

## نظام عقد امتياز استغلال العقار الصناعي كأرضية للاستثمار الأجنبي

عبد الغني حسونة

الدرجة العلمية : أستاذ محاضر قسم أ

### ملخص:

بالنظر إلى أهمية الاستثمار لا سيما الأجنبي منه في خلق ديناميكية تنموية في جميع القطاعات ، و في إطار سياسته لتشجيع و تطوير الاستثمار الأجنبي في البلاد اعتمد المشرع الجزائري جملة من الآليات و التحفيزات التي أقرها ضمن القوانين المتعاقبة ذات الصلة بمجال الاستثمار ، و من جملة الآليات التي أقرها هو نظام امتياز استغلال العقار الصناعي كمحاولة منه للحد من إشكالية محدودية و ارتفاع تكاليف الأراضي القابلة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، هذه الإشكالية تعد من بين أهم الأسباب و الدوافع التي تحول دون تشجيع و تكريس الاستثمار الأجنبي ، هذا و قد تم النص على هذا النظام من خلال القانون 11-06 قبل أن يلغى بموجب الأمر 04-08 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ليقوم بعد ذلك بتعديل هذا الأخير من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، و في هذا الإطار تندرج إشكالية هذه المداخلة حول : مدى فعالية نظام امتياز استغلال العقار الصناعي في تكريس و تنشيط الاستثمار الأجنبي في الجزائر ؟

كلمات مفتاحية: فعالية، العقار الصناعي، الاستثمار الاجنبي المباشر، الجزائر

### Abstract :

Given the importance of investment, especially foreign investment, in creating a developmental dynamic in all sectors, and within the framework of its policy to encourage and develop foreign investment in the country, the Algerian legislature adopted a set of mechanisms and incentives that it approved within the successive laws related to the field of investment, and among the mechanisms that It was approved by the system of concessions for the exploitation of industrial real estate as an attempt to reduce the problem of limited and high costs of land capable of incubating investment projects. This problem is among the most important reasons and motives that prevent the encouragement and devotion of foreign investment, and this has been stipulated in this system through Law 11-06 before it was canceled according to Order 08-04 specifying the conditions and methods of granting concessions on lands belonging to private property of the state and directed to the completion

of investment projects, to then amend the latter through the supplementary finance law of 2011, and in this context this problem falls The intervention on: How effective is the concession system for the exploitation of industrial real estate in devoting and stimulating foreign investment in Algeria?

**Key words: efficiency, industrial real estate, foreign direct investment, Algeria**

**مقدمة :** بالنظر إلى أهمية الاستثمار لا سيما الأجنبي منه في خلق ديناميكية تنموية في جميع القطاعات ، و في إطار سياسته لتشجيع و تطوير الاستثمار الأجنبي في البلاد اعتمد المشرع الجزائري جملة من الآليات و التحفيزات التي أقرها ضمن القوانين المتعاقبة ذات الصلة بمجال الاستثمار .

و من جملة الآليات التي أقرها هو نظام امتياز استغلال العقار الصناعي كمحاولة منه للحد من إشكالية محدودية و ارتفاع تكاليف الأراضي القابلة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، هذه الإشكالية تعد من بين أهم الأسباب و الدوافع التي تحول دون تشجيع و تكريس الاستثمار الأجنبي ، هذا و قد تم النص على هذا النظام من خلال القانون 06-11 قبل أن يلغى بموجب الأمر 08-04 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ليقوم بعد ذلك بتعديل هذا الأخير من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

حيث تضمن هذين الأخيرين جملة من الضوابط تحدد طرق منح الامتياز على العقار الصناعي الموجه لاستغلال المشاريع الاستثمارية ، و كذا الالتزامات المترتبة على المستفيد من الامتياز ، فضلا عن الحقوق و الضمانات الممنوحة للمستفيد من حق الامتياز .

و في هذا الإطار تندرج إشكالية هذه المداخلة حول : مدى فعالية نظام امتياز استغلال

**العقار الصناعي في تكريس و تنشيط الاستثمار الأجنبي في الجزائر ؟**

الإجابة على هذه الإشكالية تقودنا إلى بحث هذا الموضوع من خلال النقاط التالية :

الفرع الأول : ماهية عقد امتياز استغلال العقار الصناعي .

