

الضمانات القانونية لتفعيل العقار الصناعي في ظل قانون 18/22
المتضمن قانون الاستثمار

**Legal Guarantees for the Development of Industrial
Land under Law No. 22-18 on Investment**

امحمد بن أوزينة⁽¹⁾

⁽²⁾ جامعة غرداية (الجزائر)

benoudina.m'hammed@univ-ghardaia.edu.dz

تاريخ النشر:

2026/10/31

تاريخ القبول:

2026/09/30

تاريخ الارسال:

2026/04/24

الملخص:

يعدّ العقار الصناعي ركيزة استراتيجية في السياسة الاقتصادية الجزائرية، بالنظر إلى دوره المحوري في تحقيق الإقلاع الاقتصادي وتنويع مصادر الدخل، خاصة في ظل تراجع العائدات النفطية فاستغلاله بطريقة رشيدة وفعالة من شأنه تعزيز جاذبية الاستثمار، والمساهمة في خلق الثروة وتوفير مناصب الشغل، بما يجعله أداة أساسية لدفع التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وبدلاً استراتيجياً لقطاع المحروقات، إلى جانب العقارين السياحي والفلاحي، ونظراً لهذه الأهمية حرصت السلطات العمومية على تأطيره بمنظومة قانونية متكاملة تهدف إلى ضمان حسن استغلاله وتثمينه، وهو ما يثير التساؤل حول ما طبيعة الضمانات القانونية لاستغلال وتفعيل العقار الصناعي في الجزائر في ظل أحكام القانون رقم 18-22 المتضمن قانون الاستثمار؟.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، العقار الصناعي، الضمانات القانونية، المناطق الصناعية،

مناطق النشاطات .

Abstract:

Industrial land constitutes a strategic pillar of Algeria's economic policy due to its central role in promoting economic development and diversifying income sources, particularly amid declining hydrocarbon revenues. Its rational and efficient exploitation

المؤلف المرسل : امحمد بن أوزينة

enhances investment attractiveness, supports wealth creation, and generates employment, making it a key driver of economic and social development and a viable alternative to the hydrocarbon sector, alongside tourism and agricultural land. In recognition of its importance, public authorities have established a comprehensive legal framework to ensure its optimal use and valorization. What, then, are the legal guarantees governing the exploitation and development of industrial land in Algeria under Law No. 22-18 on Investment?

key words: Investment, Industrial Land, Legal Guarantees, Industrial Zones, Activity Zones.

مقدمة:

الجزائر تبنت ابتداءً من سنة 1990 توجهاً اقتصادياً جديداً يقوم على تشجيع الاستثمار الخاص، واستغلال الثروات الوطنية، وجذب رؤوس الأموال الأجنبية في تحول جوهري عن المرحلة السابقة التي طغى فيها القطاع العام على المشهد الاقتصادي من خلال هيمنة الدولة على وسائل الإنتاج والتوزيع.

وفي إطار مسار إعادة بعث التنمية الاقتصادية، برزت مسألة تهيئة مناخ ملائم للاستثمار كأحد أهم الأولويات، ويأتي في مقدمة ذلك العقار الصناعي الذي يُعدّ من الركائز الأساسية لإعادة صياغة السياسات الاقتصادية للدولة، باعتباره عاملاً حاسماً في ترقية الاستثمار المنتج ومحركاً فعالاً لا غنى عنه في دفع عجلة التنمية المستدامة بشقيها الاقتصادي والاجتماعي، خاصة في ظل التحولات الاقتصادية العالمية الراهنة.

وانطلاقاً من هذه الأهمية الاستراتيجية، أولت السلطات العمومية في الجزائر عناية خاصة للعقار الصناعي من خلال وضع إطار تشريعي متكامل يهدف إلى تنظيم طرق استغلاله وتوفير آليات حمايته وتثمينه، وقد تجسّد ذلك بصدور القانون رقم 18-22 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار¹، الذي تضمّن مجموعة من المبادئ والضمانات القانونية الموجهة لفائدة المستثمرين.

وعليه، تسعى هذه الورقة البحثية إلى دراسة موضوع الوعاء العقاري الصناعي ومحاولة الإجابة عن الإشكالية التالية: ما هي أهم الضمانات القانونية لاستغلال وتفعيل العقار الصناعي في الجزائر في ظل أحكام القانون رقم 18-22 المتضمن قانون الاستثمار؟

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

قمنا بتقسيم الدراسة إلى مبحثين: الأول يتضمن العقار الصناعي والطرق القانونية لمنحه قبل إستحداث القانون 18-22، أما الثاني يتعلق بالضمانات القانونية المستحدثة لإستغلال العقار الصناعي في ظل قانون 18/22.

المبحث الأول: العقار الصناعي والطرق القانونية لمنحه قبل استحداث القانون 18-22
لا بأس في هذه السانحة، بتقديم لمحة تمهيدية حول مفهوم العقار الصناعي والإطار القانوني المنظم لطرق الاستفادة منه، وذلك في المرحلة السابقة لاستحداث القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، وفقاً لما يأتي:

المطلب الأول: العقار الصناعي والأوعية العقارية المخصصة لإستغلاله

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

العقار الصناعي عبارة مركبة من كلمتين العقار والصناعي .

فالعقار هو ما عرفته المادة 01/683 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم¹، بأنه: "كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو شيء منقول". أما مصطلح "الصناعي" فيُحيل إلى الصناعة بوصفها نشاطاً اقتصادياً ارتبط تاريخياً بظهور الآلة وبروز ما يُعرف بالثورة الصناعية، ويُقصد به في اللغة إنشاء الشيء وصنعه وإنتاجه.

وعليه، فإن مفهوم "العقار الصناعي" يتميز عن غيره من أصناف العقار، كالعقار الفلاحي أو السياحي أو السكني، من حيث طبيعته ووظيفته الاقتصادية، إذ يُخصص لاحتضان الأنشطة الصناعية والإنتاجية، ولهذا السبب يُطلق عليه أيضاً وصف "العقار الموجه للاستثمار" أو "العقار الاقتصادي"، بالنظر إلى دوره المحوري في دعم المشاريع الاستثمارية وتحقيق التنمية الاقتصادية.

