رخصة البناء والحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه وهو الأمر الثابت من خلال نص المادة (14) من القانون 23-17، كما له الحق حسب نص المادة (17) من ذات القانون الحصول على تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وذلك بناء على طلبه وذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع وحصوله على شهادة المطابقة للمشروع ودخوله حيز الاستغلال؛ كما يستفاد الورثة أو ذوو الحقوق من التمسك بنفاد حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز[2].

أما عن الحقوق التي جاء بها دفتر الشروط النموذجي المرفق للمرسوم التنفيذي 23-487، فتلخصت في المادتين (04) والمادة (09) تحت عنوان الضمانات؛ فقد نصت المادة (04) على ما يلي: **"ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية..."**، أما عن المادة (09) فقد نصت على ما يلي: **"تقدم المصالح المعنية في الوكالة للمستفيد من حق الامتياز كل المعلومات المتعلقة بالخصائص التقنية والفيزيائية والتنظيمية للملك العقاري محل منح الامتياز.**

يأخذ المستفيد من الامتياز، الذي تم إعلامه واطلع على حالة الملك العقاري محل الامتياز، حيازته دون المطالبة بأي ضمان أو أي تعويض على الارتفاقات التي يتحملها"[3].

ثانيا: التزامات وحقوق الإدارة مانحة حق الامتياز.

ستناول التزامات الإدارة مانحة الامتياز ثم نتطرق لحقوقها وذلك كما يلي :

---

[1]- انظر المادة 28 من القانون 22-18المؤرخ في 2022/07/24، الذي يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50، 2022.

[2]- القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 لسنة 2023.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 2023/12/28، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.

أ- التزامات الإدارة مانحة حق الامتياز.

حسب نص المادة (08) من القانون 23-17، فإن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تلتزم وجوبا وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين، وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، بالإضافة إلى منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين، بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل.

التزام الإدارة بمتابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

كما نصت المادة (11) على ما يلي: **"تلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة....**

وتلزم كذلك بإرجاع كل عقار تم تغيير وجهته للدولة".

تلتزم الإدارة بمعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر، وفقا لآجال محددة قانونا وهو الأمر الثابت من خلال نص المادة (13) من ذات القانون، كما تلتزم الإدارة بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية.[1]

بموجب الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 23-486 فإنه يستوجب على الإدارة أن تعين العقار محل عقد الامتياز تعيينا دقيقا نافيا للجهالة[2].

ب- حقوق الإدارة مانحة حق الامتياز.

للإدارة مانحة حق الامتياز مجموعة من الحقوق المتمثلة فيما يلي:

- الحق في دفع الأتاوى الايجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير.
- الحق في فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية، من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة إخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء.

وحسب نص المادة (10) من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي 23-486 فإن للإدارة الحق في:

- تسلمها لتقرير سداسي للوكالة عن طريق شباكها الوحيد، حول مدى تقدم المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط.

---

[1]- القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 لسنة 2023.

[2]- انظر الملحق الأولل، بالمرسوم التنفيذي 23-486، المؤرخ في 2023/12/28، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، لسنة 2023.

- إبلاغها عن طريق شباكها الوحيد بأي تغيير لأي عنصر يتعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز.[1]

الفرع الثاني: انتهاء عقد امتياز العقار الصناعي.

ينتهي عقد امتياز العقار الصناعي في نظر المشرع الجزائري بإحدى الطريقتين الآتي بيانهما من خلال هذا الفرع، فإما أن ينتهي عن طريق التراضي (أولا)، أو عن طريق الفسخ (ثانيا).

أولا: نهاية عقد امتياز العقار الصناعي بالتراضي.

ينتهي أو يفسخ عقد امتياز العقار الصناعي تلقائيا وفي أي وقت بمجرد اتفاق الطرفين على ذلك وهو الأمر المنصوص عليه بموجب نص المادة (11) من دفتر الشروط النموذجي.

الأمر المبين من خلال العقد الإداري المتضمن فسخ منح حق الامتياز بالتراضي الموجود ضمن قائمة الملاحق.[2]

كما أن المشرع الجزائري أُقر مدة الامتياز الأدنى وهي 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، لذا ينتهي في مدة ثلاثة وثلاثون سنة في حالة عدم تجديده، وينتهي في 66 سنة في حالة تجديده مرة واحدة، وينتهي في 99 سنة في حالة التجديد مرتين[3].

ثانيا: انتهاء عقد امتياز العقار الصناعي عن طريق الفسخ.

يتم فسخ عقد امتياز العقار الصناعي بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة إخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء وبعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى[4].

نصت المادة (02/11) من دفتر الشروط النموذجي على ما يلي: **" يفسخ الامتياز:**

- **بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد، إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز أحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق ل 2023/12/28، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وبنود دفتر الشرط هذا،**

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.

[2]- نموذج عقد إداري يتضمن فسخ منح حق الامتياز بالتراضي، الملحق 03.

[3]-محمد بوشنافة ومليكة يحياوي، المرجع السابق، ص55.

[4]- انظر المادة 21، من القانون 23-17،المؤرخ في 2023/11/15، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 لسنة 2023.

- **كل تغيير في وجهة الملك العقاري أو كل استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط هذا، بدون موافقة قبلية من الوكالة، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.**
- **كل تغيير للمشروع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، يترتب عليه أيضا الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز من طرف الوكالة.**
- **كل تقصير من المستفيد من الامتياز ببنود دفتر الشروط هذا وبعد تبليغه إعذارين (02) من طرف الوكالة، عن طريق شباكها الوحيد، بقيا دون جدوى، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من طرف هذه الأخيرة لعقد الامتياز.**
- **... في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي المنصوص عليه في المادة 21 أدناه، يؤدي الفسخ إلى دفع الدولة تعويض فائض القيمة الذي أتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الاشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض...."[1].**

والملاحظ من خلال نص المادة اعلاه أن المشرع الجزائري بالرغم من تمكين الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار صلاحية فسخ عقد الامتياز بإرادتها المنفردة، إلا أنه قيدها بجملة من الشروط أو الحالات التي تمكنها من هذا الفسخ دون أن تتعسف في استعمال صلاحيتها، فيكون هذا الفسخ نتيجة لإخلال المستثمر بالتزاماته العقدية، أو تغييره لوجهة الملك العقاري الممنوح له في هذا الإطار، أو في حالة صدور أي تقصير منه ببنود دفتر الشروط.

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 2023/12/28، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.

ملخص الفصل الأول

تناولنا في هذا الفصل الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي، ودوره في تطور التنمية الاقتصادية ومدى مساهمته في ازدهارها، وكذا تطرقنا إلى تمييزه عن غيره من العقارات كالعقار الفلاحي والعقار السياحي والسكني والذين لا يقلون أهمية عنه.

وبالعودة إلى الأهمية البالغة التي يحظى بها العقار الصناعي أقر المشرع جملة من القوانين نظم من خلالها مسالة العقار الصناعي ونص فيها عن حافظته وطرق تسييرها والتي تمثلت اساسا في عقد امتياز العقار الصناعي، فقد حدد المشرع كل من حقوق وواجبات المستثمر صاحب عقد الامتياز وكذا حقوق وواجبات الإدارة مانحة عقد الامتياز، وكيفيات إبرام العقد وفسخه، بالإضافة إلى تنظيمه للهيئات المسيرة له والتي سيتم التطرق إليها في الفصل الثاني الآتي بيانه.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

الآليات المؤسساتية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي

تتعدد وتتنوع الآليات المؤسساتية المكلفة بالعقار الصناعي بتنوع الصلاحيات الموكلة لها حيث يمكن تقسيم هذه الاخيرة إلى قسمين:

أجهزة مركزية تتمثل في جهازين وهما المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (المبحث الأول)، وأخرى محلية مكلفة بملفات الاستثمار تتمثل في كل من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، الوالي، مدير أملاك الدولة (المبحث الثاني).

\المبحث الأول: الأجهزة المركزية لتسيير العقار الصناعي.

تتدرج الأجهزة المركزية على مستويات، المستوى الإستراتيجي الذي يعبر عن التوجهات الكبرى والمتمثل في المجلس الوطني للاستثمار، ومستوى التنفيذ الذي تضمنته الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

ولقد نظم المشرع الجزائري الإطار المؤسساتي للاستثمار من خلال المادة (16) من الفصل الثالث "الإطار المؤسساتي "من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار الذي ألغى النص السابق 16-19 ويتعلق الأمر بجهازين هما المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

في الواقع ليس هو بالإطار المستحدث، إذ لطالما تضمنت القوانين المتعلقة بالاستثمار تنظيم هذين الجهازين، في إطار المجهودات الجبارة التي تبذلها الدولة، كان لابد من وضع مؤسسات خاصة توكل إليها مهمتي الإشراف والمتابعة للاستثمارات من جهة، وكذا مرافقة المستثمر بكفالة تسيير ذو مستوى جيد وسريع من دون عراقيل بيروقراطية، تتمثل هذه المؤسسات في كل من الجهازين والذي أعاد المشرع تنظيمها بعناية بموجب القانون رقم 22-18 الجديد والمتعلق بالاستثمار.[1]

ونصوصه المطبقة الجديدة، يتعلق الأمـــر بكل من المرسوم التنفيذي 22-297 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره[2]،وكذا المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها[3].

لذلك تناولنا في هذا المبحث المجلس الوطني للاستثمار (المطلب الأول)، والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (المطلب الثاني).

1- القانون 22-18 المؤرخ في 2022/07/24، الذي يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50، 2022، الجريدة الرسمية عدد 50، لسنة 2022.

[2]- المرسوم التنفيذي 22-297 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022.

[3]-المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022.

المطلب الأول: المجلس الوطني للاستثمار.

يعد المجلس الوطني للاستثمار الجهاز الأول من حيث التنظيم الوارد في القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، وتمثل المادة (17) منه أساسه القانوني وهو ليس بالجهاز المستحدث والجديد حيث كانت المادة (18) من الأمر 01-03 المؤرخ في 2001/08/20، المتعلق بتطوير الاستثمار الملغى تمثل أساسا قانونيا له في ظل النصوص السابقة للاستثمار.[1]

إلا أن المشرع الجزائري أبقي عليه في ظل القانون الحالي 22-18 نظرا لأهمية هذا المجلس والدور المنوط به في تأطير العملية الاستثمارية في الجزائر وهو ما نصت عليه المادة (16) منه حيث جاء فيها: **" الأجهزة المكلفة بالاستثمار هي: المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"**[2].

وأعاد النظر في بعض النقاط المهمة المتعلقة بالاختصاص، كما أصدر التنظيم الجديد المتمثل في المرسوم التنفيذي 22-297 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره.

لذلك تناولنا في هذا المطلب تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره (الفرع الأول)، ومهام وصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره.

بعد صدور قانون الاستثمار رقم 22-18 بمدة تقل عن شهرين صدرت كل التنظيمات المتعلقة به، لاغية بذلك كل النصوص التنظيمية السابقة، وعليه فإن التّعرف على تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار مقارنة مع ما كان سائدا في السابق في ظل المرسوم التنفيذي رقم 06-355 الملغى ضرورة حتمية.

حيث نص المرسوم التنفيذي 22-297 عن مهام المجلس ضمن نص المادة (02)فقط، بعكس النص سابق الذكر وقد كان من المفترض تفادي التطرق إلى المهام في هذا المقام، على أساس أن المشرع قرر إعادة تسمية المرسوم التنفيذي للمجلس الوطني للاستثمارمن **"صلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته تنظيمه وسيره"**في ظل المرسوم التنفيذي رقم 06-355 إلى **"تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار و سيره"**كما قام بدمج موضوع المادتين (02) و(04) في التنظيم السابق في مادة

---

[1]-الأمر 01-03 المؤرخ في 2001/08/20، المتعلق بتطوير الاستثمار الملغى تمثل أساسا قانونيا له في ظل النصوص السابقة للاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، لسنة 2001.

[2]-القانون 22-18 المؤرخ في 2022/07/24، الذي يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50، 2022، الجريدة الرسمية عدد 50، لسنة 2022.

واحدة هي المادة(03)حاليا و سيتم التركيز في هذا الفرع على أعضاء المجلس الوطني للاستثمار (أولا)، وسير المجلس الوطني للاستثمار (ثانيا).

أولا: أعضاء المجلس الوطني للاستثمار.

وفقا لنص المادة (03)من المرسوم التنفيذي 22-297 يتكون المجلس الوطني للاستثمار من التشكيلة البشرية التالية:

الوزير الأول أو رئيس الحكومة "حسب الحالة " الذي يتولى رئاسته وأما الأعضاء فهم:

- الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.
- الوزير المكلف بالمالية.
- الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.
- الوزير المكلف بالصناعة.
- الوزير المكلف بالتجارة.
- الوزير المكلف بالاستثمار.
- الوزير المكلف بالفلاحة.
- الوزير المكلف بالسياحة.
- الوزير المكلف بالعمل والتشغيل.
- الوزير المكلف بالبيئة.
- الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.[1]

ويعتبر المجلس الوطني للاستثمار الحكومة المصغرة، وذلك لاحتوائه على معظم الوزراء الذي تعتبر قطاعاتهم لها علاقة وطيدة بالمجال الاستثماري والأمر الذي يعتبر إيجابيا بالنسبة للتشكيلة العضوية للمجلس، ضم الوزير المكلف بالعمل والتشغيل وذلك لوجود علاقة بين مجال الاستثمار وقطاع التشغيل، حيث أن كل مشروع استثماري يتولد عنه مناصب شغل و خاصة وأن سياسة الجزائر ترتكز على الوصول إلى تحقيق هدفين أساسيين وهما تحقيق النمو الاقتصادي والقضاء على البطالة، حيث هناك بعض الامتيازات يكون مناصب الشغل فيها شرطا أساسيا للاستفادة منها.

[1]- المرسوم التنفيذي 22-297 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022، الجريدة الرسمية 60، لسنة 2022.

وضم وزير الفلاحة الذي له المكانة الأساسية أيضا في إطار تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار خاصة وأن برنامج الإنعاش الاقتصادي للجزائر ركز في صلبه على تسخير الاستثمار الوطني والأجنبي لصالح الفلاحة الوطني.

علما أن هاتين الوزارتين سابقتي الذكر اللتان ضمتا في المرسوم التنفيذي 22-297 كانتا من بين سلبيات تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار؛ والملاحظ أن تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار في المرسوم الجديد قد وسعت من عدد الوزارات لتشمل كل القطاعات الحيوية حتى تكون فعالية أكبر خاصة وأن مجال الاستثمار جد واسع يستدعي تكاثف جهود وأراء كل هذه القطاعات والوزارات.

ثانيا: سير المجلس الوطني للاستثمار.

يجتمع المجلس بناء على المادة (04) من المرسوم التنفيذي 22-297 في الحالة العادية مرة واحدة على الأقل في كل ســـداسي، إلا أنه قد يــجتمع لأكثر من مرة عند الحاجة إذ قــرر الوزير الأول كرئيس للمجلس على ذلك تتوج أعمال المجلس وأشغاله بآراء وتوصيات.[1]

يتولى الوزير المكلف بالاستثمار أمانة المجلس، ويقوم بهذه الصفة بضبط جدول أعــمال الجلسات وتبليغ أعضاء المجلس والإدارات المعنية بآراء وتوصيات المجلس، ووضع تحت تصرف المجلس كل المعلومات والتقارير اللازمة.

لقد منح المشرع الوزير الأول أو رئيس الحكومة رئاسة المجلس الوطني الاستثمار من خلال المادة (03) من ذات المرسوم سالف الذكر والتي نصت على ما يلي: **"يوضع المجلس الوطني للاستثمار تحت سلطة الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة الذي يتولى رئاستها"**.

من خلال هذه المواد التي تضع المجلس تحت رئاسة رئيس الحكومة أو الوزير الأول يمكننا القول إن المشرع أحسن الاختيار، وهذا بالنظر إلى التشكيلة التي يتكون منها المجلس وهي عبارة عن مجموعة من الوزراء كما بيّنا ذلك سابقا، الأمر الذي يعطي القوة اللازمة لأعماله.

يمكن لرئيس المجلس الوطني لترقية الاستثمار، إمكانية الاستعانة عند الحاجة بكل شخص لديه كفاءة أو خبرة في مجال الاستثمار للاستشارة وتقديم يد المساعدة وحسب نص المادة (02/04) من المرسوم التنفيذي22-297" **تتوج أشغال المجلس بآراء وتوصيات "**[2].

[1]- انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 22-297 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022.
[2]- المرجع نفسه.

أ- الآراء.

يصوغ المجلس الوطني للاستثمار أعماله في مجال تقييم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني للاستثمار وبعد التقييم يصدر بشأنه رأي، حيث من الناحية القانونية الرأي لا يحوز أي قوة ملائمة.

ب- التوصيات.

لما يكون موضوع اتخاذ تدابير من طرف الحكومة لتشجيع الاستثمار أو إنشاء مؤسسات مالية لتمويل الاستثمار فهنا تتوج أعمال المجلس على شكل توصيات، وتكون موجهة إلى هيئات أعلى منه كالحكومة حيث المجلس هنا لا يمكن أن يوجه قرارات للحكومة، وإنما تأتي على شكل توصيات وهذه الأخيرة لديها كل الحرية في الأخذ بها أو رفضها، فهنا نستخلص أن التوصيات ليس لها أي قوة إلزامية و لكن لها أهمية نظرا لصدورها من جهاز مختص حيث يوصف المجلس بأنه جهاز ذو طابع إستراتيجي يتولى إعداد سياسة الدولة في مجال الاستثمارات الوطنية والأجنبية.[1]

الفرع الثاني: مهام وصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار.

للمجلس الوطني للاستثمار مهام وصلاحيات محددة نصت عليها المادة (17) من قانون الاستثمار22-18،استحدث المشرع الجزائري المجلس الوطني للاستثمار بموجب المادة (18) من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، للتكفل بالمسائل المتصلة بالإستراتيجية الوطنية لتطوير الاستثمار وبرسم سياسة لدعم الاستثمارات وكذا الموافقة على الاتفاقيات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني[2].

لم يقم المشرع الجزائري بإلغاء المادة (17) بمناسبة صدور القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار التي تنص على أنه: **"يكلف المجلس الوطني للاستثمار المنشأ بموجب المادة 18 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار باقتراح إستراتيجية في مجال الاستثمار والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها.**

يعد المجلس الوطني للاستثمار تقريرا تقييميا سنويا يرفعه إلى رئيس الجمهورية ...."[3]

---

[1]-معيفي لعزيز، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كآلية جديدة لتفعيل الاستثمارات في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجيستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة جيجل، 2006/2005، ص 40.

[2]- انظر المادة 18، من الأمر 01-03 المؤرخ في 2001/08/20، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، لسنة 2001.

[3]- انظر المادة 17، من القانون 22-18 المؤرخ في 2022/07/24، الذي يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50، 2022، الجريدة الرسمية عدد 50، لسنة 2022.

وهو ما تم تأكيده بموجب المادة (02) من المرسوم التنفيذي 22-297 الذي يحدد تشكيلة المجلس للاستثمار وسيره [3]، والذي ألغى المرسوم التنفيذي السابق رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 والمتعلق بصلاحيات المجلس الوطني وتشكيلته وتنظيمه وسيره[1].

ولم تعد للمجلس تلك الحالات التي كانت مسندة له في ظل الأمر رقم 01-03 (الملغى) لذلك تم تحويل حافظة المشاريع التي كانت تابعة سابقا لاختصاصات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حتى يتفرع المجلس فقط للمهام والاختصاصات المنوطة به يتعلق برسم السياسة العامة للاستثمار وتنسيقها وتنفيذها، أما المهام الأخرى فقد أسندت للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المنشاة حاليا والتي تتمثل سابقا في:

- اقتراح إستراتيجية الاستثمار وأولوياتها.
- يقترح تدابير تحفيزية للاستثمار ومسايرة التطورات الملحوظة.
- يفصل في الاتفاقيات التي تبرمها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار تطبيقا لأحكام المادة 12 من هذا الأمر بينها وبين المستثمر بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار وتنشر في الجريدة الرسمية
- كما يفصل المجلس في مزايا التي تمنح في إطار الاستثمارات بشروط.
- يفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام الاستثنائي المنصوص عليه في الأمر رقم 01-03.
- يقترح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ ترتيب الدعم الاستثمار وتشجيعه ويحث ويشجع على استحداث مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار وتطويرها، ويعالج كل مسالة أخرى تتصل بتنفيذ هذا الأمر.[2]

وعليه يتضح ثقل المهام التي كانت مسندة للمجلس الوطني للاستثمار في ظل الأمر رقم 01-03 (الملغى)، حيث يتمتع المجلس بسلطات هامة في مجال منح الامتيازات للمستثمرين ويساهم في تنفيذ التشريع الخاص بالاستثمار يمارسها رفقة الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار سابقا والتي كلفت هي الأخرى بعدة مهام تتمحور أساسا حول التسيير الجيد للمشاريع الاستثمارية ومرافقة المستثمرين ومساعدتهم.

[1]- راجع نص المادة 02، المرسوم التنفيذي 22-297 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022.

[2]-حسيبة عليوات ويوسف قاشي، سياسة الاستثمار في الجزائر -دراسة تحليلية تقييمية-، مجلة الريادة لاقتصاديات الأعمال، الصادرة عن مخبر تنمية تنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية في الصناعات المحلية البديلة، جامعة حسيبة بن بوعلى -الشلف-، المجلد 06، العدد 02، 2020، ص276.

لكن بصدور القانون الجديد رقم22-18 سحبت منه هاته المهام وأصبح يكلف باقتراح إستراتيجية الدولة في مجال الاستثمار والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها وهذا إجراء جديد استحدث بموجب المرسوم التنفيذي 22-297، حيث قام المشرع أيضا في سنة 2009 بموجب الأمر 09-01 بإعطاء المجلس صلاحيات إدارية إضافة إلى الصلاحيات الإستراتيجية والتي تعد اختصاصا أصيلا للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الأمر الذي ألغاه المشرع من خلال القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار ويكون بذلك قد أغلق باب الانتقادات و الملاحظات بطريقة نهائية .

المطلب الثـــــاني: الوكالـــة الجـزائرية لترقــية الاستــثمار.

استحدث المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 22-18 أجهزة قانونية يوكل لها تأطير العملية الاستثمارية في الجزائر والإشراف عليها وهي تتمثل في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، توضع لديها شبابيك محلية على مستوى الولايات، وشباك وحيد وطني خاص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية ومنصة رقمية للمستثمر.

لذلك تناولنا في هذا المطلب الطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الأول)، ومهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

استبدل المشرع الجزائري تطبيقا لأحكام المادة (18) من القانون رقم 22-18 الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشاة بموجب أحكام المادة (06)التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمـــر 01-03 الملغى المؤرخ في 2001/08/20 والمتعلق بتطوير الاستثمار، والتـــي كانت تتوفر على هياكل غير مركزية على المستوى المحلي، بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتطبيقا لهذه الأحكام الجديدة فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها[1].

أولا: تعريف الوكالة.

عرفت المادة (02/02) من المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، والتي نصت على ما يلي: **"الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستـــقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير الأول"**[2]، لذلك فإن هاته الوكـالة ذات طابع إداري ما يعني أنها تخضع من حيث الاختصاص

[1]- انظر المادة 18، من القانون 22-18 المؤرخ في 2022/07/24، الذي يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50، 2022، الجريدة الرسمية عدد 50، لسنة 2022.
[2]- الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022.

للقــضاء الإداري، نظرا لطبيعة قراراتها الإدارية تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08- 09. [1]

و هي تتمتع بالاستقلال المالي لها ذمة مالية مستقلة عن الذمة المالية لممثليها ، و بأهلية التقاضي فهي بذلك تتمتع بحق التقاضي سواء كانت مدعية أو مدعى عليها ، يمثلها أمام القضاء مديرها العام باعتباره مسير الوكالة و يديرها مجلس الإدارة ، لذلك فإن المدير العام هو المسؤول عن تسيير الوكالة في إطار أحكام قانون الاستثمار و القواعد العامة في مجال التسيير الإداري و المالي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و بهذه الصفة فهو من يمارس جميع مصالح الوكالة، ويتصرف باسمها ويمثلها أمام القضاء وفي جميع الحياة المدنية الأخرى[2].

