

النظام القانوني للعقار الصناعي بين التناسبية والعائدية

The Legal System for Industrial Real Estate Between Proportionality and Efficiency

محي الدين عواطف

مخبر النشاط العقاري

جامعة جيلالي ليابس – سيدي بلعباس، الجزائر

aouatif.mahieddine@univ-sba.dz

Djillali Liabes University - Sidi Bel Abbes, Algeria

بن طالبي عبد الكريم

مخبر النشاط العقاري

جامعة جيلالي ليابس – سيدي بلعباس، الجزائر

abk.bentalbi@univ-sba.dz

Djillali Liabes University - Sidi Bel Abbes, Algeria

- تاريخ الإرسال: 2025/06/25 - تاريخ القبول: 2025/12/08 - تاريخ النشر: 2025/12/28

الملخص: يهدف هذا المقال إلى تسليط الضوء على فكر جديد وفلسفة جديدة تنقلنا من مفهوم القانون العادل إلى مفهوم القانون ذي الجدوى، هذا الفكر الذي يتخذ كدعامتين أساسيتين فكريتين التناسبية والعائدية، والمتأصلتين داخل فكر مدرسة التحليل الاقتصادي، وذلك بغرض توليف وضبط مقتضيات القواعد القانونية. حيث ترى هاته المدرسة بأنهما تمثلان مفاهيم قاعدية للتنظيم القانوني، ومن شروط الجذب والزيادة في تنافسية المنظومة القانونية المتعلقة بالمال الاقتصادي. وفي إطار المأمول حاولنا من خلال هذه المساهمة، التعريف بهاتين الفكرتين، وإبداء ملاحظات أولية حول الفائدة المتوخاة من إعمالهما داخل المنظومة القانونية للعقار الصناعي، وذلك بهدف الوصول إلى أقصى درجات الكفاءة في إدارة واستغلال هذا المورد الهام.

الكلمات المفتاحية: التناسبية، العائدية، القواعد القانونية، العقار الصناعي.

Abstract : This article aims to shed light on a new way of thinking and a new philosophy that has shifted us from the concept of just law to the concept of effective Law. This approach is based on two main pillars : the ideas of proportionality and efficiency (or return), both of which are deeply rooted in the School of Economic Analysis of Law. The goal is to harmonize and refine the requirements of legal rules. This school of thought views these two concepts as fundamental principles for legal organisation and as essential conditions for attracting investment and enhancing the competitiveness of the legal framework related to the economic domain. Within this context, the article attempts to introduce these two ideas, and provide initial observations on the anticipated benefits of applying the within legal framework governing industrial real estate, with the aim of achieving the highest possible efficiency in the management and utilization of this important resource.

Keywords : Proportionality, efficiency, legal rules, industrial real estate.

* المؤلف المرسل: بن طالبي عبد الكريم

مقدمة:

التناسبية والعائدية ثنائي متلاحق وفكرتين قاعديتين للتنظيم القانوني أنتت بهما مدرسة التحليل الاقتصادي للقانون، هاته المدرسة التي لديها مقاربة جديدة تنقلنا من مفهوم القانون العادل إلى مفهوم القانون ذي الجدوى. ولمسنا هذا في السنوات الأخيرة في القوانين التي لها علاقة بالمجال الاقتصادي، حيث تشربت القوانين الأوروبية بهذا الفكر الجديد بالرغم من عدم القابلية والاستهجان الذي أبداه خبراء العائلة اللاتينية، بخصوص عدم القابلية للسيطرة عليهما قانونا والتشويش الذي يسببانه داخل المنظومة القانونية، خاصة فيما يتعلق باليقين القانوني.

ثم انتقلت هذه الهندسة الجديدة إلى التشريعات العربية ومنها التشريع الجزائري، وذلك لأسباب عديدة منها: مفهوم العولمة بالدرجة الأولى، واتفاق الشراكة مع الاتحاد الأوروبي.

يلعب هذا الثنائي دورا رائدا في ضبط مقتضيات القواعد القانونية، فهو يخفف من صرامة القانون، ويفتح المجال للتغلب على عيوبه (سد ثغراته)، فالتناسبية آلية تنسيق وموازنة بين المصالح المتنوعة، وأداة بواسطتها يجري البحث قانونا عن الكفاءة الاقتصادية، وخبراء الاقتصاد في معرض تقييمهم للقواعد القانونية المختلفة، وذلك أيا كان مضمون القاعدة القانونية، يعتمدون على هذه الفكرة، والتي تركز على صيغة معينة مفادها أنه من الأفضل دائما ضغط تكاليف المعاملات إلى أقصى الحدود، بحيث لا تكون مرهقة بشكل مفرط.

والملاحظ أن المنظومة القانونية للعقار الصناعي، والتي تعتبر قاعدة للتنظيم القانوني المستقبل للاستثمار، تعيش منذ مدة على إيقاع ديناميكية لا تكاد تتوقف، وذلك بغرض صقل القواعد القانونية التي تتضمنها، وصولا إلى أقصى درجات الكفاءة والفعالية في إدارة هذا المورد الهام، والمعول عليه كقاطرة للاستثمار، ولكن بدون جدوى، فقد خلفت السياسات والقوانين السابقة المتعلقة بالعقار الصناعي، وضعيات هشة على درجات متفاوتة.

وفي سبيل الوقوف على أداء هذه المنظومة التشريعية، استعنا بالتقارير التي يصدرها البنك الدولي سنويا، للمرافعة داخل هذا المقال، والتي يمكن الاعتماد عليها كأساس مرجعي لضبط مقتضيات القواعد القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي، فهي تقدم الأساس الموضوعي، في حين فكر مدرسة التحليل الاقتصادي يقدم الأسلوب الأنسب لضبط السياسة التشريعية، ومعالجة القواعد القانونية لكي تحقق أداءا اقتصاديا مميزا.

وفي إطار تطعيم وتطوير المنظومة القانونية للعقار الصناعي، لا بأس من التعويل على الأساليب القانونية لفكر مدرسة التحليل الاقتصادي، والتي تعتبر من أسس السياسة التشريعية، بحيث يمكن طرح فكرتي التناسبية والعائدية كأساسين لتحسين الكفاءة الاقتصادية للقواعد القانونية.

ووفقا لهذا المساق والسياق يمكن طرح الإشكالية الآتية: كيف يمكن الاستفادة من فكرتي التناسبية والعائدية في تحسين جودة القواعد القانونية النازمة للعقار الصناعي؟.

وللإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تجزئة هذه المساهمة إلى مبحثين: المبحث الأول نعرض فيه فكرتي التناسبية والعائدية واستقبالهما في المنظومة القانونية للعقار الصناعي، والمبحث الثاني نقف فيه على تقييمات مبدئية (ملاحظات أولية) لإعمال الفكرتين في المنظومة القانونية للعقار الصناعي.

وسيكون ذلك من خلال الاعتماد على المنهجين: التحليلي (منهج تحليل المضمون) من أجل تحليل بعض النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع البحث، والوصفي لدراسة هذا الأسلوب المستحدث الذي يدرس القانون من عدسة الاقتصاد، ويوضح المسار الذي على هديه يمكن معالجة أي نظام قانوني.

المبحث الأول: فكرتي التناسبية والعائدية واستقبالهما في المنظومة القانونية للعقار الصناعي

التناسبية والعائدية ثنائي متلاحق، وفكرتين قاعديتين للتنظيم القانوني، أتت بهما مدرسة التحليل الاقتصادي للقانون¹، هاته المدرسة التي لديها مقاربة جديدة، أنقلتنا من مفهوم القانون العادل إلى مفهوم القانون ذي الجدوى. ولمسنا هذا في السنوات الأخيرة في القوانين التي لها علاقة بالمجال الاقتصادي، حيث تشربت القوانين الأوروبية بهذا الفكر الجديد، ثم انتقلت هذه الهندسة الجديدة إلى التشريعات العربية ومنها التشريع الجزائري، وذلك لأسباب عديدة منها مفهوم العولمة² بالدرجة الأولى، واتفاق الشراكة مع الاتحاد الأوروبي³. وللاشارة لا يمكن إيجادهما كمبادئ، وإنما عبارة عن ممارسات ضمنية.

ولقد ارتبطت هذه المفاهيم الجديدة الوافدة إلى المجال القانوني بسياق معين وحيثيات، سنأتي على ذكرها (المطلب الأول)، ثم نتطرق بعد ذلك إلى المدلول والعناصر (المطلب الثاني).

¹ ظهر في سنة 1958 بجامعة شيكاغو الأمريكية تيار فكري يقارب القانون من زوايا اقتصادية، بحثا عن المبادئ القانونية التي تحقق الكفاءة الاقتصادية المثلى، أنظر في ذلك: سهام صديق، مدرسة التحليل الاقتصادي للقانون بين القانون والاقتصاد، مجلة القانون والعلوم البيئية، جامعة عين تموشنت، المجلد 01، العدد 03 (ديسمبر 2022)، ص 219.

² العولمة هي "عملية تفاعل وتكامل متزايد بين المجتمعات، وتشمل انتقال رؤوس الأموال والاستثمارات، وانتشار المعلومات والأفكار، وتبادل السلع والخدمات، وهي تؤدي إلى زيادة الترابط بين الاقتصاديات والثقافات في كل بقاع المعمورة" <https://ar.wikipedia.org>.

³ وقعت الجزائر على اتفاق الشراكة مع الاتحاد الأوروبي سنة 2002، ودخل حيز التنفيذ سنة 2005 بموجب المرسوم الرئاسي رقم 159/05. المؤرخ في 27 أبريل 2005، المتضمن التصديق على الاتفاق الأوروبي المتوسطي لتأسيس شراكة أوروبية جزائرية، الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 30 أبريل 2005.