وعليه تعريف العقار الصناعي من وجهة نظر خبراء الجغرافيين: يمثل المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية أو الحيز المكاني المحددة لإقامة المنشآت الصناعية، فهو توطين خاص

¹ - الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية 1975، العدد 78 المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية 2005، العدد 44 والقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية 2007، العدد 31.

الضمانات القانونية لتفعيل العقار الصناعي في ظل قانون 18/22 المتضمن قانون الاستثمار —

يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي سينجز فيه المنشأة الصناعية¹، أما من منظور اقتصادي، يُعدّ العقار الصناعي شكلاً من أشكال توظيف رؤوس الأموال في أصول ثابتة كالأراضي والمباني، ويتم هذا التوظيف خلال فترة زمنية محددة بغرض تحقيق عوائد اقتصادية، كما يهدف إلى دعم التنمية الاقتصادية وتعزيز تراكم رأس المال.

المشرّع الجزائري لم يقدم تعريفاً صريحاً ومباشراً لمفهوم العقار الصناعي، وإنما أشار إليه بصورة غير مباشرة من خلال أسلوب مفهوم المخالفة، قد نصّت المادة 02 من الأمر رقم 04-08 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية²، على استثناء جملة من الأراضي من مجال تطبيقه، والمتمثلة في: الأراضي الفلاحية، والقطع الأرضية الواقعة ضمن المساحات المنجمية، وتلك المتواجدة ضمن مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها وكذا مناطق حماية المنشآت الكهربية والغازية، إضافة إلى القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، فضلاً عن الأراضي الكائنة ضمن المواقع الأثرية والثقافية.

ويُفهم من ذلك بمفهوم المخالفة، أن العقار الصناعي يُقصد به كل وعاء عقاري لا يندرج ضمن هذه الأصناف المستثناة. وعليه، فإن المشرّع الجزائري، وإن لم يضع تعريفاً دقيقاً للعقار الصناعي، إلا أنه حدّد نطاقه بشكل ضمني من خلال حصره في الأوعية العقارية القابلة لاحتضان المشاريع الاستثمارية. غير أن هذا التوجه يظل محل ملاحظة كونه ركّز على الطبيعة القانونية للعقار دون أن يربط تعريفه بطبيعة النشاطات الإنتاجية التي يُفترض أن يحتضنها.

الفرع الثاني: الأوعية العقارية المخصصة لاستغلال العقار الصناعي

تتوفر في الجزائر جملة من المناطق المهيأة والمؤهلة لاستقطاب وتجسيد المشاريع الاستثمارية، لاسيما ذات الطابع السياحي، وقد تولّى المشرّع تنظيمها وتحديدتها بموجب نصوص قانونية خاصة، يمكن إجمالها فيما يأتي:

- المناطق الصناعية .

1- موقع في الأنترنت حول العقار الصناعي - المكتبة القانونية الجزائرية

<http://www.law-dz.net/2016/03/propriete-industrielle.html>

2- الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية 2008، العدد 49.

- مناطق النشاطات .
 - الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة .
 - الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية .
 - أراضي الواقعة بالمدن الجديدة .
 - الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي.
- استنادًا إلى المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011¹، والتي عدّلت بدورها أحكام المادة 05 من الأمر رقم 04-08 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، يمكن تحديد وضبط المواقع المؤهلة لاستقطاب المشاريع الاستثمارية، وذلك وفق الضوابط والمعايير التي يحددها الإطار التشريعي والتنظيمي المعمول به في هذا المجال، حيث تنص: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من والي:
- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات .
 - بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة.
 - بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة " وبعد موافقة وزير القطاع المختص .
- المطلب الثاني: طرق منح العقار الصناعي**
- الفرع الأول: أوجه منح الأوعية المخصصة للاستثمار عبر تشريعات العقار الصناعي**
- لا يقتصر الحديث عن الوسائل القانونية لاستغلال العقار الصناعي على بيان آليات استغلاله فحسب، بل يتطلب كذلك تحديد الهيئات المخولة قانونًا بمنح هذا العقار والتي عرفت تطورًا ملحوظًا بتطور المنظومة التشريعية والتنظيمية المؤطرة للاستثمار. ويمكن إجمال هذه الجهات فيما يلي:

¹ - القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الجريدة رسمية 2011، العدد 40.

الضمانات القانونية لتفعيل العقار الصناعي في ظل قانون 18/22 المتضمن قانون الاستثمار —

- فقد كانت الجهة المانحة للامتياز، في ظل المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار المعدل والمتمم، هي وكالة ترقية الاستثمار ودعم متابعته (APSI)، المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 94-313 المتضمن تنظيم وسير هذه الوكالة وصلاحياتها حيث كان يتيح هذا الإطار القانوني إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل لصالح المستثمر .
- ثم أُسندت هذه الصلاحية لاحقاً إلى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) بموجب القانون 01-16 المصادق على الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم¹، حيث أصبحت هذه الهيئة مختصة بمنح الامتياز، غير أنه في هذا الإطار لم يعد مسموحاً لصاحب الامتياز بتحويل عقده إلى عقد تنازل .

- أما بموجب الأمر 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية²، فإن طلب الامتياز يُقدّم إلى مصالح الولاية ممثلة في الأمانة العامة، تحت سلطة والي الولاية مع الإبقاء على إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل وفق الشروط القانونية المحددة .

ويلاحظ من خلال استقراء هذه المراحل أن الجهات المخولة بمنح العقار لم تكن مستقرة على هيئة واحدة، بل عرفت تعدداً وتناوباً مؤسساتياً، كما أن الغالب على هذه النصوص هو تكريس مبدأ التنازل عن الأوعية العقارية، الأمر الذي انعكس على استقرار واستغلال العقار الاستثماري، وأسهم في بعض حالات الاضطراب والقصور في توظيفه الأمثل.

- فيما يخص منح الامتياز في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2011، فإنه من المفيد قبل التطرق إلى مضامين هذا القانون الإشارة إلى الأمر رقم 08-04، الذي يُعدّ محطة مفصلية في مسار تنظيم العقار الصناعي في الجزائر، حيث شكّل نقلة نوعية في آليات استغلاله، إذ ألغى هذا الأمر صيغة التنازل عن العقار الموجه للاستثمار، واستحدث بالمقابل نظاماً قانونياً جديداً يقوم على منح أوعية عقارية مخصصة للاستثمار بصيغة الامتياز، مع التأكيد على أن هذه الأوعية غير قابلة للتحويل إلى حق التنازل.