ثانيا: الهيئات المسيرة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

حسب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 تتشكل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من حيث تنظيمها الإداري من مديرها العام – مجلس الإدارة – الشبابيك الوحيدة – المنصة الرقمية.

أ- المدير العام للوكالة.

يعتبر المدير العام للوكالة المسؤول عن تسييرها سواء بناء على ما خوله المرسوم التنفيذي رقم 22-298 من صلاحيات أو بناء على ما هو سائد في القواعد العامة في مجالي التسيير الإداري والمالي للمؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية وعليه فهو الممثل الرسمي لها إدارة وقضاء وحتى في أعمال الحياة المدنية يستلزم الأمر بالتعامل باسم هذه الوكالة وهو الأمر الذي جاءت به المادة (13) من المرسوم التنفيذي 22-298.[3]

يعتبر المدير العام للوكالة المسؤول الأعلى فيها ويمارس السلطة على جميع مستخدميها كما له سلطة التعيين وفقا للحدود المرسومة في القانون بالإضافة إلى صلاحيات التمثيل والتعيين، يضطلع المدير العام بصلاحيات هامة أخرى حددتها المواد (15) والمادة (16) من المرسوم التنفيذي 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها وهي كآلاتي:

يعتبر المدير العام الآمر بالصرف في الوكالة وهو المسؤول شخصيا عن إعداد مشاريع ميزانية الوكالة الذي يعرضه بعد مصادقة مجلس الإدارة على السلطة الوصية وكذا الوزير المكلف بالمالية من

[1]- راجع المادة 800 وما بعدها، من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008.

[2]- انظر المادة 05، من المرسوم التنفيذي 22-298، المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022.

[3]-راجع المادة 13، من المرسوم التنفيذي 22-298، المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022.

أجل المصادقة عليه الأمر المثبت من خلال نص المادة (15) من ذات المرسوم كما يعد المسؤول عن صرفها كما هو محدد في المادة (32) التي نصت على ما يلي: **"يقوم المدير العام للوكالة بصفته الآمر بالصرف بالالتزام بالنفقات وتحرير الإذن بالصرف في حدود الاعتمادات المقررة في ميزانية الوكالة ويعد سندات إيرادات الوكالة".**

كما خول له القانون صلاحية إبرام كل الاتفاقيات والاتفاقات وكل الصفقات المرتبطة بمهام الوكالة ويتولى المدير العام أمانة المجلس الإدارةفي سبيل أداء هذه الصلاحيات على أكمل وجه يمكنه تفويض إمضاءه كما يحظى بمساعدة الأمين العام للوكالة من اجل تسييرها وكذا المديرين ونوابهم خاصة منهم المكلفين بالدراسات، وله صلاحية تشكيل مجمعات عمل أو تفكير يرى أن إنشاءها ضروريا لتحسين أو تعزيز عمل الوكالة، كما يتخذ جميع التدابير التي تسمح بحسن سير الشبابيك الوحيدة، خصوصا منها تلك الموجهة لتسهيل استكمال المستثمر لملفه.[1]

ب- مجلس الإدارة.

نظم المرسوم التنفيذي 22-298 أحكام مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والذي سنتطرق إليه فيما يلي:

1- تشكيلة مجلس الإدارة.

يتشكل مجلس الإدارة الوكالة من التشكيلة الأساسية التالية: [2]

- ممثل الوزير الأول، رئيسا.
- ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية.
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل الوزير المكلف بالاستثمار.
- ممثل الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل بنك الجزائر.

يمكن للمجلس الاستعانة بأي شخص ذو خبرة تكون مساهمته ضرورية لأعمال المجلس.

يلاحظ حول تشكيلة الوكالة أن أعضاءها ليسوا هم الوزراء أنفسهم كما هو الحال في تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار، حيث فضل المشرع بالاكتفاء بتمثيلهم فقط، بالمقابل فقد اشترط أن يكون

[1]- راجع المادة 15 والمادة 16، من المرسوم التنفيذي 22-298، الجريدة الرسمية عدد 60، 2022.
[2]- انظر المادة 07، من المرسوم التنفيذي 22-298، المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022.

هؤلاء الممثلين برتبة مدير في الإدارة المركزية لوزارة على الأقل بالنسبة لطريقة تعيين أعضاء مجلس الإدارة فيكون بموجب قرار من السلـــطة الوصـــية، الوزير الأول بناء على اقتراح من وزراء الوزارات المعنية بالعضوية مدة عهدتهم هي ثلاثة (03) سنوات قابلة للتجديد والتي تنتهي إما بانقضائها وعدم تجديدها في الحالة العادية أو بانتهاء وظيفتهم الأصلية من إدارتهم المركزية، كما أن انقطاع أحدهم يمثل سببا لانقضائها حيث يتم استبدالهم بعضو آخر تسند له نفس المهام لبافي العهدة[1].

2-اجتماعات ومداولات مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

نصت المادة (09) من المرسوم سالف الذكر على ما يلي: **"يجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين في السنة بناء على استدعاء من رئيسه.**

ويمكن أن يجتمع في دورات غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه أو بناء على اقتراح من ثلثي (2/3) أعضائه.

يرسل رئيس مجلس الإدارة إلى كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة استدعاء يحدد جدول الأعمال، قبل خمسة عشر (15) يوما، على الأقل، من تاريخ الاجتماع.

ويمكن تقليص هذا الأجل في الدورات غير العادية دون أن يقل عن ثمانية (08) أيام" [2].

إن مداولات مجلس الإدارة لا تكون صحيحة إلا باجتماع ثلثي أعضائه على الأقل، إذا لم يكتمل النصاب تلغى المداولة ويعاد التحضير لمداولة جديدة بنفس الإجراءات السابقة وتصبح هذه الاخيرة حينئذ مهما كان عدد أعضاء الحاضرين وهو الأمر الذي نصت عليه المادة (10)، وقد حددت المادة (12) من المرسوم رقم 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار سيرها، موضوعات مداولات المجلس حيث نصت على انه: **"يتداول مجلس الوكالة على الخصوص فيما يلي:**

- **مشروع نظامها الداخلي.**
- **المصادقة على التنظيم الداخلي للوكالة.**
- **المصادقة على برنامج نشاطات الوكالة.**
- **مشروع ميزانية الوكالة.**
- **قبول الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.**
- **الموافقة على تقرير النشاط السنوي وتنفيذ الميزانية.**
- أي **مسالة يقوم بها المدير العام للوكالة بعرضها عليه"** [3].

[1]- راجع المادة 08، من المرسوم 22-298، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022.
[2]-التنفيذي 22-298، المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022.
[3]- المرجع نفسه.

ج- الشبابيك الوحيدة.

استحدث المشرع الجزائري في ظل القانون الاستثمار22-18نوع خاص من الشبابيك فبالرجوع إلى المادة (18) من المرسم التنفيذي 22-298 المنظم للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار نجدها تنص على إنشاء نوعين من الشبابيك لدى الوكالة الأول يتعلق بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية و الثاني يتعلق بالشبابيك الوحيدة اللامركزية.

1- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية:

يتمتع هذ الشباك بالاختصاص الوطني هو ما نصت عليه المادة (01/19) من القانون 22-18 التي جاء فيها ما يلي: **" الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية هو المحاور الوحيد ذو الاختصاص الوطني ويكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد ومرافقة المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية"** [1].

يعتبر هذا الشباك الأهم على الإطلاق فمن ناحية الاختصاص الإقليمي في المجال عمله وطني ومن الناحية الموضوعية فهو شباك مختص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية هو شباك خاص بتسجيل ومرافقة ومتابعة تلك المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات التي يقيمها الأجانب بالجزائر،أين يتمتع هذا الشباك باختصاص وطني أي مركزي على خلاف الشبابيك الوحيدة،ومن اجل تصنيف الاستثمارات على أنها مشاريع كبرى، اعتمد المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 22-299 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، وبالتحديد المادة (04)منه على ما يلي:**"المشاريع الكبرى: الاستثمارات التي يساوي أو يفوق مبلغها ملياري (2) دينار جزائري (2.000.000.000دج).**

الاستثمارات الأجنبية: الاستثمارات التي يمتلك رأسمالها كليا أو جزئيا أشخاص طبيعيون أو معنويون أجانب، وتستفيد من ضمان تحويل رأس المال المستثمر والعائدات الناجمة عنه"[2].

لا يخف على أحد أهمية ذلك على الاقتصاد الوطـــني على الأقل فيما يتعلق بتـــوفير العملة الصعبة وخلق مناصب الشغل وإثراء الخزينة العمومية بمختلف الضرائب والرســوم المفروضة على المستثمرين. والجدير بالبيان أن هذا الشباك قد تم تدشينه من طرف الوزير الأول السيد/ أيمن عبد

[1]- القانون 22-18 المؤرخ في 2022/07/24، الذي يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50، 2022، الجريدة الرسمية عدد 50، لسنة 2022.

[2]-المرسوم التنفيذي 22-299 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 60، لسنة 2022.

الرحمان يوم الخميس 20 أكتوبر 2022 فيما دشن كذلك مقر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالدار البيضاء.

يكرس قانون الاستثمار مبدأ الشفافية والمساواة بين المستثمرين سواء كانوا محليين أو أجانب، لكن ما قد يفتح المجال للتحدث عن المساس بمبدأ المساواة من خلال استحداث شباك خاص بالاستثمارات الأجنبية، يعتبر معاملة تفضيلية للمستثمر الأجنبي بالإضافة إلى تخصيص شبابيك الاستثمارات المحلية والصغيرة، لكن من جهة نظرنا تبقى مثل هاته الإجراءات مجرد آليات تنظيمية لتسهيل عمليات التسجيل والمتابعة والإحصاء لا غير، فإجراءات التسجيل هي نفسها التي يتم مباشرتها في كل الشبابيك، ولا يعد ذلك مساسا بمبدأ المساواة فالمشرع لم يضع شروطا إقصائية أو تعسفية أو مزايا لطرف على حساب الآخر، بل وضع الجميع على قدم المساواة من أجل التنافس والظفر بالمزايا المكرسة في ظل قانون الاستثمار.

وفي هذا الصدد نجد المادة (03) من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار[1]، تنص على ما يلي:

"يرسخ هذا القانون المبادئ الآتية:

ـ حرية الاستثمار: كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيم أو غير مقيم، يرغب في الاستثمار، وهو حر في اختيار استثماره وذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما.

ـ الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات".

2- الشبابيك الوحيدة اللامركزية:

اختصاص هذه الشبابيك محلي تتعلق بالمشاريع المحلية ذات الطابع المحلي وهو ما نص عليه المشرع في القانون 22-18 حيث جاء فيه:**" الشبابيك الوحيدة اللامركزية هي بمثابة المحاور للمستثمرين على المستوى المحلي، وتتولى مهام المساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار"[2]**، فقد أكد المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها السالف الذكر، أما الاختصاص الموضوعي فهي تلك الاستثمارات التي تخرج عن اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، ليس لها مقرات محددة قانونا بل توضع من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بحسب الحاجة، حيث نصت الفقرة الاخيرة من

[1]- القانون 22-18 المؤرخ في 2022/07/24، الذي يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50، 2022، الجريدة الرسمية عدد 50، لسنة 2022.

[2]- المادة 20 من القانون نفسه.

المادة (18) من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 على أنه:**" توضع الشبابيك الوحيدة من طرف الوكالة عند الحاجة، بناء على اقتراح من المدير العام، بعد رأي مجلس الإدارة وموافقة السلطة الوصية "**[1].

1.2 - أعضاء وممثلي الشبابيك الوحيدة:

بناء على المادة (20) من المرسوم التنفيذي 22-298 فإن الشبابيك الوحيدة تجمع في مكان واحد بين اعوان الوكالة ممثلين عن المصالح والإدارات:

- أعوان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- إدارة الضرائب.
- إدارة الجمارك.
- المركز الوطني للسجل التجاري.
- مصالح التعمير.
- الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار.
- مصالح البيئة.
- الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل.
- صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الاجراء.
- إضافة لكل ممثل عن إدارة أو هيئة ذات الصلة بالاستثمار عند الحاجة.

توضع الشبابيك الوحيدة سواء الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الاجنبية أو الشبابيك اللامركزية تحت سلطة مديريها. [2]

2.2 - تشكيلة الشباك الوحيد اللامركزي:

قد وردت هاته التشكيلة في المادة (26) من المرسوم التنفيذي 22-298 والتي وردت على الشكل التالي:

- يقوم ممثل الوكالة بتسجيل الاستثمار ويبلغ شهادات التسجيل ويكلف بما يلي:

ـ معالجة كل طلبات تعديل شهادة تسجيل الاستثمار.

ـ تقديم الخدمات المتصلة بالإجراءات التأسيسية للمؤسسات وبإنجاز المشاريع الاستثمارية.

ـ التأشير خلال الجلسة على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا وعند الاقتضاء على مستخرج القائمة التي تشكل المساهمة العينية.

---

[1]- المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية 60، 2022.

[2]- انظر المادة 20،المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية 60، 2022.

ـ ضمان معالجة طلبات التعديل القوائم المذكورة أعلاه.

ـ الترخيص بالتنازل عن الاستثمار وتحويل المزايا.

ـ مباشرة سحب المزايا بالنسبة للاستثمارات التابعة لاختصاصاته بناء على الاقتراح من ممثل إدارة الضرائب.

ـ تحديد مدة مزايا الاستغلال من خلال شبكة التقييم.

- يكلف ممثل إدارة الضرائب بما يلي:

ـ إعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات الواردة في قائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا.

ـ إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال بالتنسيق مع مصالح الضرائب المختصة إقليميا.

ـ توجيه اعتذارات للمستثمرين الذين لم يحترموا الالتزام بتقديم كشف تقدم مشروع الاستثمار و/أو إعداد محضر معاينة الدخول في الاستغلال.

ـ إعداد كل ستة أشهر (6) كشفا للمقاربة بين الاستثمارات التي حلت آجال آثارتسجيلها ومحاضر معاينة الدخول في الاستغلال المستلمة.

- يكلف ممثل إدارة الجمارك على الخصوص بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات الجمركية فيما يتعلق بإنجاز استثماره واستغلاله ومعالجة طلبات رفع عدم القابلية للتنازل عن السلع المقتناة في ظل شروط تفصيلية.
- يكلف ممثل المركز الوطني للسجل التجاري بتسليم على الفور، شهادة عدم سبق التسمية وبمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالتسجيل في السجل التجاري.
- يكلف ممثل مصالح التعمير بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الاخرى المتعلقة بحق البناء ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته ويتولى متابعتها حتى انتهائها.
- يكلف ممثل مصالح البيئة بمساعدة المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته ويتولى متابعتها حتى انتهائها.
- يكلف ممثلو المصالح المكلفة بالعمل والتشغيل بإعلام المستثمرين بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالعمل والتشغيل وتسليم في الآجال القانونية تراخيص العمل وكل وثيقة ذات صلة مطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.
- كما يكلفون بجمع عروض العمل المقدمة من المستثمرين ويقدمون لهم المترشحين للمناصب المقترحة.

- يكلف ممثلو هيئات الضمان الاجتماعي بتسليم على الإجراء وكذا كل وثيقة أخرى تخضع لاختصاصاتهم.
- يكلف ممثلو الهيئات المكلفة بمنح العقار الموجه للاستثمار على الخصوص بإعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية ومرافقتهم لدى إداراتهم الأصلية ولاستكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار.
- يجمع ممثلو المصالح المكلفة بإصدار القرارات والتراخيص والوثائق المتعلقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري غير تلك المذكورة في هذه المادة كل فيما يخصه،الطلبات المتعلقة بهذه الوثائق والتراخيص مع ضمان إحالتها إلى الهياكل المعنية ومتابعة معالجتها إلى حين اتخاذ القرار النهائي بشأنها.[1]

3- التمييز بين الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية والشبابيك الوحيدة اللامركزية:

سيتم التمييز بينهما من حيث الاختصاص الاقليمي ثم من حيث نوع وقيمة الاستثمارات كما يلي :

1.3- من حيث الاختصاص الإقليمي.

يتمتع الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية باختصاص وطني، ينشأ لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاســتثمار في حين تعـتبر الشبابيك الوحيدة اللامركزية ذات اختصاص محلي على مستوى الولاية، كما أن كل منها يضم ممثلين عن الهيئات والإدارات المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بما يلي:

- تجسيد المشاريع الاستثمارية.
- منح المقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري.
- على العقار الموجه للاستثمار.
- متابعة الالتزامات المكتتبة من طرف المستثمر.

2.3- من حيث نوع وقيمة الاستثمارات

يختص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية بتسجيل ومتابعة المشاريع الاستثمارية المملوكة للأجانب جزئيا، أو كليا كما يختص كذلك بالتسجيل ومتابعة المشاريع الاستثمارية الكبرى التي تساوي أو تفوق قيمتها مبلغ 02 مليار دينار جزائري وإن كانت مملوكة كليا أو جزئيا للمستثمر جزائري في حين تختص الشبابيك الوحيدة اللامركزية في تسجيل ومرافقة ومتابعة المشاريع

[1]-انظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية 60، 2022.

الاستثمارية الوطنية أي المجسدة من طرف المستثمرين المحليين والتي تقل مبلغها عن 02 مليار دينار جزائري. [1]

د- المنصة الرقمية للاستثمار:

تعبر المنصة الرقمية للاستثمار فضاء إلكترونيا استحدثه المشرع الجزائري بموجب القانون 22-18المتعلق بالاستثمار، بهدف مرافقة ومتابعة الاستثمارات منذ مرحلة التسجيل وطيلة فترة الاستغلال من أجل التسهيل على المستثمر كل الإجراءات التي قد تعرقل السير الحسن لمراحل تجسيد المشروع، خاصة فيما يتعلق بالبيروقراطية.

وقد تحدث المشرع عن إنشاء المنصة الرقمية في المادة (23) من القانون 22-18 وأحال تحديد كيفيات تسييرها على التنظيم، كما أسند مهمة تسييرها إلى الوكالة الجزائرية للاستثمار يسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لا سيما منها فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة. وتسمح هذه المنصة الرقمية المتصلة بيانيا بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الاستثمارية،بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات والقيام بواسطة الأنترنت بجميع الإجراءات المتصلة بالاستثمار[2].

كما عرفها من خلال نص المادة (27) من المرسوم التنفيذي 22-298 الذي ينظم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها بأنها: **«الأداة الإلكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها.**

وهي تضمن إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الأنترنت وتسمح بتكييف الإجراءات الواجب إتباعها حسب نوع الاستثمار ونوع الطلبات.

وتكون مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة مع فعل الاستثمار".[3]

وباعتماد هذه المنصة يكون المشرع الجزائري قد خطى خطوة كبيرة نحو تطوير وترقية الاستثمار باعتماد التكنولوجيا الحديثة في تسجيل ومرافقة ومتابعة الاستثمار والتوجه نحو التخلي عن الطابع التقليدي للتسجيل والمتابعة.

---

[1]- - محمد شعبان، الآليات المستحدثة في ظل قانون الاستثمار الجزائري 22-18 (اللجنة العليا للطعون، المنصة الرقمية للاستثمار، الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية)، مجلة طبنة للدراسات العلمية الاكاديمية، الصادرة عن المركز الجامعي سي الحواس بريكة –الجزائر-، المجلد 06، العدد 01، 2023، ص 1832.

[2]- انظر المادة 23 من القانون 22-18 المؤرخ في 2022/07/24، الذي يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50، 2022، الجريدة الرسمية عدد 50، لسنة 2022.

[3]- المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية 60، 2022.

1- أهداف المنصة الرقمية:

للمنصة الرقمية للاستثمار أهمية كبيرة في تحسين ظروف المستثمرين والتسهيل من الإجراءات المتبعة خلال فترات إنجاز المشاريع وتتجلى اهميتها من خلال الاهداف المبتغاة من إنشائها وهذا ما تضمنته المادة (28) من المرسوم التنفيذي 22-298 والتي نصت: **« تهدف المنصة الرقمية إلى ما يلي:**

- **التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها.**
- **تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية.**
- **ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين ودراستها من قبل الإدارات المعنية.**
- **السماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد،**
- **تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة.**
- **تحسين أداء المرافق العامة وجعلها أكثر إتاحة وذات ولوج أسهل بالنسبة للمستثمرين.**
- **تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الاستثمار.**
- **السماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية"[1].**

باستقراء نص المادة أعلاه يمكننا استخلاص مجموعة من الأهداف التي جاءت بها هذه الأخيرة والتي تمثلت في:

1.1- السرعة في الإجراءات:

تتميز المعاملات الرقمية بميزة السرعة والبساطة في الإجراءات وهذا ما يسعى إليه المشرع من خلال إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر، من أجل تخفيف عناء التنقل لمقر الوكالة وإيداع الملف على مستوى الشباك، وتخدم المنصة الرقمية المستثمر الأجنبي المقيم خارج الجزائر، أين توفر عليه عناء السفر، وتسهل عليه مباشرة الإجراءات من موطنه، ومتابعة مشروعه بأرياحية، كما تسهم في تقليص الفترات الزمنية ما يعود بمردودية أكبر على الدولة والمستثمر.

2.1- ضمان الشفافية:

تضفي المنصة الرقمية للمستثمر الشفافية على مختلف الإجراءات المتبعة خلال الاستثمار من مرحلة التسجيل إلى غاية تجسيد المشروع أين تعزز المنـــصة الشفافية عند دراسة الملفات وفحصها، وهذا من شأنه تجسيد أهم مبادئ قانون الاستثمار، وهو مبدأ الشفافية.

[1]- المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية 60، 2022.

3.1- تطوير منظومة الاستثمار بشكل عام:

تهدف المنصة الرقمية للمستثمر إلى عصرنة الخدمات المقدمة للمستثمر، حيث تساعد على متابعة الملفات والمشاريع من طرف المستثمرين عن بعد كما تسهل عمل المصالح الإدارية والتنسيق بين مختلف الإدارات وتبادل المعلومات بشكل فوري، كما تحسن التواصل بين المستثمرين والإدارة وتحسين أداء المرافق العامة وجودة الخدمات المقدمة؛ وهذا ما يسهم في تطوير بيئة الاستثمار في الجزائر ويحفز على استقطاب الاستثمار الأجنبي.

وعليه، يمكن القول إن توجه المشرع لاستحداث منصة رقمية للمستثمر يعتبر خطوة إيجابية من أجل العمل على تطوير البيئة الاستثمارية والتشجيع على جذب المستثمرين في ظل الضمانات المتاحة[1].

2- من يمكنه الولوج لهذه المنصة:

أي حامل مشروع أو مستثمر يرغب في:

- الحصول على المعلومات المتعلقة بكافة الجوانب المرتبطة بتنفيذ مشروعه الاستثماري.
- تسجيل المشروع الاستثماري.
- الاستفادة من المزايا الممنوحة في إطار ترقية وتشجيع الاستثمار المنصوص عليه في التشريعات المعمول بها.
- طلب عقار اقتصادي.
- الاستفادة من خدمات المنصة.[2]

3- كيفية تقديم الطلب عن طريق المنصة الرقمية:

بالرجوع إلى نص المادة (02/06) من المرسوم التنفيذي 23-487، والتي حددت مراحل تقديم الطلب عن طريق المنصة والتي نصت على ما يلي: **"يجب على المترشح أن يقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة طبقا للكيفية التالية:**

- تسجيلا أوليا يتمثل في ملء عبر المنصة الرقمية الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري، والمتمثلة في:
  - **النشاط المزمع القيام به.**
  - **موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار،**
  - **مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع مبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية).**

[1]- محمد شعبان، المرجع السابق، ص 1829، 1830.

