

Ministère de l'Enseignement Supérieur
et de la Recherche Scientifique

Université de Ghardaia
Faculté de Droit et des Sciences Politiques
Département de Droit



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

شهادة تصحيح

يشهد الأستاذ الدكتور... السيد... اجبر... كمال...
بصفته رئيسا:..... في لجنة المناقشة لمذكرة

الماستر

الطالب (ة):... بختيوار... رقية... رقم التسجيل: 181839.08.19.65

الطالب (ة):..... رقم التسجيل:

تخصص:..... قانون خاص..... دفعة: 2024..... لنظام رقم

(د)

أن المذكرة المعنونة بـ:..... الخدمات القانونية لتشجيع الاستثمار في ظل البقانون
رقم 22-18.....

تم تصحيحها من طرف الطالب / الطالبين وهي صالحة للإيداع.

غرداية في: 7... 2024.....

رئيس القسم

مضاء الأستاذ رئيس اللجنة المكلف بمتابعة التصحيح

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



الضمانات القانونية لتشجيع الإستثمار
في ظل القانون رقم 18-22

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص: قانون خاص

إشراف الدكتور:

د. بن أوزينة امحمد

إعداد الطالبة:

يحي رقية

نوقشت بتاريخ: 2024/06/09

أمام اللجنة المكونة من السادة:

الاسم و اللقب	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
كمال بوداحرة	دكتور	جامعة غرداية	رئيسا
محمد بن أوزينة	دكتور	جامعة غرداية	مشرفا ومقررا
آمنة مجدوب	دكتورة	جامعة غرداية	مناقشا

الموسم الجامعي: 2024 / 2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الشكر والعرفان

الحمد لله تعالى الذي بنعمته و بفضلہ تتم الأعمال الصالحات و الحمد لله على نعمه

علينا

نشكر كل من أعاننا على إنجاز هذا العمل و نتقدم بجزيل الشكر و عظيم الإمتنان

للأستاذ "بن أوزينة امحمد" على تفضله للإشراف على هذا العمل و على جهده و

نصائحه القيمة و متابعته لنا التي أعانتنا في إتمام هذه الدراسة و على تواضعه

الكبير فله جزيل الشكر و الإحترام و التقدير جزاه الله خير جزاء

كما نشكر جميع أساتذتنا الذين لم يبخلوا علينا بالوقت و العلم.

و في الختام لا يفوتنا تقديم الشكر و التقدير لكل الأسرة الجامعية

لقسم الحقوق.

الإهداء

من قال أنا لها نالها

و أنا لها و إن أبت رغما عنها أتيت بها

أهدي هذا النجاح لنفسي أولاً ثم إلى كل من سعى معي لإتمام هذه المسيرة دمت لي سنداً
إلى من دعمني بلا حدود و أعطاني بلا مقابل إلى من علمني أن الدنيا كفاح و سلاحها العلم
و المعرفة و إلى من غرس في روحي مكارم الأخلاق وقوتي من بعد الله "والدي الغالي"
إلى من جعل الله الجنة تحت اقدامها و إلى من كان دعاؤها سر نجاحي إلى معلمتي الأولى
"والدتي الحنونة"

إلى الأعمدة الثابتة في الحياة ، الداعمين الساندين أرضي الصلبة و جداري المتين إلى من
مدت أياديهم في أوقات الضعف إلى من شد الله بهم عضدي فكانوا خير معين إخوتي (عزام،
جمال، مونية، سمية)

الحمد لله شكراً و إمتناناً على البدء و الختام

و آخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

الجمهورية الجزائرية	ج ج:
الجريدة الرسمية	ج ر:
صفحة	ص:
طبعة	ط:

ثانياً: باللغة الأجنبية

ANDI	L'Agence nationale du développement des investissements
APSI	Agence de Promotion, de Soutien et de Suivi de l'Investissement
ANPI	Agence Nationale pour la Promotion des Investissements
ANIREF	Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière

مقدمة

تلعب الاستثمارات دوراً هاماً في دعم الاقتصاد الوطني، حيث تسهم في تعزيز الاستقرار الاقتصادي وتحفيز النمو المستدام من خلال جذب المستثمرين وتشجيعهم على زيادة استثماراتهم. يتطلب ذلك إنشاء بيئة استثمارية تنافسية وخالية من العقبات، بالإضافة إلى توفير الضمانات اللازمة للمستثمرين. في ظل التحولات الاقتصادية العالمية والمنافسة الشديدة بين الدول على جذب الاستثمارات، أصبحت للإستثمارات أهمية كبيرة أكثر من أي وقت مضى بالنسبة للدول النامية بما في ذلك الجزائر. فقد عملت الجزائر على جذب الاستثمارات كوسيلة لتحقيق التنمية الاقتصادية وتوفير فرص العمل لمواطنيها.

قانون الاستثمار في الجزائر يقدم إطاراً قانونياً متكاملاً لتنظيم وتشجيع الاستثمارات، سواء كانت محلية أو أجنبية، في البلاد. يُعتبر هذا القانون أساسياً لتعزيز النمو الاقتصادي وتحقيق التنمية المستدامة من خلال توفير بيئة استثمارية آمنة ومحفزة. أحد الجوانب الرئيسية التي يركز عليها قانون الاستثمار هي الضمانات القانونية التي يوفرها للمستثمرين.

وفر هذا الأخير ضمانات قوية لحماية حقوق الملكية والممتلكات للمستثمرين. يحظى المستثمرون بالضمانات التي تضمن حقوقهم في الممتلكات التي يمتلكونها أو ينشئونها في إطار استثماراتهم بالجزائر

إضافة ل ضمانات للحماية القانونية للمستثمرين، حيث يضمن لهم الوصول إلى القضاء والحصول على دعم قانوني في حال وقوع نزاعات أو مشكلات تتعلق بأنشطتهم الاستثمارية. هذا يساعد على تعزيز الثقة في النظام القانوني وتحفيز المزيد من الاستثمارات.