الفرع الثاني : طرق منح امتياز استغلال العقار الصناعي .

الفرع الثالث : الأعباء المترتبة على المستفيد من حق الامتياز.

الفرع الرابع : الحقوق المترتبة للمستفيد من عقد الامتياز استغلال العقار الصناعي.

الفرع الأول : ماهية عقد امتياز استغلال العقار الصناعي : يتخذ معنى امتياز استغلال العقار الصناعي في قوانين الاستثمار معنى يختلف عن المعاني الموجودة في الأطر القانونية الأخرى كالقانون المدني و القانون الإداري ، كما يمتد عقد امتياز العقار الصناعي ليشمل عقارات ذات طبيعة مختلفة كالأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة ، الأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات ، الأملك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

أولاً: مفهوم عقد امتياز العقار الصناعي : يتخذ الامتياز معاني عدة بالنظر إلى الإطار القانوني المتواجد في إطاره ، حيث يأخذ معنى الأولوية في أحكام القانون المدني إذ ينشأ بمقتضى نص في القانون و يتقرر على أموال المدين جميعاً أو بالتعيين مراعاة لصفة خاصة تقوم في الدين فيعتبر ديناً ممتاز يستوفى بالتقدم و الأولوية على الديون العادية<sup>(1)</sup>.

أما في القانون الإداري فالامتياز هو أحد طرق إدارة المرافق العامة ، بحيث تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية إلى أحد الأفراد أو أشخاص القانون الخاص بإدارة مرافق اقتصادية و استغلاله لمدة محدودة و ذلك عن طريق عمال أو أموال يقدمها الملتزم و على مسؤوليته ، و في مقابل يتقاضى رسوما يدفعها كل من انتفع بخدمات المرفق<sup>(2)</sup>.

في حين أن الامتياز في إطار أحكام الاستثمار في العقار الصناعي يتخذ معنى آخر ظهر و تطور مع القوانين ذات الصلة بالاستثمار ، حيث عرفه المشرع الجزائري من خلال الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09- 152 في إطار أحكامه التمهيديّة<sup>(3)</sup> بأنه الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري .

و بهذا المعنى يتطابق حق الامتياز المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه مع معنى الانتفاع المنصوص عليه في أحكام القانون المدني الذي ينصرف إلى أنه حق عيني أصلي يخول بمقتضاه ممارسة سلطتي الاستعمال و الاستغلال دون التصرف و الذي يبقى دائما في يد مالك الرقبة في انتظار استرجاع الملكية الكاملة عند انتهاء حق الانتفاع.<sup>(4)</sup>

**ثانيا : نطاق العقار الصناعي محل عقد الامتياز:** يمتد عقد امتياز استغلال العقار الصناعي ليشمل عقارات ذات طبيعة مختلفة كالأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة ، الأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات ، الأملك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية .

**1- الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة :** وفقا لأحكام المادة 03 من الأمر 04-08 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>(5)</sup> تعتبر الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الوعاء الأساسي لاستقبال و احتواء المشاريع الاستثمارية الوطنية و الأجنبية .

و يقصد بالأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وفقا لما ذهب إليه المشرع الجزائري في المادة 03 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية بأنها تلك الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية ، و التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية . (6)

كما يدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة الأراضي الموجودة بالمناطق الصناعية التي تم إعادة إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة طبقا للفقرة 02 للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

و جدير بالذكر أن المناطق الصناعية و التي تشغل مجالات عقارية هامة ، تم إنشاؤها بموجب القانون 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية ، الذي حدد شروط إنشاء 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات و الولايات و عبر كامل التراب الوطني ، و تم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84-55 .

**ثانيا : الأراضي المتواجدة بمنطقة النشاطات :** في إطار تحديده لمجال تطبيق نظام الامتياز نص المشرع الجزائري من خلال الفقرة 03 للمادة 07 من المرسوم التنفيذي 09-152 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية سالف الذكر ، على أنه تخضع أيضا لأحكام هذا المرسوم الأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات و المتوفرة عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ، و على هذا الأساس يسري نظام الامتياز على الأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات .

و مناطق النشاطات المشار إليها أعلاه يتم إحداثها بموجب قرارات إدارية صادرة عن المجالس المحلية المنتخبة لاسيما البلدية منها في إطار تنشيط النشاطات الاقتصادية على

المستوى المحلي ، و يتم تسيرها من قبل وكالات ولاتية للتنظيم و التسيير الحضري العقاريين ، هذه الأخيرة يتم إنشاؤها من طرف المجالس الشعبية الولائية (7) و في ذات السياق أوجد المشرع لجنة استشارية على مستوى وزارة لداخلية يرأسها الوزير المكلف بالداخلية أو ممثلة وعضوية ممثلي عدد من القطاعات الوزارية ( الداخلية ، المالية ، السكن و التعمير ، البيئة و التهيئة العمرانية ، الفلاحة و التنمية الريفية ، السياحة ) ، حيث يتمثل دورها في إبداء الرأي المسبق في عمليات التنازل عن الأراضي المخصصة مسبقا لانجاز تجهيزات عمومية طبقا لأدوات التهيئة و التعمير و المقترحة لاستعمالات أخرى ، و التابعة للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم الحضري (8)، حيث يستشف من هذا النص القانوني إمكانية التنازل أو بيع الأراضي المتواجدة في منطقة النشاطات . و في هذا الإطار نلاحظ ازدواجية موقف المشرع الجزائري في أسلوب أو طريقة استغلال العقار الصناعي المشكل من الأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات ، حيث يتبنى أسلوب الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 09-152 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية من جهة ، و من جهة أخرى يتبنى أسلوب البيع أو التنازل في إطار المرسوم التنفيذي 03-408 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 90-405 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، و على هذا الأساس يتعين على المشرع توضيح و توحيد موقفه بخصوص طبيعة عمليات استغلال العقار الصناعي بمنطقة النشاطات تجنباً للوقوع في ازدواجية التطبيق .

ثالثا : الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية :

تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة<sup>(9)</sup>

في حين يقصد بالأصول الفائضة حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-153 سالف الذكر بأنها تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية حيث تتمثل بشكل أساسي في :

- الأملاك العقارية غير المستغلة التابعة أو التي لم يتم استغلالها لوجهة ما ، عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية .
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة .
- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجتمعات عقارية أوسع ، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة و غير اللازمة لنشاطها .
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير و التي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية .
- الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية .

**الفرع الثاني : طرق منح امتياز استغلال العقار الصناعي :** تبني المشرع الجزائري من خلال الأمر 08-04 سالف الذكر ، طريقتين في منح امتياز استغلال العقار الصناعي ، تتمثل الأولى في أسلوب المزاد العلني ، و الثانية في أسلوب التراضي قبل أن يعدل عن رأيه هذا و يقوم بإلغاء الأسلوب الأول ، و يعمل على تكريس الأسلوب الثاني فقط ، و ذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011<sup>(10)</sup>.

حيث كان يتخذ قرار ترخيص منح الامتياز بالمزاد العلني الوزير المكلف بالسياحة عندما يكون العقار المعني موجود بمنطقة توسع سياحي و هذا باقتراح من الوكالة الوطنية للتنمية

السياحية ، أما إذا كانت الأرضية تابعة للدولة و تم إسناد تسييرها إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري فإنه يتخذ قرار ترخيص منح الامتياز الوزير المكلف بترقية الاستثمارات و باقتراح من هذه الوكالة ، و إذا كانت الأرضية المعنية موجودة داخل محيط مدينة جديدة يرخص منح الامتياز بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة ، في حين إذا كانت الأرضية المعنية موجودة خارج المجالات السابق ذكرها فإنه يرخص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني الوالي المختص إقليميا باقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار .

أما منح الامتياز لاستغلال العقار الصناعي عن طريق التراضي فقد كان يتم بموجب ترخيص من مجلس الوزراء و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار بعد عرض المشاريع الاستثمارية على هذا الأخير من قبل الوزير المعني أو الوالي المختص إقليميا وفقا لما نص عليه المشرع في المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-152 سالف الذكر .

أما بعد التعديل الذي أحدثه المشرع الجزائري من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، و الإبقاء على أسلوب التراضي فقد أصبح منح الامتياز يتم بقرار من الوالي المختص إقليميا، باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاطات ، و بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة في محيط المدينة الجديدة ، أو بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي الواقعة في مناطق التوسع السياحي ، ...و بعد موافقة وزير القطاع المختص<sup>(11)</sup> .

و مما سبق نلاحظ التعديل الذي قام به المشرع أيضا في الجهة صاحبة الصلاحية في منح امتياز استغلال العقار الصناعي في أسلوب التراضي المعتمد في ظل القانون

**04-08 و المرسوم التنفيذي 09-152 المطبق له ، حيث كان يتم الترخيص بمنح الامتياز من قبل مجلس الوزراء بعد اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار ، ليصبح الوالي المختص إقليميا هو صاحب الاختصاص بمنح الامتياز من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011.**

و في هذا السياق نلاحظ أن المشرع الجزائري بتكريسه لمنح الامتياز بالتراضي وفقا لما سبق يكون قد عمل على التخفيف من الأعباء الإدارية و المالية على المستثمر الأجنبي ، و ذلك بالنظر إلى ما كان يتطلبه النظام السابق من مراحل و إجراءات مركزية إدارية و حتى سياسية طويلة .

حيث يلاحظ مروره بمراحل عدة بدأ من اقتراحه من طرف الوالي أو الوزير المعني الذي يقدم إلى المجلس الوطني للاستثمار ، ثم دراسته و اقتراحه مرة أخرى من طرف هذا الأخير ليقدمه إلى مجلس الوزراء - هذا الأخير ينعقد في الغالب وفقا للظروف و المتغيرات السياسية - ، الذي يقرر بشأن منحه أو لا ، و كل هذه المراحل قد تتطلب وقت طويل يمكن أن يصل إلى أشهر أو سنوات

من جهة أخرى تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري ، قد وسع في تطبيق أسلوب التراضي على كل القطاعات و المجالات من دون استثناء ، و ذلك بإلغائه للمادة 07 من الأمر 04-08 سالف الذكر بموجب المادة 16 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 سالف الذكر ، و التي كان المشرع يقر من خلالها نظام توجيه الاستثمار الأجنبي نحو قطاعات معينة ، حيث كانت المادة 07 المذكورة أعلاه تحصر مجالات المشاريع الاستثمارية التي يمكن أن تستفيد من منح الامتياز بالتراضي في :

- المشاريع التي يكون لها طابع الأولوية و الأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الإنتاجية التي يمكن أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الإستراتيجية للاقتصاد الوطني .
- تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن من خلال العمليات التي تدخل في إطار السياسة السكنية .

- تكون محدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة بشكل قوي و تعكس على الخصوص تقليص البطالة في المنطقة و التحويل التكنولوجي .
  - تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة و التي يحدد قائمها المجلس الوطني للاستثمار .
- و بالتالي أصبح مجال الاستثمار مرهون بإرادة المستثمر الأجنبي و رغباته لا بإرادة الدولة .

**الفرع الثالث : الأعباء المترتبة على المستفيد من حق الامتياز :** أخضع المشرع الجزائري على المستفيد من حق امتياز استغلال العقار الصناعي جملة من الأعباء و الالتزامات تؤدي مخالفتها إلى إسقاط حقه في الامتياز .

**أولاً: الأعباء المالية :** رتب المشرع الجزائري وفقاً للمادة 09 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 سالف الذكر ، على المستفيد من حق الامتياز تسديد إتاوة إيجارية سنوية تحدد قيمتها من قبل إدارة أملاك الدولة بنسبة 20/1 ( 5 % ) من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز .

هذا و يتم تحيين الإتاوة الإيجارية السنوية عند انقضاء كل فترة 11 سنة بناء على تقييم تعدده مصالح أملاك الدولة استناد على السوق العقارية .

و بمفهوم المخالفة تبقى قيمة الإتاوة السنوية الإيجارية ثابتة لمدة مقبولة 11 سنة على الأقل ، حيث يبقى خلالها العبء المالي على المستثمر مستقراً ما يساعده على تنمية و تطوير نشاطاته ، بعيد عن أعباء مالية إضافية .

فضلاً عن ما سبق أخضع المشرع الجزائري نظام الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة إلى تخفيضات تطبق بناء على مراحل انجاز و استغلال المشروع الاستثماري من جهة ، و من جهة أخرى على مكان انجازه و استغلاله .

- حيث تخفض قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية بنسبة 90 % خلال فترة انجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات .
  - نسبة 50 % خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات .
  - الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشرة سنوات و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50 % من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب و الهضاب العليا .
  - الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة خمسة عشر سنة و ترتفع بعد هذه المدة إلى 50 % من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في مناطق الجنوب الكبير .
- من خلال ما سبق نلاحظ أن التخفيضات الكبيرة و الهامة التي أقرها المشرع على قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية كانت على مستويين ، الأول يرتبط بعمر الاستثمار ، و الثاني يتعلق بمكان تواجد الاستثمار .
- فعلى المستوى الأول نجد أن المشرع أقر تخفيضات تتناسب و المردود المالي للمشروع الاستثماري ، حيث بلغت نسبة التخفيض 90 % من القيمة التجارية للأرض محل الامتياز في مرحلة انجاز الاستثمار التي تمتد من سنة إلى ثلاث سنوات ، كون هذه الفترة لا ينتج عنها أي مردود مالي بل تتطلب أعباء و نفقات من أجل الوصول بالاستثمار إلى مرحلة الاستغلال لترتفع معه الإتاوة الإيجارية السنوية و يصل التخفيض إلى 50 % من القيمة التجارية للأرض محل الامتياز لمدة من سنة إلى 03 سنوات حيث تعرف هذه الفترة بدأ الإنتاج و استرجاع التكاليف و النفقات المالية للاستثمار .
- أما على المستوى الثاني فتخفيض الإتاوة الإيجارية السنوية يتم بناء على مكان تواجد الاستثمار ، حيث عمل المشرع على توجيه الاستثمارات الأجنبية إلى مناطق الهضاب العليا و الجنوب و الجنوب الكبير ، عندما أقر تخفيضات تتناسب و طبيعة هذه المناطق ، حيث تصل هذه التخفيضات إلى حد اعتبار منح الامتياز يكون بالمجان لفترات زمنية تصل إلى غاية 15 سنة بمنطقة الجنوب الكبير .

و أكثر من ذلك تجدر الإشارة إلى أن المشرع أقر أيضا إمكانية استفادة المشاريع الاستثمارية المستفيدة من الامتياز بالتراضي و بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار ، و بعد قرار من مجلس الوزراء من تخفيض إضافي في مبلغ الإتاوة الإجارية السنوية المحددة من إدارة أملاك الدولة<sup>(12)</sup>.

**ثانيا: الأعباء الأخرى :** من بين الأعباء الأخرى التي فرضها المشرع على صاحب الحق في الامتياز طبقا للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 09-152 سالف الذكر ، أنه يتعين على صاحب الحق في الامتياز إبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يبلغ مدير الثقافة للولاية بكل الممتلكات الثقافية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز بقصد حمايتها و الحفاظ عليها ، حيث تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصا البنيات و الفسيفساء و النقوش الخفية و التماثيل و الميداليات و المزهريات و النقود القديمة و كذلك الأسلحة و التي قد تكتشف على الأرض أو تحت باطن الأرض محل منح الامتياز .

كما حضر المشرع من خلال المادة 15 من الملحق المتضمن دفتر الشروط النموذجي لامتياز استغلال العقار الصناعي عن طريق المزاد العلني التابع للمرسوم التنفيذي 09-152 ، على المستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن منح الامتياز قبل إتمام المشروع و تشغيله ، و يحضر على المستفيد أيضا تحت طائلة الإسقاط ، من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوح امتيازها لأغراض غير تلك منحت له لأجلها .