[2]-الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، نبذة عن المنصة الرقمية للمستثمر، (المنصة الرقمية للمستثمر)، تاريخ الاطلاع : 2024/05/15، على الساعة 10:30.

www.invest.gov.dz

- **ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.**
- **المعالجة الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح، تمكنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه.**
- **وبعد قبول المشروع، يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر"**[1].

تتم المعالجة طلب منح العقار الاقتصادي بطريقة رقمية، وذلك عن طريق شبكة تقييم المشاريع، وبناء على نتائج المعالجة، يتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم، ويعد لصالحه مقرر مؤقت، ولا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز، ولا يكون هذا الأخير نهائيا إلا بعد انقضاء أجل الطعن المنصوص عليه في المرسوم الرئاسي رقم 22-296.[2]

هـ - اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار:

تم إنشاؤها بموجب المادة 11 من قانون 22-18 ونظمها المرسوم الرئاسي رقم 22-296 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، والذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 19-166 المؤرخ في 2019/05/29 المتضمن تشكيل لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها.

وهي عبارة عن هيئة عليا تكلف بالبت في الطعون المقدمة مباشرة من المستثمرين المتعلقة بالاستثمار أو عن طريق المنصة الرقمية، ويكون الطعن فرديا وموقعا يتضمن على الخصوص لقب، اسم وعنوان المستثمر، ومذكرة تعرض فيها كل الوقائع مرفقا بكل الوثائق والمستندات الثبوتية.

يجب على المستثمر أن يقدم تظلما مسبقا أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه.

يرفع الطعن أمام هذه اللجنة في أجل 15 يوم من تاريخ تبليغ قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ويفصل في الطعن تشكيلة تتمثل في ممثل لرئاسة الجمهورية كرئيس وقاض من المحكمة العليا، قاض من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء، قاض من مجلس المحاسبة يقترحه

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.

[2]- انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه.

مجلس قضاة مجلس المحاسبة، إضافة إلى ثلاث خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين يعينهم رئيس الجمهورية، ويمكن الاستعانة بكل شخص بحكم كفاءته الخاصة لمساعدة باقي الأعضاء[1].

الفرع الثاني: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

تعد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار قطب دعم واستشارة وتوجيه ومرافقة للمستثمر، وقد أورد المشرع الجزائري جملة من المهام الموكلة لها، وحسب المادة (18) من قانون الاستثمار وكذا المادة (04) من المرسوم التنفيذي 22-298 فإن الوكالة تكلف بمهام معينة تشمل عدة مجالات تتمثل في مجال الإعلام، مجال التسهيل، مجال ترقية الاستثمار، مجال مرافقة المستثمر، مجال تسيير الامتيازات ومجال المتابعة.

أولا: في مجال الاعلام.

تضمن الوكالة خدمة للاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار، كما تقوم بجمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار، ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بواسطة كل وسيلة مناسبة ، حيث توضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم، كما تقوم بوضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الاعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي إضافة إلى وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المهنية عن توفر العقار الموجه للاستثمار .

ثانيا: في مجال التسهيل.

تقوم الوكالة في هذا المجال بوضع منصة رقمية للمستثمر وتسييرها، تقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه، تقديم جميع المعلومات اللازمة، لاسيما حول فرص الاستثمار في الجزائر، العرض العقاري والحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة.

ثالثا: في مجال ترقية الاستثمار.

من أجل ترقية الاستثمار تعمل الوكالة على المبادرة بكل نشاط من الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر، كما تقوم بإعداد واقترح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها، ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص العمل والشراكة وكذا إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.

[1]- بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 146.

رابعا: في مجال مرافقة المستثمر.

لتحقيق ذلك تقوم الوكالة بتنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين، وضع خدمة الاستشارات مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية عند الحاجة وكذا مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى.

خامسا: في مجال تسيير الامتيازات.

تقوم الوكالة بإعداد شهادات تسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها عند الحاجة، وتقوم بتحديد المشاريع المهيكلة، التحقق من قابلية الاستفادة بالنسبة للاستثمارات المسجلة، التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا المقدمة من طرف المستثمر، كما تؤهل لإصدار قرارات سحب المزايا، والقيام بتسيير عمليات التنازل أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا، وإعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

سادسا: في مجال المتابعة.

تتأكد الوكالة من احترام المستثمرين للالتزامات التي تعهدوا بها من خلال الاتصال بالإدارات والهيئات المعنية، وتعالج عرائض وشكاوى المستثمرين كما تعمل على تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة [1].

1- انظر المادة 04،المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية 60، 2022.

المبحث الثاني: الأجهزة المحلية لتسيير العقار الصناعي.

سعى المشرع الجزائري إلى إيجاد آليات من شأنها تشجيع الاستثمار في البلاد والحفاظ على العقار من خلال وضع هيئات ولجان تقوم بمهام التسيير وضبط البيئة الاستثمارية، هادفا بذلك إلى تحقيق النمو الاقتصادي المسطر ضمن السياسة الاقتصادية للبلاد، وعليه يتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول بالدراسة في المطلب الأول اللجان المسيرة للعقار الصناعي، المطلب الثاني خصصناه لدور الوالي في تسيير العقار الصناعي، يليه مدير املاك الدولة.

المطلب الأول: اللجان المسيرة للعقار الصناعي.

تتمثل اللجان المساعدة في تسيير العقار الصناعي فيما يلي، لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار (الفرع الأول) ولجنة متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.

تم إنشاء هذه اللجنة بموجب المادة (05)من الامر 06-11 المؤرخ في 2006/08/30، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[1]،حيث نصت على أن الترخيص بالامتياز أو التنازل يكون بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وسيرها عن طريق التنظيم، وبناء على هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي 07-120 المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار و تشكيلتها وسيرها[2]،وبعد إلغاء الأمر06-11 بموجب الأمر 08-04 أعيد تنظيم هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها[3]،ثم قام المشرع كذلك بإلغائها بموجب المادة (48) من قانون المالية التكميلي لسنة 2015،غير أنه أعاد تفعيلها بموجب قانون المالية لسنة 2020[4].

تناولنا في هذا المطلب تشكيلة اللجنة في الفرع الأول، ثم مهامها في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث فخصصناه للجنة المذكورة في قانون 23-17 وكذا المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 23-486.

1- الامر 06-11 المؤرخ في 2006/08/30، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد53، لسنة 2006 (الملغى).

2- المرسوم التنفيذي 07-120 المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27، لسنة 2007.

3-المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 04، لسنة 2010(الملغى).

4- أنظر المادة 118 من القانون رقم 19-14 المؤرخ في 2019/12/11،المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 81، لسنة 2019.

أولا: تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.

تضم اللجنة رئيسا يتمثل في الوالي أو ممثله، وكذا إطارات ومديري مختلف المصالح المعنية المتمثلين في: رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع، مدير الاملاك الوطنية، مدير التخطيط والتهيئة العمرانية، مدير التعمير والبناء، مديرالنقل، المدير المكلف بالطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير الإدارة المحلية، مدير المصالح الفلاحية، المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، مديرالتجارة، مدير الشؤون الدينية والأوقاف، مدير السياحة، المدير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات التقليدية، مديرالتشغيل، مدير الثقافة، المدير المكلف بالموارد المائية، مدير الجهاز المكلف بتسيير المنطقة الصناعية، ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة إقليميا، ممثلين عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية، ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مدير الوكالة العقارية بالولاية، ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة، ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار، ويمكن الاستعانة بأي شخص لمساعدة اللجنة في آداء مهامها[1]،وقد انعكس هذا التمثيل الشامل لمختلف القطاعات بالإيجاب على قرارات اللجنة خصوصا فيما يتعلق باختيار مواقع الاستثمار وهذا بالاعتماد على وجهات نظر مختلف الأعضاء .

كما تتوفر لدى اللجنة أمانة يتولى تسييرها المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات تحت سلطة الوالي [2].

تجتمع هذه اللجنة مرة واحدة في الشهر وكلما دعت الضرورة لذلك،وتقوم بالفصل في الطلبات في أجل أقصاه 30 يوما [3].

ترسل اللجنة إلى الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية تقريرا عن نشاطها بين العرض العقاري المتوفر وإمكانيات الولاية وذلك كل 06 أشهر مع نسخة إلى الوزيرين المكلفين بالأملاك الوطنية وترقية الاستثمارات[4].

1-انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-20، المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها الجريدة الرسمية عدد 04، لسنة 2010.
2-أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي نفسه
3-أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي نفسه
4-أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي نفسه

ثانيا: مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.

يظهر من خلال التسمية الكاملة للجنة بأن المهام المنوطة بها تكرس السياسة الاقتصادية للاستثمار المنتهجة من طرف الدولة على المستوى المحلي، حيث تقوم على إستراتيجية الحفاظ على العقارات المتوفرة لاستغلالها بالشكل الأمثل، وعليه تتمثل مهام اللجنة بالحفاظ على العقار وضبطه أولا، وثانيا مهام تتعلق بتحديد الموقع وترقية الاستثمار.

أ- ضبط العقار.

تقوم اللجنة بإنشاء بنك معلومات تبين فيه العقارات المتوفرة على مستوى الولاية، كما تقوم بالمساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار الموجه للاستثمار في إطار الإستراتيجية المحددة من الولاية، مع الأخذ بعين الاعتبار التجهيزات العمومية، كما تقوم باقتراح العقارات المتوفرة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات من أجل استغلالها في مجال الاستثمار[1].

فبعد ان أوجد المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 06-11 نوعين من الاستغلال عن طريق عقد التنازل وعقد الامتياز ونظرا لخطورة التنازل عن العقار الموجه للاستثمار وحفاظا على الحافظة العقارية للعقار الصناعي، استغنى المشرع الجزائري عن التنازل وترك الامتياز بموجب الامر 08-04 كآلية للإبقاء على العقار الموجه للاستثمار ضمن الحافظة العقارية.

ومن هذا المنطلق نريد أن نوضح بأن تخلي المشرع على التنازل على العقارات الممنوحة من أجل الاستثمار، إجراء له من الأهمية مما قد يضمن عدم ضياع العقارات وتركها ضمن الحافظة العقارية الاستثمارية، ويضمن عدم تغيير الوجهة المحددة لها.

وفي واقع الأمر فالغرض من اللجنة هو الوقوف على تسهيل الحصول على العقار من أجل دعم الاستثمار في حدود النصوص التشريعية فمن هذا المنطلق فهي تلعب دور يحتم عليها التوفيق بين متغيرين فالأول هو دعم السياسة الاستثمارية، أما الثاني فهو الوقوف على تطبيق القوانين وعدم مخالفتها سواء من اللجنة ذاتها أو من المستثمرين المستفيدين من العقار لاستغلاله في المشاريع المسطرة لذلك، وتبحث لإثراء الحافظة العقارية من خلال البحث عن العقارات التي يمكن أن تضاف وتهيأ للاستغلال[2].

ب- تحديد الموقع وترقية الاستثمار.

تقوم اللجنة بإنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة، كما تقوم بمتابعة إقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها، وتقوم بتقييم السوق العقارية المحلية ومدى توفر الشروط اللازمة، هذا

1-انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 04، لسنة 2010.

2- سارة بن صالح وميلود حمصي، دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار في مجال الاستثمار، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، الصادرة عن المركز الجامعي سي الحواس -بريكة-، المجلد 05، العدد 03، سنة 2023، ص 56 -57.

وتقوم اللجنة بمساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم، كما تقوم اللجنة بجعل المعلومات المتوفرة والمتعلقة بالإمكانات العقارية الموجهة للاستثمار في متناول المستثمرين باستخدام كل وسائل الاتصال المتاحة.

إن المهام الموكلة للجنة سواء ما تعلق بالعقارات التي تحت سلطتها، أو العقارات التي تم منحها للمستثمرين، هي من الأهمية بما كان فهي تتعلق بالاستراتيجية الوطنية لتطوير الاستثمار، فمن هذا المنطلق فهي لها أهمية بالغة خاصة إذا عرفنا بأنها تقوم بمهامها على المستوى المحلي، وهذا راجع لقربها من المتعاملين في مجال الاستثمار.

وهي تهدف إلى الضبط والاستعمال العقلاني للعقار المتوفر، ناهيك عن جعل الإمكانات المتوفرة والعروض العقارية في متناول المستثمرين، كما تقوم بعمليات البحث عن عقارات ومناطق جديدة وجعلها ملائمة تستجيب لمتطلبات السوق الاستثمارية، ولها مهام أخرى تقوم بها من خلال تمكين المستثمرين من تجسيد مشاريعهم[1].

الفرع الثاني: لجنة متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية.

إن المشرع الجزائري لا يزال يبحث على الطريقة المثلى في بعث المشاريع الاستثمارية من جديد، فطبقا لما هو منصوص عليه في القانون 23-17، على وجود لجنة ولائية تتولى متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية، تنشأ بموجب قرار من الوالي.

أولا: تشكيلة لجنة متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية.

يرأس اللجنة الوالي أو ممثله وتتكون من:

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يقع الاستثمار ضمن إقليمها أو ممثله.
- ممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- مدير أملاك الدولة.
- مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري.
- مدير الصناعة.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الطاقة والمناجم.

1- سارة بن صالح وميلود حمصي، المرجع السابق، ص 57-58.

- ويمكن للجنة المذكورة أعلاه أن توسع عند الحاجة لتشمل مصالح ولائية أخرى[1].

ثانيا: مهام لجنة متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية.

تتولى اللجنة برئاسة الوالي أو ممثله على الخصوص، ما يأتي:

- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية.
- توجيه إعذار إلى صاحب الامتياز من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع وللالتزامات الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعقد الامتياز، وفي حالة عدم الجدوى مباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.
- البت في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز والمتعلقة بتغيير الأنشطة على أساس أسباب موضوعية مبررة.
- البت في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز فيما يتعلق بتغيير اسم المستفيد من شخص طبيعي إلى شخص معنوي أو الشكل القانوني للشركة المستفيدة من الامتياز لدواعي إتمام المشاريع الاستثمارية العالقة بشرط احتفاظ صاحب حق الامتياز الأصلي بأغلبية الحصص إلى غاية الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة والدخول حيز الخدمة.
- إعداد تقرير كل شهرين يرسل إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[2].

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد ألغى لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار استنادا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[3].

إضافة إلى ما سبق توجد لجنة أخرى تنشأ على مستوى كل ولاية تكلف بتحديد الاصول الفائضة، تم النص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 23-486 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز[4]، وتتكون من:

1-أنظر المادة 24 من القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73، 2023.

2-أنظر المادة 25 من القانون 23-17،الجريدة الرسمية عدد 73، لسنة 2023.

3-أنظر المادة 19من مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023..

4- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.

-الوالي أو ممثله رئيسا، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، مديرالصناعة، مدير الطاقة والمناجم، مدير الأشغال العمومية، مديرالنقل، مدير السياحة والصناعة التقليدية، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مدير الشباك الوحيد اللامركزي للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، مدير المصالح الفلاحية، ممثل المجمع المعني أو الشركة القابضة، ممثل المؤسسة المعنية بعملية الاسترجاع.

ويمكن للجنة أن تستعين بأي شخص ذي مؤهلات مؤكدة يمكنه أن يساعدها في مهامها [1].

تجتمع اللجنة المذكورة أعلاه بمبادرة من رئيسها كلما اقتضت الضرورة ذلك، إلى غاية انتهاء مخطط عملها، تكلف اللجنة بالفصل بالنسبة لكل ملك عقاري محدد وعلى أساس المعايير المذكورة في المادة (05) من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه فيما إذا كان غير ضروري لنشاط المؤسسة، كما تلزم بإعداد جرد للأملاك العقارية المذكورة في المادة (05) أعلاه المحوزة على سبيل الانتفاع و/أو عن طريق التملك من طرف المؤسسات العمومية الاقتصادية، وإرساله إلى الوزير المكلف بالصناعة، ثم يرسل هذا الجرد مرفقا عند الاقتضاء بالملفات الخاصة لكل ملك عقاري من طرف الوزير المكلف بالصناعة إلى مجلس مساهمات الدولة لاتخاذ القرار بشأنه [2].

المطلب الثاني: الأجهزة الولائية لتسيير العقار الصناعي.

تتمثل الأجهزة الولائية المكلفة بتسيير العقار الصناعي في: الوالي ومدير أملاك الدولة وهذا ما سنتطرق إليه في فرعين، نتناول بالدراسة في الفرع الأول مهام الوالي، وفي الفرع الثاني دور مدير أملاك الدولة.

الفرع الأول: الوالي.

يعين الولاة بموجب مرسوم رئاسي صادر عن رئيس الجمهورية طبقا لنص المادة (9/92) من الدستور1996، وفي إطار الصلاحيات المخولة له فهو يعمل كممثل للدولة على المستوى الإقليمي، إذ هو القائد الإداري وحلقة الاتصال بين الولاية والسلطة المركزية فهو المتصرف بسلطة الدولة وهو مندوب الحكومة والممثل المباشر والوحيد لكل من الوزراء، وفي نفس الوقت يعتبر كممثل للولاية كشخصية معنوية إقليمية، وبهذه الصفة فهو الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي ويمثل الولاية أمام القضاء [3].

إن تحديد دور الوالي في تسيير حافظة العقار الصناعي يقتضي التمييز بين مرحلتين:

أولا: دور الوالي قبل تعديل الامر 08-04.

قبل تعديل 08-04 كان دور الوالي محدودا، إذ يترأس اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، حيث يكرس تحديد مواقع الأراضي المخصصة للاستثمار بقرار من

1-أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.

2- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 23-486،الجريدة الرسمية عدد 85، لسنة 2023.

3-صفيان بن صالح وبريزيني محمد فتحي، آليات الاستثمار في العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر -سعيدة-،2022/2021،ص71-72.

الوالي، كما ان الترخيص بالامتياز عن طرق المزاد العلني يكون بموجب قرار من الوالي باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار،وذلك بصفته ممثلا للدولة على مستوى الولاية.

ثانيا: دور الوالي بعد تعديل الامر 08-04.

بموجب المادة (15) من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم تعديل المادة (05) من الأمر 08-04 ليصبح منح الامتياز مقتصرا على التراضي فقط بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وبعد موافقة الوزير المكلف بالصناعة[1].

إلا أن هذه المادة تم تعديلها أيضا بموجب المادة (34) من القانون 12-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 وأصبح للوالي دورا أساسيا في إصدار قرار منح الامتياز بالتراضي بناء على اقتراح اللجنة المذكورة أعلاه، وهذا بعد أن كانت سلطة إصدار القرار متوقفة على موافقة وزير القطاع المختص بموجب القانون 11-11 المؤرخ في 18-07-2011 المعدل كذلك للأمر 08-04،ويكون هذا القرار خاصا بكل من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والاصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 بقي دور الوالي في الترخيص بمنح الامتياز على العقار الصناعي ولمن بناء على اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار، وليعيد المشرع الجزائري بموجب قانون المالية لسنة 2020 دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في الاقتراح الذي بناء عليه يصدر قرار الوالي بالترخيص بمنح الامتياز بالتراضي[2].

ثالثا: دور الوالي في إطار قانون 23-17 والمرسوم التنفيذي 23-486.

بعد استقرائنا للمواد المنصوص عليها في قانون 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 23-486 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز.، فقد توصلنا إلى بعض المهام التي أصبح يقوم بها الوالي وهي على سبيل المثال وليس الحصر كما يلي :

1- بن تريعة مها، المرجع السابق، ص155.
2- المرجع نفسه، ص 156.

- أصبح منح الامتياز ليس من صلاحيات الوالي وإنما يمنح من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- بقي له دور في تسوية وضعية أصحاب الامتياز بموجب الأمر 08-04.
- أعطته الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دورا في التشاور معها لتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي[1].
- تنصيب اللجنة الولائية المكلفة بمتابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية التي رخص من أجلها الامتياز قبل صدور هذا القانون 23-17 ويترأسها[2].
- يترأس اللجنة التي تم إنشاؤها على مستوى كل ولاية، المكلفة بتحديد الأصول الفائضة والملزمة بإعداد جرد للأملاك العقارية [3]

الفرع الثاني: مدير أملاك الدولة.

يكلف مدير أملاك الدولة في مجال استغلال العقار الصناعي بعدة مهام،فهو خبير وموثق للدولة، وارتأينا في هذا الفرع تقسيم أهم هذه المهام **أولا** حسب الأمر 08-04 والمرسومين التنفيذيين 09-152 و09-153،وثانيا حسب ما جاء في قانون 23-17 والمرسومين التنفيذيين 23-486 و23-487.

أولا: مهام مدير أملاك الدولة في ظل الامر 08-04 والمرسومين التنفيذيين 09-152 و09-153.

-طبقا للمادة 10من الأمر 08-04 يكلف المدير الولائي لأملاك الدولة وبناء على تفويض من وزير المالية بإعداد عقود الامتياز على العقار الصناعي مرفقا بدفتر شروط محدد لبرنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.

-يسهر مدير أملاك الدولة على متابعة استغلال هذه الأراضي بمعية الأجهزة الأخرى، فقد نصت المادة (19) من المرسوم التنفيذي 09-152 على التزام المستفيد من الامتياز بإعلام إدارة أملاك الدولة بأي معاملة يحتمل إجراؤها على هذا الحق، كما نصت المادة (12) من الأمر 08-04 على أنه يترتب على إخلال المستفيد من الامتياز بالالتزامات المفروضة عليه بموجب دفتر الشروط، اتخاذ المدير الولائي لأملاك الدولة إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة باعتباره ممثل الدولة أمام القضاء.

-كما أن المدير الولائي لأملاك الدولة عضو في اللجنة المكلفة بدراسة طلبات الاستفادة من العقار الصناعي، لذلك فإن إدارة أملاك الدولة لها دور لا يقل عن باقي القطاعات،وحتى يكون دورها إيجابي عملت الإدارة المركزية على تقديم بعض التوجيهات إذ من الضروري أن يكون ممثل أملاك الدولة الذي

1- أنظر المادة 09 من القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73، 2023.

2- أنظر المادة 24 من القانون 23-17،الجريدة الرسمية 73، لسنة 2023..

3- انظر المادة 06، المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.

يمثل مديره ملم بالجهاز القانوني والتنظيمي المتعلقين بالاستثمار حتى يتسنى له تقديم الشروحات الضرورية لكل مستثمر يريد الحصول على استفسارات، وأن تقدم له كل المعلومات حول الأوعية العقارية وكذا الأصول العقارية المتبقية المتوفرة القابلة لتوجيهها للاستثمار وكذا أسعارها من خلال بنك المعلومات الخاص بالعقارات المبنية وغير المبنية المتوفرة[1].

وكذا إعلام الإدارة المركزية بكل ملفات الاستثمار التي تم إعداد بشأنها عقود ومتابعة إشهارها، والمساهمة في المتابعة الدائمة على إقامة المشروع الاستثماري فضلا عن متابعة كل المستثمرين المخلين بالتزاماتهم قضائيا من أجل إلغاء عقودهم وهذا حتى يتسنى لمديري الشبابيك مطالبة المستثمرين بإرجاع الامتيازات التي منحت لهم.

-بالنسبة لتسيير الحافظة العقارية، نظرا للمهام المتعددة لإدارة أملاك الدولة فقد أسند تسيير العقار الصناعي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ويكون ذلك على أساس اتفاقية ثنائية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة، وبالتالي تقوم بتحويل ملف التسيير لها، وتحتفظ مديرية أملاك الدولة بالمهام كتوقيع الجزاء وذلك بفسخ العقد.

-يتولى مدير أملاك الدولة أيضا استرجاع الأراضي الفائضة، وذلك بتقييم ذمة المؤسسات العمومية في إطار عملتي الحل والتصفية وبإعداد عقود متعلقة بإدماج الأراضي الفائضة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، وتسجيلها في سجل الأملاك الخاصة بالدولة غير المخصصة.

- دور في تقييم فائض القيمة المحتملة التي تدفعها الدولة تعويضا عن الأشغال التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية محل الامتياز، كما أنها مختصة بتحديد مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية الخاصة باستغلال العقار الصناعي عن طريق الامتياز[2].