يحمي المستثمرين من التغييرات القانونية والضريبية غير المتوقعة، مما يخلق بيئة مستقرة ومواتية للاستثمار. هذا يشمل الحفاظ على الاستقرار القانوني والضريبي للمستثمرين على مدى فترات طويلة، ويعزز من جاذبية الجزائر كوجهة استثمارية موثوقة.

فقد كرسّت الضمانات القانونية في قانون الاستثمار الجزائري إطاراً قانونياً شاملاً يدعم التنمية الاقتصادية المستدامة ويعزز الثقة بالاستثمارات، مما يسهم في تعزيز الاقتصاد الوطني وتحقيق الازدهار المستدام.

تعكس سلسلة القوانين المتعاقبة في مجال الاستثمار في الجزائر الاهتمام المستمر والتطور التدريجي الذي أولاه المشرع لهذا الجانب الحيوي من الاقتصاد.

إذ يدرك المشرع الأهمية البالغة لعمليات الاستثمار في تحقيق التنمية الاقتصادية وتحقيق الرخاء للمجتمع والبلاد بأسرها. وتطورت الرؤى والسياسات الاستثمارية مع تطور الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية، مما أدى إلى تحسين المزايا والضمانات المقدمة للمستثمرين، ولا سيما المستثمرين الأجانب.

وتكمن أهمية الموضوع إلى دراسة تأثير قانون الاستثمار رقم 22-18، والإصلاحات التي تبعته على العملية الاستثمارية بشكل شامل.

إذ يعتبر هذا القانون نقطة تحول رئيسية في تنظيم الاستثمار في البلاد حيث تم تحديث الإطار القانوني ليتناسب مع التطورات الحديثة في مجال الاستثمار وتوفير بيئة أكثر جاذبية وشفافية للمستثمرين، مما ينعكس إيجاباً على الاقتصاد الوطني ويعزز من فرص النمو والتنمية المستدامة.

سيتم تناول الموضوع بشمولية من خلال استعراض الأحكام والمواد الرئيسية في القوانين المذكورة، وتحليل التأثيرات الاقتصادية والقانونية لهذه القوانين على البيئة الاستثمارية في الجزائر. و يعود سبب إختيارنا لهذا الموضوع تحت عنوان "ضمانات تشجيع الإستثمار في ظل قانون 22-18" لعدة أسباب أهمها:

دوافع ذاتية تتمثل في الميول الشخصي لدراسة هذا الموضوع و أهمية مجال الإستثمار في تحقيق تنمية إقتصادية و إجتماعية.

أما الدوافع الموضوعية فتتمثل في الاهتمام الملاحظ و الغير المسبوق للدولة الجزائرية لمجال الإستثمار و كذا التعرف على الأحكام القانونية المؤطرة لهذا الأخير.

والهدف من الدراسة فنحن نسعى من خلال دراستنا هذه إلى

-التعرف التطور التشريعي لقانون الإستثمار و قانون العقار الاقتصادي نظرا للعلاقة المتداخلة لمجال العقار بمجال الإستثمار

-عرض ضمانات و تحفيزات المقدمة للمستثمر من خلال قانون 22-18، و كذا الجهة المانحة للعقار الاقتصادي و مقارنة بعضها بالأحكام الصادرة في القوانين السابقة للإستثمار.

-إثراء مكتبة الكلية بمرجع جديد يتعلق بالإستثمار.

و في سبيل السعي إلى تحقيق الأهداف السابقة إستعنا بدراسات سابقة و هي:

-مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة ماستر في القانون، للطلبة أسامة شابي و إيمان مرزوقي، بعنوان تأثير القانون 22-18 على الإستثمار في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945-قالمة. 2023/2022

-مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي للطالبتين زيان ليلي و سعودي خديجة، بعنوان حماية المستثمر في ظل قانون 22-18 المتعلق بالإستثمار، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة. 2023/2022

ومما سبق وقصد التعرف أكثر على قانون الإستثمار 22-18 والضمانات الممنوحة للمستثمر و كذا قانون العقار الاقتصادي 23-17 و دوره في تحقيق التطور الاقتصادي وللتعمق أكثر في الموضوع نطرح الإشكال التالي:

ماهي الضمانات القانونية التي تضمنها المشرع الجزائري في قانون الإستثمار رقم 22-

بالنسبة للمنهج المعتمد فإعتمدتا في دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي الذي يقوم على جمع الحقائق و المعلومات و تحليل النصوص القانونية، إضافة للمنهج المقارن.

من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا، تم تقسيم دراستنا إلى فصلين، الفصل الأول تحت عنوان الإطار المفاهيمي للإستثمار و الذي ينقسم إلى مبحثين:

المبحث الأول ماهية الإستثمار والمبحث الثاني تنظيم العقار الصناعي، والفصل الثاني بعنوان الضمانات و التحفيزات المستحدثة للإستثمار في قانون 22-18 و الذي ينقسم إلى مبحثين، المبحث الأول الإطار القانوني والتحفيزي للإستثمار، المبحث الثاني العقار الاقتصادي في ظل قانون 23-17.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للإستثمار

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإستثمار

يعد الإستثمار من أهم المرتكزات التي تعول عليها الدولة لتحقيق التنمية الاقتصادية و النهوض بالإقتصاد الوطني و كذا منح فرصة للمستثمر لتطوير القطاعات التي لم تستطع الدولة تغطيتها لوحدها، و قد عملت الدولة على توفير العقار الصناعي لجلب رؤوس الأموال الوطنية و الأجنبية. و هذا ما سنتطرق إليه في فصلنا هذا أولا سنتطرق إلى مفهوم الإستثمار و ما يشمله من تعريف و أنواع و مراحل تطور السياسة الإستثمارية في الجزائر، أما بالنسبة للمبحث الثاني فيتضمن العقار الصناعي من حيث التعريف و الخصائص وكذا طرق منح هذا العقار.