في هذا الصدد نلاحظ أن المشرع وضع ضوابط على المستثمر الأجنبي المستفيد من حق الامتياز تستهدف تحقيق المصلحة العامة في جانبها الثقافي و التراثي من جهة و الاقتصادي من جهة أخرى بشكل يضمن عدم تحويل العقار الصناعي عن الوجهة والهدف المخصص لأجله .

**الفرع الرابع : الحقوق المترتبة للمستفيد من عقد الامتياز استغلال العقار الصناعي :**

أولاً: وفقاً لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-152 سالف الذكر يستفيد لصاحب الحق في الامتياز من مدة لهذا الأخير تقدر بـ 33 سنة قابلة للتجديد مرتين في حدود 99 سنة .

و تجدر الإشارة إلى أن إلغاء حق الامتياز بعد انتهاء هذه الفترة لا يؤدي بالضرورة إلى نزع أو سحب العقار من يد المستثمر ، بل يمكن أن يبقى هذا الأخير شاغلاً و مستغلاً للعقار و لكن باحتساب الإتاوة الإيجارية السنوية بحسب السوق العقارية ، و على الرغم من ارتفاع أعباء و تكاليف المشروع الاستثماري موضوع عقد الامتياز المنتهي إلا أن إمكانية استمرار استغلال العقار يشكل ضماناً للمستثمر الأجنبي في ضمان استمرار مشروعه الاستثماري .

ثانياً: إضافة إلى المتطلبات المنصوص عليها في مجال التهيئة و التعمير و الخاصة بصفة طالب رخصة البناء ( المالك ، الحائز ، الوكيل ، المستأجر المرخص له )<sup>(13)</sup> ، خول المشرع للمستفيد من الامتياز الحصول على رخصة البناء استناداً إلى حقه في امتياز استغلال العقار الصناعي ، كما سمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز و كذلك على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها و ذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط .<sup>(14)</sup>

بمعنى أن المشرع أسبغ على الحق العيني العقاري و المتمثل في حق الاستعمال و الاستغلال الناشئ عن الامتياز وصف الملكية التي تعد من بين الضمانات البنكية ، الأمر الذي ييسر و ويضمن تمويل المشروعات الاستثمارية من طرف المؤسسات المالية .

**ثالثاً:** في إطار الضمانات عند إتمام مشروع الاستثمار تكرر إجبارياً ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوباً بمبادرة هذا الأخير و بعقد موثق ، كما تكون ملكية البنايات و الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل ، بشرط انجاز البنايات المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانوناً بشهادة المطابقة من المصالح المختصة بالتعمير ، وكذا بدأ النشاط المعائن قانوناً حسب الحالة من طرف اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار أو من الوكالة الوطنية للتنمية السياحية أو من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة ، كما يجب أن يتم معاينة بدأ النشاط من قبل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، فضلاً عن إعلام إدارة أملاك الدولة بكل معاملة يحتمل إجراؤها على حق الامتياز<sup>(15)</sup>.

**رابعاً:** كما منح المشرع بناء على المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09-152 سالف الذكر أجل إضافي لاستكمال مشروعه الاستثماري مقراً بأنه إذا لم يتمكن صاحب الامتياز من إتمام مشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط و رخصة البناء ، يمكن منحه أجلاً إضافياً يتراوح من سنة إلى 03 سنوات حسب طبيعة و أهمية المشروع .

أما في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي يؤدي إلى إسقاط الحق إلى دفع الدولة تعويضاً مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية ، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض ، و يتم تحديد فائض القيمة من قبل إدارة أملاك الدولة .