ثانيا:مهام مدير أملاك الدولة في ظل القانون 23-17 والمرسومين التنفيذيين 23-486 و23-487.

تتمثل هذه المهام فيما يلي :

- إعداد عقود الإمتياز وذلك بناء عل طلب الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار على أساس قرار منح الإمتياز المرفق بدفتر الأعباء، وكذا عقود التنازل بناء على طلبها وفقا لدفتر أعباء نموذجي[3].
- إعداد عقود الفسخ على أساس قرار الفسخ المتخذ من الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بصفة إنفرادية وبطلب منها [4].

1-بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 156.
2- المرجع نفسه ،ص 157.
3- أنظر المادة 14 و17من القانون 23-17، المؤرخ في 2023/11/15، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73، 2023.
4- أنظر المادة 15 و21 من القانون 23-17، الجريدة الرسمية عدد 73، لسنة .2023

-إعداد عقدي عملية إكتساب العقار الإقتصادي الذي تمارسة الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار سواء عن طريق الإقتناء أو ممارسة الشفعة[1].

-يعتبر مدير أملاك الدولة عضو من أعضاء اللجنة المكلفة بتحديد الأصول الفائضة، ويكلف بإعداد جرد عن الأصول المتبقية والفائضة،كما يقوم بإرسال قائمة الأملاك العقارية المتوفرة من الناحية القانونية إلى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، وذلك بعد التحقق من طبيعتها القانونية [2].

- تحديد الإتاوات الإيجارية السنوية لعقود الإمتياز[3].

وعليه نلاحظ أن دور إدارة أملاك الدولة تم حصره في إعداد وتحرير شتى العقود بناء على قرار وطلب الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.

5- أنظر المادة 14،15 و21 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.

2-أنظر المواد من 06 إلى 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.

3- أنظر المادة 82 و83من قانون 23-22 المتضمن قانون المالية لسنة 2024،جريدة رسمية عدد 86،المؤرخة في 2023/12/31.

ملخص الفصل الثاني

توصلنا في نهاية هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري بين الهيئات المركزية والمحلية المكلفة بتسيير العقار الصناعي الموجه للإستثمار، ومع صدور قانون الإستثمار 22-18 نرى أن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار تم تغير تسميتها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمارو/أوكل لها عدة مهام وصلاحيات سواء في الجانب الإعلامي او التنسيق أو المتابعة والتسيير وغيره، وأضاف لها شبابيك وحيدة تتمثل في شباك وطني خاص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، وشبابيك لامركزية خاصة بالاستثمارات المحلية، ومنصة رقمية للمستثمر تشكل أداة توجيه ومرافقة الاستثمارات ومتابعتها كذلك نلاحظ أنه نشأت لجنة عليا للطعون على مستوى رئاسة الجمهورية تكلف بالدراسة والبث في الطعون والشكاوى التي يقدمها المستثمرون وهذا يعتبر توجها قويا لتكريس ضمانات قانونية لفائدة المستثمر ،أما المجلس الوطني للاستثمار فقد أبقى عليه نظرا لأهميته وقد حدد له بعض المهام والاختصاصات المحددة، ومهامه السابقة أوكلت للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

أما فيما يخص الهيئات المحلية والولائية فقد تم إلغاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار فأصبحت عملية الضبط من مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وكذلك ظهرت لجنة ولائية مكلفة بمتابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية التي رخص من أجلها الامتياز قبل صدور قانون 23-17 ،بالنسبة للوالي فقد أبقى عليه وأضاف له صلاحية التشاور مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالإضافة إلى مهام أخرى محددة على سبيل الحصر، وفيما يخص مدير أملاك الدولة فكذلك أبقى عليه نظرا لأهميته في تحرير وإعداد شتى العقود الإدارية بطلب من الوكالة وبقرار منها بينما نلاحظ عدم وجود المدير الولائي للاستثمار الذي منحت مهامه للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

خاتمة

خاتمة

وفي ختام هذه الدراسة نستخلص بأن النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار عرف مستجدات قانونية أبرزها صدور القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، والقانون 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والمرسومين التنفيذين له رقم 23-486 و23-487، حيث أسفرت هذه المستجدات إلى إلغاء نصوص قانونية كانت سارية المفعول أهمها الأمر 08-04، حيث قام المشرع الجزائري، في هذا الإطار القانوني الجديد 23-17 بالتخلي عن فكرة عدم التنازل عن الوعاء العقاري، وأقر منح العقار الاقتصادي القابل للتحويل إلى تنازل وبشروط محددة قانونا.

كما أحدث المشرع الجزائري هيئات وطنية ومحلية مسؤولة عن تسيير العقار الصناعي هدفها التنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المناسبة والمهيأة لاستقبال مختلف النشاطات والمتمثلة في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، والمجس الوطني للاستثمار.

إضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري أقر مجموعة من الضمانات كالعمل في حرية وعدم التدخل، ومبدأ المساواة التي من شأنها تجسد التسيير الأمثل لهذه الثروة.

لذلك توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتي نذكر منها:

- الإطار القانوني المنظم لاستغلال العقار الصناعي تميز بكثرة النصوص القانونية، لكن المشرع في إطار عملية تعديل هذه النصوص من أجل مواكبة التطور الحاصل أقر هذه التعديلات من خلال نصوص تشريعية متفرقة كقوانين المالية المتعاقبة، وقوانين الاستثمار.
- أصاب المشرع الجزائري عند تكليفه للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالرقابة، والاقتناء للعقار، وكذا خولها سلطة المنح.
- تعديل قانون الاستثمار من شأنه تحقيق قفزة نوعية في جذب الاستثمارات سواء الوطنية أو الأجنبية، لما يميزه من امتيازات وتحفيزات.
- أصاب المشرع بإعادة النظر في تشكيلة اللجنة المكلفة بالفصل في الطعون المتعلقة بالاستثمار، من خلال استحداث لجنة عليا وطنية والتي من شأنها تضمن للمستثمر استقلالية الهيئة الفاصلة في طعونه.
- أصاب المشرع الجزائري في مسألة توجهه إلى رقمنة قطاع الاستثمار، وهذا ما يكرس مبدأ الشفافية والمساواة عند دراسة الملفات.

خاتمة

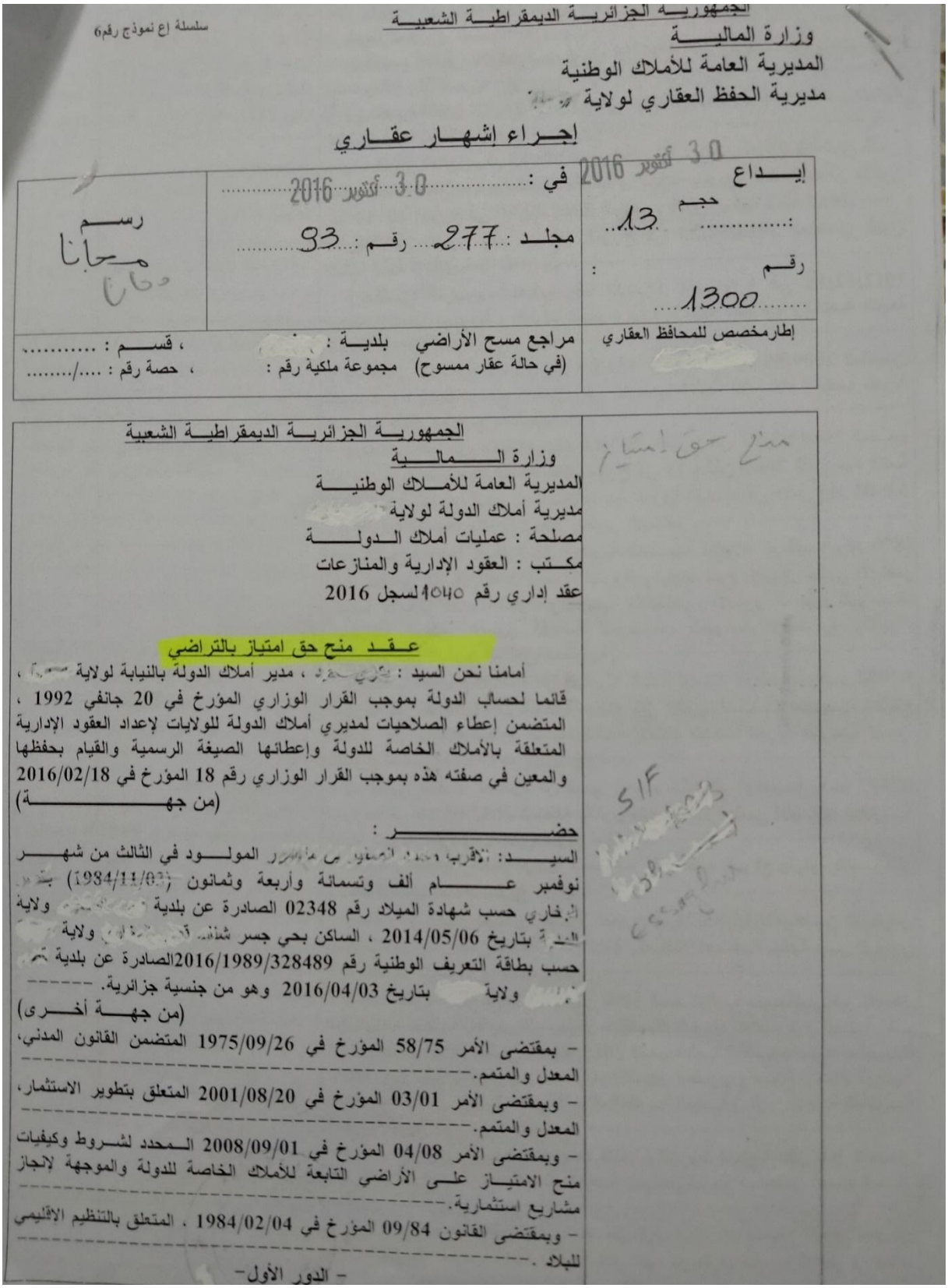
تبعا لما سبق عرضه نقترح بعض التوصيات والاقتراحات نذكر منها ما يلي:

- وجوب التوفيق بين عملية تنظيم العقار الصناعي وعملية مسح الأراضي العقارية، والتي يفترض فيهما الانسجام والتزامن، ويكون ذلك من خلال استكمال مخططات التهيئة والتعمير الرئيسيين والذي ينتج عنهم مخططات شغل الأراضي على مستوى كل بلدية قصد الحفاظ على الثروة العقارية.
- جرد شامل للأراضي العقارية القابلة للمنح وذلك من خلال تعيين حدود المناطق الزراعية، المناطق المنجمية، المناطق السياحية بصورة دقيقة، وتحديد كافة المناطق التي لا يمكنها تبني مشاريع صناعية.
- الجدية والصرامة الحكومية في تفعيل دور الآليات القانونية والمؤسساتية في مكافحة الفساد الإداري خاصة فيما يتمثل في الجانب الصناعي.
- ضرورة العمل الصارم على متابعة تطبيق أحكام القانون 22-18 و23-17 بشكل سليم من أجل تحقيق أهدافه على أكمل وجه.
- العمل على إنشاء منصة رقمية لحل المنازعات المتعلقة بالاستثمار والتي يمكن من خلالها للمستثمر اللجوء إلى مختلف السبل البديلة لتسوية النزاعات كالتحكيم والوساطة.
- العمل على تقليص الآجال في مجال تقديم ودراسة الطعون المتصلة بالاستثمار.

قائمة الملاحق

الملحق 01

عقد منح حق امتياز بالتراضي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

سلسلة إع نموذج رقم6

إجراء إشهار عقاري

إيداع حجم : 13 رقم : 1300	في : 30 أكتوبر 2016 مجلد : 277 رقم : 93	رسم مجانا
إطار مخصص للمحافظ العقاري	مراجع مسح الأراضي بلدية : (في حالة عقار ممسوح) مجموعة ملكية رقم :	، قسم : ..... ، حصة رقم : ..../.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية أملاك الدولة لولاية
مصلحة : عمليات أملاك الدولة
مكتب : العقود الإدارية والمنازعات
عقد إداري رقم 1040 لسجل 2016

منح حق امتياز

عقد منح حق امتياز بالتراضي

أمامنا نحن السيد : ، مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية ،
قائما لحساب الدولة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992 ، المتضمن إعطاء الصلاحيات لمديري أملاك الدولة للولايات لإعداد العقود الإدارية المتعلقة بالأملاك الخاصة للدولة وإعطائها الصيغة الرسمية والقيام بحفظها والمعين في صفته هذه بموجب القرار الوزاري رقم 18 المؤرخ في 2016/02/18

(من جهة)

حضر :

السيد: الأقرب ... المولود في الثالث من شهر نوفمبر عام ألف وتسمائة وأربعة وثمانون (1984/11/03) بـ ... الجزائري حسب شهادة الميلاد رقم 02348 الصادرة عن بلدية ... ولاية ... بتاريخ 2014/05/06 ، الساكن بحي جسر شنة ... ولاية ... حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم 2016/1989/328489 الصادرة عن بلدية ... ولاية ... بتاريخ 2016/04/03 وهو من جنسية جزائرية. ------

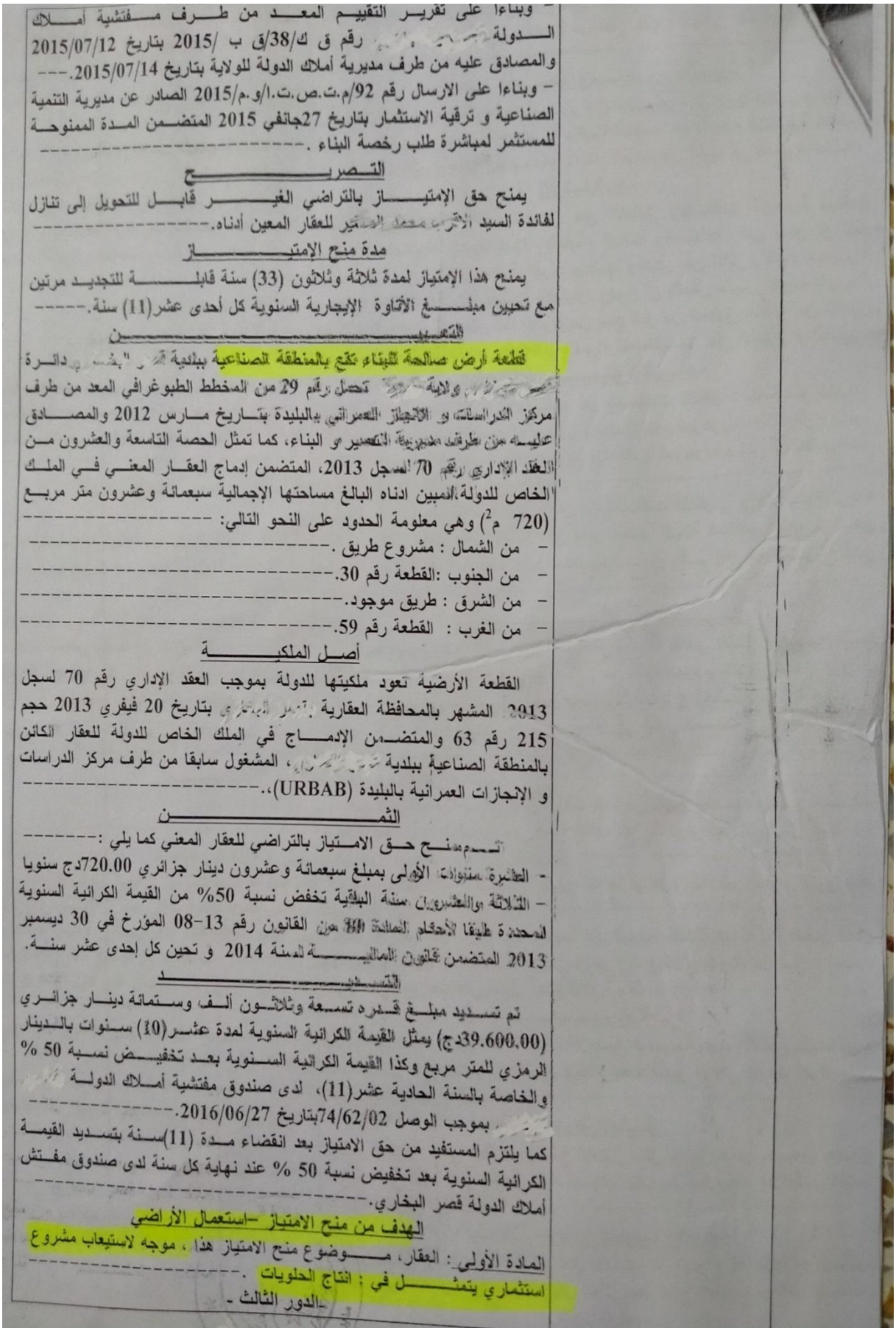
(من جهة أخرى)

- بمقتضى الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.----------
- وبمقتضى الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم.----------
- وبمقتضى الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.----------
- وبمقتضى القانون 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 ، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد .----------

- الدور الأول-



- وبمقتضى القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم.----------
- وبمقتضى القانون 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.----------
- وبمقتضى القانون 11 /11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة2011 .----------
- و بمقتضى القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ، سيما المادة 80 منه و المعدلة بموجب المادة 63 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015.---
- وبمقتضى القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المؤرخ في 2012/12/16 المتضمن تحديد شروط و كيفيات تسيير وإدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.----------
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 107/14 المؤرخ في 2014/03/12 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-08 المؤرخ في 11 جانفي 2007 الذي يحدد قائمة النشاطات ، السلع و الخدمات المستثناة من المزايا المحددة في الامر رقم 01-03 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار.----------
- وبمقتضى المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 7875 المؤرخة في 2009/06/30 المحددة لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإستثمار، الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية .----------
- وبمقتضى التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 07982 المؤرخة في 2011/08/08 المتعلقة بوضع حيز التنفيذ للكيفيات الجديدة لمنح الامتياز على الأملاك العقارية لاسيما التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية .----------
- وبمقتضى التعليمة الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية رقم 02993 المؤرخة في 2012/03/20 المتعلقة بأتاوى منح الامتياز على الأملاك العقارية التابعة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .----------
- بناء على محضر اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار المنعقد بتاريخ 2015/06/09.----------
- وبناءا على القرار الولائي رقم949 المؤرخ في2016/05/26المتضمن الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي لقطعة أرض كائنة بالمنطقة الصناعية ببلدية [redacted] لفائدة السيد [redacted].----------
- و بناء على مقرر منح مزايا الانجاز لفائدة السيد [redacted] الصادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار – الشباك الوحيد اللامركزي للمدية رقم 0/ 2015/26/0055 بتاريخ 2015/08/06 لاسيما المادة السابعة منه المتضمنة الاعفاء من حقوق التسجيل و مصاريف الاشهار العقاري و مبالغ الاملاك الوطنية المتضمنة حقوق الامتياز على الاملاك العقارية المبنية و غير المبنية الممنوحة الموجهة لانجاز الشاريع الاستثمارية . ----------
- وبناءا على دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمزمع استعمالها قصد انجاز مشاريع استثمارية .----------
- بناءا على المخطط الطبوغرافي المعد من طرف مركز الدراسات والانجاز العمراني بالبليدة بتاريخ مارس 2012 والمصادق عليه من طرف مديرية التعمير و البناء.
- الدور الثاني -



- وبناءا على تقرير التقييم المعد من طرف مفتشية أملاك الدولة رقم ق ك/38/ق ب /2015 بتاريخ 2015/07/12 والمصادق عليه من طرف مديرية أملاك الدولة للولاية بتاريخ 2015/07/14.---
- وبناءا على الارسال رقم 92/م.ت.ص.ت.ا/و.م/2015 الصادر عن مديرية التنمية الصناعية و ترقية الاستثمار بتاريخ 27جانفي 2015 المتضمن المدة الممنوحة للمستثمر لمباشرة طلب رخصة البناء .----------

التصريح

يمنح حق الإمتياز بالتراضي الغير قابل للتحويل إلى تنازل لفائدة السيد الآتي محمد الصغير للعقار المعين أدناه.----------

مدة منح الإمتياز

يمنح هذا الإمتياز لمدة ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين مع تحيين مبلغ الأتاوة الإيجارية السنوية كل أحدى عشر(11) سنة.-----

التعيين

قطعة أرض صالحة للبناء تقع بالمنطقة الصناعية ببلدية [illegible] دائرة [illegible] ولاية [illegible] تحمل رقم 29 من المخطط الطبوغرافي المعد من طرف مركز الدراسات و الانجاز العمراني ببلدية بتاريخ مارس 2012 والمصادق عليه من طرف مديرية التعمير و البناء، كما تمثل الحصة التاسعة والعشرون من العقد الإداري رقم 70 لسجل 2013، المتضمن إدماج العقار المعني في الملك الخاص للدولة،المبين ادناه البالغ مساحتها الإجمالية سبعمائة وعشرون متر مربع (720 م^2) وهي معلومة الحدود على النحو التالي: ----------

- من الشمال : مشروع طريق .----------
- من الجنوب :القطعة رقم 30.----------
- من الشرق : طريق موجود.----------
- من الغرب : القطعة رقم 59.----------

أصل الملكية

القطعة الأرضية تعود ملكيتها للدولة بموجب العقد الإداري رقم 70 لسجل 2013 المشهر بالمحافظة العقارية [illegible] بتاريخ 20 فيفري 2013 حجم 215 رقم 63 والمتضمن الإدماج في الملك الخاص للدولة للعقار الكائن بالمنطقة الصناعية ببلدية [illegible]، المشغول سابقا من طرف مركز الدراسات و الإنجازات العمرانية بالبليدة (URBAB).----------

الثمن

تم منح حق الامتياز بالتراضي للعقار المعني كما يلي :-------

- العشرة سنوات الأولى بمبلغ سبعمائة وعشرون دينار جزائري 720.00دج سنويا
- الثلاثة والعشرون سنة البقية تخفض نسبة 50% من القيمة الكرائية السنوية المحددة طبقا لأحكام المادة 88 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 و تحين كل إحدى عشر سنة.