المبحث الأول: ماهية الإستثمار

يعرف الإستثمار على أنه عملية تهدف لتكوين الرأسمال أو الزيادة في ذلك الرأسمال، و هو عملية تزيد في التراث المادي للبلاد.¹ و هذا ما يجعلنا نتطرق إلى مفهومه في المطلب الأول و مراحل تطوره في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم الإستثمار

لضبط مفهوم الإستثمار ضبطا دقيقا سنتطرق لتعريفه في الفرع الأول ثم نحدد أنواعه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الإستثمار

سنتطرق لتعريفات الإستثمار المختلفة كالتالي:

أولا: التعريف اللغوي

- إِسْتَمَرَ: (فعل)

1- عبد العزيز قادري. الإستثمارات الدولية. دارهومة. ط.2. الجزائر 2006. ص1

-استثمرَ يستثمر ، استثمارًا ، فهو مُستثمرٌ ، والمفعول مُستثمرٌ

-إسْتَثْمَرَ أَمْوَالَهُ : اسْتَعْلَمَهَا وَجَعَلَهَا تُثْمِرُ

-عَلَيْهِ أَنْ يَسْتَثْمِرَ جُهْدَهُ : أَنْ يَسْتَعْلَمَهَا، أَنْ يُوظِّفَهَا¹

-هو تيار من الإنفاق على الأصول الإنتاجية ك شراء المعدات والآلات ووسائل النقل اللازمة للمشروعات الإنتاجية والتي يطلق عليه أصول رأسمالية كما يمثل أيضا الاستثمار في العقارات أو الأوراق المالية بهدف تحقيق عائد ربحي يضاف إلى الثروات ورؤوس الأموال².

-توظيف الأموال لخدمة مشروع اقتصادي يهدف إلى تحقيق الربح. (قانونية)³

-الاستثمار في اللغة هو الثمر و يعني حمل الشجر أنواع المال الولد والثمر والمال المثمر و يقال ثمر ماله أي نماء، فالإستثمار هو جذر كلمة (ثمر) فالثمر هو الناتج الذي يطرحه الشجر فيقال يثمر الشجر أي يظهر ثمره.⁴

كما ورد في القرآن الكريم " كُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَآتُوا حَقَّهُ يَوْمَ حَصَادِهِ وَلَا تُسْرِفُوا إِنَّهُ لَا يُحِبُّ الْمُسْرِفِينَ".⁵

و قوله "انظُرُوا إِلَى ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَيَنْعِهِ إِنَّ فِي ذَلِكَُمْ لآيَاتٍ لِقَوْمٍ يُؤْمِنُونَ"⁶

ثانيا: التعريف الفقهي: تعددت تعريفات الفقهاء و اختلفت حول وضع تعريف واحد للإستثمار حيث وجدنا له عدة تعريفات سنعرض بعض منها، و هي كالتالي:

2-معجم المعاني الجامع. موقع المعاني، عبر الرابط التالي <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar> 16 أبريل 2024م. الساعة 15:46

3-قاموس الكل. موقع المعاني.عبر الرابط التالي <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar> .16 أبريل 2024م. الساعة 17:48

³-معجم المعان،المرجع السابق.16أفريل.18:10

4 - <http://kanundz.blogspot.com/> . 16أفريل 18:24

5 -القرآن الكريم.سورة الأنعام،الآية141

6 -القرآن الكريم.سورة الأنعام.الآية 99

يعرف الإستثمار على أنه قيام شخص طبيعيا أو معنويا بإستخدام خبراته أو جهوده أو أمواله في القيام بمشروعات إقتصادية سواء كان بمفرده أو بالمشاركة مع شخص طبيعي أو معنوي محلي أو أجنبي أو مع الدولة أو مع مواطنيها في إنشاء مشروع أو مشروعات مشتركة.¹ أو كما عرفه الأستاذ تركي نور الدين على أنه كل إسهام نقدي أو كفي يقوم به شخص طبيعي أو معنوي و يمكن أن يأخذ شكل إما إنشاء مؤسسة جديدة أو الإسهام في رأس مال مؤسسة قائمة كالمؤسسات المعروضة على الخوصصة.²

"كل إنفاق عام أو خاص يؤدي إلى خلق أو زيادة رأس المال العيني، و يساهم في زيادة المقدرة الإنتاجية للمجتمع".³

ثالثا: التعريف القانوني: من الملاحظ في قانون الإستثمار 18/22 أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا للإستثمار، ربما لأنه أورد تعريفه في التشريعات السابقة فقد إكتفي في قانون 18/22 بتعريف المستثمر في المادة 5 الفقرة الأولى منه حيث لم يفرق المشرع الجزائري بين الشخص الطبيعي و المعنوي في الإستثمار ولا بين المستثمر الوطني والمستثمر الأجنبي، فمن الملاحظ هنا حسن نية المشرع بتكريسه لمبدأ المساواة بين المستثمرين لخلق جو تنافسي بين المستثمرين و منحهم ضمانات مكرسة في القانون خاصة للمشرع الأجنبي كونه شخص أجنبي يستثمر خارج بلاده و يخضع لقانون غير قانون بلده فهو بحاجة ل ضمانات أكثر، أما بالنسبة للمستثمر الوطني فيتبين له أن المشرع الأجنبي لا يحظى بمعاملة خاصة ولا تمييزات، فالقانون هنا ساوى بينهم.

كما ذكرنا سابقا أن المشرع قد تطرق لتعريف الإستثمار في القوانين السابقة، و هذا ما سنتطرق إليه كالتالي:

¹ -عماروش سميرة.محاضرات في قانون الإستثمار.ألقيت على طلبة السنة ثانية ماستر.تخصص قانون أعمال.جامعة محمد أمين دباغين.سطيف.2.كلية الحقوق و العلوم السياسية.2016/2017.ص5.

²-ياحي مريم.محاضرات في قانون الإستثمار.ألقيت على طلبة السنة ثانية ماستر تخصص قانون الأعمال.جامعة محمد بوضياف.المسيلة.كلية الحقوق و العلوم السياسية. 2021/2022.ص9

³ المرجع نفسه.