**الخاتمة :** في ختام هذه المداخلة نخلص إلى القول بأن المشرع الجزائري و في سبيل إيجاد حلول للعراقيل التي تواجه تكريس و تشجيع الاستثمار الأجنبي لاسيما إشكالية محدودية العقار الصناعي و للحد من هذه المحدودية عمل المشرع على وضع نظام أقر فيه العديد من التدابير و الإجراءات التي يمكن وصفها بالإيجابية حيث تظهر هذه الأخيرة الإجراءات في :

- تبسيط إجراءات منح الامتياز عن طريق التراضي بنقل صلاحية منحه من مجلس الوزراء إلى الوالي المختص إقليميا.
  - ثبات قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية للعقار محل الامتياز لمدة مقبولة 11 سنة على الأقل ، حيث يبقى خلالها العبء المالي على المستثمر الأجنبي مستقرا ما يساعده على تنمية و تطوير نشاطاته ، بعيد عن أعباء مالية إضافية .
  - أقر المشرع الجزائري تخفيضات في الإتاوة الإيجارية السنوية للعقارات محل الامتياز تتناسب و المردود المالي و الاقتصادي للاستثمار .
  - عمل المشرع الجزائري من خلال أحكام الإتاوة الإيجارية السنوية المتضمنة في نظام امتياز استغلال العقار الصناعي على توجيه الاستثمار الأجنبي نحو مناطق الهضاب و الجنوب و الجنوب الكبير ، بعد أن كان يعمل على توجيه الاستثمار نحو قطاعات معينة .
  - كرس المشرع نظام امتياز استغلال العقار الصناعي لمدة طويلة نسبيا تقترب إلى الملكية حيث تصل إلى 99 سنة .
  - أسبغ المشرع على الحق العيني العقاري و المتمثل في حق الاستعمال و الاستغلال الناشئ عن الامتياز وصف الملكية التي تعد من بين الضمانات البنكية ، الأمر الذي ييسر ويضمن تمويل المشروعات الاستثمارية من طرف المؤسسات المالية .
  - يؤدي إسقاط حق الامتياز إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر الأجنبي على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية ، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد و سعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض.
- و على خلاف كل ما سبق يتعين على المشرع توضيح و توحيد موقفه بخصوص طبيعة عمليات استغلال العقار الصناعي بمنطقة النشاطات تجنبا للوقوع في ازدواجية التطبيق
- حيث نلاحظ ازدواجية موقف المشرع الجزائري في أسلوب استغلال العقار الصناعي المشكل من الأراضي المتواجدة بمناطق النشاطات ، حيث يتبنى أسلوب الامتياز في إطار المرسوم التنفيذي 09-152 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية من جهة ، و من جهة أخرى يتبنى أسلوب البيع أو التنازل في إطار المرسوم التنفيذي 03-408 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 90-405 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك

## الفهرس

- (1) عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون : النظرية العامة للحق ، دار هومة ، الجزائر ، 2011 ، ص 28.
- (2) عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2007 ، ص 356.
- (3) المرسوم التنفيذي رقم 152-09 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لشروط و كفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ج ر ، عدد 27
- (4) عبد المجيد زعلان، مرجع سابق ، ص 356.
- (5) الأمر 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 ، المحدد لشروط و كفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ج ر ، عدد 49 .
- (6) القانون 30-90 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل و المتمم ، ج ر ، عدد 52.
- (7) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 408-03 المؤرخ في 05-11-2003 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 405-90 المؤرخ في 22-12-1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، ج ر ، عدد 68.
- (8) المادة 26 من المرسوم التنفيذي 408-03 ، مرجع سابق.
- (9) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 153-09 ، المؤرخ في 02-05-2009 ، الذي يحدد شروط و كفايات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة ، و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ، ج ر ، عدد 27.
- (10) القانون 11-11 المؤرخ في 18-07-2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، ج ر ، عدد 40.
- (11) المادة 05 من القانون 11-11 ، مرجع سابق .
- (12) المادة 08 من قانون 11-11 ، مرجع سابق .
- (13) المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176-91 ، المؤرخ في 28-05-1991 ، المتعلق بتحديد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ، ج.ر. ، عدد 26
- (14) المادة 11 من الأمر 08-04 ، مرجع سابق .
- (15) المادة 19 من المرسوم التنفيذي 152-09 ، مرجع سابق