وفي هذا الإطار يتم منح الامتياز وفق طريقتين أساسيتين:

¹ - قانون 01/16 المؤرخ في 21/10/2001 المصادق على الأمر 01/03 المؤرخ في 20/08/2001 المتضمن قانون تطوير الاستثمار المعدل والمتمم .

² - الأمر 06/11 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية 2006 ، العدد 53 .

المزاد العلني التراضي وهذا حسب المادة 03 من الأمر 04-08 السابق الذكر التي تنص: "يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة...".

للتفصيل فيما يتعلق بحالات تطبيق وكل ما يتعلق بالمزاد العلني والتراضي نحيل ذلك إلى ما ورد في المرسومين 152-09 و153-09، كما يمنح الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد وهذا ما نصت عليه المادة 04 من الأمر 04-08: "...تكون الأراضي التابعة للأملاك الدولة الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية محل منح امتياز لمدة ثلاث وثلاثون سنة (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة".

بسبب بطء إجراءات منح العقار الصناعي وضعف فعالية المزاد العلني، اعتمدت السلطات إصلاحات بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حيث تم إلغاء أسلوب المزاد العلني واستبداله بالتراضي كآلية رئيسية لمنح الامتياز، وقد كرّست المادة 15 هذا التوجه بالنص على منح الامتياز على أراضي الدولة الخاصة وفق دفتر شروط وعن طريق التراضي.

وفي السياق ذاته تم استحداث جملة من الامتيازات والتسهيلات الجبائية والمالية إضافة إلى تخفيضات معتبرة في تكلفة اقتناء الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار مع مراعاة خصوصية المناطق من حيث الجاذبية والتوازن التنموي، حيث تم في بعض الحالات اعتماد صيغة منح العقار الصناعي بالدينار الرمزي دعمًا للاستثمار.

أبقى قانون المالية التكميلي على دور لجنة (CALPIREF) في مجال ضبط العقار وترقية الاستثمار، غير أن تدخلها أصبح يتم في إطار صيغة التراضي بدل المزاد. وقد ساهم هذا التحول في تسريع دراسة ملفات الاستثمار، كما أدى إلى تسريع تجسيد المشاريع على أرض الواقع.

الفرع الثاني: الجهات المانحة للعقار الصناعي في الجزائر

أما فيما يتعلق بالجهة المانحة للعقار الصناعي، فقد أسندت هذه المهمة إلى اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) التي تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي 20-10 المتضمن تنظيم هذه اللجنة وتشكيلها

الضمانات القانونية لتفعيل العقار الصناعي في ظل قانون 18/22 المتضمن قانون الاستثمار —

وسيرها¹، وقد احتفظت هذه الهيئة بصلاحياتها في منح الامتياز سواء عن طريق التراضي أو المزاed العلني، مع تأكيد استمرار العمل بمبدأ عدم إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل، وهو المبدأ الذي كرّسه الأمر 04-08.

وتتولى مديرية الصناعة وترقية الاستثمار (سابقًا) أمانة هذه اللجنة، قبل أن تُعاد هيكله تسميتها لاحقًا ضمن التنظيم الإداري الجديد²، وتتكون اللجنة من خمسة وعشرين (25) عضوًا، ويرأسها والي الولاية، كما تعقد اجتماعاتها بصفة دورية مرة واحدة كل شهر، وكلما دعت الحاجة إلى ذلك.

غير أنه وفي إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2015³، تم إدخال تعديل على المادة 05 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، تم بموجبه إلغاء لجنة CALPIREF، في سياق إعادة تنظيم آليات تسيير وضبط العقار الموجه للاستثمار وتوحيد الجهات المتدخلة في منحه، وهذا بموجب المادة 48 من القانون المالية التكميلي لسنة 2015 السابق الذكر: " يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من والي :

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات .

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة .

¹ - المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلها وسيرها ، الجريدة الرسمية 2010 العدد 04 .

² - تم تغيير تسميتها في العديد من المناسبات من مديرية التنمية الصناعية وترقية الاستثمار إلى مديرية الصناعة وترقية الاستثمار إلى مديرية الصناعة والمناجم.

³ - القانون رقم 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية 2015 ، العدد 40.

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة .

تم ضبط إجراءات منح حق الامتياز بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 لسنة 2015، التي حددت مسارًا إجرائيًا منظمًا لدراسة طلبات الامتياز على العقار الموجه للاستثمار، حيث يُودع الطلب مرفقًا بدراسة تقنية واقتصادية، ويُخضع لدراسة على المستوى الولائي مع استشارة المصالح المعنية ضمن آجال محددة، يُعدّ عدم الرد خلالها موافقة ضمنية، وبعد استكمال الدراسة، يُحال الملف إلى الوالي للفصل فيه بمنح الامتياز أو رفضه بقرار مسبب، مع تبليغ المستثمر وإحالة الملف إلى إدارة أملاك الدولة لاستكمال الإجراءات، كما ألزمت التعليمات باحترام آجال قانونية قصيرة، لا يتجاوز فيها منح الامتياز شهرًا واحدًا، ضمانًا للسرعة والفعالية في تجسيد المشاريع الاستثمارية.

المبحث الثاني: الضمانات القانونية المستحدثة لإستغلال العقار الصناعي في ظل قانون

18/22

يشهد التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر عدم استقرار تشريعي ومؤسساتي واضح، انعكس على آليات تسييره واستغلاله، فقد تنقل المشرّع بين نظامي التنازل والامتياز، بل اعتمد أحيانًا صيغة هجينة تجمع بينهما، مما يدل على تذبذب الرؤية التشريعية، ويكتسي الموضوع أهمية خاصة مع صدور القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، الذي استحدث ضمانات قانونية للمستثمر، وعليه سيتم تحليل هذه الضمانات في ضوء مختلف الأطر التعاقدية المنظمة لاستغلال العقار الصناعي.