في قانون 09/16 في المادة 2 منه تطرق لتعريف الإستثمار و اعتبر أن الإستثمار هو عملية إقتناء أصول تدرج في إطار إستحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو الهيكلة.

كما أنه اعتبر المساهمة في رأس مال مؤسسة سواء كانت مساهمة نقدية أو عينية إستثمارا. إضافة لإستعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية.

و بعد دراستنا و تعمقنا في الدراسة و البحث أكثر وجدنا أن المشرع الجزائري قد تطرق لتعريف الإستثمار الأمر رقم 01-03 لسنة 2001 والمتعلق بتطوير الإستثمار و لقد نص هذا القانون في المادة الأولى منه يشمل كل الإستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الإقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذلك الإستثمارات التي تنجز في إطار منح الإمتيازات والرخص.

أما المادة الثانية فنصت على أنه يقصد بالإستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يلي:

- 1-إقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج، أو إعادة التأهيل، أو إعادة الهيكلة.
- 2- المساهمة في رأسمال مؤسسة في تشكيل مساهمات نقدية أو عينية.

3-استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية¹.

خلاصة القول من هاتين المادتين تكمن في أن الإستثمار هو استحداث نشاطات جديدة وقدرات الإنتاج عن طريق الأصول أو المساهمة النقدية أو العينية في رأسمال المؤسسة، وكذا استعادة النشاطات في إطار حوصصة جزئية أو كلية وهذا في إطار ما يسمى بمنح

¹ الأمر رقم 01/03 المؤرخ في 01/03/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار، ج ر ج ج. العدد 47

الإمتياز لإنجاز المشاريع والنشاطات الإقتصادية المنتجة للسلع والخدمات.¹

و الملاحظ أن المشرع الجزائري أبدى إرادته الجادة في توسيع مجال النشاط ليغطي كل القطاعات الاقتصادية حتى الإستراتيجية منها إلا أنه وضع قيود يهدف بها الإحتفاظ بالأساليب التقليدية للإستثمار إضافة إلى وضع شرط الحصول على رخصة للإستثمار في بعض القطاعات الحيوية في إقتصاد البلاد.

و تبين لنا أيضا أن للإستثمار أوجه مختلفة سنعرضها كما يلي:

أ- توسيع نشاط مؤسسة بالمساهمة في استحداث نشاطات جديدة أو المساهمة في تحسين قدرات الإنتاج و هذا من خلال المساهمة في جعل المؤسسة أكثر نشاطا و فعالية ، إعادة تأهيلها ويكون في الحالات التي تكون فيها المؤسسة معرضة للزوال نتيجة معاناتها من صعوبة في التسيير و التنظيم فيتم إسترجاعها للنهوض بها من جديد، أما بالنسبة لإعادة الهيكلة تشمل المؤسسات التي تكون بحاجة لإعادة الهيكلة نتيجة لفشل نظام إدارتها و تسييرها.

ب-المساهمة في رأس مال مؤسسة من خلال المساهمة الجزئية في تحسين الوضعية المالية للمؤسسة و يكون ذلك بالمساهمة في رفع رأسمالها.

ج- يمكن إكتساب المؤسسات بشكل كلي أو جزئي في إطار الخصوصية.

و الملاحظ أن المشرع ترك المجال مفتوحا أمام نوع المساهمات فيمكن أن تكون مساهمة نقدية أو مساهمة عينية. المساهمة النقدية تكون على شكل مبلغ من النقود يدفع للمؤسسة في شكل سيولة نقدية، أما بالنسبة للمساهمة العينية قد تكون عقارا أو منقولا و يكون الهدف دائما المساهمة في رأس مال الشركة.

¹ عبد العزيز فهمي هيكل، أساليب تقييم الإستثمارات ،من الدار الجامعية، بيروت، لبنان، ص 225.

إضافة إلى إنفتاح المشرع في مجال النشاط مع تحفظ، و هذا التحفظ يكمن في الحصول على رخصة من السلطات المعنية.

رابعاً: التعريف الاقتصادي: يعتبر الإستثمار عنصراً رئيسياً و هاماً في المجال الاقتصادي لأي بلد، نظراً لدوره في تحقيق التنمية الاقتصادية و خلق مناصب شغل و أيضاً تأثيره على المستوى المعيشي و جودة المعيشة في البلاد. و يمكن تعريف الإستثمار من الناحية الاقتصادية على يعتبر تحويل رأس المال السائل (النقدي) إلى رأس مال ثابت عن طريق التمويل.¹

تكوين رأس المال و إستخدامه بهدف تحقيق ربح في الأجل القريب أو البعيد بشكل مباشر أو غير مباشر.²

-من الشروط الأساسية الواجب توفرها في الإستثمار رأس المال، الهدف و يتمثل في تحقيق الربح من الإستثمار، المدة الزمنية فيجب أن يكون الإستثمار لمدة زمنية متوسطة أو طويلة، الخطر فيتحمل المستثمر النتائج المترتبة عن إستثماره ربح أو خسارة.

بعد تطرقنا لمختلف التعريفات للإستثمار سنحاول التعرف على أنواعه للإمام بالموضوع أكثر و هذا ما سندرسه في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: أنواع الإستثمار

تناول المشرع في المادة 5 الفقرة الثانية من قانون 18-22 أنواع الإستثمار التي سنشرحها كالتالي:

¹ عمر مصطفى جبر إسماعيل، ضمانات الإستثمار في الفقه الإسلامي تطبيقاته المعاصرة، دار النقاش النشر والتوزيع، ص 2

² عبد الله عبد الكريم عبد الله ضمانات الإستثمار في الدول العربية دراسة قانونية مقارنة لأهم التشريعات العربية والمعاهدات الدولية مع الإشارة إلى منظومة التجارة العالمية و دورها في هذا المجال، ص 18.