المطلب الأول: التاريخ القانوني لفكرتي التناسبية والعائدية

سنتعرض من خلال هذا المطلب إلى أصل فكرتي التناسبية والعائدية (الفرع الأول)، ثم استقبال الفكرتين (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أصل فكرتي التناسبية والعائدية

التناسبية والعائدية ثنائي متلاحق من حيث الزمن، ففكرة التناسبية فكرة متأخرة عن فكرة العائدية ظهرت حديثاً، تحديداً خلال مؤتمر جوهانسبورغ⁴.

ترتبط هاتين الفكرتين ارتباطاً وثيقاً بمجال العلوم الاقتصادية، فالتناسبية هي الأداة التي بواسطتها يجري البحث قانوناً عن الكفاءة الاقتصادية (العائدية) سواء من حيث الطريقة أو الهدف، فمن ناحية يجب فهم الطريقة من حيث العالمية، إذ يجب أخذ أكبر قدر ممكن من البيانات في الاعتبار، ومن ناحية أخرى يتجه الهدف بشكل لا هوادة فيه نحو البحث عن التوازن الأمثل بين التكاليف والفوائد، وبهذا المعنى ليس هناك ما يثير الدهشة في القاعدة القانونية التي تنقل هذا المفهوم المستمد من فكر مدرسة التحليل الاقتصادي للقانون⁵، هذا الفكر الذي ينطلق من قناعة راسخة تتمثل في نجاعة فكرة الفعالية الاقتصادية للقاعدة القانونية، بالقول أنه "من الأفضل دائماً تحقيق أي سياسة بتكلفة أقل"⁶.

تلعب هاتين الفكرتين دوراً رائداً في ضبط مقتضيات القواعد القانونية، بحيث تحمل بالتأكيد قيمة العدالة رمزياً (البعد القيمي مع الأخذ في الاعتبار مصالح وحقوق الآخرين)، ولكن هذا غير كاف، إذ يجب أن تحمل وظيفة جوهرية للكفاءة (البعد النفعي، تعظيم الفوائد الصافية)⁷. فالاقتصاديون في معرض تقييمهم للقواعد القانونية المختلفة، وذلك أياً كان مضمون القاعدة القانونية، يعتمدون على فكرة الكفاءة الاقتصادية والتي يقصد بها حسب Bosner أنه "من الأفضل دائماً تحقيق أقصى إشباع ممكن بأقل موارد ممكنة"⁸.

⁴ مؤتمر القمة العالمي للتنمية المستدامة لعام 2002 الذي عقد في 26 أغسطس إلى 04 سبتمبر 2002 في جوهانسبرغ، كان حدثاً بارزاً أكد على أهمية التنمية المستدامة، حيث اعتمد المؤتمر إعلاناً سياسياً وخطة عمل تضمنت أحكاماً تغطي مجموعة من الأنشطة والتدابير اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة <https://ar.wikipedia.org>

⁵ Antoine Guilmain, Sur les traces du principe de proportionnalité : une esquisse généalogique, Revue de droit de McGill, Volume 61, numéro 1, 2015, p123.

⁶ شهيدة قادة، التحليل الاقتصادي للقانون وتأثيره على القوانين اللاتينية في مجال المنافسة والاستهلاك في فرنسا وبعض الدول العربية، مؤتمر القانون والتحول الاجتماعي والاقتصادي، كلية القانون، جامعة السلطان قابوس، سلطنة عمان، 18-19 أبريل 2018، ص 18.

⁷ Antoine Guilmain, Op.cit., P125.

⁸ المعتصم بالله الغرياني، دور القاعدة القانونية في ضوء مبادئ مدرسة التحليل الاقتصادي للقانون، مجلة الدراسات القانونية، جامعة تلمسان - الجزائر- العدد 04، لسنة 2007، ص 513.

هذا، وقد توصل المتخصصون في المجالين القانوني والاقتصادي بأن الباعث أو الهدف من استحداث قانون أو إلغائه أو تعديله، هو الوصول إلى أقصى درجات الكفاءة والفعالية في إدارة الموارد المتاحة واستخدامها⁹.

وتأسيساً على ما سبق، يمكن القول بأن: التناسبية والعائدية ليستا مجرد فكرتين، بل قطعتين أساسيتين من منظومة تفكير قانونية، وأفكار ومفاهيم قاعدية للتنظيم القانوني Des notions clés du traitement juridique انبجستا عن فكر مدرسة التحليل الاقتصادي، هاته المدرسة التي لديها مقاربة جديدة تقضي بأن القانون لم يوضع لكي نصل به إلى العدالة، بل وضع لكي نصل إلى نتائج جيدة من تطبيقه. وبهذا المفهوم عند الحديث عن القوانين ومدى كفاءتها، الأجد أن نتحدث عن الآثار التي خلفتها تلك القوانين من خلال النتائج العملية لتطبيقها، والقيمة المضافة التي حققتها، فالعبرة إذن بالآثر الإيجابي الذي تخلفه القوانين ليس إلا.

الفرع الثاني: استقبال فكري التناسبية والعائدية

سبقت الإشارة إلى أن فكري التناسبية والعائدية تنتمي إلى العيادة القانونية لمدرسة التحليل الاقتصادي والتي ترى أنهما يمثلان مفاهيم أساسية للمعالجة القانونية Des notions clés du traitement juridique (أفكار قاعدية للتنظيم القانوني)، في حين ترى العائلة اللاتينية أنهما ينتميان إلى المفاهيم الجديدة الوافدة إلى المجال القانوني (أي يدخلان في الخارج عن القانون) Des Notions extra juridique وأنهما مفهومين غير قابلين للسيطرة عليهما قانوناً، ويسببان التشويش داخل المنظومة القانونية، خاصة فيما يتعلق باليقين القانوني.

ومن منظور مدرسة التحليل الاقتصادي للقانون، يقتضي البحث عن القواعد القانونية التي تحمل مفهومي التناسبية والعائدية، أو بمعنى آخر، يستلزم البحث عن القواعد القانونية ذات التدخل الكفاء والناجح في المجال الاقتصادي، الاستعانة بمكون اقتصادي مرن وناعم (Soft Law) رحب قادر على استيعاب الوضعيات الجديدة¹⁰.

ظلت هذه المقاربة في تجافي مع منطق قوانين الشريعة اللاتينية¹¹، والتي تحصر قواعد القانون فيما يصدره المشرع من أحكام مكتوبة وملزمة. وبعد أن باتت هذه النظرة المطلقة غير متوافقة البتة مع

⁹ فهد علي زميع، التحليل الاقتصادي للقانون بين التجديد النظري والتطبيق العملي، مجلة الحقوق، جامعة الخليج للعلوم والتكنولوجيا، دولة الكويت، العدد الثاني 02-2012، ص 172.

¹⁰ شهيدة قادة، بحث سابق، ص 16.

¹¹ حيث عرفت هذه المدرسة نقضاً شديداً في فترة الثمانينات من طرف أنصار المدرسة الشككية عن طريق التساؤل حول ما هي الأسس التي تقوم عليها هذه المدرسة، وما هي الضمانات الجديدة التي جاءت بها في مناهج التفسير، إلا أن هذا التشكيك في حكمة فكر هذه المدرسة تراجع

الوتيرة الاقتصادية السريعة للمجتمع ومستجداته، حيث أبدت القوانين الأوروبية عدم الجاهزية، فها هي اليوم هذه العائلة تعيش على وقع استعارات نشطة ومكتفة لصيغة Soft Law الأمريكية، وفضاؤها الرحب والخصب هو القانون الأوروبي الذي على ما يبدو اعتبرها وسيلة ذكية لتحديث المنظومة القانونية، وتطبيقها الفعال من قبل الدول الأعضاء للاتحاد الأوروبي، خاصة فيما يتعلق بالقوانين ذات الصلة بالمجال الاقتصادي، وقد وصفت هذه القواعد القانونية، بأنها تقع بين اللاقانون Non droit والقانون الصارم¹².

وكان لتسرب المنظومة القانونية الأوروبية من مدرسة التحليل الاقتصادي وأدبياتها، الفضل في تطويع وتحسين القواعد القانونية المتعلقة بالمجال الاقتصادي، التي فرضتها الرهانات الاقتصادية والاجتماعية الجديدة. والغريب في الأمر، أن التذمر الذي أبداه بعض خبراء القانون حيال استقبال هذه الهندسة الجديدة في جهة عدم اليقين القانوني المترتب عن أعمالها، لم يثن عزم الهيئات الأوروبية لاستعارتها وتعميم التعويل عليها، وبالصورة التي باتت فيها تتنافس القواعد الصارمة.

هذا، وقد دأبت الدول العربية بما في ذلك الجزائر، على اعتبار الشريعة اللاتينية مصدرا تاريخيا وماديا لتشريعاتها، وبحكم ارتباطها باتفاقات الشراكة مع الاتحاد الأوروبي، وتحت تأثير ظاهرة العولمة، فمن الطبيعي أن تطالها بعض تبعات هذا التوجه الجديد، ويبقى التأكيد هنا على تسرب فكر هذه المدرسة إلى القانون الأوروبي، ثم إلى القوانين العربية ومن بينهم الجزائر¹³.