المطلب الأول: عقد التنازل وعقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي

الفرع الأول: عقد التنازل كأداة لاستغلال العقار الصناعي

يُعدّ عقد التنازل من أوائل الآليات القانونية التي اعتمدها المشرّع الجزائري لاستغلال العقار الصناعي، وذلك قبل تكريس نظام عقد الامتياز، ويتم هذا العقد بين المستثمر والإدارة المالكة للعقار، حيث تعدد تسمياته بين "التنازل" و"إعادة التنازل" و"البيع" غير أنها جميعًا تنصرف إلى نتيجة قانونية واحدة تتمثل في نقل الملكية نقلًا كليًا وشاملًا وفق مدلولها التقليدي.

وقد تبوّى هذا الاتجاه الفقهي الأستاذ بوجردة مخلوف، الذي اعتبر أن الدولة تحتل فيه مركز المتنازل، في حين يُعدّ المستثمر متنازلًا له، بصرف النظر عن طبيعته القانونية سواء

الضمانات القانونية لتفعيل العقار الصناعي في ظل قانون 18/22 المتضمن قانون الاستثمار —
كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وطنياً أو أجنبياً، خاضعاً للقانون العام أو الخاص. وينصب هذا العقد أساساً على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وهو ما كرّسته المادة 89 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم¹، التي تنص على أنه: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة".

غير أنّ توصيف عقد التنازل باعتباره عقد بيع، كما يستفاد من التعريف الفقهي والنص القانوني المذكور، يثير بعض الإشكالات النظرية، ذلك أن عقد البيع في مفهومه التقليدي، يُعد من عقود المعاوضة التي تقوم على مقابلة الشيء بثمن يعادل قيمته ويترتب عليه نقل الملكية بمقابل حقيقي ومتكافئ، في حين أن عقد التنازل في مجال العقار الصناعي لا يلتزم دائماً بهذا التوازن، إذ قد لا يعكس الثمن المدفوع القيمة الحقيقية للعقار، نظراً لاعتبارات اقتصادية وتنموية تتدخل فيها الدولة لتشجيع الاستثمار، كما أن مصطلح "التنازل" يُستخدم في الممارسة القانونية للدلالة على نقل ملكية أملاك الدولة الخاصة في إطار سياسات عمومية، وهو ما يضيف عليه طابعاً متميزاً عن البيع المدني التقليدي.

ويهدف عقد التنازل أساساً إلى ترميم الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وتوجيهها نحو الاستثمار المنتج، ومع ذلك فإنه يتميز عن عقود القانون المدني باحتوائه على جملة من الشروط الاستثنائية التي تعكس طبيعته الإدارية، من قبيل إدراج الشرط الفاسخ المرتبط بعدم تنفيذ الالتزامات الاستثمارية، أو إخضاعه لدفتر شروط يحدد بدقة حقوق والتزامات المستثمر، بما يضمن تحقيق الأهداف الاقتصادية المرجوة.

ولتبيان مختلف تجليات هذا العقد وتطبيقاته العملية، يجدر التطرق إلى أبرز النصوص التشريعية التي نظمت استغلال العقار الصناعي، لا سيما على مستوى المناطق الصناعية، مع استقراء الأحكام التي جاء بها قانون الاستثمار الوطني، ولا سيما القانون رقم 82-11²، وذلك في إطار تحليل قانوني يبرز تطور هذا النظام وآفاقه.

¹ - القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم الجريدة رسمية 1990 ، العدد 52 .

² - قانون 82/11 المؤرخ في 21/04/1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص ، الجريدة الرسمية 1982 ، العدد 34 ، الملغى بموجب القانون رقم 88/25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الخاصة الوطنية المؤرخ في 2/07/1988 ، الجريدة الرسمية 1988 ، العدد 28 .

أولاً: عقد التنازل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 45-73 الذي يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية

لقد تم إرساء نظام المناطق الصناعية في الجزائر في مرحلته الأولى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 45-73 الذي نصّ على إنشاء لجنة استشارية تُعنى بتهيئة هذه المناطق¹ في إطار توجه الدولة نحو تنظيم الفضاءات المخصصة للنشاط الصناعي، وتدعم هذا الإطار التنظيمي لاحقاً بالمرسوم التنفيذي رقم 55-84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية² إلى جانب المرسوم التنفيذي رقم 56-84 الذي حدّد تنظيم مؤسسات تسيير هذه المناطق وكيفيات عملها³، بما أسهم في إرساء بنية مؤسسية متكاملة لتأطير هذا المجال.

وفي هذا السياق، تتولى إدارة أملاك الدولة تحويل ملكية العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لفائدة مؤسسات تهيئة وتسيير المناطق الصناعية، وذلك بموجب عقود تنازل إدارية مشهرة، تكريساً لمبدأ العلنية وحجية التصرفات العقارية. وتضطلع هذه المؤسسات، بعد ذلك، بمهام إعادة تهيئة العقارات وتجزئتها وفقاً لمخططات معتمدة، مع استيفاء الإجراءات القانونية اللازمة، وعلى رأسها الحصول على رخصة التجزئة لتقوم في مرحلة لاحقة بإعادة التنازل عنها لفائدة المستثمرين عن طريق عقود موثقة ومشهرة، بما يضمن الأمن القانوني للمعاملات ويحقق الأهداف الاستثمارية المرجوة.

قد تشمل المناطق الصناعية عقارات مملوكة للخواص، مما يستدعي تدخل هيئات التسيير لاقتناءها بعقود موثقة وضمّها إلى الرصيد العقاري الموجه للاستثمار ثم تُخضع هذه الأوعية لاحقاً لنظام التنازل وفقاً للإجراءات القانونية المعمول به ويعكس هذا المسار تداخلاً بين قواعد القانون العام والخاص، وذلك في إطار تحقيق سياسة عقارية تستهدف دعم التنمية الصناعية.

1- المرسوم التنفيذي 45/73 المؤرخ في 28/02/1973 الذي يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية الجريدة الرسمية 1973، العدد 20.

2- المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المؤرخ في 03/03/1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، 1984.

3- المرسوم التنفيذي رقم 56/84 المؤرخ في 03/03/1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، 1984.