أولاً-إستثمار الإنشاء: و هو كل إستثمار الهدف منه إنشاء رأس مال من العدم بإقتناء أصول أو مواد أولية من أجل تحويلها إلى سلع أو خدمات، و الهدف منه خلق إستثمار جديد لم يكن موجودا من قبل.

ثانياً-إستثمار التوسع: كل إستثمار الهدف منه رفع قدرات إنتاج السلع أو الخدمات، و يتحقق هذا بإقتناء وسائل إنتاج جديدة تضاف إلى وسائل الإنتاج القديمة. و لا يدخل ضمن ذلك إقتناء أجهزة تجديد أو إستبدال تلك الموجودة.

ثالثاً-إستثمار إعادة التأهيل: و يكون في حالة شراء أو إقتناء سلع أو خدمات موجهة لمطابقة العتاد و التجهيزات الموجودة من قبل سواء من اجل مواكبة التطور التكنولوجي أو تضررها مما يؤثر على إنتاجيتها، و يكون التجديد هنا من أجل رفع الإنتاجية أو إعادة بعث نشاط متوقف حدده القانون ب 3 سنوات على الأقل.

رابعاً-نقل أنشطة من الخارج: و يكون في حالة تحويل مؤسسة خاضعة للقانون الأجنبي لكل أو لجزء من أنشطتها من خارج الجزائر إلى داخل الجزائر.

المطلب الثاني: مراحل تطور السياسة الإستثمارية في الجزائر

شهدت الجزائر مرحلتين مهمتين في سياستها الإستثمارية، فقد ورثت بعد الإستقلال إقتصادا ضعيف نظرا لسياسة المستعمر الفرنسي و كأى مستعمر خلف وراءه آثار سلبية على الإقتصاد الوطني بنهبه للثروات الطبيعية. و بما أن الجزائر كانت حديثة الإستقلال فقد تبنت النظام الإشتراكي المبني على إحتكار الدولة للإقتصاد الوطني (الفرع الأول). لكن نظرا للتحولات الاقتصادية التي عرفها العالم وجدت الجزائر نفسها أمام واقع يحتم عليها التغيير من سياستها الاقتصادية و التوجه إلى الإنفتاح الاقتصادي و إقتصاد السوق (الفرع الثاني)

الفرع الأول: وضعية الإستثمار في ظل النظام الإشتراكي

عرفت الجزائر خلال المرحلة الإشتراكية صدور العديد من النصوص القانونية المنظمة للإستثمار منها القانون رقم 63-277 المتعلق بقانون الإستثمارات¹، الأمر رقم 66-284 المتضمن قانون الإستثمارات، القانون رقم 82-13² المتعلق بتأسيس الشركات المختلفة الاقتصادية و سيرها، القانون رقم 88-25³ المتعلق بتوجيه الإستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية.

_ القانون رقم 36-277 المتعلق بقانون الإستثمارات: و كان أول تشريع يصدر بعد الإستقلال منظم للإستثمار حيث تضمن عدة ضمانات منها:

- ضمان حرية الإستثمار للأشخاص المعنوية و الطبيعية و الأجنبية.

- ضمان حرية التنقل والإقامة لمستخدمي و مسيري المؤسسات.

- المساواة الجبائية.

- ضمان ضد نزع الملكية بحيث لا يكون ممكنا إلا بعد أن تصبح الأرباح في مستوى رؤوس الأموال المستثمرة، و في حال نزع الملكية يكون هناك تعويض عادل يناسب مستوى الضرر.

¹ قانون رقم 63-277 ، مؤرخ في 23 جويلية 1963 ، يتضمن قانون الاستثمار، ج.ر.ج.ج، عدد 33 ، صادر في 2 أوت 1963، ملغى

² القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982، يتعلق بتأسيس الشركة المختلفة الاقتصادية و سيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 35، لسنة 1982، معدل و متمم بالقانون رقم 86-13، المؤرخ في 19 أوت 1986، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 35، لسنة 1982.

³ القانون رقم 88-25 مؤرخ في 12 جويلية 1988، خاص بتوجيه الإستثمارات الوطنية الخاصة، ج ر ج ج، العدد 34، صادر

13 جويلية 1988

حاول المشرع من خلال وضعه لهذا القانون تنظيم مجال الإستثمار من خلال توضيحه للضمانات العامة و الخاصة الممنوحة للإستثمار، و تحديد التزامات و حقوق المستثمر، إضافة إلى تحديد الإطار العام لتدخل الدولة في مجال الإستثمار.

و قد جاء ببعض الإمتيازات التي كانت في غالبها نقل حرفي لما هو معمول به دوليا دون خصوصية وطنية و الملاحظ على هذا القانون أن أحكامه ليبرالية في تناقض مع توجهات الدولة الجزائرية الإشتراكية.¹

إلا أن هذا القانون بقي حبرا على ورق نتيجة لكونه لم يتبع بنصوص تنظيمية وأيضا نتيجة لسياسة التأميم التي إنتهجتها الدولة الجزائرية آنذاك.

و علاوة على ذلك أنشأت السلطة بموجب المرسوم رقم 64 . 258 المؤرخ في 27 أوت 1964 لجنة وطنية كلفتها بمصادرة أموال الأشخاص الذين ارتكبوا أعمال منافية للثورة، ترتب عن هذا الإجراء لجوء الكثير من أصحاب الأموال إلى إخفاءها خشية المصادرة. و عليه فقد شكك المستثمرون في مصداقية القانون السالف الذكر²

و بعد فشل قانون 277/63 في تحقيق أهدافه تم إلغاءه بموجب الأمر رقم 284/66 متضمنا قانون الاستثمارات الذي ركز على مسألة إنفراد الدولة و المؤسسات العمومية بالإستثمارات الوطنية و كيفية تشجيعها³، من أهم النقاط التي تضمنها القانون نجد:

-إنفراد الدولة و المؤسسات العمومية بحق الإستثمار في القطاعات الحيوية بالنسبة للإقتصاد الوطني و هذا كأصل عام، الإستثناء يمكن لهذه الأخيرة الإستعانة بالمستثمر

¹- عمار سلطان "التطور التشريعي للإستثمار وأسباب عدم إستقراره". مجلة العلوم الإنسانية. جامعة الإخوة منتوري قسنطينة. العدد 33، 2 جوان 2022، ص 386.