إن يفهم مما سبق، أن فكري التناسبية والعائدية كانتا مستهجنتين، وكانت العائلة اللاتينية لا تقبل بهذا الحديث، حجتهم في ذلك أنها مفاهيم تسبب التشويش داخل المنظومة القانونية، خاصة فيما يتعلق باليقين القانوني، ثم تغيرت هذه النظرة فيما بعد، حيث أصبحت هاتين الفكرتين تضللان على المنظومة القانونية الأوروبية، وتتصدر المشهد القانوني، فتشربت التشريعات اللاتينية بهذه الفلسفة الجديدة والفكر الجديد الذي يدرس القانون من عدسة الاقتصاد، ويشغل في المساحة الموجودة بين ما هو عليه القانون وما ينبغي أن يكون عليه، وذلك بغرض التخفيف من صرامة القانون وسد ثغراته، وبذلك فهو يشغل على جودة القاعدة القانونية.

بحصول Ronald Coase على جائزة نوبل للاقتصاد سنة 1991، وتراجع دور المدرسة الشكلية في أوروبا، أنظر في ذلك: سهام صديق، مرجع سابق، ص 219.

¹² شهيدة قادة، مرجع سابق، ص 17.

¹³ المرجع نفسه، ص 18.

المطلب الثاني: المدلول والعناصر

نرتقب من خلال هذا المطلب مدلول فكري التناسبية والعائدية (الفرع الأول)، فكما يقال «لا يصح التأليف إلا بعد التعريف» ثم نأتي على بيان العناصر، وذلك من خلال البحث عن استخدامات الفكرتين داخل القوانين التي لها علاقة مباشرة بالمنظومة القانونية للعقار الصناعي (المدلول العام) ثم القوانين الأساسية في العقار الصناعي، والتي تعتبر خادمة لوظيفته (المدلول الخاص) (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مدلول فكري التناسبية والعائدية

أولاً: التناسبية لغة: مفرد «مصدر تناسب، ويعني المناسبة، ويقصد به التماثل والتشاكل، فالمناسبة هي: المشكلة والمقاربة»¹⁴. وباللغة الفرنسية تعني العلاقة والصلة والارتباط بين شيئين أو عدة أشياء، وجعلها متناسبة بمعنى متكافئة ومتوازنة.

أما اصطلاحاً: فهي الرابطة بين شيئين بأي وجه من الوجوه¹⁵، أو تعبير عن صلة تتسم بالتوافق، أو التوازن بين شيء ثابت وآخر متغير، وتعني في الاصطلاح القانوني بوجه عام تعبير عن صلة توافقية بين حالة معينة وأخرى مناظرة لها، نتیجتها توازن مقبول بينهما¹⁶، والتناسب هو علاقة السبب بالهدف، وهناك من يرى بأن التناسب هو «تعبير عن علاقة تقوم بين الوسيلة والغاية»¹⁷.

وبهذا المعنى، فإن المشرع أثناء تدخلاته عند الربط بين شيئين أو عدة أشياء، بأي وجه من الوجوه، يجب أن يراعي التوافق بين كل المقتضيات وصولاً إلى توازن مقبول، فلا تكون الإجراءات أكثر صرامة من اللازم لتحقيق الأهداف المسطرة، أي يقع عليه التزام بإصلاح وتحسين نوعية القواعد القانونية الداعمة للاستثمار الخاص، بحيث لا تكون مرهقة على نحو مفرط (معقولة) تجنباً لعدم الجدوى.

والجدير بالذكر أن «التناسبية مفهوم ينتمي إلى سجل المفاهيم المجردة، وبدون الروح المنعشة له فإن القانون لن يكون أكثر من حرف ميّت (حبر على ورق)، فهو يتميز بطابعه المتغير والمراوغ بشكل كبير، لم يظهر إلا مؤخراً في المفردات القانونية، وهو يشبه الإطار الخفي الذي يلهم القانون في السر»¹⁸.

¹⁴ أحمد علي زواري، التناسب أنواعه ودلالاته في تجلية المعنى القرآني، مجلة المنهل للبحوث والدراسات الإسلامية، المجلد الخامس (05)، العدد الثاني (02)، 2019، ص 47.

¹⁵ أحمد علي زواري، المرجع السابق، ص 48.

¹⁶ لعلام محمد المهدي، دور القاضي الإداري في ضمان مبدأ التناسب في المجال التأديبي، كلية الحقوق جامعة تلمسان، ص 112.

¹⁷ لعلام محمد المهدي، المرجع السابق، ص 112.

¹⁸ Antoine Guilmain, Op.cit., P105.

وهو أيضا «ينتمي إلى فئة المفاهيم المتغيرة في القانون، مع وجود تلاعب بسيط بالكلمات، وهو يصنف ضمن مجموعة القوانين غير المرئية، والفائدة منه تتمثل في التخفيف من صرامة القانون المكتوب، وملاً ثغراته، وبذلك له وظيفتان أساسيتان، الأولى وقائية: تتمثل في التخفيف من صرامة القانون، والثانية علاجية: تفتح المجال للتغلب على عيوب القانون¹⁹.

ثانيا: الكفاءة الاقتصادية (العائدية): يقوم التحليل الاقتصادي للقانون على مبادئ تعتبر أعمده الأساسية، ومن تلك المبادئ لدينا مبدأ الكفاءة، حيث اتفق المتخصصون في المجالين القانوني والاقتصادي، بأن الباعث أو الهدف من استحداث قانون أو إلغاءه أو تعديله: "هو الوصول إلى أقصى درجات الكفاءة والفاعلية في إدارة الموارد المتاحة واستخدامها"²⁰.

1 - المقصود بالكفاءة الاقتصادية: يقصد بالكفاءة الاقتصادية بوجه عام، أو الجدوى الاقتصادية للقوانين إن صح التعبير حسب Bosner "أنه من الأفضل دائما تحقيق أية سياسة بتكلفة أقل" مهما كان مضمون القاعدة القانونية²¹. (أي تحقيق أعلى منفعة اقتصادية بأقل تكلفة ممكنة، سواء في تخصيص الموارد أو تصميم القواعد القانونية). وهذا الأمر يقتضي تقليل تكاليف المعاملات Transaction costs والتي يقصد بها "كل التكاليف التي يتحملها الأطراف في سعيهم إلى إقامة وإنفاذ الاتفاقات والعقود"، وقد تتمثل هذه التكاليف في أي معوقات تمنع تحقق المبادلة²².

وبذلك يقاس نجاح القانون ودرجة جودة قواعده القانونية، من خلال الأهداف التي يحققها بالنظر للأهداف والغايات التي سن من أجلها.

ولبلوغ هذا المسعى، أو بتعبير أدق لتحقيق غالبية الأهداف التي سنت من أجلها القواعد القانونية المنظمة لمسألة ما، فالأمر يستدعي صناعة قواعد مرنة Soft Law وذلك من خلال إعمال فكري التناسبية والعائدية، بغرض التخفيف من صرامة القانون، وضغط تكاليف المعاملات إلى الحد المعقول.

أو بالاستناد على إحدى المعايير الآتية، فوفقا لفكر مدرسة التحليل الاقتصادي للقانون، تقاس جودة القواعد القانونية، وكفاءة النظام القانوني ككل: بالنظر إلى تحقق المنفعة دون إلحاق الضرر بالمجتمع، أو تحقق أكبر قدر من السعادة لأفراد المجتمع، أو أن تكون المحصلة النهائية للأخذ بها وتطبيق أحكامها تحقق قيم مضافة وتزيد في ثروة المجتمع²³.

¹⁹Antoine Guilmain, Op.cit., P105.

²⁰ فهد علي زميع، التحليل الاقتصادي للقانون بين التجديد النظري والتطبيق العملي، مرجع سابق، ص 172

²¹ المعتصم بالله الغرياني، مرجع سابق، ص 513.

²² المرجع نفسه، ص 512-513.

²³ فهد علي زميع، مرجع سابق سابق، ص 173-174.

الفرع الثاني: عناصر فكري التناسبية والعائدية (المدلولين العام والخاص)

أولاً- المدلول العام: وفقاً لنظرية رونالد كوس Theorem Coase التي قدمها في بحثه الشهير The problem of social cost يجب أن تبنى تدخلات المشرع على دراسات علمية تقارن بين التكاليف والمنافع، وبمعنى أدق يجب أن يكون من بين الأهداف الرئيسية للقانون: ضغط التكاليف المصاحبة للمعاملات Transaction Costs لتحقيق الإقلاع التتموي والنمو الاقتصادي، مع الأخذ بعين الاعتبار التكاليف الخارجية (مثل تكلفة إزالة المؤثرات السلبية لعملية الإنتاج على البيئة وغيرها...) مع التكاليف المباشرة عند تقدير التكاليف، لأن اختزالها يؤدي لا محالة إلى استخدام الموارد المتاحة بشكل غير فعال ونشوء اقتصاد مشوه²⁴.

فمن المهم جداً، تقليل تكاليف المعاملات وتجنب عدم الجدوى، وهذا ما يؤكد عليه Bosner، ويضرب لنا مثلاً: بوظيفة قانون الملكية التي تتمثل في توفير الحافز للأفراد لاستخدام الموارد بكفاءة، وفي محاولة له لتحليل المشكلات المتعلقة بقانون الملكية، يشير إلى مشكل "استخدام الأراضي غير المتوافق"، فمثلاً: حقوق الملكية من منظور التحليل الاقتصادي للقانون لها تأثير مباشر على الاقتصاد، ويرى Deston في الدراسة التي أعدها، أن افتقاد الدول النامية نظاماً دقيقاً لتسجيل الأراضي، يعتبر عائقاً رئيسياً للنمو الاقتصادي في هذه الدول، لأنه يقلل من الاستثمارات في هذه الأراضي، ويحول دون إقامة ملاك هذه الأراضي مشاريع عليها، خشية المنازعات التي تثار حول ملكيتها Hand Book of Law and Economics فضلاً عن أن عدم التسجيل يفضي إلى إخراج تلك الأراضي من نظام الائتمان، حيث سيتعذر منح تحويل بضمان ترتيب رهن على تلك العقارات لكونها غير مسجلة بإسم المدين²⁵.