ثانياً: عقد التنازل في قانون الاستثمار الوطني الخاص 11-82

وفقاً للقانون رقم 11-82 يستفيد المستثمر من عقد التنازل داخل مناطق النشاط بعد الحصول على الموافقة على مشروعه الاستثماري، وتبدأ الإجراءات بتقديم طلب الاعتماد مرفقاً بمحضر اختيار الأرضية، ليحدد بعدها مدير أملاك الدولة سعر التنازل ثم يُحال الملف إلى الوالي مرفقاً بقرار إداري بعد أخذ رأي الوزير المختص ليصدر قرار الترخيص بالتنازل، ويُبرم عقد التنازل متضمناً شرطاً فاسخاً مرتبطاً بإنجاز المشروع، مع إخضاع التنفيذ لرقابة الجهات المختصة التي تباشر إجراءات الفسخ قضائياً عند الإخلال بالالتزامات.

ثالثاً: صيغ التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة

تطبيقاً لأحكام القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-454 الذي حدّد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة¹، حيث نصّ على أن عملية التنازل عن العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة تتم وفق آليتين أساسيتين، هما المزاed العلني والتراضي.

كرّس المشرّع المزاed العلني كقاعدة عامة لإبرام عقود التنازل على أملاك الدولة الخاصة غير المخصصة، ويتم ذلك بقرار من الوالي استناداً إلى دفتر شروط تعدّه مصالح أملاك الدولة وفق نموذج رسمي، كما تُعلن عملية المزاed مسبقاً عبر وسائل النشر القانونية مع تحديد سعر أدنى يعكس القيمة التجارية للعقار، وتتم الإجراءات عبر إيداع ملف لدى مديرية أملاك الدولة لإبداء الرأي قبل إحالته للوالي للفصل النهائي.

يُعدّ التنازل بالتراضي استثناءً على مبدأ المزاed العلني، ويهدف إلى تشجيع المشاريع الاستثمارية خاصة في المناطق المعزولة، وقد أجاز قانون المالية لسنة 1992 هذا الأسلوب لتمكين المستثمرين من استغلال أراضي الدولة عند الضرورة، مع مراعاة أدوات التهيئة والتعمير، كما سمحت النصوص التنظيمية بإبرام عقود التنازل لفائدة مختلف الهيئات وفق دفاتر شروط نموذجية، ويُحدد الثمن وفق القيمة السوقية مع إمكانية تخفيضه لفائدة المشاريع ذات الطابع الاستراتيجي أو الأولوية.

¹ - القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، 1990، العدد 52.

وغم كونه آلية لتوجيه العقار الصناعي نحو الاستثمار، إلا أن عقد التنازل وُجهت له انتقادات فقهية وعملية، إذ يؤخذ عليه عدم مراعاته لمبدأ الترشيد في استغلال العقار باعتباره موردًا غير متجدد، مما قد يفتح المجال للمضاربة العقارية، كما أن نقل الملكية النهائي قد يؤدي إلى انحراف النشاط الاستثماري أو تجميده، وهو ما يحدّ من فعالية السياسة العقارية للدولة ويؤثر على أهداف التنمية الاقتصادية.

الفرع الثاني: عقد الامتياز كأداة لاستغلال العقار الصناعي

أولاً: تعريف عقد الامتياز

1- التعريف القانوني لعقد الامتياز:

يُعدّ المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار¹، نقطة تحوّل محورية في تطور النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، إذ شكّل الإطار الأول لظهور عقد الامتياز كآلية بديلة لعقد التنازل، وقد تم تكريس هذا المفهوم من خلال المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، لا سيما ضمن ملحقه المتضمن دفتر الشروط النموذجي، تطبيقاً لأحكام المادة 5 منه. حيث عُرّف عقد الامتياز بأنه ذلك العقد الذي تقوم بموجبه الدولة بمنح ولمدة محددة، حق الانتفاع بقطعة أرضية تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، سواء كان مقيماً أو غير مقيم، أو لفائدة مؤسسة عمومية اقتصادية، وذلك بغرض استغلالها في إنجاز مشروع استثماري ضمن مناطق مخصصة لهذا الغرض. ويُستشف من هذا التعريف أن المشرّع قد تبنّى مقاربة قائمة على الفصل بين ملكية الرقبة وحق الانتفاع، بما يسمح للدولة بالاحتفاظ بملكية العقار مع تمكين المستثمر من استغلاله في إطار تعاقدية مضبوط.

وقد تعزّز هذا التوجه مع صدور الأمر رقم 08-04 الذي حدّد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حيث كرّس هذا النص عقد الامتياز كآلية رئيسية لاستغلال العقار الصناعي. وتطبيقاً لأحكامه، صدر المرسومان التنفيذي رقم 09-152 و09-153، اللذان نظّما على التوالي شروط

1- المرسوم التشريعي 93/12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية 1993، العدد 64 الملغى بالأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

الضمانات القانونية لتفعيل العقار الصناعي في ظل قانون 18/22 المتضمن قانون الاستثمار —
وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹، وكذا على الأصول
العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة أو الفائضة عن حاجات المؤسسات
العمومية الاقتصادية².

وقد ورد تعريف عقد الامتياز ضمن الفقرة التمهيدية لدفتر الشروط النموذجي الملحق
بالمرسوم التنفيذي رقم 152-09، حيث اعتُبر الامتياز اتفاقاً تمنح بموجبه الدولة لمدة
محددة حق الانتفاع بعقار تابع لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع
للقانون الخاص، وذلك قصد إنجاز مشروع استثماري، ويؤكد هذا التعريف مرة أخرى
الطبيعة القانونية الخاصة لعقد الامتياز، باعتباره إطاراً تعاقدياً يوازن بين متطلبات
الحفاظ على الملكية العمومية من جهة، وضرورات تشجيع الاستثمار وتوفير العقار
الاقتصادي من جهة أخرى، في إطار رؤية تشريعية أكثر استقراراً وترشيدها لاستغلال العقار
الصناعي.