²- عليوش قريوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 7.

³ يحي مريم، مرجع سابق، ص 10

الخاص (وطني أو أجنبي) عن طريق إنشاء شركات الاقتصاد المختلط التي يصادق على قوانينها الأساسية بموجب مرسوم.

-فتح المجال أمام المستثمر الخاص الوطني و الأجنبي للإستثمار في القطاعات التي لا تعتبر حيوية و المتمثلة في الصناعة و السياحة بشرط الحصول على رخصة مسبقة من وزير المالية مع التخطيط و الإشتراك مع وزير القطاع.

-محاولة المشرع الجزائري جذب رؤوس الأموال الخاصة من خلال منحها مجموعة من الضمانات كحماية الملكية، السماح بالإستعانة بالإطارات الأجنبية مع العمل على تكوين الإطار الأجنبي، الإستفادة من مبدأ المساواة أمام القانون و الحق في تحويل رؤوس الأموال

بالنسبة للمساهمات الأجنبية، كما تم تحفيز الإستثمار الخاص بمجموعة من الحوافز المالية حددتها المادة 13-14-15 من الأمر 284/66 السالف الذكر¹

-من خلال تحليلنا للأمر رقم 284 /66 المؤرخ في 5 سبتمبر 1966 وجدنا أن:

-تبني الجزائر لسياسة التأميم مما أثار خوفا لدى المستثمرين و دفعهم لمغادرة الجزائر و الإستثمار في بلد يوفر لهم مناخ يوافق متطلباتهم.

-حصر الإستثمار في قطاعات محددة و تعتبر قطاعات غير حيوية.

-إشتراط الحصول على رخصة للإستثمار, و ما يمكن أن يواجههم من بيروقراطية.

-محاولة المشرع التمسك بتوجه الدولة الجزائرية الإشتراكية و دمجها مع الإنفتاح الاقتصادي.

كل هذه ربما تكون أسباب قد أدت إلى فشل هذا القانون مثل ما سبقه في توفير مناخ إستثماري ملائم لجلب المستثمرين.

¹-ياحي مريم. المرجع نفسه، ص 11

و في 28 أوت سنة 1982 صدر القانون رقم 82-13 الذي سمح بتأسيس الشركات الاقتصادية المختلطة و بين كفاءات سيرها. و الذي بعد تحليلنا له وجدنا أنه ركز على أهم النقاط التالية :

- أكد هذا التشريع على تحفظ الدولة الجزائرية من الإستثمار الأجنبي المباشر و حدد نسبة مشاركته ب 49% كحد أقصى وكان مجمل نشاطاته في المحروقات.¹ فوجد المستثمر الأجنبي نفسه مجبوراً لا مخييراً على الدخول في شراكة مع الدولة أو أحد مؤسساتها العمومية مما قد لا يخدم مصلحة المالية، و كان هدف الدولة من هذا الإجراء ممارسة سلطة الرقابة.

و بناء على ما سبق وجدنا أن هذا القانون فشل في جذب المستثمرين كغيره من القوانين السابقة و لعل السبب هذا المرة يعود إلى فرض الشراكة على المستثمر الأجنبي مما يمنح للدولة صلاحية التدخل في تسيير الشركة و ذلك جراء حصولها على غالبية الأسهم، إضافة إلى تمسك الدولة الجزائرية بتوجيهها الإشتراكي مما يتنافى مع متطلبات و تطلعات أي مستثمر.

و نظراً لفشل هذا القانون في تحقيق أهدافه و في إطار الإصلاحات الاقتصادية التي باشرها رئيس الجمهورية آنذاك و بعد الأزمة الاقتصادية التي عرفتها البلاد ذهب المشرع للبحث عن حلول و محاولة تدارك الوضع بإصداره لقانون رقم 88-25 المتعلق بتوجيه الإستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية و الذي جاء ملغياً للقانون السابق الذكر.

و بعد تحليلنا و دراستنا لقانون رقم 88-25 توصلنا إلى ما يلي:

- ميز هذا القانون كونه موجه للمستثمر الوطني دون الأجنبي.

- تحرر هذه المؤسسات من الوصاية الوزارية و أصبحت خاضعة للقانون التجاري و

أخذت شكل شركة أسهم أو شركة ذات مسؤولية محدودة.²

¹ عمار سلطان، مرجع سابق، ص 387

² عمار سلطان، المرجع نفسه، ص 5

-تحديد مجالات الإستثمار للمستثمر الوطني حيث مكنه هذا القانون من الإستثمار في القطاعات و النشاطات الاقتصادية (نشاطات صناعية أو خدمات) شرط أن لا يكون الإستثمار في النشاطات المتعلقة بتسيير أملاك الدولة أو النشاطات الإستراتيجية مثل المناجم، المحروقات، النقل البحري و غيره النشاطات الحساسة التي تمس بأمن الدولة و نظامها العام.

و حددت المادة 7 من قانون 88-25 الأهداف التي تنتظر الدولة تحقيقها من المستثمر الوطني الخاص كتوفير مناصب شغل، والتقليل من الاستيراد.