هذا، ويؤدي التحليل الاقتصادي لحقوق الملكية إلى نتائج غاية في الأهمية، فعدم وجود أو افتقاد الوضوح المناسب لوجود ربح مستقبلي أو عدم جدواه من شأنه أن يؤدي إلى فشل عمليات إعادة الهيكلة الاقتصادية، كما أن نجاح أو فشل قوانين نقل الملكية، الخصخصة، والضرائب، يعتمد بشكل كبير على مقدار الربح المتوقع، فمن دون هذا الربح لن تنجح هذه النظم القانونية²⁶. نستخلص مما سبق أنه من الأهمية بمكان تحديد التكاليف المصاحبة لأي تشريع قبل إقراره.

ثانياً- المدلول الخاص: عن القوانين الأساسية الخادمة لوظيفة العقار الصناعي، والتي اتخذت فكرة التناسبية كأساس لها تحقيقاً للعائدية، لدينا القانون المتعلق بالاشتراطات البيئية القانون 83-03

²⁴ فهد علي زميع، مرجع سابق، ص 175-176.

²⁵ المرجع نفسه، ص 211-212.

²⁶ فهد علي زميع، مرجع سابق، ص 213.

المتعلق بحماية البيئة²⁷، والذي ألغي فيما بعد بموجب القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة²⁸، حيث تبنى المشرع الجزائري أسلوب دراسة التأثير البيئي. فالمتعامل الاقتصادي قبل إقامة أي مشروع استثماري صناعي مطالب بإجراء تقييم للأثار البيئية التي قد يخلفها المشروع.

ووفقا للمادة 15 من القانون رقم 03-10 الفصل الرابع: تحت عنوان "نظام تقييم الأثر البيئي لمشاريع التنمية" - دراسات التأثير - نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع مشاريع التنمية لدراسة الأثر البيئي، وميز بين نوعين من دراسات التأثير، حيث جاء نص المادة بهذه الصيغة "تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة مشاريع التنمية".

1 - تعريف دراسة التأثير: المشرع الجزائري لم يعرف دراسة التأثير بينما أورد له مفهوما من خلال نص المادة 15 من القانون رقم 03-10 سالف الذكر، حيث اعتبرته إجراء استباقيا ووسيلة وقائية تخضع لها كل المشاريع التنموية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى، وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة.

2 - التناسبية كأساس لقانون الاشتراطات البيئية: تضمنت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 90-78²⁹، مبدأ عاما ربط بمقتضاه المشرع الجزائري محتوى دراسة التأثير في البيئة بأهمية الأشغال، سمي هذا المبدأ بمبدأ "التناسب" Adéquation du contenu aux principe de proportionnalité aménagements envisagés فالمشرع الجزائري بمناسبة الاشتراطات البيئية، ميز بين نوعين لدراسة التأثير البيئي - دراسة التأثير وموجز التأثير³⁰. وحسب المادة 16 من القانون رقم 03-10 سالف الذكر³¹، نجد أن المشرع الجزائري قد ربط دراسة التأثير بأهمية تأثير المشروع الاستثماري على البيئة، ودراسة موجز التأثير بضعف تأثير الأشغال على البيئة، أي اتخذ كمعيار للتفرقة بين دراسة التأثير وموجز التأثير حجم المشروع وأهمية تأثيره المتوقع على البيئة.

²⁷ القانون رقم 83-03، المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق ل 5 فبراير سنة 1983، يتعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخة في 25 ربيع الثاني عام 1403 الموافق ل 08 فبراير 1983، ص 380.

²⁸ القانون رقم 03-10، المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق ل 19 يوليو سنة 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة في 20 جمادى الأولى عام 1424 الموافق ل 20 يوليو سنة 2003، ص 06.

²⁹ المرسوم التنفيذي رقم 90-78، المؤرخ في 27 فبراير 1990، يتعلق بدراسات التأثير في البيئة، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 07 مارس 1990، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 07-145، المؤرخ في 19 مايو 2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة عدد 34، المؤرخة في 22 مايو 2007.

³⁰ طه طيار، دراسة التأثير في البيئة - نظرة في القانون الجزائري -، مجلة إدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، العدد الأول 01، 1991، ص 11.

³¹ أنظر المادة 16 من القانون 03-10 سالف الذكر.

3 - محتوى دراسة التأثير أو موجز التأثير: وفقا للمادة السادسة (06) من المرسوم التنفيذي 145-07 المؤرخ في 19 ماي 2007³² يجب أن يتضمن محتوى دراسة التأثير أو موجز التأثير المعد على أساس حجم المشروع والآثار المتوقعة على البيئة، لاسيما ما يأتي:

-تقديم صاحب المشروع³³، وهذا الأمر من الأهمية بمكان لا يمكن اختزاله، إذ لابد من التأكد من شهرة المتعامل الاقتصادي قبل تخصيص العقار الصناعي، والدراسة الوافية للنتائج المالية لشركته وخبرته في المجال الاستثماري³⁴ - تقديم مكتب الدراسات³⁵ -تحليل البدائل المحتملة لمختلف خيارات المشروع³⁶ -تحديد منطقة الدراسة³⁷ -الوصف الدقيق للحالة الأصلية للموقع وبيئته³⁸. ولتحقيق نتائج مرضية وقيمة مضافة، لابد أن تتوافق المشروعات الاستثمارية التي يتم توطيئها مع الجهة المستقبلية والبيئة الحاضنة لها، فإذا كانت المنطقة زراعية مثلا، فمن الأفضل توطيئ مشاريع استثمارية متخصصة في المنتجات الزراعية، بما يتماشى مع النشاطات المحلية، ولا يضر بالبيئة أو يعيق تطور تلك المنطقة³⁹ -الوصف الدقيق لمختلف مراحل المشروع⁴⁰.

تأسيسا على ما تقدم، يمكن القول أنّ المشرع الجزائري قد اتخذ التناسبية كأساس للقانون البيئي، هذه الفكرة التي تسهم بشكل فعال في تحقيق مبدأ التنمية المستدامة، فهي تعتبر آلية تنسيق وموازنة للمصالح المتنوعة⁴¹.

³² أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 145-07، المؤرخ في 02 جمادى الأولى 1428 الموافق ل 19 ماي 2007 ، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة عدد 34، المؤرخة في 22 مايو 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-255، المؤرخ في 09 أكتوبر 2018، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 17 أكتوبر 2018، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-241، المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، الجريدة الرسمية عدد 54، المؤرخة في 08 سبتمبر 2019 .

³³ الفقرة الأولى من المادة 06 سالفه الذكر .

³⁴ خوادجية سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص، قسم قانون عقاري، السنة الجامعية 2014-2015، ص 44.

³⁵ الفقرة الثانية من المادة 06 سالفه الذكر .

³⁶ الفقرة الثالثة من المادة 06 سالفه الذكر .

³⁷ الفقرة الرابعة من المادة 06 سالفه الذكر .

³⁸ الفقرة الخامسة من المادة 06 سالفه الذكر .

³⁹ خوادجية سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 40.

⁴⁰ الفقرات 06، 07، 08، 09، 10، 11، 12، 13 من المادة 06 سالفه الذكر .

⁴¹ Zoryana Yaremak, Lesia Danyliuk, Nadiia Kobetska, Application of the principle of proportionality in regulating environmental conflicts : an experience of Ukraine, Journal of environmental Law & Policy | 04(02) August 2024, P 01.

هذه التنمية التي عرفت على أنها: "مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية"⁴².

كما عرفت منظمة الأغذية والزراعة على أنها: "إدارة قاعدة الموارد الطبيعية وصيانتها، وتوجيه التغيرات التكنولوجية والمؤسسية بطريقة تضمن تلبية الاحتياجات البشرية للأجيال الحالية والمستقبلية بصورة مستمرة، فهذه التنمية التي تحافظ على الأراضي والمياه والنبات والموارد الوراثية (الحيوانية)، ولا تحدث تدهورا في البيئة، ملائمة من الناحية التكنولوجية، وسليمة من الناحية الاقتصادية، ومقبولة من الناحية الاجتماعية"⁴³.

إنه هي التنمية التي توازن وتتسق بين المصالح المتنوعة وتبحث عن الكفاءة الاقتصادية، من خلال الاستغلال الأمثل للموارد، وبخاصة العقار الصناعي موضوع دراستنا، وهي التنمية التي تساعد على تلافي الاستخدام غير المتوافق لهذا المورد الهام، وتقادي نشوء اقتصاد مشوه.

نخلص مما سبق إلى القول بأن فكرتي التناسبية والعائدية أهم صفتين في النظام التشريعي ككل، إعمالهما يؤدي إلى نتائج جيدة، وبهما يمكن توفير الشروط اللازمة لاستقبال الاستثمارات الخاصة، وبذلك يمكن اعتبارهما من شروط الجذب التي تزيد من تنافسية المنظومة التشريعية المتعلقة بالمجال الاقتصادي، ومن ذلك المنظومة التشريعية للعقار الصناعي. وتسهم بشكل كبير في ضبط وتطعيم القواعد القانونية، بحيث تغدو مرنة وشفافة، والتكاليف المرافقة لها مدروسة ومعقولة، لا تقلق تفاصيل منح وتخصيص الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي.