التسديد

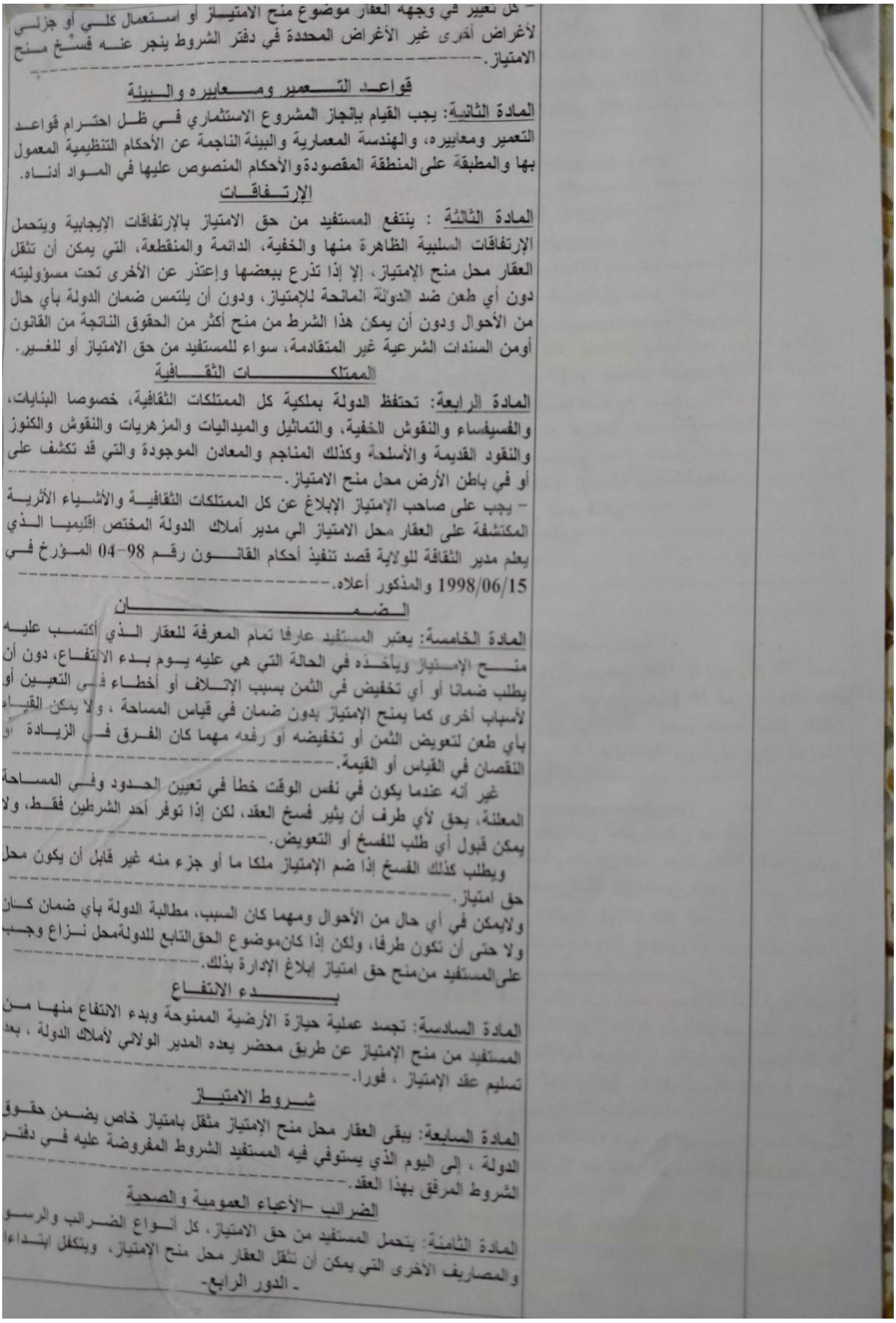
تم تسديد مبلغ قدره تسعة وثلاثون ألف وستمائة دينار جزائري (39.600.00دج) يمثل القيمة الكرائية السنوية لمدة عشر(10) سنوات بالدينار الرمزي للمتر مربع وكذا القيمة الكرائية السنوية بعد تخفيض نسبة 50 % والخاصة بالسنة الحادية عشر(11)، لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة [illegible] بموجب الوصل 74/62/02بتاريخ 2016/06/27.----------

كما يلتزم المستفيد من حق الامتياز بعد انقضاء مدة (11)سنة بتسديد القيمة الكرائية السنوية بعد تخفيض نسبة 50 % عند نهاية كل سنة لدى صندوق مفتش أملاك الدولة قصر البخاري.----------

الهدف من منح الامتياز –استعمال الأراضي

المادة الأولى: العقار، موضوع منح الامتياز هذا، موجه لاستيعاب مشروع استثماري يتمثل في : انتاج الحلويات .----------

-الدور الثالث -



– كل تغيير في وجهة العقار موضوع منح الامتياز أو استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ منح الامتياز.----------

قواعد التعمير ومعاييره والبيئة

المادة الثانية: يجب القيام بإنجاز المشروع الاستثماري في ظل احترام قواعد التعمير ومعاييره، والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

الإرتفاقات

المادة الثالثة : ينتفع المستفيد من حق الامتياز بالإرتفاقات الإيجابية ويتحمل الإرتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة، التي يمكن أن تثقل العقار محل منح الإمتياز، إلا إذا تذرع ببعضها وإعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة المانحة للإمتياز، ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة من القانون أومن السندات الشرعية غير المتقادمة، سواء للمستفيد من حق الامتياز أو للغير.

الممتلكات الثقافية

المادة الرابعة: تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، خصوصا البنايات، والفسيفساء والنقوش الخفية، والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز.----------

– يجب على صاحب الإمتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على العقار محل الامتياز الى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 1998/06/15 والمذكور أعلاه.----------

الضمان

المادة الخامسة: يعتبر المستفيد عارفا تمام المعرفة للعقار الذي أكتسب عليه منح الإمتياز ويأخذه في الحالة التي هي عليه يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى كما يمنح الإمتياز بدون ضمان في قياس المساحة ، ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه او رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة.----------

غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد، لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط، ولا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.----------

ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم الإمتياز ملكا ما أو جزء منه غير قابل أن يكون محل حق امتياز.----------

ولايمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب، مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن تكون طرفا، ولكن إذا كانموضوع الحق التابع للدولةمحل نزاع وجب على المستفيد من منح حق امتياز إبلاغ الإدارة بذلك.----------

بدء الانتفاع

المادة السادسة: تجسد عملية حيازة الأرضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الإمتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة ، بعد تسليم عقد الإمتياز ، فورا.----------

شروط الامتياز

المادة السابعة: يبقى العقار محل منح الإمتياز مثقل بامتياز خاص يضمن حقوق الدولة ، إلى اليوم الذي يستوفي فيه المستفيد الشروط المفروضة عليه في دفتر الشروط المرفق بهذا العقد.----------

الضرائب –الأعباء العمومية والصحية

المادة الثامنة: يتحمل المستفيد من حق الامتياز، كل أنواع الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تثقل العقار محل منح الإمتياز، ويتكفل ابتداءا

ـ الدور الرابع-

قائمة الملاحق

من تاريخ بدء الانتفاع بكل الأعباء المتعلقة بالمدينة ومصلحة الطرق والشرطة وغيرها وأن يخضع لكل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي طعن ضد الدولة.----------

مكان دفع الإتاوة السنوية و طريقته

المادة التاسعة:

يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية ومصاريف منح الإمتياز إلى صندوق مفتش أملاك الدولة بقصر البخاري عن طريق صك بنكي مؤشر عليه باسم المستفيد في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما إبتداءا من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية وبعد إنقضاء هذا الأجل، يتم إعذار المستفيد من الإمتياز من أجل تسديد مبلغ الإتاوة السنوية في أجل لا يتعدى أسبوعا مضافا إليه غرامة تحدد وفقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.----------

وفي غير ذلك، يعد المستفيد من الإمتياز قد تراجع عن الإستفادة منه.------

التأجير من الباطن- بيع الإمتياز قبل إتمام المشروع

المادة العشرة:

لا يمكن للمستفيد من الإمتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله ويمنع المستفيد صراحة أيضا، تحت طائلة الإسقاط من استعمال جزء أو كل القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجله.----------

انطلاق الأشغال –أجال التنفيذ–التمديد المحتمل للآجال

المادة الحادية عشر :

يستوجب على المستفيد من منح الامتياز مباشرة إجراءات طلب رخصة البناء من طرف المصالح المختصة خلال مدة أقصاها ستة (06) أشهر من تاريخ تسليمه عقد منح الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة .----------

يلتزم المستفيد من منح الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري والبدء في النشاط في أجل محدد ستة و ثلاثون (36) شهرا من تاريخ تسليم رخصة البناء.

– تمدد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا إذا حال سبب قاهر دون التقيد به، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته.----------

– ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.----

فسخ الإمتياز

المادة الثانية عشر:

يفسخ الإمتياز:----------

– في أي وقت وبإتفاق الطرفين ودون اللجوء إلى القضاء----------

– بمبادرة من الإدارة في حالة عدم إحترام المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعذارين له برسالة موصى عليها ولكن بدون جدوى، لاسيما في حالة عدم دفع أتاوي الإمتياز عند حلول ميعاد إستحقاقها لدى صندوق رئيس المفتشية المختصة، و بعد توجيه إعذارين، وإلا إعتبر المستفيد قد تراجع على الإستفادة، وفي هذه الحالة يحق لمديرية أملاك الدولة فسخ عقد الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل دون اللجوء إلى القضاء.----------

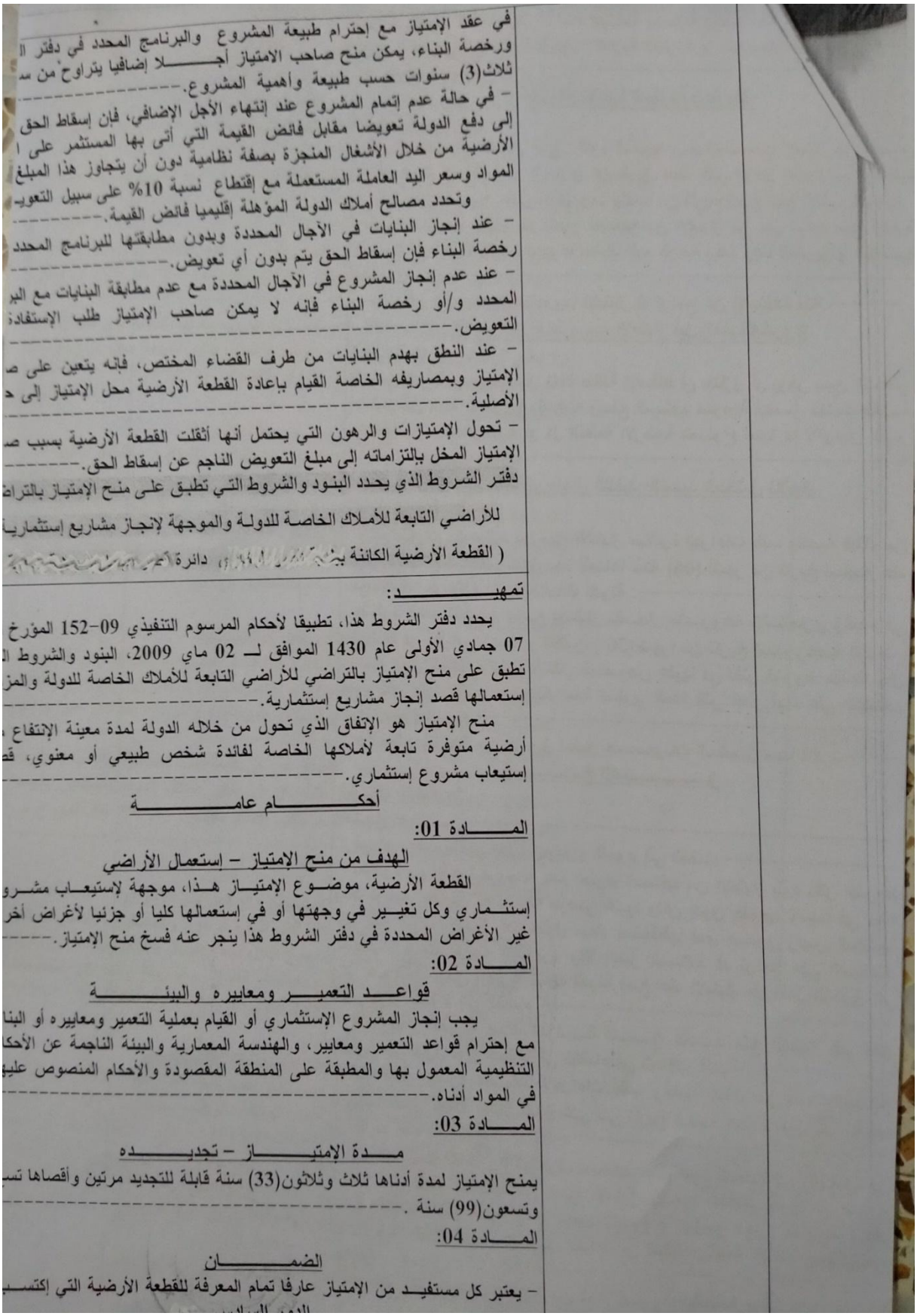
– هذا ويحق لمديرية أملاك الدولة فسخ عقد منح الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل دون اللجوء إلى القضاء في الحالات التالية:----------

– عند عدم مباشرة المستفيد لإجراءات طلب رخصة البناء من طرف المصالح المختصة خلال الستة (06) أشهر التي تلي تاريخ تسلمه عقد الإمتياز بعد تبليغها من طرف هذه المصالح.----------

– عند عدم إنجاز المشروع من طرف المستفيد خلال المدة المحددة بـ (36) شهر

– عند عدم تقديم المستفيد من المنح الإمتياز وضعية مصادق عليها من مديرية التعمير للولاية تبين نسبة تقدم أشغال المشروع المزمع إنجازه لمديرية املاك الدولة، وهذا خلال نهاية كل شهر إبتداءا من تسلمه رخصة البناء، وبعد توجيه إعذارين له.----------

– عند عدم إنتهاء صاحب الإمتياز من إتمام المشروع الإستثماري في الأجل المحدد



في عقد الإمتياز مع إحترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر ال
ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجـــــلا إضافيا يتراوح من سـ
ثلاث(3) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.----------
- في حالة عدم إتمام المشروع عند إنتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق
إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على ا
الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ
المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع إقتطاع نسبة 10% على سبيل التعوي
وتحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.---------
- عند إنجاز البنايات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد
رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.----------
- عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البر
المحدد و/أو رخصة البناء فإنه لا يمكن صاحب الإمتياز طلب الإستفادة
التعويض.----------
- عند النطق بهدم البنايات من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على ص
الإمتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الإمتياز إلى ح
الأصلية.----------
- تحول الإمتيازات والرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب ص
الإمتياز المخل بإلتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق.--------
دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراض
للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية
(القطعة الأرضية الكائنة بـ[illegible] دائرة [illegible]

تمهيـــــــــد:

يحدد دفتر الشروط هذا، تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ
07 جمادي الأولى عام 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009، البنود والشروط ال
تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمز
إستعمالها قصد إنجاز مشاريع إستثمارية.----------
منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع
أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قص
إستيعاب مشروع إستثماري.----------

أحكـــــــام عامـــــــــة

المـــــادة 01:

الهدف من منح الإمتياز - إستعمال الأراضي

القطعة الأرضية، موضـوع الإمتيـاز هـذا، موجهة لإستيعـاب مشـرو
إستثـماري وكل تغيـير في وجهتها أو في إستعمالها كليا أو جزئيا لأغراض أخر
غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الإمتياز.----

المـــادة 02:

قواعـــد التعميـــر ومعاييره والبيئـــــة

يجب إنجاز المشروع الإستثماري أو القيام بعملية التعمير ومعاييره أو البنا
مع إحترام قواعد التعمير ومعايير، والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكا
التنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليه
في المواد أدناه.----------

المـــادة 03:

مـــدة الإمتيـــاز - تجديـــده

يمنح الإمتياز لمدة أدناها ثلاث وثلاثون(33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسـ
وتسعون(99) سنة .----------

المـــادة 04:

الضمـــــان

- يعتبر كل مستفيـد من الإمتياز عارفا تمام المعرفة للقطعة الأرضية التي إكتسـب

عليها الإمتياز ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الإنتفاع، دون أن يطلب ضمان أو أي تخفيض في الثمن بسبب الإتلاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.
- يمنح الإمتياز بدون ضمان في قياس المساحة، ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس او القيمة.----------
- غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد.----------
---
- لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط، لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.---
- ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم الإمتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الإمتياز.----------
- ولايمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن تكون طرفا، لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع، وجب على المستفيد من منح الإمتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال.----------

المـــادة 05:

الإرتفـــــاقـــــات

ينتفع المستفيد من منح الإمتياز بالإرتفاقات الإيجابية ويتحمل الإرتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الإمتياز إلا إذا تذرع ببعضها وإعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة، ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحـــوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر عن الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقادمة، سواء للمستفيد من منح الإمتياز أو للغير.----

المـــادة 06:

الممتلكـــات الثقافيـــة

تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية، خصوصا البنايات، والفسيفساء والنقوش الخفية، والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز والنقود القديمة والأسلحة وكذلك المناجم والمعادن الموجودة والتي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الإمتياز.----------
- يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ عن كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز الى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 1998/06/15 والمذكور أعلاه.----------

المـــادة 07:

الضرائب - الأعبـــاء والمصاريف الأخرى

يتحمل المستفيد من الإمتياز كل الضرائب والرسوم والمصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الإمتياز وبتكفل إبتداءا من تاريخ بدأ الإنتفاع، بكل أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي إستثناء وأي تحفظ.--------

المـــادة 08:

مصـــــاريف منـــــح الإمتيـــــاز

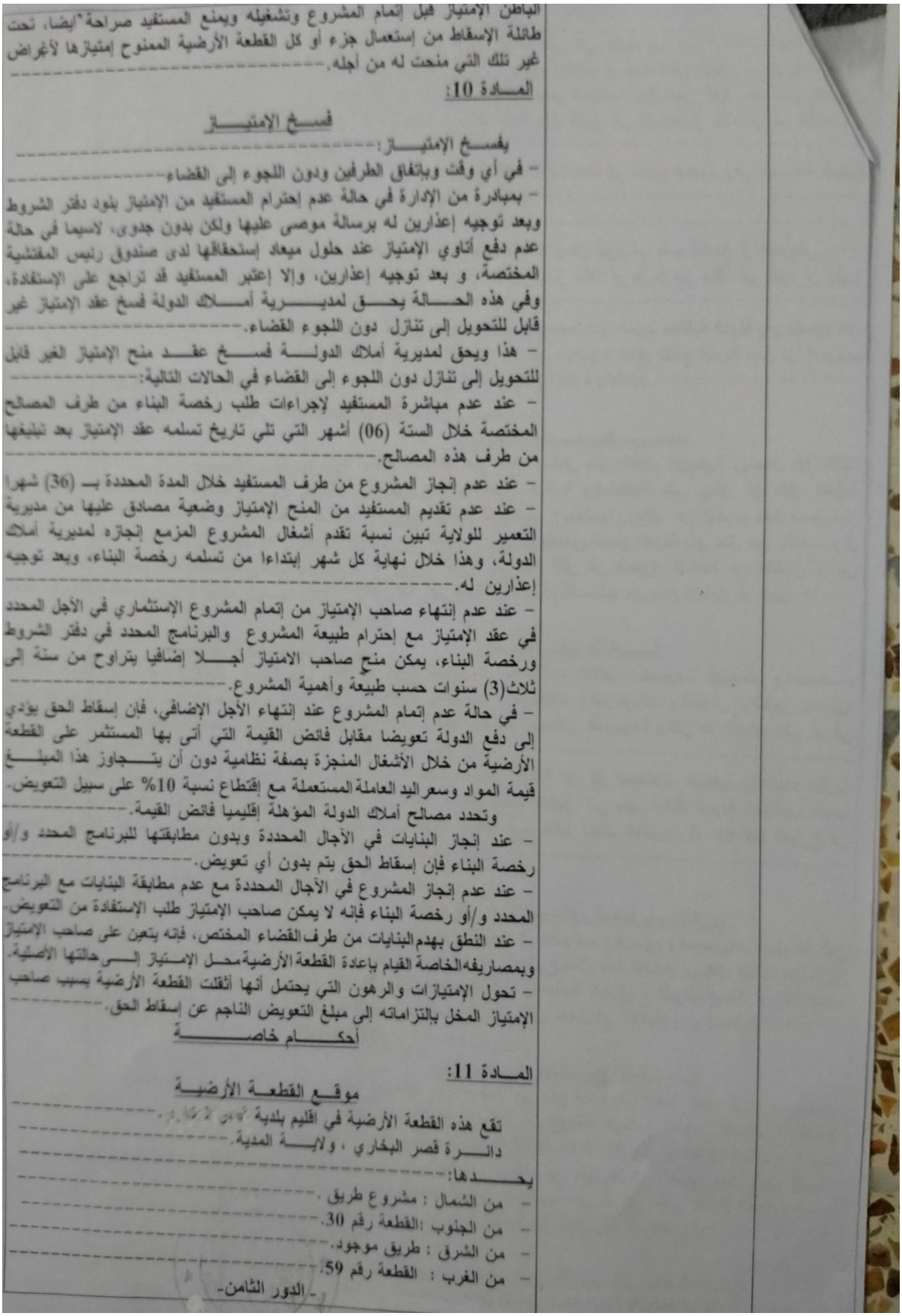
يعفى المستفيد من الإمتياز من دفع مصاريف إعداد العقد السنوية، بموجب مقرر منح مزايا الانجاز الصادر عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار- الشباك الوحيد اللامركزي للمدية رقم 0/ 2015/26/0055 بتاريخ 2015/08/06 ، لا سيما المادة السابعة منه المتضمنة الإعفاء من دفع حقوق التسجيل ومصاريف الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الإمتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الممنوحة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية.----------

المادة 09:

التأجير من الباطن- بيع الامتياز قبل إتمام المشروع

لا يمـــكن للمستفـــيد مـــن الإمتياز تحت طائلة الإسقاط ان يتنازل أو يؤجر من

- الدور السابع-



الباطن الإمتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله ويمنع المستفيد صراحة "ايضا، تحت طائلة الإسقاط من إستعمال جزء أو كل القطعة الأرضية الممنوح إمتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجله.----------

المـــادة 10:

فســـخ الإمتيـــــاز

يفســـخ الإمتيـــــاز:----------

- في أي وقت وباتفاق الطرفين ودون اللجوء إلى القضاء----------

- بمبادرة من الإدارة في حالة عدم إحترام المستفيد من الإمتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعذارين له برسالة موصى عليها ولكن بدون جدوى، لاسيما في حالة عدم دفع أتاوي الإمتياز عند حلول ميعاد إستحقاقها لدى صندوق رئيس المقتشية المختصة، و بعد توجيه إعذارين، وإلا إعتبر المستفيد قد تراجع على الإستفادة، وفي هذه الحـــالة يحـــق لمديـــــرية أمـــلاك الدولة فسخ عقد الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل دون اللجوء القضاء.----------

- هذا ويحق لمديرية أملاك الدولـــة فســـخ عقـــد منح الإمتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل دون اللجوء إلى القضاء في الحالات التالية:----------

- عند عدم مباشرة المستفيد لإجراءات طلب رخصة البناء من طرف المصالح المختصة خلال الستة (06) أشهر التي تلي تاريخ تسلمه عقد الإمتياز بعد تبليغها من طرف هذه المصالح.----------

- عند عدم إنجاز المشروع من طرف المستفيد خلال المدة المحددة بـ (36) شهرا

- عند عدم تقديم المستفيد من المنح الإمتياز وضعية مصادق عليها من مديرية التعمير للولاية تبين نسبة تقدم أشغال المشروع المزمع إنجازه لمديرية أملاك الدولة، وهذا خلال نهاية كل شهر إبتداءا من تسلمه رخصة البناء، وبعد توجيه إعذارين له.----------

- عند عدم إنتهاء صاحب الإمتياز من إتمام المشروع الإستثماري في الأجل المحدد في عقد الإمتياز مع إحترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز أجـــلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث(3) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع.----------

- في حالة عدم إتمام المشروع عند إنتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتـــجاوز هذا المبلـــغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع إقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.

وتحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.----------

- عند إنجاز البنايات في الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء فإن إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.----------

- عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء فإنه لا يمكن صاحب الإمتياز طلب الإستفادة من التعويض.

- عند النطق بهدم البنايات من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب الإمتياز وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محـل الإمـتياز إلـــى حالتها الأصلية.

- تحول الإمتيازات والرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الإمتياز المخل بإلتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق.----------

أحكـــام خاصـــــة

المـــادة 11:

موقـــع القطعـــة الأرضيـــة

تقع هذه القطعة الأرضية في إقليم بلدية [illegible]----------

دائـــرة قصر البخاري ، ولايـــة المدية.----------

يحـــدها:----------

- من الشمال : مشروع طريق.----------

- من الجنوب :القطعة رقم 30.----------

- من الشرق : طريق موجود.----------

- من الغرب : القطعة رقم 59.----------

-الدور الثامن-

قـــــوام الأرضيـــــة

مساحة القطعة الأرضية هي (720م²).----------
و السعة المذكورة في العقد هي سعة القطعة الارضية التي قيست بقصد منح الامتياز والناتجة عن الإسقاط الأفقي، وهذه المساحة وافق الطرفان على صحتها.------

المـــادة 13:

أصـــــل الملكيـــــة

القطعة الأرضية تعود ملكيتها للدولة بموجب العقد الإداري رقم 70 لسـجل 2013، المتضـمن الإدمـــــاج في الملك الخاص للدولة للعقار الكائـن بالمنطقة الصناعية ببلدية [illegible]، المشغول سابقا من طـرف مـركز الـدراسات والإنـجازات العمرانية بالبليدة (URBAB)، والمشـهر بالمـحافظة العـقارية [illegible] بتاريخ 20 فيفري 2013 حجم 215 رقم 63 .----------

المـــادة 14:

وصف المشروع الإستثمـــاري

يتمثل المشروع الإستثماري المزمع إنجازه في وحـدة لانتاج الحلويات .------

المـــادة 15:

القدرات المـــــاليـــــة

يتعين على المستفيد من الإمتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في دفتر الشروط هذا ويجب أن يوضح مخطط التمويل هذا مايلي: ----------
- التكلفة المالية التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 14 أعلاه.-------
- مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الإمتياز).---------
- مبلغ الإعتمادات المالية التي يمكن الحصول عليها او التي يستطيع التصرف فيها.