2- التعريف الفقهي لعقد الامتياز:

باينت المقاربات الفقهية في تعريف عقد الامتياز رغم محدودية الإسهامات التي تناولت هذا
الموضوع، وهو ما يعكس تعدد زوايا النظر إلى هذا النظام القانوني بحسب مجاله ووظيفته.
وفي هذا الإطار، يمكن استعراض بعض التعريفات الفقهية على النحو الآتي:
يعرف الدكتور سليمان محمد الطماوي³، عقد الامتياز بأنه «عقد إداري يتولى بمقتضاه
الملتزم، سواء كان فرداً أو شركة، وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام ذي طابع اقتصادي
واستغلاله، مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية التي
تحكم سير المرافق العامة، فضلاً عن الشروط التي تفرضها الإدارة ضمن عقد الامتياز».

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

2- المرسوم التنفيذي 153/09 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 2009، العدد 27.

3- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة 5، مطبعة جامعة
عين شمس، مصر 1991، ص 108.

ويلاحظ أن هذا التعريف ينصرف أساساً إلى الامتياز المرتبط بتسيير المرافق العامة، ولا يمتد ليشمل الامتياز العقاري الموجه للاستثمار.

في حين ترى الأستاذة أكرون الياقوت¹، أن عقد الامتياز هو ذلك الإطار القانوني الذي «تمنح بموجبه الدولة، ولمدة محددة، حق الانتفاع بعقار تابع لأملاكها الخاصة، والمخصص لاحتضان مشروع استثماري منتج، في ظل حماية قانونية مكفولة»، ويبرز هذا التعريف البعد الاستثماري لعقد الامتياز، ويربطه بوظيفته الاقتصادية في تثمين العقار. أما الأستاذ بوجردة مخلوف²، فيعرف عقد الامتياز بأنه «العقد الذي تُحوّل بموجبه الدولة لمدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، سواء كان مقيماً أو غير مقيم، أو لفائدة مؤسسة عمومية اقتصادية، قصد استغلالها في إنجاز مشروع استثماري ضمن مناطق مخصصة»، وهو تعريف يتطابق في مضمونه مع ما ورد في دفاتر الشروط النموذجية المرتبطة بالتنظيم القانوني للامتياز.

ومن خلال هذه التعريفات، يمكن تسجيل جملة من الملاحظات التحليلية؛ إذ يلاحظ أن تعريف سليمان الطماوي يظل حبيس التصور التقليدي لعقد الامتياز المرتبط بالمرافق العام، دون أن يستوعب الامتياز العقاري ذي البعد الاستثماري. كما أن تعريف بوجردة مخلوف لا يعدو أن يكون انعكاساً للنصوص التنظيمية، لاسيما ما ورد في دفاتر الشروط النموذجية، دون تقديم إضافة تحليلية متميزة.

وعليه، يبدو أن التعريف الذي قدمته أكرون الياقوت يقترب بدرجة كبيرة من تقديم تصور دقيق وشامل لعقد الامتياز في المجال العقاري، باعتباره آلية قانونية تمكّن من استغلال الأوعية العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة، بغرض احتضان المشاريع الاستثمارية، دون أن يقتصر نطاقه على تسيير المرافق العامة، وهو ما ينسجم مع التطور الحديث لوظائف هذا العقد في التشريع الجزائري.

1- أكرون الياقوت، الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كأداة لترقية الاستثمار، مجلة المحكمة العليا، 2010.

2- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2008، ص 69.

ثانياً: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

تطرح الطبيعة القانونية لعقد الامتياز إشكالاً فقهيًا حول ما إذا كان عقدًا إداريًا تُهيمن فيه الإدارة بامتيازات السلطة العامة، أو عقدًا مدنيًا يقوم على المساواة بين الأطراف غير أن خصوصية الامتياز في العقار الصناعي تكشف عن طبيعته المزدوجة، إذ يقوم على التراضي ويُرتب التزامات متبادلة وفق منطق القانون الخاص، وفي المقابل تحتفظ الإدارة بسلطات رقابية وزجرية تمكنها من التعديل والجزاء عند الإخلال بالالتزامات ويؤكد ذلك ما تقرره النصوص التنظيمية من إمكانية إسقاط حق الامتياز قضائيًا، مما يجعل العقد ذا طبيعة مختلطة تجمع بين القانون العام والخاص.

ثالثاً: خصائص عقد الامتياز

يتميّز عقد الامتياز في العقار الصناعي بعدة خصائص قانونية أساسية تميّزه عن باقي صيغ الاستغلال، فهو ينشئ حق انتفاع دون نقل ملكية الرقبة التي تبقى للدولة مع إمكانية استغلال البناءات بعد إنجاز المشروع، كما يُعد عقدًا إداريًا مرفقًا بدفتر شروط يضبط النشاط الاستثماري ويُخضعه لرقابة الإدارة، وهو محدد المدة وينصب على أملاك الدولة الخاصة غير المخصصة، ويتميز كذلك بكونه يُمنح مقابل إتاوة رمزية تتحول لاحقًا إلى إتاوة اقتصادية، ويخضع لإجراءات شكلية كالرسمية والشهر لضمان حماية الحقوق واستقرار المعاملات.

يمثل عقد الامتياز آلية حديثة في استغلال العقار الصناعي، جاء لتجاوز نقائص نظام التنازل وضمان توجيه العقار نحو الاستثمار المنتج، وقد كرّس الأمر 04-08 طبيعته القانونية من خلال منع تحويله إلى تنازل، بما يحفظ ملكية الدولة للعقار، وفي المقابل منح المشرّع للمستثمر امتيازات مهمة كالحصول على رخصة البناء وإمكانية إنشاء رهن رسمي لتمويل المشروع، وبذلك يساهم هذا النظام في تعزيز ضمانات الاستثمار وتحسين مناخ استغلال العقار الصناعي.