المبحث الثاني: تقييمات مبدئية لإعمال الفكرتين في قانون العقار الصناعي

تعيش المنظومة القانونية للعقار الصناعي منذ مدة على إيقاع ديناميكية لا تتوقف، والهدف أو الباعث من تحديث أو تعديل هذه المنظومة القانونية هو الوصول إلى أقصى درجات الكفاءة والفعالية في إدارة هذا المورد الهام، والمعول عليه كقاعدة للاستثمار. وفي إطار تطعيم وتطوير المنظومة القانونية للعقار الصناعي، لا بأس من التعويل على الأساليب القانونية لفكر مدرسة التحليل الاقتصادي، والتي تعتبر من أسس السياسة التشريعية، حيث يمكن طرح فكرتي التناسبية والعائدية كدعامتين لتحسين الكفاءة

⁴² أنظر المادة 04 من القانون 10-03 سالف الذكر.

⁴³ طرطار حنان، تقييم الأثر البيئي للمشروع الاستثماري في التشريع الجزائري لتحقيق التنمية المستدامة، مجلة الآداب والعلوم الاجتماعية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، المجلد 43، العدد 02، سنة 2022، ص 130.

الاقتصادية للقواعد القانونية، هذا الثنائي الذي لا يمكن الابتعاد عنه عند الحديث عن المنظومة القانونية المتعلقة بالعقار الصناعي في وقتنا الحالي.

لذا سنحاول من خلال هذا المبحث إبداء ملاحظات أولية لإعمال فكرتي التناسبية والعائدية في المنظومة القانونية للعقار الصناعي (المطلب الثاني)، ولكن قبل ذلك حري بنا المرور على القليل من التاريخ القانوني للمنظومة القانونية للعقار الصناعي للكشف عن أثر القوانين السابقة (المطلب الأول)

المطلب الأول: القليل من التاريخ القانوني للمنظومة القانونية للعقار الصناعي

لتشخيص الحالة بامتياز نقوم بتشريح البعض من المنظومة القانونية السابقة للعقار الصناعي، من خلال المرور على القليل من التاريخ القانوني لهذه المنظومة (الفرع الأول)، فكما يقال "القليل من التاريخ يعلمنا الكثير من القانون"، وذكر معظم الإخفاقات والدروس المستخلصة التي لم تستوعب بعد (الفرع الثاني)

الفرع الأول: القليل من التاريخ القانوني للمنظومة القانونية للعقار الصناعي

قبل الحديث عن القليل من التاريخ القانوني للمنظومة القانونية للعقار الصناعي، وجب علينا أولاً تعريف العقار الصناعي.

أولاً: تعريف العقار الصناعي

لم يعرف المشرع الجزائري العقار الصناعي، بينما عرفه خبراء الجغرافيا على أنه "المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية"⁴⁴، وعرفه خبراء الاقتصاد على أنه "أصل إنتاجي ثابت يستثمر فيه وتوظف الأموال فيه بقصد التنمية وزيادة رأس المال"⁴⁵.

وهناك تعريف لوزارة المساهمات وترقية الاستثمار بموجب التقرير رقم 533 "العقار الصناعي أو كما يسمى بالعقار الاقتصادي مجموع الأراضي الموجهة لإنشاء وحدات إنتاج سلع وخدمات"، وتجدر الإشارة أن العقار الصناعي هو جزء فقط من العقار الاقتصادي⁴⁶.

⁴⁴ غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص-تخصص قانون مدني أساسي- جامعة عبد الحميد ابن باديس-مستغانم - 2022، ص 11.

⁴⁵ غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، المرجع السابق، ص 12.

⁴⁶ "Le foncier économique ou encore foncier industriel désigne l'ensemble des terrains destinés à la création d'unité de production de bien ou de service "République Algérienne démocratique et populaire، Ministère de la participation et promotion de l'investissement، Note n=533 intitulée 'le cadre d'émergence du marché foncier'، Mai 2006، p 03.

إذن فالعقار الصناعي هو: الوعاء الأنسب والبنية التحتية لانطلاق المشاريع الاستثمارية الصناعية، والموجه خصيصا لإقامة وحدات لإنتاج السلع وتقديم الخدمات.

ثانيا: القليل عن التاريخ القانوني للمنظومة القانونية للعقار الصناعي

1 - في ظل نظام الاقتصاد الموجه: بعد الاستقلال تم الاحتفاظ بنفس المجال الصناعي الموروث عن العهد الاستعماري إلى غاية مرحلة البناء والتشييد، وتنفيذا للمخططات التنموية استخدمت السلطات العمومية جزء⁴⁷ من الذمة العقارية المكونة بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في 20/02/1974⁴⁸ وكذا النصوص الشمولية الساعية للسيطرة على التراث العقاري، كبنية تحتية لتهيئة وإنشاء مساحات تتوطن بها استثمارات الدولة وجماعاتها العمومية والمحلية، وقد خضع إنشاء وتهيئة المناطق الموجهة للنشاطات الصناعية في تلك الفترة إلى اختيارات ارتجالية وسياسية بحجة توزيع الثروات بالتساوي على مختلف جهات التراب الوطني⁴⁹.

فاعتمدت الجزائر بداية إنشاء مناطق مهياة (مناطق صناعية ومناطق النشاطات)، نظمت المناطق الصناعية بموجب المرسوم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية⁵⁰، حيث كان وزير الأشغال العمومية والبناء، يكلف وكالة التهيئة والترقية الوحيدة بدراسة وإنجاز أشغال تهيئة المناطق الصناعية⁵¹ والمسماة الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (CADAT)، والتي أنشئت بموجب المقرر 56/11 المعتمد بالمرسوم المؤرخ في 12/04/1956 هذا طبعا بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية⁵². أما مناطق النشاطات فقد انتشرت فوضويا، حيث أسندت مهمة البت في إنشائها للجماعات المحلية، وتستند البلديات في إنشائها على مخططات التعمير أو بالرجوع إلى لجنة اختيار القطع الأرضية⁵³.

⁴⁷ المادة 10 من الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق ل 20 فبراير 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في 11 صفر عام 1394 الموافق ل 5 مارس سنة 1974: "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع"

⁴⁸ الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق ل 20 فبراير 1974 سالف الذكر.

⁴⁹ خوادجية سميحة، رسالة سابقة، ص 25.

⁵⁰ المرسوم 73-45، المؤرخ في 25 محرم عام 1393 الموافق ل 28/02/1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية عدد 20، المؤرخة في الجمعة 04 صفر عام 1393 الموافق ل 09 مارس 1973، ص 331.

⁵¹ أنظر المادة الثانية 02 من القرار المؤرخ في 19 صفر عام 1396 الموافق ل 19 فيفري 1976 المتضمن إنشاء منطقة صناعية بالأغواط، الجريدة عدد 23، المؤرخة في الجمعة 18 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 19 مارس 1976، ص 321.

⁵² أنظر المادة الثانية 02 من المرسوم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973 سالف الذكر.

⁵³ خوادجية سميحة، المرجع السابق، ص 62.

وما يقال هو أن الدولة الجزائرية ورثت عن العهد الاستعماري سوء التوازن الإقليمي، فغالبية المناطق الصناعية كانت متركزة آنذاك في الجزائر العاصمة والبلدية، وخارجها لا يكاد يعثر على مؤسسات صناعية، فيما عدا منطقة عنابة ووهران⁵⁴، وبعد الاستقلال لوحظ نوع من التأكيد على توطين الصناعات في الشريط الساحلي، ثم توجه التوطين نحو المدن الداخلية (تلمسان، سيدي بلعباس، سعيدة، قسنطينة، باتنة)⁵⁵. وبغرض القضاء على التناقضات الكبيرة بين مناطق البلاد بادرت الدولة بإنشاء مناطق خاصة.

ثم بادرت السلطات بتنظيم حافظة للعقار الصناعي في المناطق الخاصة حيث خصصت أراضي تابعة للمجموعة الوطنية لإنجاز مشاريع استثمارية في مناطق تعرف تأخرا في التنمية، ولقد نظمت قوانين الاستثمار وقوانين المالية المتعاقبة كيفية استغلال هذه الأراضي الواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير أو خارج المناطق المهيأة. وللأسف هذه المناطق لم تتحقق بها التنمية حيث توجهت الاستثمارات نحو الأراضي الواقعة بمناطق التوسع الاقتصادي لما تزخر به من مميزات، ما ترتب عليه تعميق أزمة عدم التوازن الجهوي، وارتفاع معدلات البطالة في المناطق الفقيرة⁵⁶.

2 - في ظل نظام اقتصاد السوق: بالرغم من الظروف الخطيرة التي شهدتها الجزائر، والمتمثلة في وقف المسار الانتخابي، وإعلان حالة الطوارئ⁵⁷، إلا أن السلطة اعترفت بضرورة التأقلم مع ظاهرة العولمة، ويعتبر القانون 90_25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁵⁸ المؤرخ في 18/11/1990 أحد الميكانزمات القانونية للتحويل الاقتصادي، والإطار المرجعي للسياسة العقارية، حيث غير هذا القانون طبيعة التعامل مع الملكية العقارية من التضييق إلى الإطلاق.

هذا وقد أصدر المجلس الأعلى للدولة المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بقانون الاستثمار⁵⁹، ملغيا بصفة نهائية القيود المعرقلة للاستثمار. فبعد انفتاح الجزائر على اقتصاد السوق، قامت باعتماد أساليب جديدة لتحرير السوق العقاري، حيث بادرت عبر قوانين المالية والنصوص التنظيمية بتنفيذ القدرات العقارية الموجودة، وذلك من خلال استرجاع الأصول المتبقية التابعة

⁵⁴ George Mutin, implantation industrielle en Algérie et Aménagement du territoire en Algérie, revue de Géographie de Lyon, Volume 55, N°81, 1980, P 05.