المـــادة 16:

الشروط الماليـــــة للإمتيـــــاز

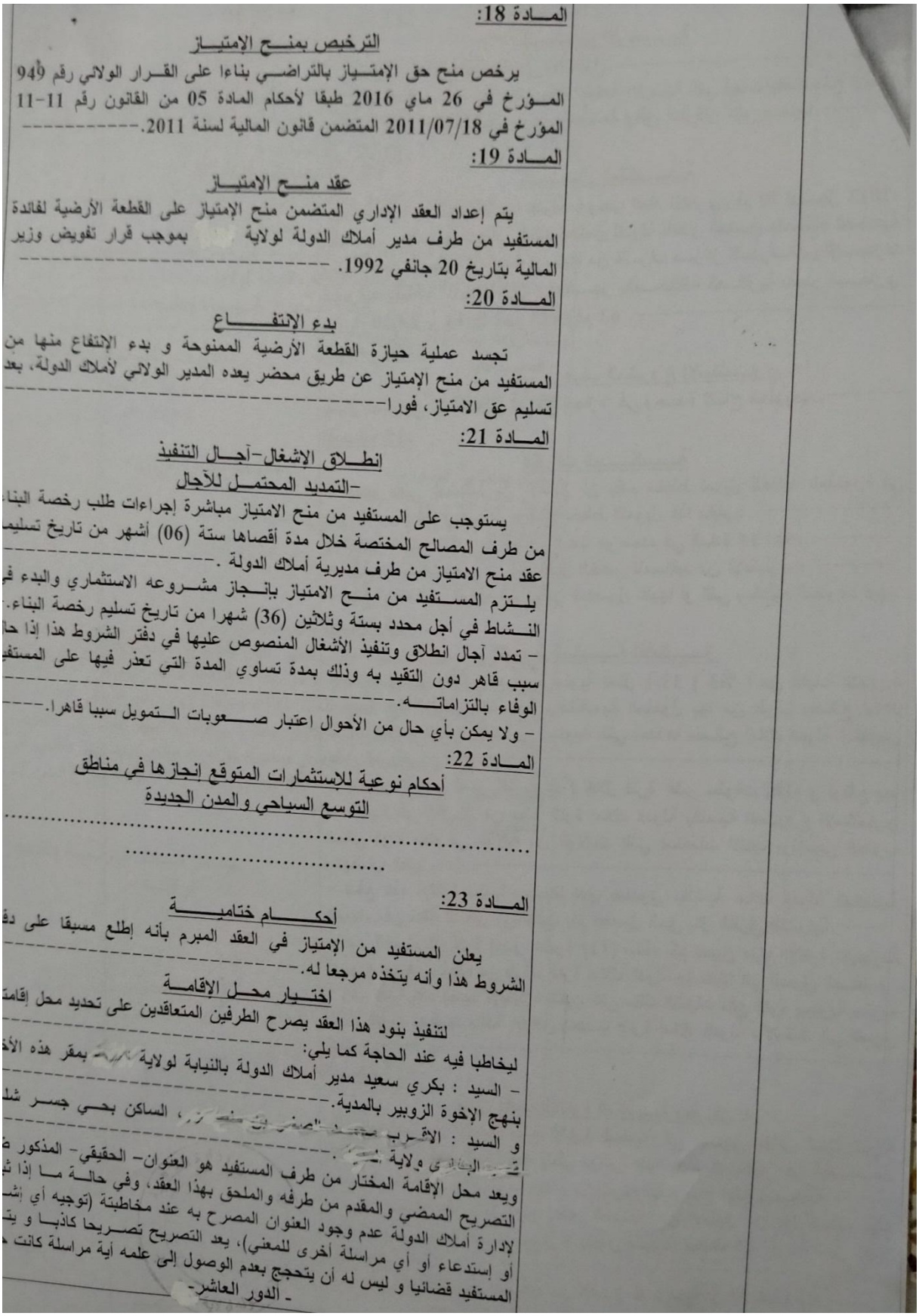
- يمنح الإمتياز مقابل دفع إتاوة سنوية تمثل 33/1 (3%) من القيمة التجارية المحددة طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة، تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كما يأتي:----------
- بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة عشر سنوات (10) و ترتفع بعد هذه المدة الى 50 % من مبلغ اتاوة املاك الدولة بالنسبة للمشروع الاستثماري الحالي كونه مقام في الولاية من الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا .----------
- تدفع هذه الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، وفي حالة التأخير في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق القانونية.----
- عند إنقضاء كل فترة إحدى عشرة (11) سنة، يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة من طرف إدارة أملاك الدولة وإستنادا الى السوق العـقاري.
- وفي حالة عدم تجديد الإمتياز، يتعين على مالك البنايات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها مالكة الأرض تحددها إدارة أملاك الدولة بالإستناد إلى السوق العقاري.----------

المـــادة 17:

مكان دفـــع الإتاوة السنويـــة وطريقتـــه

يدفع المستفيد من الإمتياز مبلغ الإتاوة السنوية إلى صندوق مفتش أملاك الدولة بقصر البخاري عن طريق صك بنكي مؤشر عليه باسم المستفيد في أجـــــل أقصاه خمسة عشر (15) يوما إبتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية.-----
- وبعد إنقضاء هذا الأجل، يتم إعذار المستفيد من الإمتياز من اجل تسديد مبلغ الإتاوة السنويـــــة فـــي أجـل لا يتعدى أسبوعا مضافا إليه غرامة تمثل 2% من المبلغ المستحق.----------
وفي غير ذلك، يعد المستفيد من الإمتياز قد تراجع عن الإستفادة منه.-----

ـ الدور التاسع-



المـــادة 18:

الترخيص بمنـــح الإمتيـــاز

يرخص منح حق الإمتـــياز بالتراضـــي بناءا على القـــرار الولائي رقم 949 المـــؤرخ في 26 ماي 2016 طبقا لأحكام المادة 05 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2011.----------

المـــادة 19:

عقد منـــح الإمتيـــاز

يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الإمتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ 20 جانفي 1992. ----------

المـــادة 20:

بدء الإنتفـــــاع

تجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة و بدء الإنتفاع منها من المستفيد من منح الإمتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة، بعد تسليم عق الامتياز، فورا----------

المـــادة 21:

انطـــلاق الاشغال-آجـــال التنفيذ

-التمديد المحتمـــل للآجال

يستوجب على المستفيد من منح الامتياز مباشرة إجراءات طلب رخصة البناء من طرف المصالح المختصة خلال مدة أقصاها ستة (06) أشهر من تاريخ تسليم عقد منح الامتياز من طرف مديرية أملاك الدولة .----------

يلـــتزم المســـتفيد من منـــح الامتياز بانـــجاز مشـــروعه الاستثماري والبدء في النـــشاط في أجل محدد بستة وثلاثين (36) شهرا من تاريخ تسليم رخصة البناء.

- تمدد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا إذا حال سبب قاهر دون التقيد به وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماتـــه.----------

- ولا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صـــعوبات الـــتمويل سببا قاهرا.----

المـــادة 22:

أحكام نوعية للاستثمارات المتوقع إنجازها في مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة

.....

.....

المـــادة 23:

أحكـــــام ختاميـــــة

يعلن المستفيد من الإمتياز في العقد المبرم بأنه إطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا وأنه يتخذه مرجعا له.----------

اختـــيار محـــل الإقامـــة

لتنفيذ بنود هذا العقد يصرح الطرفين المتعاقدين على تحديد محل إقامتهما ليخاطبا فيه عند الحاجة كما يلي: ----------

- السيد : بكري سعيد مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية [illegible] بمقر هذه الأخ بنهج الإخوة الزوبير بالمدية.----------

و السيد : الاخضر [illegible]، الساكن بحـــي جســـر شلـ [illegible] ولاية [illegible].----------

ويعد محل الإقامة المختار من طرف المستفيد هو العنوان- الحقيقي- المذكور ض التصريح الممضي والمقدم من طرفه والملحق بهذا العقد، وفي حالـــة مـــا إذا تغ لإدارة أملاك الدولة عدم وجود العنوان المصرح به عند مخاطبتة (توجيه أي إشـ أو إستدعاء أو أي مراسلة أخرى للمعني)، يعد التصريح تصـــريحا كاذبـــا و يتـ المستفيد قضائيا و ليس له أن يتحجج بعدم الوصول إلى علمه أية مراسلة كانت

- الدور العاشر-

أمام الجهات القضائية ، هذا و يلتزم المستفيد في حالة تغيير محل إقامته أو تغيير المقر الإجتماعي للشركة، إعلام إدارة أملاك الدولة بذلك عن طريق تصريح ممضى من طرفه، و هذا و بكل وسائل التبليغ.----------

الشهر العقاري

سيشهر هذا العقد بمسعى من مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية ، لدى المحافظة العقارية .----------

إثباتا لذلك

حرر هذا العقد بالمدية في .....2016.جوان.20.....

إقرار

تمت قراءة هذا العقد من قبلنا نحن الممضيان أسفله السيد: بكري سعيد مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية . والسيد : ، كما نصرح بفهمنا وتقيدنا بكل الأعباء والشروط المذكورة فيه.----------

المستفيد
إمضاء غير مقروء

مدير أملاك الدولة
بالنيابة لولاية
إمضاء غير مقروء

سجل بمفتشية الضرائب -مصلحة الجباية العقارية .----------
بتاريخ : 27 سبتمبر 2016 .----------
الحقوق : مجانا سنويا .----------
مسددة حسب وصل رقم سجل 10 ص 44 رقم 192 .----------
إمضاء : ك حمزة غ مقروء

الإشهاد

أنا الممضي أسفله السيد : بكري سعيد مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية ، أشهد أن النسخة الحالية هي صورة مراجعة ومطابقة للأصل والمعدة لحمل صيغة الإشهار، والمتضمنة في احدى عشر (11) صفحة بدون إخراج ولا شطب، مع تسطير مائة وثمانية وعشرون (128) سطرا بياضا، وأشهد أيضا أن الأطراف المذكورين في هذه النسخة، هم من جنسية جزائرية وغير مصابون بنقص في الأهلية المدنية أو منع، طبقا للمادة 65 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976.

مدير أملاك الدولة بالنيابة
لولاية

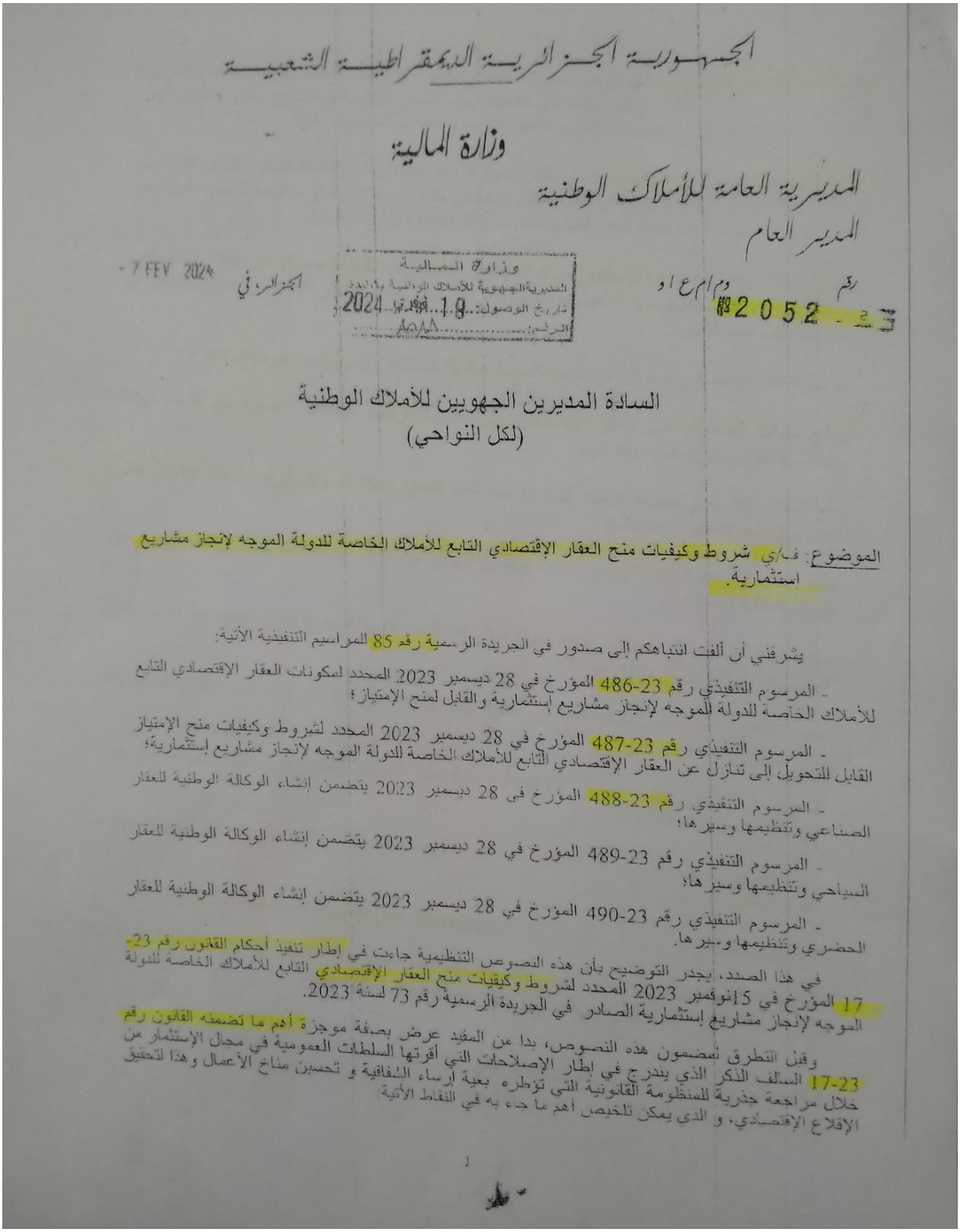
وزارة المالية الموزير و بتفويض منه
المدير أملاك الدولة بالنيابة

-الدور الحادي عشر والأخير-

قائمة الملاحق

الملحق 02

المذكرة رقم 2052 المتضمنة شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

المدير العام

رقم: 2052 - 23 وم ا م ع / و

الجزائر، في: 7 FEV 2024

وزارة المالية
المديرية الجهوية للأملاك الوطنية بالبليدة
تاريخ الوصول: 10 FEV 2024
الرقم: ...

السادة المديرين الجهويين للأملاك الوطنية
(لكل النواحي)

الموضوع: ف/ي شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

يشرفني أن ألفت انتباهكم إلى صدور في الجريدة الرسمية رقم 85 المراسيم التنفيذية الآتية:

- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لمكونات العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية والقابل لمنح الإمتياز؛
- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية؛
- المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها؛
- المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها؛
- المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها.

في هذا الصدد، يجدر التوضيح بأن هذه النصوص التنظيمية جاءت في إطار تنفيذ أحكام القانون رقم 23-17 المؤرخ في 5 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية الصادر في الجريدة الرسمية رقم 73 لسنة 2023.

وقبل التطرق لمضمون هذه النصوص، بدا من المفيد عرض بصفة موجزة أهم ما تضمنه القانون رقم 23-17 السالف الذكر الذي يندرج في إطار الإصلاحات التي أقرتها السلطات العمومية في مجال الإستثمار من خلال مراجعة جذرية للمنظومة القانونية التي تؤطره بغية إرساء الشفافية و تحسين مناخ الأعمال و هذا لتحقيق الإقلاع الإقتصادي، و الذي يمكن تلخيص أهم ما جاء به في النقاط الآتية:

- التهيئة المسبقة للعقار الإقتصادي قبل عرضه على المستثمرين، بحيث تقرر إنشاء ثلاثة (03) وكالات أوكلت لها هذه المهمة حسب طبيعة العقار وهذا زيادة على تكليفها بجرد العقار الإقتصادي المتوفر على مستوى المدن الجديدة، المناطق الصناعية، مناطق النشاطات، مناطق التوسع والمواقع السياحية ...الخ؛

- إمكانية توسيع حافظة العقار الإقتصادي من خلال تأهيل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار إكتساب بالتراضي لحساب الدولة العقار العائد ملكيته للخواص، القابل لإحتضان مشاريع إستثمارية أو ممارسة لحساب الدولة حق الشفعة، وهو ما نصت عليه المادة 8 في فقرتها الخامسة وكذا المادة 23 من القانون؛

- تشاور الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار مع الولاة بتحديد الإستثمارات القابلة للحصول على العقار الإقتصادي، مع أخذ بعين الإعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة؛

- عرض العقار الإقتصادي المتوفر عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، المسيرة من طرف الوكالة ؛

- إيداع طلبات الحصول على العقار الإقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة ومعالجتها تكون على أساس شبكة تقييم؛

- منح العقار الإقتصادي بصيغة الإمتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد وقابلة للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الإستغلال؛

- تغيير الجهة المرخصة لمنح الإمتياز، بحيث يرخص الإمتياز من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار عن طريق شباكها الوحيد؛

- منح الإمتياز مقابل دفع المستثمر إتاوة سنوية تمثل 33/1 من القيمة التجارية للعقار إبتداء من تاريخ دخول المشروع الإستثماري مرحلة الإستغلال؛

- خصم الأتاوى المسددة من طرف المستثمر أثناء تحويل الإمتياز إلى تنازل مع إبقاء سعر التنازل المحدد وقت منح الإمتياز؛

- فسخ عقود الإمتياز بالنسبة للمستثمرين المخلين ببنود دفتر الشروط والذي يكون بصفة إنفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار ؛

- تغيير النشاطات يخضع من الآن فصاعدا لإحترام خصوصيات المنطقة والحصول على الترخيص المسبق من الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار؛

- تطبيق أحكام هذا القانون على الإمتيازات (les concessions) الممنوحة قبل صدور هذا القانون ؛

- رفع العراقيل عن المشاريع الإستثمارية المرخص بها قبل صدور هذا القانون من خلال تأهيل الولاة بواسطة لجان ولائية تنشأ لهذا الغرض وهو ما تضمنته أحكام المادتين 24 و 25 من هذا القانون.

I -فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لمكونات العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية والقابل لمنح الإمتياز:

يوضح هذا النص كيفية تشكيل حافظة العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث تضمن ثلاثة (03) فصول.

1- في الفصل الأول (المواد 2 إلى 09):

لقد تطرق هذا الفصل للتذكير في البداية بمكونات حافظة العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار و التي تضم :

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات؛
- الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة؛
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية؛
- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية؛
- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة؛
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية؛
- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

بخصوص هذه النقطة، يبدو من المفيد التنبيه أن التأكد من الناحية القانونية من توفر العقار الإقتصادي الموجه للإستثمار هي مسؤولية إدارة أملاك الدولة مع مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري وهذا تفاديا لعرض عقار إقتصادي ليس ملك للدولة، أو مثقل برهن، أو مراجع المسح غير مطابقة، أو المحطط المسحي لا ينطبق على القطعة الأرضية، غياب حكم نهائي بخصوص العقارات المسترجعة بسبب إخلال المستثمرين بإلتزاماتهم التعاقدية، العقار مشغول ... إلخ.

لهذا يتعين حث مديري أملاك الدولة و مسح الأراضي والحفظ العقاري التنسيق باستمرار لتفادي وقوع أي مشكل محتمل.

تضمنت أحكام المادة 04 من هذا الفصل حث المصفين إعداد جرد الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة إبتداء من تاريخ صدور هذا المرسوم في الجريدة الرسمية وهذا بغية تسليمها لمصالح أملاك الدولة على أساس محاضر تسليم تعد ما بين مدراء أملاك الدولة والمصفين.

في هذا الإطار، يتعين عليكم، إن لم يتم بعد، مطالبة مدراء أملاك الدولة دعوة المصفين تسليمهم كل الأصول العقارية المتبقية المتوفرة مع التأكد المسبق من أنها خالية من الشغل أ والعتاد أو أي عائق أخر .

أما بخصوص المواد (5،6،7،8،9) فتطرقت للتذكير بمفهوم الأصل العقاري الفائض، الذي يعتبر غير اللازم لنشاط المؤسسات العمومية الإقتصادية، بحيث وضحت الآلية الجديدة التي وُضعت حول كيفية إعلان الأصل العقاري فائضا.

في هذا الشأن، لقد تقرر إنشاء لجنة ولائية يترأسها الوالي مُكلفة بتشخيص وجرد الأصول العقارية غير ضرورية لنشاط المؤسسات العمومية الإقتصادية ثم عرضها من طرف الوزارة المكلفة بالصناعة على مجلس مساهمات الدولة الوحيد الموهل للبت في الطابع الفائض للأصل، بحيث يتم إدماج هذه الأصول العقارية ضمن الأملاك الخاصة للدولة بالمجان إلا إذا قرر مجلس مساهمات الدولة غير ذلك.

في هذا الإطار، يبدو من الضروري التوضيح بأنه لا يمكن إعتبار أي أصل عقاري فائضا بما فيه ملك للدولة و المُحاز من طرف المؤسسات العمومية الإقتصادية على سبيل الإنتفاع، إلا إذا قرر مجلس مساهمات الدولة الصريح بذلك، بحيث على أساس اللائحة التي يصدر ها المجلس يتم إسترجاع العقار إما بموجب محضر تسليم ما بين مصالح

3

أملاك الدولة وممثل المؤسسة المعنية لما يكون العقار ملك للدولة أو عقد تحويل لفائدة الدولة تُعده مصالح أملاك الدولة لما يكون العقار المعلن عنه فائض ملك للمؤسسة.

أما المادة 10 فتناولت مسالة التهيئة، بحيث كُلفت الوكالات الوطنية للعقار السياحي، الصناعي والحضري بتهيئة العقار الإقتصادي كل حسب إختصاصها، كما تقوم هذه الوكالات حسب المادة 11 بإعداد جرد للعقار الإقتصادي المهيئ المتوفر (السياحي، الصناعي، الحضري) ، بينما تقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد جرد لكل من الأصول العقاريه المتبقية المُسلمة لها من طرف المصفين و الأصول العقارية المعلن عنها فائضة من طرف مجلس مساهمات الدولة و المُسلمة لها من طرف المؤسسات العمومة الإقتصادية المعنية.

في هذا الصدد وليتسنى تحيين المعلومات حول الوفرة العقارية سيما على مستوى المناطق الصناعية، مناطق النشاطات، محيطات المدن الجديدة، مناطق التوسع و المواقع السياحية، الأراضي الأخرى، يتعين حث مصالح أملاك الدوله ومسح الاراضي والحفظ العقاري دعوة بصفة دورية الهيئات المشرفة على تسيير وتهيئة هذه المناطق.

أخيرا، يمكن حسب المادة 12 من هذا الفصل تخصيص، عند الحاجة، الأصول العقارية المتبقية والأصول العقارية الفائضة لفائدة الإدارات والهيئات العمومة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

1-2 ف/ي الفصل الثاني (المواد 13 إلى 16):

تتعلق احكام هذا الفصل بكيفية إكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بالتراضي لفائدة الدولة العقار الاقتصادي التابع للخواص القابل لإحتضان مشاريع إستثمارية في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للدولة وهذا عملا بأحكام البند 5 من المادة 8 من القانون رقم 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي المذكور أعلاه.