إلا أن كل محاولات المشرع باءت بالفشل و لم ينجح أي قانون في تحقيق أهدافه من خلال جذب المستثمرين أو تحسين الوضعية الاقتصادية للبلاد مما دفعها لتغيير سياستها و هذا ما سنتطرق إليه في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: وضعية الإستثمار في ظل النظام الرأسمالي

مرت الجزائر في هذا الفترة بمرحلة عصبية سياسيا و أزمة إقتصادية خانقة مما أدى إلى تدهور أوضاع البلاد الاقتصادية جراء أزمة النفط و إنخفاض أسعاره و كون الجزائر بنت إقتصادها على الربيع البترولي إضافة إلى فشل القوانين السابقة في تحقيق تطور إقتصادي و بناء إقتصاد قوي لا يتأثر بالأزمات الاقتصادية العالمية، كل هذه عوامل دفعت بالجزائر للتغيير من سياستها الإشتراكية و التوجه إلى النظام الرأسمالي و الإفتتاح على السوق من خلال إصدارها لعدة قوانين و هي كالتالي:

كانت بدايتها بصدور دستور 1989 الذي تبعه تحرير العديد من القطاعات الاقتصادية وفتحها أمام الخواص مما يجسد انسحاب الدولة من الحقل الاقتصادي كالقطاع المصرفي، البورصة و قطاع التأمينات و بالتالي زال إحتكار القطاع العمومي للسوق.

إضافة إلى قانون النقد و القرض 90-11¹ الذي جاء لتكريس مبدأ الإنفتاح على الإستثمار الأجنبي المباشر، و نظم سوق الصرف و حركة الأموال كما أدخل تميزا واضحا بين المستثمر المقيم و الغير مقيم حيث تضمن مجموعة من المبادئ من بينها إلغاء الفوارق بين القطاع العام و الخاص، و أصبح ترخيص الإستثمارات من صلاحيات مجلس النقد و القرض للبنك المركزي بدلا من اللجنة الوطنية للإستثمارات الخاضعة لسلطة الإدارة في إطار تبسيط عملية قبول الإستثمار و إحداث توازن في سوق الصرف².

وهو ما تعزز بصدور دستور 1996 الذي كرس في المادة 37 منه مبدأ حرية التجارة والصناعة، وقد ترتب عنه تعميق الإصلاحات الاقتصادية من خلال تحرير العديد من القطاعات الاقتصادية كقطاع الطيران المدني، التجارة الخارجية، قطاع الكهرباء والغاز... إلخ.³

أما بخصوص النصوص القانونية المنظمة و المؤطرة للإستثمار نجد مجموعة من النصوص القانونية منها المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار ، الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار.

_ المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار الصادر في 15 أكتوبر 1993

و بعد تحليلنا توصلنا لأهم ما جاء فيه

- عدم التمييز بين المستثمر الوطني و الأجنبي،

-إنشاء الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.

-تقديم حوافز جمركية و ضريبية.

¹- قانون 10/90 ، لمؤرخ في 14 أبريل 1990، المتعلق بالنقد و القرض، ج ر ج ج، العدد 16، الصادر في 18/04/1990، ملغى

² - فلة حمدي ،مريم حمدي، " الإستثمار الأجنبي في الجزائر بين التحفيز القانوني و الواقع المعيق" مجلة المفكر، العدد العاشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية بسكرة الجزائر، جانفي، 2014 ص 337

³-ياحي مريم، مرجع سابق 14

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإستثمار

- تكريس مبدأ عدم رجعية القوانين، حماية الملكية.

- الإقرار بمبدأ التحكيم الدولي لفض المنازعات و ضمان تحويل الأرباح ورأس المال بالنسبة للمستثمرين الأجانب، حيث صادقت الجزائر على اتفاقية المنظمة الدولية لضمان الإستثمارات سنة 1955¹.

_الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001:

و تم بموجبه تعزيز الضمانات و التحفيزات الممنوحة للمستثمر منها التأكيد على حرية الإستثمار و منح حوافز مالية للمستثمرين.

- اعتماد جهاز استقبال مرن يتمثل في الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI) والتي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع لوصاية الوزير المكلف بالإستثمار.²

- تكريسه نظامين في منح الإمتيازات و هما النظام العام و النظام الإستثنائي.³

_القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار:

و قد جاء هذا القانون نتيجة للإصلاحات السياسية و الاقتصادية التي عرفتھا الجزائر آنذاك، فتم تعديل الدستور الجزائري بموجب قانون رقم 16-01 و من ثم تم إصدار القانون 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار. و الملاحظ أن المشرع قد أبقى على نفس السياسة المطبقة في النص المرجعي رقم 01-03 مع بعض التعديلات الطفيفة.

¹ مرزوق آمال، " مقومات ومعوقات الإستثمار الحقيقي في الجزائر"، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، ص5

² يحي مريم، مرجع سابق، ص15

³ أحمد سمير ابو الفتوح، دور القوانين والتشريعات في جذب الإستثمار في الجزائر، المكتب الفرعي للمعارف، الطبعة الأولى، مصر 2015، ص 39

تضمن هذا القانون مزايا خاصة بالإنتاج تجسد عن طريق منح تسهيلات إضافية بالنسبة للإستثمارات في مناطق الهضاب العليا و الجنوب، و كذلك منح مزايا للإستثمار في قطاعات الصناعة و الفلاحة مثل تخفيض 90 بالمئة من سعر الإيجار السنوي للأرض المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة خلال فترة إنجاز المشروع، و إعفاء كل العقارات، التي تم اقتناؤها في إطار إنجاز المشروع و لمدة عشر سنوات من كل الرسوم على الملكية العقارية¹.

و أيضا تم بموجبه إنشاء لجنة للطعن حسب المادة 11 منه ، ضمان عدم رجعية القوانين، حماية الملكية، حق المستثمر الأجنبي باللجوء للتحكيم إضافة لضمان حق تحويل رأسمال المستثمر.

كل هذه ضمانات من شأنها إثارة إنتباه المستثمرين و تحفيزهم لجلب مشاريعهم الإستثمارية للجزائر.

¹ كريمي شيراز نون جمال، نظام الإستثمار في الجزائر في ظل القانون 18/22، مذكرة مكملة لمتطلبات الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2022/2023،

المبحث الثاني: تنظيم العقار الصناعي

يشكل العقار الصناعي عنصرا من عناصر الذمة المالية للدولة وعامل أساسي لإقامة المشاريع الاستثمارية. فتوفر فضاء لاستقبال المؤسسات الصناعية ووجود الهياكل القاعدية شرط ضروري لتهيئة المناخ المناسب لنشاط هذه المؤسسات. ويعرف العقار الصناعي على أنه تلك الفضاءات الأرضية المخصصة.