⁵⁵ محمد بلقاسم، وحسن بهلول، الاستثمار وإشكالية التوازن الجهوي (مثال الجزائر)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1990، ص 387.

⁵⁶ خوادجية سميحة، المرجع السابق، ص 71.

⁵⁷ المرسوم الرئاسي رقم 92-44، المؤرخ في 05 شعبان عام 1412 الموافق ل 09 فبراير سنة 1992، يتضمن إعلان حالة الطوارئ، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05 شعبان عام 1412 الموافق ل 09 فبراير سنة 1992، ص 285.

⁵⁸ القانون رقم 90-25، المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر سنة 1990، ص 1560.

⁵⁹ المادة 01 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق ل 05 أكتوبر سنة 1993 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64، المؤرخة في 24 ربيع الثاني عام 1414 الموافق ل 10 أكتوبر سنة 1993، ص 03.

للمؤسسات العمومية، والأصول الفائضة غير اللازمة موضوعيا لنشاطها، وإبرازها في سوق العقار. وبالتوازي ربط مصير المؤسسات العمومية بالخصوصية⁶⁰ بموجب الأمر 04_01 المؤرخ في 20/08/2001، حيث يترتب عن هذا النظام التحويل الكلي أو الجزئي للتراث المالي للمؤسسة العمومية، بما يتضمنه من عقارات، مخزونات، سلع، بضائع والتزامات إلى القطاع الخاص.

الفرع الثاني: النتائج العملية للمنظومة القانونية السابقة للعقار الصناعي

إن ضبابية السياسة الاقتصادية، تجعل القوانين والعوامل المرافقة لها لا تأتي بمردودها الإيجابي، فرغم توفر الجزائر على حافظة عقارية مهمة، أنشئ معظمها للاستجابة للانشغال الرئيسي المتمثل في التصنيع، إلا أنها لم تساهم في إنعاش الاستثمار الصناعي ولم تحقق أرقاما جديدة.

حيث تسببت السياسات السابقة، والمنظومة القانونية النازمة للعقار الصناعي في⁶¹:

- *نسب متفاوتة من الاهتلاك البيئي، بسبب تخصيص مواقع موجهة للاستثمار الصناعي بالتعارض مع المميزات والخصائص الطبيعية التي تتمتع بها الجهات المستقبلة،
- *تمركز أغلب المواقع المخصصة للاستثمار الصناعي على الشريط الساحلي، وكنتيجة أدى هذا الأمر إلى ضياع النسق الحضري للمدن الكبرى، وتعميق مشكل التوازن الإقليمي بين مناطق البلاد، وارتفاع نسبة البطالة،
- *ضياع أصول المؤسسات العمومية،
- *تعرض العقار الصناعي للنهب، والتوجيه لنشاطات لا تمت بصلة للاستثمار الصناعي،
- *تحويل الأملاك العقارية الموجهة للاستثمار عن مهمتها الأساسية في ظل غياب مصالح الرقابة،
- *المضاربة بالأملاك العقارية في السوق العقاري،
- *استهلاك أخصب الأراضي الزراعية،
- *افتقاد أغلب الأملاك العقارية لسندات الملكية،
- *الاستعمال اللاعقلاني للأراضي المتوفرة،
- *عدم تطهير الوضعية القانونية للأراضي المتوفرة في مناطق النشاط، نتيجة لعدم اتباع إجراءات إدماج الأراضي ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، وانعدام المنشآت القاعدية.

⁶⁰ الأمر رقم 04-01، المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق ل 20 غشت سنة 2001، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصوصيتها، الجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 03 جمادى الثانية عام 1422 الموافق ل 22 غشت سنة 2001، ص 09.

⁶¹ خوادجية سميحة، المرجع السابق، ص (25-29-40-63-88-93-94-102-103)

وللمرافعة على عدم الكفاءة في تسيير هذا المورد الهام، فإنه وفقا لتقرير البنك الدولي لسنة 2025 "لا يزال التحدي الرئيسي الذي يواجه الاقتصاد الوطني قائما، والمتمثل في الاعتماد الكبير على عوائد المحروقات، بمعنى أن الاقتصاد الوطني لا يزال يعتمد على التصدير أحادي الجانب، فقد شكل قطاع المحروقات 14% من الناتج المحلي الإجمالي، و83% من الصادرات و47% من إيرادات الميزانية خلال الفترة ما بين 2019 و2023 كما قدر معدل البطالة بـ 12.7%، وهذا الأمر إن دل على شيء فإنما يدل على أن العقار الصناعي الذي عول عليه كقاطرة للاستثمار منذ وقت طويل لم يحقق أرقاما جديدة"⁶².

المطلب الثاني: إعمال فكرتي التناسبية والعائدية في مجال العقار الصناعي

للاقتراب أكثر من مشكلات المنظومة القانونية للعقار الصناعي، وتحديد السياسة التشريعية الواجبة الاتباع وفقا لفكر مدرسة التحليل الاقتصادي، وتوقع سلوكيات المتعاملين الاقتصاديين في ضوء القاعدة القانونية المنظمة للعقار الصناعي، لا بد من إعمال أساليب التحليل الاقتصادي لهذا القانون من جهة، والاستئناس بالتقارير التي يصدرها البنك الدولي سنويا من جهة أخرى.

ووفقا لهذا السياق سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى أساليب مدرسة التحليل الاقتصادي في ضبط مقتضيات القواعد القانونية (الفرع الأول) ثم نتبع ذلك بالحديث عن تقرير سهولة ممارسة الأعمال في الجزائر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أساليب ضبط مقتضيات القواعد القانونية لمدرسة التحليل الاقتصادي

لدينا في هذا الشأن أسلوبين متكاملين:

الأول: يهتم بتقييم آثار ما كان قد نص عليه القانون، ويسمى بأسلوب التحليل الوصفي⁶³، وتقوم هذه الطريقة من ناحية على فهم وتفسير سلوك المتعاملين الاقتصاديين مع الأحكام المنصوص عليها في القواعد القانونية، ومن ناحية ثانية تعمل على تقييم التدابير القانونية السارية من خلال دراسة نتائجها العملية⁶⁴.

أما الثاني: يركز بصفة أساسية على ما ينبغي أن يكون عليه القانون، وهو يهتم أكثر بالمبادئ والقواعد القانونية التي تحقق أداءا اقتصاديا أكبر، والتي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار بصفة مسبقة من

⁶² Albankaldawli.org à 14h :57 le 18/05/2025.

⁶³ آيت عودة بلخير محمد، مرجع سابق، ص 333.

⁶⁴ سهام صديق، مرجع سابق، ص 219.

قبل المشرع قبل إقرار القواعد القانونية وينعت بالتحليل المعياري للقانون⁶⁵، وتعمل هذه الطريقة على زيادة الفعالية الاقتصادية للقانون، من خلال إيجاد التدابير القانونية المناسبة. لذلك تركز هذه الطريقة على الاهتمام بالمبادئ الاقتصادية (التناسبية والعائدية) التي تحقق الكفاءة الاقتصادية، والتي يجب أن تراعى عند القيام بالصياغة التشريعية من طرف المشرع⁶⁶.

ووفقا لهذه الهندسة الجديدة، ولكي تظلل فكرتي التناسبية والعائدية على المنظومة القانونية للعقار الصناعي، يجب أن تطعم هذه المنظومة بقواعد قانونية مرنة، تضغط لنا تكاليف المعاملات إلى الحد الأدنى، وذلك من خلال اختزال الإجراءات، وتقليص الآجال لتخليص المعاملات، وألا تكون مرهقة من الناحية المادية فتستغرق نسبة كبيرة من رأس مال المتعامل الاقتصادي، وذلك تحقيقا لنسب أداء مرتفعة، وحجتنا في ذلك التقارير التي يصدرها البنك الدولي (تقارير سهولة ممارسة الأعمال)، والتي لها حسنا علاقة قوية بفكرتي التناسبية والعائدية.

الفرع الثاني: تقرير سهولة ممارسة الأعمال في الجزائر

أولا: التعريف بتقرير سهولة ممارسة الأعمال

يصدر تقرير سهولة ممارسة الأعمال عن مجموعة البنك الدولي، ويهدف إلى توفير أساس موضوعي لفهم البيئة الإجرائية لأنشطة الأعمال والعمل على تحسينها، وذلك عبر قياس أثر عملية وضع اللوائح الحكومية لأنشطة الأعمال فيما بين البلدان عبر الزمن، ويتيح هذا التقرير مقاييس موضوعية للإجراءات الحكومية والتشريعات المنظمة لأنشطة الأعمال وتأثيرها على الاستثمارات على مدى دورة حياتها وإنفاذها في 190 دولة.

ويشجع هذا التقرير على المنافسة نحو زيادة كفاءة الإجراءات الحكومية، ويتيح معايير قابلة للقياس من أجل الإصلاح، ويشكل مصدرا للمستثمرين في إطار بحثهم عن الوجهة الاستثمارية، والمفاضلة بين التشريعات سارية المفعول في دول العالم، وكذا الأكاديميين في إطار بحوثهم العلمية، وغيرهم للوقوف على آخر التطورات في مناخ الأعمال في الدول⁶⁷.