تكون عملية إكتساب العقار التابع للخواص من طرف الوكالة على أساس القيمة التجارية تحددها مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا مع وجوب توفر الاعتماد المالي الضروري لتكريس العملية،كما تُجسد عملية الإكتساب لحساب الدولة بموجب عقد تُعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.

1-3 ف/ي الفصل الثالث (المواد 17 إلى 23):

جاءت المواد (17 إلى 21) من هذا الفصل لتوضيح كيفية تطبيق أحكام المادة 23 من القانون رقم 23-17 السالف الذكر، المتعلقة بممارسة الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار حق الشفعة لحساب الدولة طبقا للتشريع الساري المفعول على كل من الأملاك العقارية المتنازل عنها المستخدمة في إنجاز المشاريع الإستثمارية من طرف المستفيدين من العقار الإقتصادي وكذا الأملاك العقارية ملك للخواص الواقعة بالمناطق الصناعية، مناطق النشاطات، المدن الجديدة، مناطق التوسع والمواقع السياحية، الحظائر التكنولوجية القابلة لإستيعاب مشاريع إستثمارية.

حسب المادة 19، تبلغ الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بصفة دورية من طرف الموثقين بكل العمليات التي تخص هذه الأملاك العقارية ذات الطابع الإقتصادي والقابلة لأن تكون موضوع ممارسة حق الشفعة. أما المادة 21 فنصت على تجميد عملية الإكتساب بعقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا لإدماج الملك العقاري محل حق الشفعة ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

أما بخصوص المادتين 22 و 23، فهي تُلزم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بوضع تحت تصرف المستثمرين عبر المنصة الرقمية للمستثمر كل المعلومات المتعلقة بالعقار الإقتصادي القابل لمنح الإمتياز وتوجيهه فقط للإستثمار و إرجاع للدولة كل عقار أصبح غير إقتصادي بسبب تغير وجهته حسب أدوات التعمير أو لسبب آخر.

2- فيما يخص مشروع المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية:

قائمة الملاحق

إن مضمون المواد 2، 3 ، 4 و 5 يتمحور حول :

- التذكير بمكونات حافظة العقار الإقتصادي التابعة للدولة الموجه للإستثمار و الصيغة القانونية المقررة لمنحه لفائدة المستثمرين والمتمثلة في الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بقرار من الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و هذا عبر شباكها الوحيد؛

- اعداد الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة، بصفة دورية قائمة الأملاك العقارية القابلة لتشكيل العرض العقاري الموجه للإستثمار، وهي الحصيلة الدورية للجرد الذي تقوم به كل من الوكالات على مستوى المناطق (المناطق الصناعية، مناطق النشاطات...) ومصالحكم بخصوص الأصول العقارية المتبقية والفائضة المسلمة لها عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مثلما تم توضيحه أعلاه، بحيث يقع على عاتق مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري التأكد باستمرار من أن العقار الإقتصادي المقترح تابع للأملاك الخاصة للدولة، متوفر من الناحية القانونية وغير مثقل بأي عائق قانوني أو مادي مثلما تم توضيحه أيضا أعلاه؛

- تحديد مدة نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لإستقبال مشاريع إستثمارية بثلاثين (30) يوما؛

- معالجة طلبات الحصول على العقار الإقتصادي المُسجلة والرد عليها من طرف الوكالة خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما، إبتداءا من تاريخ انقضاء أجل النشر؛

- وجوب تحديد مواقع المشاريع الإستثمارية على مستوى مناطق النشاطات، المناطق الصناعية، مناطق التوسع والمواقع السياحية، الحظائر التكنولوجية والمدن الجديدة في ظل إحترام دفتر الشروط، وتوجيهات رخصة التجزئة المشهرة ومخططات التهيئة المصادق عليها.

أما المادة 6، فجاءت للتذكير بالمترشح المؤهل للحصول على العقار الإقتصادي عملا بأحكام المادة 12 من القانون رقم 23-17 السالف الذكر و التذكير بوجوب تسجيل طلب الحصول على العقار الإقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تُعتبر السبيل الأوحد، و بينت الخطوات التي يتبعها المستثمر لتسجيل طلبه على مستوى هذه المنصة الرقمية.

أما المادة 7، فوضحت بأن معالجة طلبات الحصول على العقار الإقتصادي تتم بطريقة رقمية عن طريق شبكة تقييم المشاريع، المرفق نموذجها بهذا المرسوم، وتقاطع هذه الأخيرة مع الملف العقاري الذي إختاره المترشح، وبناء على نتائج المعالجة، يتم إختيار المشروع الإستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم ويُعد لفائدة المستثمر صاحب المشروع الذي وقع عليه الإختيار مقرر مؤقت لا يسمح له الإحتجاج به للمطالبة بإعداد فائدته عقد إمتياز.

كما نصت ذات المادة بأن المقرر المؤقت لا يكون نهائيا إلا بعد إنقضاء أجل الطعن المنصوص عليه في المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالإستثمار وبالموازاة مع صدور المقرر المؤقت، تقوم الوكالة عبر شباكها الوحيد، بإعلام أيضا المستثمرين الذين لم يتم إختيار مشاريعهم.

حسب المادة 8 يُمكن لأي مستثمر يرى نفسه مغبون، إرسال تظلم إلى الوكالة بأي وسيلة في الأجال المحددة في المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 04 سبتمبر 2022 السالف الذكر، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لطلبه.

5

وضّحت المادة 9 بأنه يمكن للمستثمر أيضا في حالة تلقيه الرد السلبي من طرف الوكالة على تظلمه، تقديم طعن على مستوى اللجنة العليا الوطنية في الآجال المحددة في المرسوم الرئاسي رقم 22-296، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لتظلمه.

كما نصت أيضا أنه في حالة عدم قبول الطعن من طرف اللجنة العليا الوطنية، تبلّغ الوكالة، عن طريق شباكها الوحيد بالمقرر النهائي الذي يرخص منح الإمتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله.

أما في حالة قبول الطعن، يتم تبليغ المقرر النهائي من طرف الوكالة عبر شباكها الوحيد للمستثمر الذي تم قبوله مع فسخ المقرر المؤقت.

وعلى أساس المقرر النهائي لمنح الإمتياز، يُستدعى المستثمر المستفيد من طرف الشباك الوحيد للإكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وفق النموذج المرفق بالملحق الرابع بهذا المرسوم، والذي يُلزم المستثمر باحترام كل بنوده.

تناولت المادة 10 الشروط المالية المترتبة عن منح الإمتياز والمتمثلة في دفع المستثمر إبتداء من دخول مشروعه مرحلة الإستغلال إتاوة سنوية محددة عن طريق التشريع والتي حُددت بـ 33/1 من القيمة التجارية حسب أحكام المادة 16 من قانون المالية التصحيحي لسنة 2023 الصادر في الجريدة الرسمية رقم 70.

أما المادة 11، فقد كلفت مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الإمتياز في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ تسلمها للملف من طرف الشباك الوحيد للوكالة.

في هذا الصدد، يبدو من الضروري التوضيح بأنه حسب هذا الجهاز القانوني الجديد، فإن دفتر الشروط يُمضى من طرف المستثمر على مستوى الشباك الوحيد للوكالة ثم يُرسل إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا مرفق بالمقرر النهائي لمنح الإمتياز وكذا باقي الوثائق المطلوبة لإعداد عقد الإمتياز.

في هذا الإطار، يتعين على مصالح أملاك الدولة عدم الإغفال للإشارة في العقد على مستوى التأشيرات (visas)، زيادة على النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها، القانون رقم 22-18 المتعلق بالإستثمار، القانون رقم 23-15 المتعلق بقانون المالية التصحيحي لسنة 2023 لاسيما المادة 16 منه، القانون رقم 23-17 المتعلق بالعقار الإقتصادي، المرسوم التنفيذي رقم 23-486 والمرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، مراجع المقرر النهائي و دفتر الشروط وشهادة تسجيل الإستثمار المسلمة للمستثمر من طرف الشباك الوحيد للوكالة.

كما ينبغي أيضا إدراج على مستوى التأشيرات مراجع النص التنظيمي الخاص بإحدى الوكالات وهذا حسب طبيعة العقار الإقتصادي موضوع عقد الإمتياز (صناعي، سياحي، حضري).

أما بخصوص إعداد عقد الإمتياز ، فيجب أن يتضمن أهم الأركان لا سيما تعيين المستفيد، تعيين العقار موضوع منح الإمتياز، الشروط المالية للإمتياز التي تتضمن مبلغ الإتاوة السنوية الواجب تسديدها من طرف المستثمر بعد دخول مشروعه مرحلة الإستغلال ، والتي تمثل 33/1 من القيمة التجارية مثلما سبق توضيحه أعلاه.

مع التذكير أيضا أنه في حالة تجديد الإمتياز يتم تحين مبلغ الإتاوة السنوية وفق الأسعار المعمول بها في السوق العقارية المحلية.

5

تحديد مدة الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، تعيين المشروع ومدة إنجازه المقررة في دفتر الشروط، مع إدراج بند يُلزم المستثمر وجوب إحترام كل بنود دفتر الشروط الذي أمضى عليه والملحق بهذا العقد وأن أي إخلال ببند من بنوده يُؤدي حتما إلى فسخ العقد و توضيح أيضا بأن تحويل الإمتياز إلى تنازل يكون بعد تحقيق الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط.

كما يجدر التوضيح بأنه حسب أحكام المادة 24 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالإستثمار، هناك ثلاثة (03) أنظمة تحفيزية وهي النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية والنظام التحفيزي للمناطق والنظام التحفيزي للإستثمارات ذات الطابع المهيكل .

تُمنح للإستثمارات المستفيدة من إحدى الأنظمة التحفيزية الثلاثة خلال مرحلة الإنجاز جملة من الإعفاءات منها الإعفاء من دفع حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الإمتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية وهنا المقصود إعفاء عقود الإمتياز من دفع هذه الحقوق.

هذا ومادام أن الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار عبر شباكها الوحيد هي من ستمنح العقار الإقتصادي، فالمشاريع الإستثمارية المقبولة تكون قابلة أيضا للإستفادة من المزايا التي جاء بها القانون رقم 22-18 وبالتالي تعفى عقود الإمتياز من دفع هذه المستحقات ولكن على أساس شهادة تسجيل الإستثمار يمنحها الشباك الوحيد للمستثمر بعد تسجيل هذا الأخير مشروعه عبر المنصة الرقمية للمستثمر مثلما هو موضح في المرسوم التنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 المتخذ تطبيقا لا سيما لأحكام المادة 25 من هذا القانون.

وليتسنى إعداد عقود الإمتياز في أجل ثمانية (08) أيام، يتعين عليكم حث مصالح أملاك الدولة بالتنسيق مع مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري الشروع من الآن في :

- تحديد قيمة الأتاوى السنوية لكل العقارات الإقتصادية المقترحة للإستثمار؛
- إعداد وثيقة القياس "PR4Bis" بالنسبة للعقارات الواقعة بالمناطق الممسوحة؛
- إعداد عقود منح إمتياز بحيث يشرع في ملئ الخانات المتوفرة كخانة تعيين العقار، قيمة الإتاوة السنوية وهذا ليتسنى لمصالح أملاك الدولة فور إستلامها ملف المستثمر إستكمال فقط المعلومات الناقصة وإيداع العقد للتسجيل ثم الشهر، مع ضرورة إعطاء تعليمات صارمة للمحافظين العقاريين لشهر عقود الإمتياز في أجل يسمح لمصالح أملاك الدولة إعداد العقد ضمن الآجال المقررة.

حسب المادة 12، تقوم مصالح الشباك الوحيد للوكالة بإعداد لفائدة المستثمر مباشرة بعد تسلمه لعقد الإمتياز لمحضر الحيازة على العقار الإقتصادي الممنوح لفائدته، مع تذكير المستثمر تحت طائلة الفسخ، بالشروع في إنجاز مشروعه الإستثماري في أجل لا يتجاوز الأجل المحدد في دفتر الشروط.

أما المادة 13 فنصت بأن الإمتياز يخول لصاحبه الحصول على رخصة البناء والحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عن الإمتياز.كما نصت بأن الرهن لا يمس القطعة الأرضية موضوع الإمتياز التي تبقى تابعة للدولة إلى غاية تحويل الإمتياز إلى تنازل.

أوضحت المادة 14 بأن تحديد آجال إنجاز المشروع الإستثماري يكون طبقا لما هو منصوص عليه في قانون الإستثمار رقم 22-18 السالف الذكر.

7

قائمة الملاحق

تناولت المادة 15 شروط تحويل الإمتياز إلى تنازل والتي تكون بطلب من صاحب الإمتياز، الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الشروط، الحصول على شهادة المطابقة، الدخول في الإستغلال المعاين قانونا من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة، رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الإمتياز و تسديد القيمة التجارية للعقار المحددة وقت منح الإمتياز .

كما حدد للوكالة أجل لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر من تاريخ تسلمها طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل للبت فيه وأجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما لمصالح أملاك الدولة من تاريخ تسلمها الملف من الوكالة عبر شباكها الوحيد، لإعداد عقود التنازل وهو ما يقتضي أيضا حث مصالح أملاك الدولة بالتنسيق مع مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، إتخاذ كافة التدابير اللازمة لإعداد عقود التنازل في الآجال المقررة .

يجدر التوضيح بأن المستثمر مُلزم بتسديد بعنوان إعداد لفائدته عقد التنازل كل من حقوق التسجيل، الرسم على الإشهار العقاري وأتعاب أملاك الدولة.

أما المادة 16، فجاءت للتذكير بما نص عليه القانون رقم 23-17 بخصوص الشروط المالية لتحويل الإمتياز إلى تنازل والمتمثلة في خصم الأتاوى الممددة من طرف المستثمر مع تطبيق سعر التنازل المحدد بتاريخ منح الإمتياز.

كما يبدو من المفيد التوضيح بأن المستثمر ملزم بالتسديد المسبق لجميع الأتاوى السنوية المستحقة وهذا في حالة ما اذا لم يطلب التحويل مباشرة بعد دخول مشروعه الإستغلال وإنما بعد فترة.

كما نصت ذات المادة بأنه بعد إنقضاء مدة الإمتياز المقدرة بـ 33 سنة و في حالة تجديد الإمتياز، يتم تحيين قيمة الإتاوة السنوية وفق الأسعار المعمول بها في السوق العقارية.

تطرقت المادة 17 لحالات فسخ عقد الإمتياز والتي تكون في أي وقت باتفاق الطرفين أو بمبادرة من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد في حالة إخلال المستثمر بشروط هذا المرسوم و بنود دفتر الشروط .

كما أوضحت هذه المادة بأن فسخ عقد الإمتياز يكون بصفة إنفرادية من طرف الوكالة بعد إعذارين يبلغان للمستثمر عن طريق المحضر القضائي وبقيا بدون جدوى. كما نصت أيضا أنه بناء على قرار الفسخ المُبلغ من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، تُعد هذه الأخيرة عقد فسخ عقد الإمتياز.

جاءت المادة 18 للتذكير بأن الإمتيازات (les concessions) الممنوحة قبل صدور القانون رقم 23-17 السالف الذكر هي أيضا قابلة للتحويل إلى تنازل بطلب من صاحب الإمتياز وبعد إستيفائه للشروط المنصوص عليها في المادة 15 من هذا المرسوم .

في هذا الإطار، يبدو من الضروري التوضيح بأن تحويل الإمتياز إلى تنازل بالنسبة للإستثمارات المنجزة في إطار الأمر رقم 08-04 الملغى يكون على أساس القيمة التجارية للعقار المحددة وقت منح الإمتياز وليس على أساس السعر الأضعف الملاحظ على مستوى البلدية أو الدينار الرمزي للمتر المربع التي تعتبر كلها مزايا مالية (des avantages financiers) أقرها المشرع للتخفيض من قيمة الإتاوة السنوية، مع خصم من سعر التنازل الأتاوى الممددة من طرف المستثمر بعنوان تحويل الإمتياز إلى تنازل.

كما يبدو من المفيد الإشارة أيضا أن تحويل الإمتياز إلى تنازل يقتضي التسديد المسبق من طرف المستثمر لكل الأتاوى السنوية المستحقة وكذا حقوق التسجيل، الرسم على الإشهار العقاري وأتعاب أملاك الدولة بعنوان اعداد عقد التنازل.

8

3-فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها:

جاء هذا المرسوم في إطار تنفيذ أحكام المادة 07 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 ، بحيث وضح القانون الأساسي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وهي موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة

أما فيما يخص المهام المنوطة بها، فتم توضيحها بموجب المادة 06، مما يقتضي حث مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي الإطلاع عليها و على باقي أحكام هذا المرسوم

4- فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المورخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها:

جاء هذا المرسوم في إطار تنفيذ أحكام المادة 07 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 ، بحيث وضح القانون الأساسي للوكالة الوطنية للعقار السياحي، وهي أيضا مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وهي موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة.

أما فيما يخص المهام المنوطة بها، فتم توضيحها بموجب المادة 05 مما يقتضي حث مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي الإطلاع عليها و على باقي أحكام هذا المرسوم.

5- فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المورخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها:

جاء هذا المرسوم في إطار تنفيذ أحكام المادة 07 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 ، بحيث وضح القانون الأساسي للوكالة الوطنية للعقار الحضري، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وهي موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالتعمير.

إن الوكالة المعنية موكل لها زيادة على تهيئة العقار الحضري الإقتصادي، جملة من المهام الأخرى محددة في الفصل الثاني من هذا المرسوم مما يقتضي حث مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي الإطلاع أيضا عليها.

تلكم هي أهم الأحكام التنظيمية التي تضمنتها هذه المراسيم التنفيذية بصفة موجزة و التي يتعين عليكم نشرها لمصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي والحفظ العقاري للإطلاع على مضمونها و متابعة تنفيذها مع حثهم الإطلاع على هذه النصوص بغية فهمها جيدا للعمل بمقتضياتها عن كل دراية ودون الإغفال عن تذكيرهم بوجوب التقيد بتعليمات الإدارة المركزية المعطاة في هذا المجال

وفي الأخير، ينبغي التذكير بأن الإستثمار يحضى باهتمام بالغ من طرف السلطات العليا في البلاد والمهام المنوطة بإدارتنا أساسية في هذا المجال، مما يتعين عليكم المراقبة المستمرة للتأكد من أدائها على الوجه المطلوب.

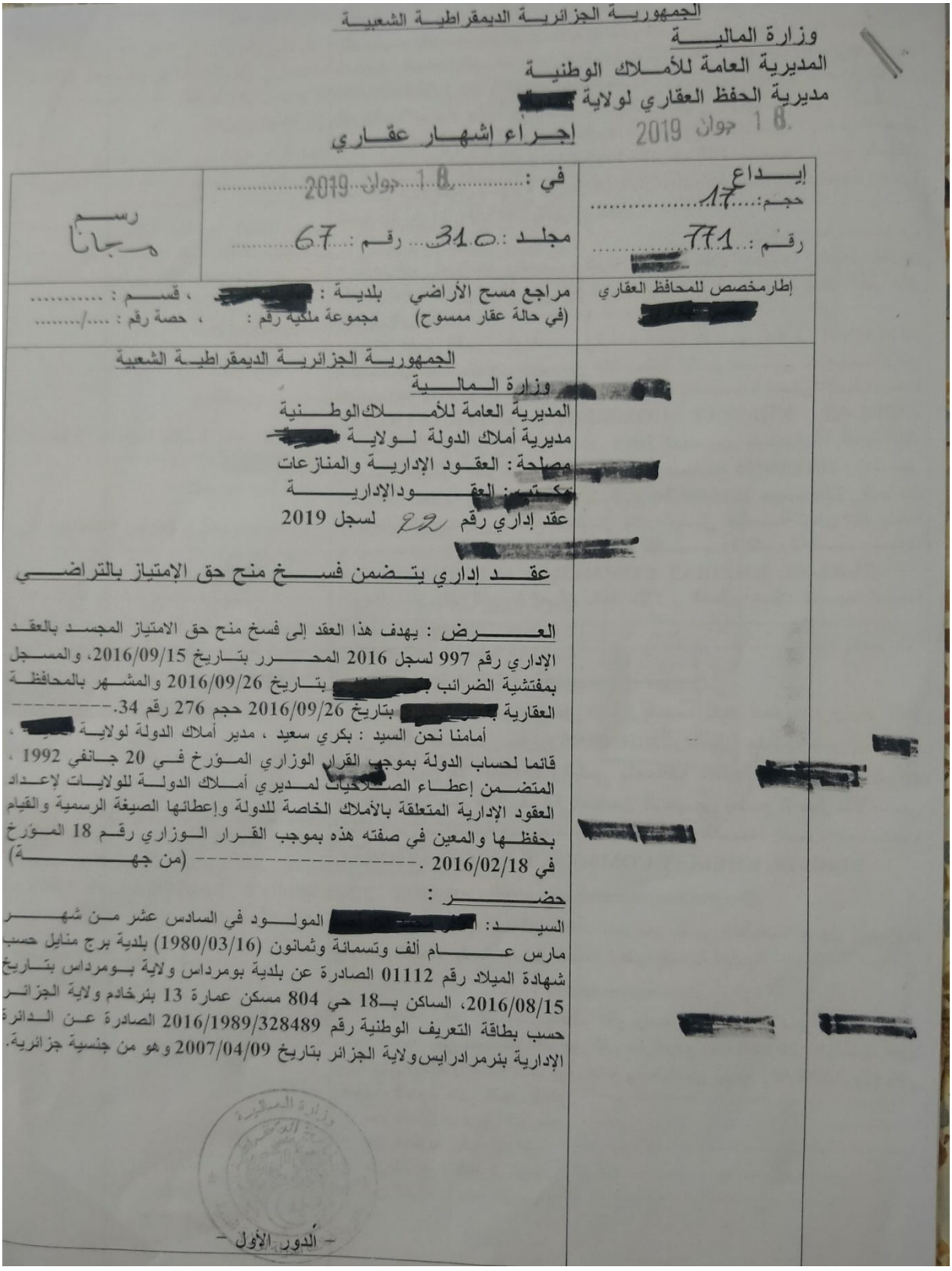
المدير العام للأملاك الوطنية
إمضاء: عبد الرحمان خيدي

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية

9

الملحق 03

عقد إداري يتضمن فسخ منح حق الامتياز بالتراضي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية [redacted]
إجراء إشهار عقاري
18 جوان 2019

إيداع حجم: 17 رقم: 771	في: 18 جوان 2019 مجلد: 310 رقم: 67	رسم مجانا
إطار مخصص للمحافظ العقاري [redacted]	مراجع مسح الأراضي بلدية : [redacted] ، قسم : ..... (في حالة عقار ممسوح) مجموعة ملكية رقم : ، حصة رقم : ..../.....	