المطلب الثاني: أهم الضمانات القانونية المستحدثة في ظل قانون الاستثمار 18/22

مثّل القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار محطة تشريعية مهمة في إصلاح المنظومة الاستثمارية بالجزائر، خاصة في مجال العقار الصناعي، وقد جاء لتعزيز الضمانات القانونية وتحسين مناخ الاستثمار عبر إرساء إجراءات أكثر شفافية وفعالية في منح العقار الاقتصادي، كما كرس مبدأ المساواة بين المستثمرين ودعم قابلية الحقوق العينية المرتبطة

بالامتياز للاستغلال والتمويل، وساهم أيضًا في تبسيط الإجراءات وتقليص التعقيد الإداري من خلال آليات تنظيمية وهيئات موحدة لتسيير العقار الاقتصادي. وعليه، يمكن حصر أبرز الضمانات القانونية التي جاء بها قانون الاستثمار رقم 18-22 في مجال استغلال العقار الصناعي فيما يلي:

الفرع الأول: حرية الاستثمار

كرّس القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار مبدأ حرية الاستثمار كضمانة قانونية أساسية، حيث منحت المادة 3 لكل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيًا أو أجنبيًا، حرية اختيار الاستثمار ضمن احترام التشريع المعمول به، ويعكس هذا التوجه تبني المشرع لمقاربة ليبرالية تقوم على تحرير المبادرة الاستثمارية، مع الاكتفاء بدور تنظيمي للإدارة دون تدخل مباشر في توجيه الخيارات الاستثمارية، باستثناء آليات التحفيز، كما تجسدت هذه الحرية عمليًا في مراجعة القاعدة 49/51، بما سمح بتخفيف القيود على الاستثمار الأجنبي في غير القطاعات الاستراتيجية، بهدف تحسين جاذبية المناخ الاستثماري، وبذلك يسعى المشرع إلى تحقيق توازن بين حماية الاقتصاد الوطني والانفتاح على الاستثمار الخارجي، بما يعزز المنافسة ويكرّس بيئة استثمارية أكثر مرونة وفعالية.

الفرع الثاني: استبدال الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

بموجب القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، تم تحويل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار¹، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع لوصاية الوزير الأول، بما يعكس الطابع الاستراتيجي لسياسة الاستثمار.

وتتولى هذه الوكالة مهامًا مركزية تتمثل في تسيير الاستثمارات المسجلة، وترقية الاستثمار، وتبسيط الإجراءات، ومرافقة المستثمرين، إضافة إلى متابعة تنفيذ الالتزامات وتسيير الامتيازات العقارية.

ويلاحظ أنه قبل صدور القانون رقم 18-22، كانت مهام تسيير ملف الاستثمار موكولة إلى مديريات الصناعة التابعة لوزارة الصناعة والمناجم، والتي كانت تتولى أيضًا ملفات متعددة ومتداخلة، من بينها تهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاط، إضافة إلى تسيير ملف

¹ - انظر المادة 18 من القانون 18/22.

الضمانات القانونية لتفعيل العقار الصناعي في ظل قانون 18/22 المتضمن قانون الاستثمار —

المناجم والمحاجر وغيرها. وقد كان هذا التعدد في الاختصاصات ينعكس أحياناً على فعالية معالجة ملف الاستثمار، نتيجة تشتت الصلاحيات وتداخل المهام.

ومن ثمّ، فإن إنشاء هذه الوكالة يكرّس مبدأ التخصص وتوحيد المتعامل الإداري، بما يعزز فعالية التسيير، ويضمن استقرار الإطار المؤسساتي، ويرفع من مستوى الثقة القانونية للمستثمرين.

ويكتسي وضع هذه الوكالة تحت وصاية الوزير الأول دلالة قانونية ومؤسسية بالغة الأهمية، إذ يعكس البعد الاستراتيجي الذي توليه الدولة لملف الاستثمار، ويؤكد ارتباطه المباشر بأعلى هرم السلطة التنفيذية. كما يشكّل هذا التنظيم ضماناً إضافية لتعزيز الثقة القانونية للمستثمرين، من خلال توفير إطار مؤسسي مستقر وفعال، قادر على مرافقة الاستثمار الوطني والأجنبي ودعمه في مختلف مراحله.

الفرع الثالث: تأسيس شبك محلي ومركزي للاستثمار

كرّس القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار استحداث شبك وحيدة تحت إشراف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار¹، وتشمل الشبك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، إضافة إلى الشبكات اللامركزية.

ويُميّز بينهما من حيث الاختصاص، حيث يتولى الشبك الوطني معالجة المشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية ذات الأثر الاقتصادي الكبير، بينما تختص الشبكات اللامركزية بمتابعة الملفات على المستوى المحلي لتقريب الإدارة من المستثمرين وتسريع الإجراءات، وتُعد هذه الشبكات الواجبة الإدارية الموحدة للمستثمر، حيث تتكفل باستقبال الطلبات، تسجيل الاستثمارات، ومرافقة المستثمرين لدى مختلف الإدارات، بما يهدف إلى تبسيط الإجراءات وتقليص التداخل الإداري، ويُسهّم هذا النظام في تحسين مناخ الاستثمار عبر التنسيق بين الإدارات وتسريع دراسة الملفات، بما يعزز الشفافية وفعالية المعالجة ويجعل البيئة الاستثمارية أكثر جاذبية.

الفرع الرابع: تأسيس منصة رقمية للمستثمر

كرّس القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار مبدأي الشفافية والمساواة من خلال استحداث منصة رقمية للمستثمر بموجب المادة 23 الفقرة 2، تُسند إدارتها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

¹ - انظر المادة 18 الفقرة 3 من القانون 18/22 .

وتُعد هذه المنصة أداة مركزية لرقمنة مسار الاستثمار¹، حيث تُمكن من تسجيل المشاريع ومرافقتها ومتابعتها منذ التأسيس إلى غاية الاستغلال، عبر قناة إلكترونية موحدة تربط المستثمر بالإدارة.

كما تساهم في تبسيط الإجراءات وتوفير قاعدة معلومات دقيقة حول الفرص الاستثمارية والعقار والحوافز، بما يقلّص التدخلات الإدارية ويحد من البيروقراطية ويرفع من نجاعة المعالجة.

وبذلك تمثل الرقمنة تحولاً نوعياً في تسيير الاستثمار، يضمن شفافية أكبر، ويوفر الوقت والجهد، ويُحسن مناخ الأعمال عبر تسهيل النفاذ إلى المعلومة ومتابعة الملفات في الوقت الحقيقي.

الفرع الخامس: إنشاء لجنة عليا وطنية للطعون

أنشئت بموجب المادة 11 من القانون 18-22 لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار لدى رئاسة الجمهورية²، تتكفل بدراسة والبث في شكاوى وطعون المستثمرين ويعكس إسناد هذه اللجنة إلى أعلى سلطة في الدولة توجهاً تشريعياً لتعزيز الضمانات القانونية للمستثمرين وتحييد الطابع الإداري للنزاعات الاستثمارية، بما يضمن مرافقة أفضل للمشاريع ورفع العراقل الإدارية.