ويقىس هذا التقرير مدى سلامة الإجراءات التنظيمية للأعمال وكفاءتها، ومدى وجود مؤسسات قوية تضع قوانين شفافة ومرنة قابلة للتنفيذ، ويتم قياس هذين العنصرين عبر مؤشرات فرعية تنقسم إلى فئتين: مؤشرات تتعلق بقوة المؤسسات القانونية ذات الصلة بتنظيم مؤسسات الأعمال، من حيث مدى قوة

⁶⁵ آيت عودة بلخير محمد، مرجع سابق، ص 334.

⁶⁶ سهام صديق، مرجع سابق، ص 220.

⁶⁷ Doing business.org

الإطار القانوني والتنظيمي للحصول على الائتمان، حماية المستثمرين، تنفيذ العقود، تسوية حالات العسر المالي، ومؤشرات تتعلق بمدى تعقيد الإجراءات التنظيمية، تكلفتها وفعاليتها لبدء النشاط التجاري، استخراج تراخيص البناء، توصيل الكهرباء، تسجيل الملكية، دفع الضرائب والتجارة عبر الحدود⁶⁸.

ووفقا لهذا المفهوم، فإنه حتى القانون أصبح يدرس بمؤشرات، فهذا التقرير يتيح معايير قابلة للقياس من أجل إصلاح وتحسين جودة القواعد القانونية، ويشجع على المنافسة لزيادة كفاءتها.

ثانيا: تقييم وضع ممارسة الأعمال في الجزائر

يظهر مؤشر سهولة ممارسة أنشطة الأعمال مدى تحسن البيئة التنظيمية لبلد ما، حيث يتوقف احتلال البلد المراتب الممتازة اعتمادا على الكيفية التي تجعل الهيئة التنظيمية الأمر سهلا على التعامل الاقتصادي، أو بالأحرى أكثر ملاءمة لبدء النشاط الاستثماري.

الملاحظ من بعض التقارير التي يصدرها البنك الدولي سنويا، أن الجزائر دائما تحتل المراكز الأخيرة، بالرغم من كل الإصلاحات التي أجرتها على المنظومة التشريعية المتعلقة بالعقار الصناعي، كما أنها تتميز بصعوبة ممارسة الأعمال.

وكوعاء مرجعي يثبت صحة هذه الادعاءات لدينا تقارير سهولة ممارسة الأعمال للسنوات من 2014 إلى 2020. وبالرجوع إليها نلاحظ أن الجزائر لم يتحسن ترتيبها، فهي دائما تحتل مراتب متأخرة بالنسبة للترتيب العالمي⁶⁹.

⁶⁸ تقرير ممارسة الأعمال 2014، ص 2، ص 245.

⁶⁹ حيث احتلت المركز 153 في الترتيب الإجمالي لسهولة ممارسة الأعمال سنة 2014، ثم تراجع ترتيبها الإجمالي بالنسبة لهذا المؤشر سنة 2015 فاحتلت المركز 154 بنسبة أداء 50.69 بفصلها عن أعلى أداء 49.31، ثم تحسنت على المركز 153 سنة 2016، والمركز 156 سنة 2017، والمركز 166 سنة 2018، والمركز 157 سنة 2019، والمركز 157 سنة 2020 بقيم أداء للمؤشر تراوحت بين 45.72 و49.65، أنظر تقارير البنك الدولي للسنوات: 2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-Doing business.

وكمثال على صعوبة ممارسة الأعمال في الجزائر الجدول التالي:

مؤشر سهولة ممارسة الأعمال (تقرير البنك الدولي لسنة 2020) - النتيجة النهائية تحسب بناء على جمع عدة مؤشرات فرعية -					
الدول	الجزائر	مصر	فرنسا	الصين	نيوزيلندا
الترتيب	157	114	32	31	1
نسبة الأداء (100-0)	48.6	60.1	76.8	77.9	86.8
المؤشر الفرعي المتعلق بتسجيل الملكية					
الترتيب	165	130	99	28	2
المؤشر	44.3	55.0	63.3	81.0	94.6
عدد الإجراءات	10	9	8	4	2
المدة بالأيام	55	76	42	9	3.5
التكلفة (%) من الملكية	7.1	1.1	7.3	4.6	0.1
مؤشر جودة إدارة الأراضي (30-0)	7.5	9.0	24.0	24.0	26.5

الجدول (01) *من إعداد الباحث بناء على تقرير البنك الدولي المتعلق بسهولة ممارسة الأعمال لسنة 2020

من خلال الجدول نلاحظ أن الجزائر تحتل المرتبة 157 بنسبة أداء تقدر بـ 48.6%، في حين أن مصر تحتل المرتبة 114 بنسبة أداء تقدر بـ 60.1%، وفرنسا المرتبة 32 بنسبة أداء تقدر بـ 76.8%، والصين المرتبة 31 بنسبة أداء تقدر بـ 77.9%، أما نيوزيلندا فتجدها تتصدر الترتيب العالمي (المرتبة الأولى) بنسبة أداء تقدر بـ 86.8% يفصلها عن الذروة نسبة 13.2.

أما بالنسبة للمؤشر الفرعي المتعلق بتسجيل الملكية، فالملاحظ من خلال الجدول أن الجزائر تحتل المرتبة 165 بنسبة أداء 44.3%، عدد الإجراءات 10، المدة اللازمة 55 يوما، التكلفة من الملكية 7.1%، أما عن جودة إدارة الأراضي فقدرت بـ 7.5 من 30، أما نيوزيلندا بخصوص هذا المؤشر

احتلت المرتبة الثانية (02) بنسبة أداء 94.6%، عدد الإجراءات 2، المدة 3.5 يوما، التكلفة من الملكية 0.1%، أما عن جودة إدارة الأراضي فقد قدرت النسبة بـ 26.5 من 30 يفصلها عن أعلى أداء 3.5 فقط.

أما عن الدول الأخرى، فلدينا مصر في المرتبة 130 بنسبة أداء 55.0%، عدد الإجراءات 9، المدة 76 يوما، التكلفة من الملكية 1.1، أما عن مؤشر جودة إدارة الأراضي فقدر بـ 9.0 من 30، وتأتي فرنسا في المرتبة 99 بنسبة أداء 63.3%، عدد الإجراءات 8، المدة 42 يوما، التكلفة من الملكية 7.3%، أما عن جودة إدارة الأراضي فقدرت بـ 24.0 من 30، في حين أن الصين تحتل المرتبة 28 بنسبة أداء 81.0%، عدد الإجراءات 4، المدة 9 أيام، التكلفة من الملكية 4.6%، أما عن جودة إدارة الأراضي فقدر بـ 24.0 من 30.

انطلاقاً من المعطيات السابقة، نستخلص أنه كلما كانت تكاليف المعاملات مضغوطة إلى الحد المعقول ومضبوطة كان النظام القانوني أكثر كفاءة في جذب الاستثمارات الخاصة، ونقصد بالتكاليف المصاحبة للمعاملات عدد الإجراءات والمدة اللازمة لتخليص المعاملات، والتكلفة المالية من رأس المال، والمساواة في الفرص والشفافية، وقوة المؤسسات المكلفة بتطبيق الإجراءات...

وتأسيساً على ما سبق، يمكن القول أن تقارير البنك الدولي لها علاقة قوية بفكرتي التناسبية والعائدية، وتعزز التناغم بين القواعد القانونية ولغة الأرقام. وأن الهيئة المختصة بإعداد التقارير تعود إلى قوانين الدول لتقييم سهولة ممارسة الأعمال بها، فنقارن بين عدد الإجراءات والأجال وتكاليف المعاملات لكل الدول، لتقديم أساس موضوعي يساعد على ضبط مقتضيات القواعد القانونية، وجعلها أكثر بساطة ومرونة بما يحقق الكفاءة الاقتصادية (العائدية).

وأ أنه يمكن الاستفادة من فكرتي التناسبية والعائدية المتأصلتان في فكر مدرسة التحليل الاقتصادي للقانون، من خلال التعويل عليهما كأساسين، وكذا الاستئناس بتقارير البنك الدولي، لتحسين النظام القانوني للعقار الصناعي، وزيادة تنافسيته.

والملاحظ أنه في وقتنا الحالي تقدم الدول قوانينها من خلال منصات إلكترونية، بالصفات المرغوبة في الاستثمار، تجلب من خلالها المتعاملين الاقتصاديين، حيث يقوم هؤلاء بالمقارنة بين المزايا الموجودة داخل تلك القوانين، والبحث عن أهم صفتين (التناسبية والعائدية).

وقد جسد المشرع الجزائري هذا فعليا من خلال المنصة الرقمية التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث بإمكان المستثمر الاطلاع على القانون رقم 17-23 المتعلق بشروط وكيفيات منح

العقار الاقتصادي⁷⁰، وكذا المراسيم التنفيذية له، والمقارنة بين المزايا التي يتضمنها القانون الجزائري وقوانين الدول الأخرى.

والأسئلة التي تتبادر إلى الذهن الآن، تتمثل في الآتي: هل المشرع الجزائري من خلال القواعد القانونية النازمة لشروط وكيفيات منح العقار الصناعي - هل ساوى بين الصدفين - أي هل قام بإعمال فكري التناسبية والعائدية؟ هل راعى هذه المبادئ أثناء الصناعة التشريعية؟ هل ضغط تكاليف المعاملات إلى الحد المعقول؟ وهل يجد المتعامل الاقتصادي سهولة في إتمام الإجراءات المتعلقة باستثماره؟ وبخاصة أمر الحصول على امتياز عن الملك العقاري، ماذا عن عدد الإجراءات اللازمة لإتمام المعاملات للحصول على الوعاء العقاري؟ والآجال؟ ماذا عن تكاليف المعاملات من رأس المال الخاص؟ وهل تضمنت النصوص القانونية ممارسات ضمنية لفكرة التناسبية؟ وهل تحمل القواعد القانونية الجانبين العدلي والنفعي معا؟ أم أن الأمر ليس كذلك؟ وهل أخذت قسطا من المردودية الاقتصادية؟.