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية أملاك الدولة لولاية [redacted]
مصلحة : العقود الإدارية والمنازعات
مكتب: العقود الإدارية
عقد إداري رقم 22 لسجل 2019

عقد إداري يتضمن فسخ منح حق الإمتياز بالتراضي

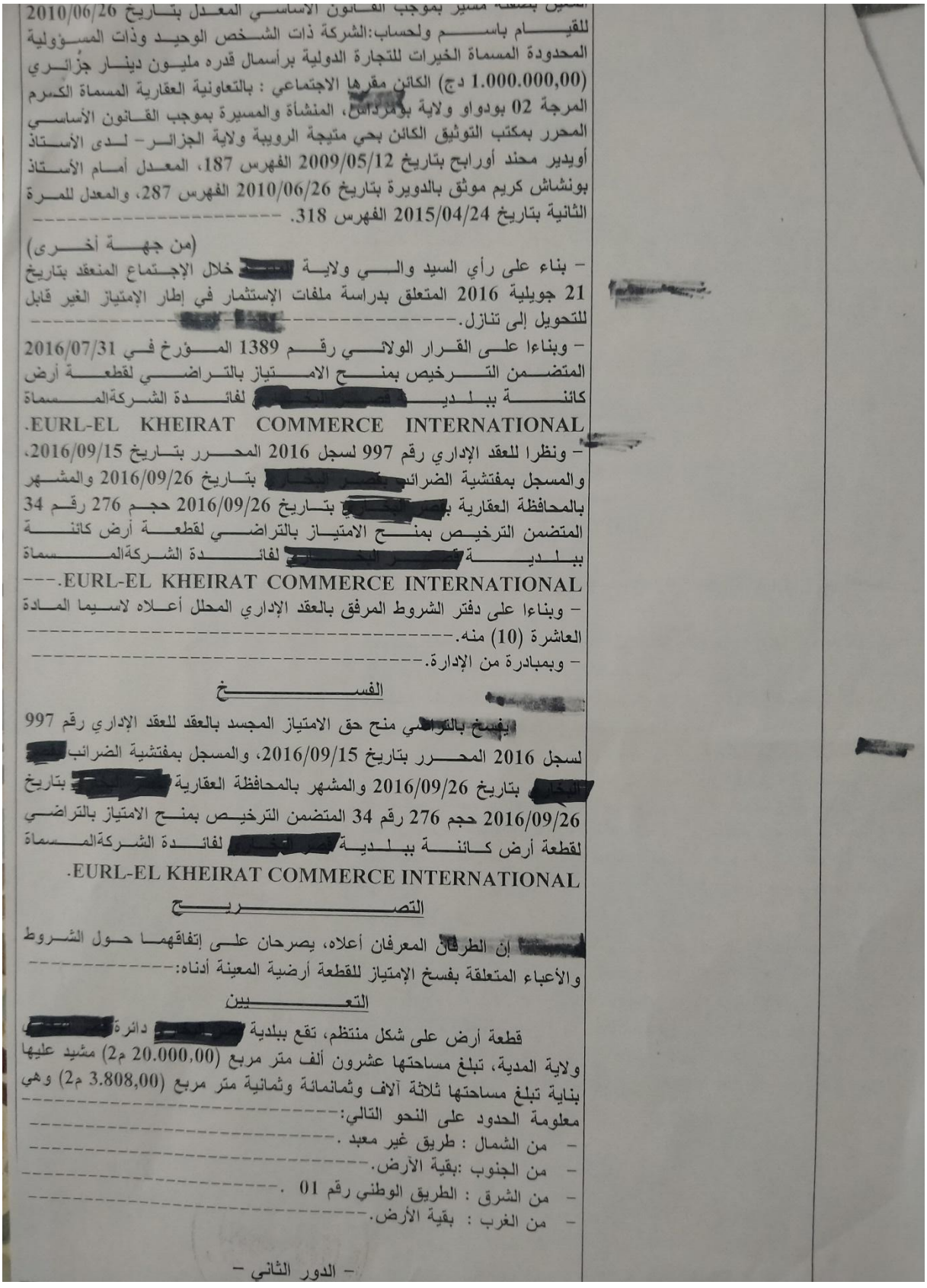
العرض : يهدف هذا العقد إلى فسخ منح حق الامتياز المجسد بالعقد الإداري رقم 997 لسجل 2016 المحرر بتاريخ 2016/09/15، والمسجل بمفتشية الضرائب [redacted] بتاريخ 2016/09/26 والمشهر بالمحافظة العقارية [redacted] بتاريخ 2016/09/26 حجم 276 رقم 34.----------

أمامنا نحن السيد : بكري سعيد ، مدير أملاك الدولة لولاية [redacted] ، قائما لحساب الدولة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992 ، المتضمن إعطاء الصلاحيات لمديري أملاك الدولة للولايات لإعداد العقود الإدارية المتعلقة بالأملاك الخاصة للدولة وإعطائها الصيغة الرسمية والقيام بحفظها والمعين في صفته هذه بموجب القرار الوزاري رقم 18 المؤرخ في 2016/02/18 .---------- (من جهة)

حضر :

السيد: [redacted] المولود في السادس عشر من شهر مارس عام ألف وتسمائة وثمانون (1980/03/16) بلدية برج منايل حسب شهادة الميلاد رقم 01112 الصادرة عن بلدية بومرداس ولاية بومرداس بتاريخ 2016/08/15، الساكن بـ18 حي 804 مسكن عمارة 13 بئرخادم ولاية الجزائر حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم 2016/1989/328489 الصادرة عن الدائرة الإدارية بئرمرادرايس ولاية الجزائر بتاريخ 2007/04/09 وهو من جنسية جزائرية.

- الدور الأول -



للقيام باسم ولحساب:الشركة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة المسماة الخيرات للتجارة الدولية برأسمال قدره مليون دينار جزائري (1.000.000,00 دج) الكائن مقرها الاجتماعي : بالتعاونية العقارية المسماة الكرم المرجة 02 بودواو ولاية بومرداس، المنشأة والمسيرة بموجب القانون الأساسي المحرر بمكتب التوثيق الكائن بحي متيجة الرويبة ولاية الجزائر- لدى الأستاذ أويدير محند أورابح بتاريخ 2009/05/12 الفهرس 187، المعدل أمام الأستاذ بونشاش كريم موثق بالدويرة بتاريخ 2010/06/26 الفهرس 287، والمعدل للمرة الثانية بتاريخ 2015/04/24 الفهرس 318. ----------

(من جهة أخرى)

- بناء على رأي السيد والي ولاية [redacted] خلال الإجتماع المنعقد بتاريخ 21 جويلية 2016 المتعلق بدراسة ملفات الإستثمار في إطار الإمتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل.----------[redacted]----------

- وبناءا على القرار الولائي رقم 1389 المؤرخ في 2016/07/31 المتضمن الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي لقطعة أرض كائنة ببلدية [redacted] لفائدة الشركةالمسماة EURL-EL KHEIRAT COMMERCE INTERNATIONAL.

- ونظرا للعقد الإداري رقم 997 لسجل 2016 المحرر بتاريخ 2016/09/15، والمسجل بمفتشية الضرائب [redacted] بتاريخ 2016/09/26 والمشهر بالمحافظة العقارية [redacted] بتاريخ 2016/09/26 حجم 276 رقم 34 المتضمن الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي لقطعة أرض كائنة ببلدية [redacted] لفائدة الشركةالمسماة ---.EURL-EL KHEIRAT COMMERCE INTERNATIONAL

- وبناءا على دفتر الشروط المرفق بالعقد الإداري المحلل أعلاه لاسيما المادة العاشرة (10) منه.----------

- وبمبادرة من الإدارة.----------

الفسخ

[redacted] يفسخ بالتوالي منح حق الامتياز المجسد بالعقد للعقد الإداري رقم 997 لسجل 2016 المحرر بتاريخ 2016/09/15، والمسجل بمفتشية الضرائب [redacted] بتاريخ 2016/09/26 والمشهر بالمحافظة العقارية [redacted] بتاريخ 2016/09/26 حجم 276 رقم 34 المتضمن الترخيص بمنح الامتياز بالتراضي لقطعة أرض كائنة ببلدية [redacted] لفائدة الشركةالمسماة .EURL-EL KHEIRAT COMMERCE INTERNATIONAL

التصريح

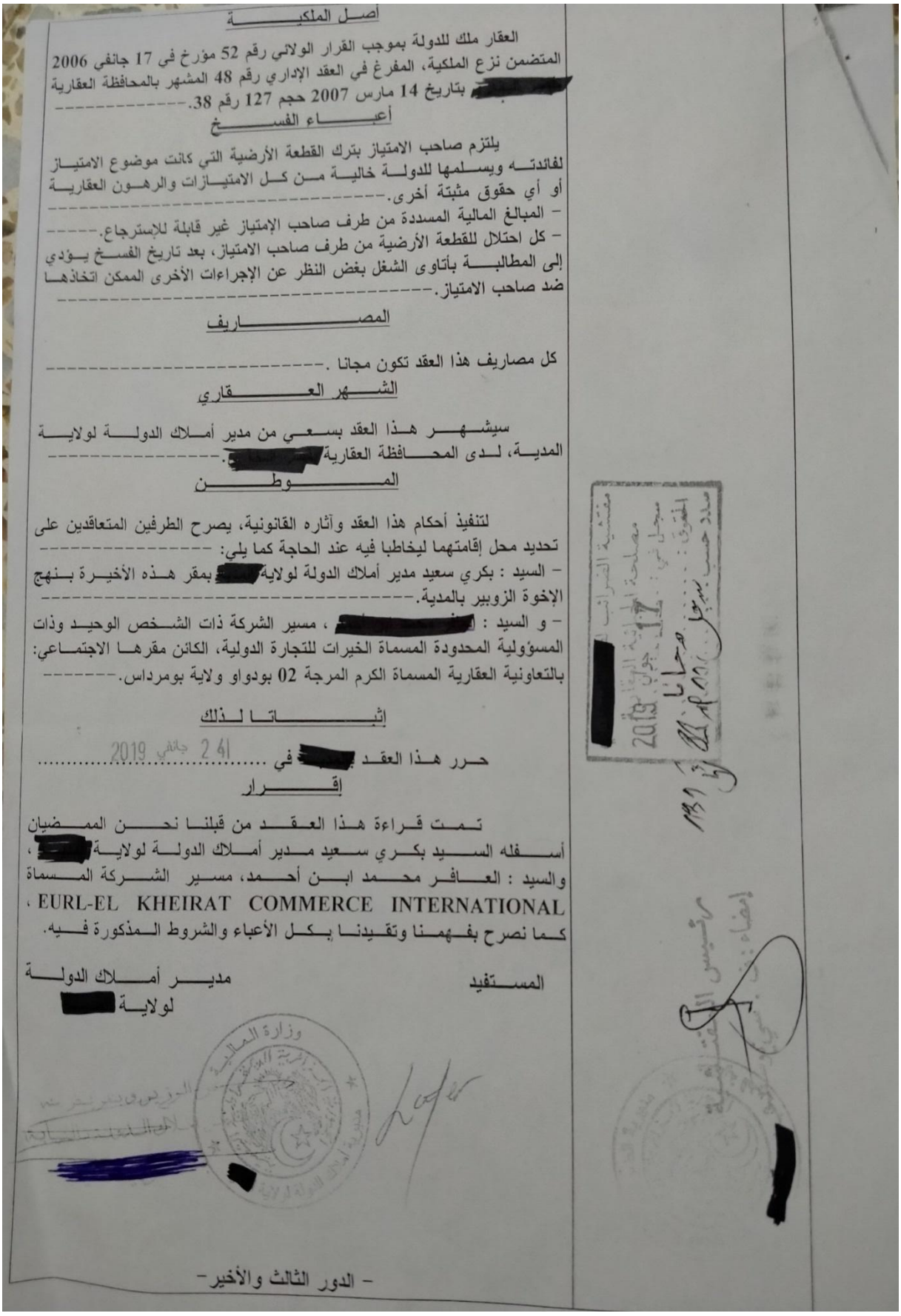
[redacted] إن الطرفان المعرفان أعلاه، يصرحان على إتفاقهما حول الشروط والأعباء المتعلقة بفسخ الإمتياز للقطعة أرضية المعينة أدناه:----------

التعيين

قطعة أرض على شكل منتظم، تقع ببلدية [redacted] دائرة [redacted] ولاية المدية، تبلغ مساحتها عشرون ألف متر مربع (20.000,00 م2) مشيد عليها بناية تبلغ مساحتها ثلاثة آلاف وثمانمائة وثمانية متر مربع (3.808,00 م2) وهي معلومة الحدود على النحو التالي:----------

- من الشمال : طريق غير معبد .----------
- من الجنوب :بقية الأرض.----------
- من الشرق : الطريق الوطني رقم 01 .----------
- من الغرب : بقية الأرض.----------

- الدور الثاني -



أصل الملكية

العقار ملك للدولة بموجب القرار الولائي رقم 52 مؤرخ في 17 جانفي 2006 المتضمن نزع الملكية، المفرغ في العقد الإداري رقم 48 المشهر بالمحافظة العقارية [redacted] بتاريخ 14 مارس 2007 حجم 127 رقم 38.----------

أعباء الفسخ

يلتزم صاحب الامتياز بترك القطعة الأرضية التي كانت موضوع الامتياز لفائدته ويسلمها للدولة خالية من كل الامتيازات والرهون العقارية أو أي حقوق مثبتة أخرى.----------

- المبالغ المالية المسددة من طرف صاحب الإمتياز غير قابلة للإسترجاع.-----
- كل احتلال للقطعة الأرضية من طرف صاحب الامتياز، بعد تاريخ الفسخ يؤدي إلى المطالبة بأتاوى الشغل بغض النظر عن الإجراءات الأخرى الممكن اتخاذها ضد صاحب الامتياز.----------

المصاريف

كل مصاريف هذا العقد تكون مجانا .----------

الشهر العقاري

سيشهر هذا العقد بسعي من مدير أملاك الدولة لولاية المدية، لدى المحافظة العقارية [redacted].----------

الموطن

لتنفيذ أحكام هذا العقد وآثاره القانونية، يصرح الطرفين المتعاقدين على تحديد محل إقامتهما ليخاطبا فيه عند الحاجة كما يلي: ----------

- السيد : بكري سعيد مدير أملاك الدولة لولاية [redacted] بمقر هذه الأخيرة بنهج الإخوة الزوبير بالمدية.----------
- و السيد : [redacted] ، مسير الشركة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة المسماة الخيرات للتجارة الدولية، الكائن مقرها الاجتماعي: بالتعاونية العقارية المسماة الكرم المرجة 02 بودواو ولاية بومرداس.-------

إثباتا لذلك

حرر هذا العقد [redacted] في 24 جانفي 2019 .....

إقرار

تمت قراءة هذا العقد من قبلنا نحن الممضيان أسفله السيد بكري سعيد مدير أملاك الدولة لولاية [redacted] ، والسيد : العافر محمد ابن أحمد، مسير الشركة المسماة EURL-EL KHEIRAT COMMERCE INTERNATIONAL ، كما نصرح بفهمنا وتقيدنا بكل الأعباء والشروط المذكورة فيه.

المستفيد

مدير أملاك الدولة
لولاية [redacted]

- الدور الثالث والأخير-

قائمة المصادر والمراجع

قائمـــة المصـــادر والمراجـــع

أولا: النصوص التشريعية والتنظيمية

أ- النصوص التشريعية

- الأمر 74-26 المؤرخ في 1976/02/20، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19، 1976.
- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 35، 1975.
- المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 1993/10/05، الذي يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64، لسنة 1993. (ملغى)
- الأمر 01-03 المؤرخ في 2001/08/20، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47، 2001. (ملغى)
- الامر 06-11 المؤرخ في 2006/08/30، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53، 2006.
- القانون رقم 06-10 المؤرخ في 2006/06/24، المتضمن إلغاء الأمر رقم 03-02 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق ل 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بالمنطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 42، 2006. (ملغى)
- الأمر 08-04 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، 2008. (ملغى)
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، 2008
- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20، الذي يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 44، 2008.
- القانون رقم 19-14 المؤرخ في 2019/12/11، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 81، لسنة 2019.
- القانون رقم 22-15 المؤرخ في 2022/07/20، الذي يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 49، لسنة 2022.
- القانون رقم 22-18 المؤرخ في 2022/07/24، الذي يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50، 2022.
- القانون 23-17 المؤرخ في 2023/11/15، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73، 2023.

ب- النصوص التنظيمية.

- المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري1973، المتضمن احداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعي، الجريدة الرسمية عدد 20، 1973.
- المرسوم 84-55 المؤرخ في 1984/03/03 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية 10، 1984.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-320 المؤرخ في 1994/10/17، المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 67، لسنة 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 1994/10/17، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 والمتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها، الجريدة الرسمية عدد 67، 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 1994/10/17، المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67، لسنة 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 03-02 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بالمناطق الحرة، الجريدة الرسمية عدد 43، 2003.
- المرسوم التنفيذي 07-120 المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية 27، 2007.
- المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 2009/05/02، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27، 2009. (ملغى)
- المرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 2009/05/02، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27، 2009. (ملغى)
- المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 04، 2010. (ملغى)
- المرسوم الرئاسي 22-296 المؤرخ في 2022/09/04، الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية 60، 2022.
- المرسوم التنفيذي 22-297 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، الجريدة الرسمية 60، 2022.
- المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية 60، 2022.

- المرسوم التنفيذي 22-299 المؤرخ في 2022/09/08، الذي يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 60، 2022.
- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.
- مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 2023/12/28 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.
- المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 2023/12/28، الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85، 2023.
- المذكرة رقم 2052، المؤرخة في 2024/02/07، تتضمن شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية.

ثانيا: المؤلفات.

- الطماوي سليمان محمد، الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة، مطبعة الشمس، مصر، 1991.
- عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

ثالثا: الأطروحات والمذكرات الجامعية.

أ- أطروحات الدكتوراه.

- بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر -باتنة 01-، 2022/2021.
- بن تريعة مها، آليات استغلال العقار الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس -المدية-، 2023/2022.

ب- مذكرات الماجستير

- معيفي لعزيز، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كآلية جديدة لتفعيل الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة جيجل، 2006/2005.
- بليل سميرة، النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب -البليدة-، 2012/2011.

ج- مذكرات الماستر.

- بلكعيبات مراد، العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عامر ثليجي -الأغواط، 2014/2013.
- يمينة منقلتي وديهية طاشور، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري -تيزي وزو-، 2014/2013.
- جلاجل عبد الحميد، التنظيم القانوني للعقار الصناعي ودوره في تشجيع الاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الطاهر مولاي -سعيدة-، 2015/2014.
- بودادة نورية وعماري ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة -بجاية-، 2017/2016.
- بن صالح صفية ونسيمة بن صالح، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف -المسيلة-، 2018/2017.
- نسرين حصران وخديجة فاسي، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 08 ماي 1945 -قالمة-، 2019/2018.
- بوشنافة محمدومليكة يحياوي، استثمار العقار الصناعي عن طريق الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس -المدية-، 2019/2018.
- عقبوبي سي تواتي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس -مستغانم-، 2020/2019.

- بن زغيبة أميرة، دور العقار الصناعي في تشجيع الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي -برج بوعريريج-، 2022/2021.
- سقني عيشوش وشاوش إخوان سامية، الأليات القانونية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2022/2021.
- صفيان بن صالح وبريزيني محمد فتحي، آليات الاستثمار في العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر -سعيدة-، 2022/2021.
- عبد السلام قزيز وامحمد عبد الناصر بوخطة، الآليات الداعمة لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة غرداية، 2023/2022.

رابعا: المقالات العلمية.

- خويرة محمد بن قادة، النظام القانوني للعقارات ذات الطبيعة الخاصة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر القانون الخاص المقارن، جامعة حسيبة بن بوعلى الشلف، المجلد 02، العدد 03، 2016، ص 23-35.
- بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون -تيارت-، المجلد 01، العدد 02، 2017، ص 59-71.
- بلفضل محمد، طرق استغلال العقار الصناعي على ضوء تشريعات ترقية الاستثمار، مجلة صوت القانون، جامعة عبد الرحمان بن خلدون -تيارت-، المجلد 05، العدد 02، 2018، ص 116-133.
- لمزري مفيدة، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية، مجلة القانون الدولي والتنمية، مخبر القانون الدولي للتنمية المستدامة، جامعة عبد الحميد بن باديس -مستغانم-، المجلد 07، العدد 02، 2019، ص 66- 92.
- سردو محمود، تسيير العقار الصناعي في الجزائر بين العقلانية والتبذير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي -شلف-، المجلد 11، العدد 02، 2019، ص52-61.

- حساين سامية، انتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائق إلى الحافز، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو-، المجلد 14، العدد 01، 2019، ص 85-125.
- حسيبة عليوات ويوسف قاشي، سياسة الاستثمار في الجزائر -دراسة تحليلية تقييمية-، مجلة الريادة لاقتصاديات الأعمال، مخبر تنمية تنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية في الصناعات المحلية البديلة، جامعة حسيبة بن بوعلى -الشلف-، المجلد 06، العدد 02، 2020، ص 272-291.
- لدرع نبيلة، إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيره على واقع الاستثمار، مجلة حوليات جامعة الجزائر، جامعة الجزائر 01، المجلد 35، العدد 03، سنة 2021، ص 07-25 .
- عكاكة فاطمة الزهراء وسعد بلحاج، عقد الامتياز كآلية للاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، معهد الحقوق والعلوم السياسية بالمركز الجامعي -أفلو-، المجلد 04، العدد 02، 2021، ص 339-356.
- محمد شعبان، الآليات المستحدثة في ظل قانون الاستثمار الجزائري 22-18 (اللجنة العليا للطعون، المنصة الرقمية للاستثمار، الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية)، مجلة طبنة للدراسات العلمية الاكاديمية، المركز الجامعي سي الحواس بريكة –الجزائر-، المجلد 06، العدد 01، 2023، ص 1820-1835.
- سارة بن صالح وميلود حمصي، دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار في مجال الاستثمار، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي سي الحواس -بريكة-، المجلد 05، العدد 03، سنة 2023، ص 45-64.

خامسا: المواقع الإلكترونية.

- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، نبذة عن المنصة الرقمية للمستثمر، (المنصة الرقمية للمستثمر)، 2024/05/15، 10:30.

www.invest.gov.dz

الفهرس

الفهرس

الشكـــر.....

الإهداء.....

مقدمة.....1

الفصـــل الأول:عقد المتياز كآلية قانونية لترقية الاستثمار في العقار الصناعي.....6

المبحث الأول: ماهية العقار الصناعي.....7

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي.....7

الفرع الأول: التّعريف بالعقار الصناعي.....7

الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي وتمييزه عن غيره من العقارات.....10

المطلب الثاني: مكونات حافظة العقار الصناعي.....13

الفرع الأول: المناطق المهيأة.....14

الفرع الثاني: حافظة العقار الصناعي الواقعة خارج المناطق المهيأة.....19

الفرع الثالث: حافظة عقار المؤسسات العمومية المنحلة والاقتصادية.....23

المبحث الثاني: ماهية عقد الامتياز للاستثمار في مجال العقار الصناعي.....24

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز في العقار الصناعي.....25

الفرع الأول: التعريف بعقد الامتياز في العقار الصناعي.....25

الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد امتياز العقار الصناعي.....27

المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز وانتهائه.....32

الفرع الأول: آثار عقد الامتياز.....32

الفرع الثاني: انتهاء عقد امتياز العقار الصناعي.....36

الفصل الثاني:الآليات المؤسساتية المكلفة بالإشراف على الاستثمار في العقار الصناعي.....40

المبحث الأول: الأجهزة المركزية لتسيير العقار الصناعي.....41

المطلب الأول: المجلس الوطني للاستثمار.....42

الفرع الأول: تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره.....42

الفرع الثاني: مهام وصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار.....45

المطلب الثـــــاني: الوكالـــة الجـزائرية لترقـــية الاستـــثمار.....47

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....47

الفرع الثاني: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....60

المبحث الثاني: الأجهزة المحلية لتسيير العقار الصناعي.....62

المطلب الأول: اللجان المسيرة للعقار الصناعي.....62

الفرع الأول: لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.....62

أولا: تشكيلة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.....63

ثانيا: مهام لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار.....64

الفرع الثاني: لجنة متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية.....65

المطلب الثاني: الأجهزة الولائية لتسيير العقار الصناعي.....67

الفرع الأول: الوالي.....67

الفرع الثاني: مدير أملاك الدولة. 69
الخاتمة 73
قائمة الملاحق 75
قائمـــة المصـــادر والمراجـــع 102

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
ميدان التكوين ل.م.د

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(القرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

نحن الممضيان أسفله ،

الطالب الأول : معاسل فضيلة .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 104038635 الصادرة بتاريخ : 2017/03/24 ..

الطالب الثاني : حاجي كريمة .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 406167908 الصادرة بتاريخ : 2022/06/11 ..

المسجلين بكلية الحقوق والعلوم السياسية - قسم ~~الحقوق~~ - تخصص : قانون عقاري .....

والمكلفين بإنجاز مذكرة ماستر عنوانها : آليات الاستثمار في العقار الصناعي ..

.....

نصرح بشرفنا أننا نلتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه ونتحمل مسؤولية الإخلال بذلك.

بتاريخ : 2024/06/03 .....

اطلعت ووقعت

إمضاء الطالب الأول

اطلعت ووقعت

إمضاء الطالب الثاني