ويحق للمستثمر اللجوء إليها في حالات رفض أو سحب المزايا أو رفض إصدار التراخيص مع احتفاظه في الوقت ذاته بحق الطعن القضائي أمام الجهات المختصة، وفق مبدأ تعدد طرق الطعن³.

كما أقرّ المشرع إمكانية اللجوء إلى الوساطة والمصالحة والتحكيم في إطار الاتفاقيات الدولية، بما يوفر آليات مرنة لتسوية النزاعات ويعزز جاذبية مناخ الاستثمار ويحمي توازن المصالح بين الدولة والمستثمر⁴.

¹ - تنص المادة 23 من القانون ذاته: "تنشأ منصة رقمية للمستثمر يسند تسييرها إلى الوكالة..".

² - تنص المادة 11 على أنه: "تنشأ لدى رئاسة الجمهورية لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار".

³ - انظر المادة 6 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وكيفية سيرها.

⁴ - انظر المادة 12 من القانون رقم 18-22.

الفرع السادس: تحويل أرباح ورأس المال الشركات للخارج

بعد تحويل رؤوس الأموال والأرباح من أبرز الهواجس التي تواجه المستثمر الأجنبي، وهو عنصر أساسي في تقييم جاذبية مناخ الاستثمار دوليًا، وفي هذا الإطار، كرس القانون 22-18 والنصوص التنظيمية المرافقة له حق المستثمر الأجنبي في تحويل رأس المال والأرباح والعائدات، وفق ضوابط قانونية واضحة تضمن الشفافية والاستقرار.

كما حدّد المرسوم التنفيذي 22-299 الآليات الإجرائية المتعلقة بهذه العمليات، بما يضمن تنظيمها في إطار رقابة مالية ونقدية دون فرض قيود غير مبررة¹.

ويهدف هذا التوجه إلى تبسيط وتسريع إجراءات التحويل وتعزيز مرونة النظام المالي بما يسهم في تحسين مناخ الاستثمار وترسيخ ثقة المستثمرين الأجانب في المنظومة القانونية الجزائرية.

خاتمة:

يُظهر تحليل تطور نظام استغلال العقار الصناعي في الجزائر، قبل وبعد صدور القانون 22-18، أن المشرّع أرسى منظومة قانونية متكاملة لتنظيم هذا الوعاء العقاري الاستراتيجي، ويعكس هذا التطور اهتمام الدولة المتزايد بالعقار الصناعي باعتباره أداة أساسية لدعم الاستثمار واستقطاب المشاريع وتعزيز النسيج الاقتصادي.

كما تكشف الضمانات والمبادئ المستحدثة في القانون 22-18 عن توجه نحو إعادة هيكلة الإطار القانوني للاستثمار، عبر تعزيز الشفافية وتبسيط الإجراءات وتقوية الأمن القانوني والمؤسساتي، وبذلك تمثل هذه الإصلاحات خطوة نوعية لتحسين مناخ الاستثمار وترسيخ دور العقار الصناعي كرافعة للتنمية الاقتصادية.

بعض الاقتراحات:

- ضرورة إرساء إطار تشريعي وتنظيمي منسجم لتسيير المناطق الصناعية ومناطق التوسع السياحي، مع توحيد الجهات المكلفة بالتهيئة والتسيير لتحسين نجاعة التدخل العمومي.
- إطلاق مشاريع مهيكلية لإنشاء وتهيئة مناطق صناعية ونشاطات وتوسع سياحي باعتبارها أدوات أساسية لاستقطاب الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية.

1- انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، الذي يحدد كيفية تسجيل الاستثمارات أو التنازل عنها أو تحويلها.

- إيلاء أهمية بالغة للمورد البشري المكلف بمرافقة وتجسيد الفعل الاقتصادي والتنموي، باعتباره العنصر الحاسم في إنجاح السياسات الاستثمارية، ومن ثمّ يتعين تعزيز التكوين المستمر ورفع مستوى التأهيل الإداري والتقني، بما يضمن أداءً نوعيًا يواكب متطلبات التنمية الحديثة.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا/ قائمة المصادر:

ب - القوانين:

- 1- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية 1990، العدد 52.
- 2- قانون 16/01 المؤرخ في 21/10/2001 المصادق على الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتضمن قانون تطوير الاستثمار المعدل والمتمم.
- 3- القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية 2011، العدد 40.
- 4- القانون رقم 01/15 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الجريدة الرسمية 2015، العدد 40.
- 5- القانون 22-18 المؤرخ في 24/07/2022 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية 2022، العدد 50، 2022.
- 6- الأمر 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية 1975، العدد 78، المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية 2005، العدد 44، والقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية 2007، العدد 31.
- 7- الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية 2006، العدد 53.
- 8- الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية 2008، العدد 49.
- 9- المرسوم التنفيذي 73/45 المؤرخ في 28/02/1973 الذي يتضمن إحداث لجنة استشارية لهيئة المناطق الصناعية، الجريدة رسمية 1973، العدد 20.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 84/55 المؤرخ في 03/03/1984 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية الجريدة الرسمية، 1984.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 84/56 المؤرخ في 03/03/1984 يتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، جريدة رسمية 1984.

الضمانات القانونية لتفعيل العقار الصناعي في ظل قانون 18/22 المتضمن قانون الاستثمار —

12- المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية 2009 ، العدد 27.

13- المرسوم التنفيذي 153/09 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 2009 ، العدد 27.

14- المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في 2010/01/12 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ، الجريدة الرسمية 2010 ، العدد 04.

ثانيا / قائمة المراجع:

أ- الكتب:

- 1- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص 69.
- 2-- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر، 1991.
- 3- أكرون الياقوت، الأمر 04/08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كأداة لترقية الاستثمار، مجلة المحكمة العليا، 2010.

هـ- المقالات على مواقع الانترنت:.

1- موقع في الأنترنت حول العقار الصناعي - المكتبة القانونية الجزائرية

<http://www.law-dz.net/2016/03/propriete-industrielle.html>