هذه كلها تساؤلات سنبحث لها عن إجابات في مساهمات أخرى بإذن الله، لأن ذلك وبكل بساطة سيأخذ مساحة أكبر، ولكن هذا لا يمنع من إبداء بعض الملاحظات الأولية على بعض القواعد القانونية التي تضمنها القانون 23-17 سالف الذكر، والتي تحمل جرعة من فكري التناسبية والعائدية.

فمن النصوص القانونية التي تضمنت ممارسة ضمنية لمبدأ التناسبية، وتحمل البعدين القيمي والنفعي، أي روعي عند صياغتها مبادئ مدرسة التحليل الاقتصادي (البحث عن المردودية الاقتصادية) لدينا المادة 07 من المرسوم التنفيذي 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023⁷¹، حيث ربط المشرع الجزائري أمر الحصول على الوعاء العقاري بالحصول على أفضل نتيجة وفقا لشبكة التقييم، هذه الشبكة التي تضمنت مجموعة من المعايير على أساسها يتم تقييم المشروع الاستثماري⁷².

وما يقال عن نص هذه المادة أنها تحمل بالتأكيد قيمة العدالة رمزيا (البعد القيمي)، وتحمل أيضا الوظيفة الجوهرية للكفاءة (البعد النفعي)، فالمشرع الجزائري من خلال هذه المادة ساوى بين المستثمرين

⁷⁰ القانون رقم 23-17، المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق ل 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73، المؤرخة في 2 جمادى الثانية 1445 الموافق ل 16 نوفمبر سنة 2023، ص 05.

⁷¹ أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق ل 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأحكام الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 17 جمادى الثانية عام 1445 الموافق ل 30 ديسمبر سنة 2023، ص 11.

⁷² أنظر الملحق الأول (شبكة التقييم) المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 سالف الذكر، ص 13.

(تكافؤ الفرص)، وحافظ على الشفافية، وفي ذات الوقت اعتمد بعض المعايير المرنة، يجب أن تتوفر لدى المتعامل الاقتصادي، على أساسها يتم تقييم مشروعه الاستثماري، تتمثل فيما يلي: نسبة المساهمة في تنويع الصادرات، المساهمة في تامين الموارد المحلية، نسبة الإدماج من المحتوى المحلي، توفير نسبة تشغيل (عدد من مناصب العمل)، ومبلغ المساهمة من الأموال الخاصة. وما من شك في أن هاجس الفعالية الاقتصادية هو محرك ورشة الإصلاحات هذه.

كذلك من الملاحظات أن المشرع الجزائري يهدف من خلال الآلية المستحدثة، والمتمثلة في المعالجة الالكترونية للطلبات، القضاء على التسيير التقليدي، وهذا ما أكد عليه السادة النواب أثناء تدخلاتهم⁷³، وهذا طبعا كفيل بالتقليل من تكاليف التعاملات (اختزال الإجراءات وتقليص آجال دراسة الملفات، والتقليل من التكلفة المالية من رأس المال لتخليص المعاملات).

ويلاحظ أيضا أنه ربط أمر الاستفادة من الأنظمة التحفيزية بالاستثمار في قطاعات معينة بذاتها، أو الاستثمار في المناطق الخاصة التي تعرف تأخرا كبيرا في مجال التنمية، بالإضافة إلى عدم التوازن الإقليمي، أو في مجال الاستثمارات المهيكلية، بحثا عن الكفاءة الاقتصادية⁷⁴.

كذلك قام المشرع الجزائري بضغط تكلفة المعاملات إلى الحدود الدنيا والمعقولة في العديد من النصوص، نذكر منها على سبيل المثال نص المادة (03) من المرسوم التنفيذي 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي⁷⁵، والتي سعى من خلالها إلى تلافي المنازعات حول الملك العقاري، حيث أكد على التدقيق في الوضعية القانونية للأماكن العقارية، وتطهيرها بصفة نهائية وضبط الأوراق الثبوتية لها قبل وضعها تحت تصرف المستثمرين.

كذلك لدينا نص المادة (10) من نفس المرسوم التنفيذي⁷⁶، والتي تنص على التكفل بتهيئة الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية، حيث تتكفل الوكالات

⁷³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (المجلس الشعبي الوطني) الجريدة الرسمية للمناقشات، الفترة التشريعية التاسعة، دورة البرلمان العادية (2022-2023)، الجلسة العلنية لمناقشة مشروع القانون الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المنعقدة يوم الاثنين 3 يوليو 2023، السنة الثانية، رقم 174، الخميس 04 ذو الحجة عام 1444م الموافق ل 22 جوان سنة 2023.

⁷⁴ أنظر المواد 26-28-30 من القانون رقم 22-18، المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق ل 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 29 ذو الحجة 1443 الموافق ل 28 يوليو 2022، ص 05.

⁷⁵ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق ل 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 17 جمادى الثانية عام 1445 الموافق ل 30 ديسمبر سنة 2023، ص 05.

⁷⁶ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 سالف الذكر، ص 07.

الوطنية للعقار الصناعي بتهيئة، وإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وكذا الحظائر التكنولوجية.

الخاتمة:

في السياسة التشريعية في "إطار المأمول" لزيادة الفعالية والكفاءة في إدارة واستخدام العقار الصناعي وقفنا على فكرتي التناسبية والعائدية، هذا الثنائي المحدود ضمن المفاهيم القاعدية للتنظيم القانوني، والذي بدوره أصبح المنظومة القانونية مجرد قواعد شكلية لا فائدة منها في الواقع العملي.

وما أمكننا استنتاجه هو أن التناسبية والعائدية قطعتين أساسيتين من منظومة التفكير القانونية لمدرسة التحليل الاقتصادي للقانون -والتي تنظر إلى القواعد القانونية باختلاف-، حيث تبدأ أولاً بتقييس مدى كفاءتها وجودتها وذلك من خلال تتبع النتائج العملية لها (النتائج المحققة بالمقارنة مع النتائج والغايات التي سنت من أجلها)، ثم تقوم بعد ذلك بإعمال فكرتي التناسبية والعائدية لمعالجة جوانب القصور التي تتخللها.

وأن القانون أصبح يدرس بمؤشرات، فالتقرير الذي يصدره البنك الدولي سنوياً له علاقة متينة بفكرتي التناسبية والعائدية، ويتضمن مقاييس موضوعية تساعد على إصلاح وتحسين جودة القواعد القانونية. وأنه كلما كانت تكاليف المعاملات معقولة، كان النظام القانوني أكثر كفاءة في جذب الاستثمارات الخاصة، ونقصد بالتكاليف المصاحبة للمعاملات، عدد الإجراءات والمدة اللازمة لتخليص المعاملات، والتكلفة المالية من رأس المال... وهذا ما استنتجناه من الجدول (01). وأنه من المهم جداً، تحديد التكاليف المصاحبة لأي تشريع قبل إقراره، وأخذ التكاليف الخارجية بعين الاعتبار (كالتأثيرات البيئية) تجنباً لاستخدام الأراضي غير المتوافق، وتغدياً لاقتصاد مشوه.

وسجلنا أيضاً أن افتقاد الدول النامية نظاماً دقيقاً لتسجيل الأراضي يعتبر عائقاً رئيسياً للنمو الاقتصادي في هذه الدول، لأنه يقلل من الاستثمارات في هذه الأراضي مخافة مغبة المنازعات التي تنور حول ملكيتها، فضلاً عن أن عدم التسجيل يفضي إلى إخراج تلك الأراضي من نظام الائتمان.

وأن المنظومة القانونية للعقار الصناعي السابقة، نظراً لعدم وضوح السياسة الاقتصادية، لم تأت بمردودها الإيجابي، ولم تحقق أرقاماً جديدة. وأنه يمكن الاستفادة من فكرتي التناسبية والعائدية المتأصلتان في فكر مدرسة التحليل الاقتصادي للقانون، من خلال التعويل عليهما كأساسين لتحسين الكفاءة الاقتصادية للقواعد القانونية النازمة للعقار الصناعي، وكذا التعويل على أساليب مدرسة التحليل الاقتصادي للقانون، لضبط مقتضيات القواعد القانونية، بحيث تحمل البعدين العدلي والنفعي، من أجل زيادة تنافسية المنظومة التشريعية للعقار الصناعي، وتقديم محيط قانوني مرغوب للاستثمار.

كما يمكن الاستفادة من التقارير التي يصدرها البنك الدولي، فهي بمثابة البديل أو المرآة العاكسة للمنظومة التشريعية، حيث توفر مجموعة من المعارف تساعد على إصلاح المنظومة التشريعية للعقار الصناعي، ورفع درجة الجودة في إدارة الأراضي الموجهة للاستثمار الصناعي من جهة، ومن جهة أخرى تساعد صانعي السياسات على تخفيض التكاليف المصاحبة للتشريع، والحد من تعقيدها، وتحسين أداء المؤسسات الفاعلة.

ولعل سالف الاستنتاجات تنتهي بنا إلى اقتراح بعض التوصيات التي نتمنى أن يتم الاشتغال عليها:

-محاولة الوصول إلى سياسة تشريعية أكثر انضباطاً، وذلك من خلال فهم وإدراك الهدف من وضع القواعد القانونية النازمة للعقار الصناعي، وتوفير شروط كفاءة عملها.

-الانفتاح على المنظومات القانونية المقارنة المشابهة.