و في ظل التطورات التي عرفها الاستثمار و محاولة الدولة الجزائرية الانفتاح على السوق العالمية و إقرارها لعدة تحفيزات لجلب المستثمرين، وجدنا أن الدولة الجزائرية قد ألتمت بجميع جوانب توفير مناخ استثماري ملائم فقد عملت على توفير الأوعية العقارية التي يتم فيها نشاطات الاستثمارية للمؤسسات و نظرا للارتباط الوثيق الموجود بين الاستثمار و العقار الصناعي نحن الآن بصدد التطرق مفهوم العقار الصناعي في المطلب الأول ، و الطلب الثاني طرق منح العقار الصناعي.

المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي

لضبط مفهوم العقار الصناعي ضبطا دقيقا سنتطرق إلى تعريفه في الفرع الأول وخصائصه في الفرع الثاني ثم محاولة تمييزه عن العقارات المشابهة له في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي

أولا الملاحظ أن عبارة العقار الصناعي مركبة من كلمتين العقار و الصناعي

العقار لغة: و المقصود به الضيعة، أما جمعها فضياع ، والنخل والأرض ونحو ذلك، يقال ماله دار عقار¹

التعريف الاصطلاحي :

الفضاءات الأرضية المخصصة لإنشاء المشاريع الاستثمارية عن طريق إقامة المنشآت الصناعية.²

والعقار عرفته المادة 638 من القانون المدني فأعتبره كل ما لا يمكن نقله دون تلف.

الصناعي: هي كلمة مشتقة من الصناعة وهي إنتاج البضائع أو الخدمات عن طريق الاستخدام المنظم لرأس المال والعمالة³

أما العقار الصناعي بمفهومه المجلد لم نجد له تعريف في القانون الجزائري، فالمرشح الجزائري لم يضع له تعريف لكن يمكن أن نعرفه كالتالي:

يعرف العقار الصناعي بأنه مجموعة من المساحات العقارية من أراضي وما تصل بها، المخصصة لإستقبال المشاريع الصناعية و الخدماتية⁴

وقد أشار إليه المشرع بمفهوم المخالفة، حيث نص عليه في المادة 02 من الأمر 04/08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة و

¹ أحمد بن عبد العزيز، نوازل العقار (دراسة فقهية...)، دار الميمان للنشر و التوزيع- بنك البلاد، رياض، ط الأولى، 2011، ص35

² مكاشفة غوتي، قتي سعديّة، "الإطار التشريعي و المؤسساتي للإستثمار العقار الصناعي في التشريع الجزائري" دراسة في ظل النظام الإشتراكي، مجلة الحقيقة، المجلد 17، عدد 02، 2008، ص30

³ قاموس الكل، عبر الرابط التالي <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/> ، 26 أبريل، الساعة 17:52

⁴ تاتولت فاطمة ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، جامعة الجزائر 1، السنة الدراسية 2014/2015 ، ص6

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإستثمار

الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية¹، على أنه "تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر الأصناف الآتية:

-الأراضي الفلاحية.

-القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

-القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و إستغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية و الغازية.

-القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

-القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية.

يفهم من ذلك أن العقار الصناعي هو الذي يخرج عن القطع المذكورة أعلاه، و بالتالي فإن المشرع وإن لم يأتي بتعريف للعقار الصناعي فقد حصره في الأوعية العقارية بطريقة التلميح و لم ينظر إلى العقار الصناعي من زاوية النشاطات الإنتاجية.²

الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي

يتميز العقار الصناعي بعدة خصائص سنذكرها كالتالي:

أولاً-من حيث تكوين العقار الصناعي:

¹ الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة و الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر ج ج 2008، العدد 49

² بن أوزينة امحمد،الفضة محمد، الضمانات القانونية لإستغلال العقار الصناعي في ظل قانون 18/22 المتضمن قانون الإستثمار، مداخلة منظمة في الملنقى الوطني الإفتراضي حول الآليات القانونية المستحدثة لتطوير الإستثمار في ظل قانون 18/22، المنظم بكلية الحقوق و العلوم السياسة، جامعة تامنغست، يوم 17 ديسمبر 2022، الجزائر

كانت أولى المحاولات لتنظيم العقار الصناعي في السبعينيات من خلال المرسوم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية¹.

فالملاحظ أن العقار الصناعي حديث النشأة حيث تم إنشاؤه بعد الإستقلال، و بالتالي كان مواكبا و يتماشى مع النظام الإشتراكي الذي إنتهجه الجزائر تلك الفترة الذي يكرس الملكية الجماعية.

ثانيا- من حيث كيفية الاستثمار في العقار الصناعي:

يرتبط العقار بالاستثمار الذي تركز على فكرة الاستغلال دون التملك، لذا منح المشرع للمستثمر إمكانية استغلال العقار الصناعي عن طريق عقد الامتياز دون غيره، بعد أن ألغى عقد التنازل، وأيضا عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل، كما أنه وضع عدة شروط وإجراءات إدارية يلزم المستثمر بإتباعها قبل استقادته من عقد الامتياز تحت طائلة رفض منح الامتياز².

ثالثا- من حيث توزيع المناطق:

يتكون العقار الصناعي من عدة مناطق موزعة ومقسمة إلى مناطق صناعية، مناطق النشاطات، مناطق خاصة ومناطق حرة، وما تبقى من أصول بعد حل المؤسسات العمومية الاقتصادية وما هو زائد عن حاجاتها من أصول³.

رابعا- من حيث المنازعات المتعلقة باستغلال العقار الصناعي:

تتميز منازعات العقار الصناعي بالتعقيد ما يوقع القضاء في حيرة في فهمها وتكييفها وإعطائها حلا ملائما، خاصة أمام صعوبة فهم القوانين المطبقة على النزاعات الناتجة عن

¹ المرسوم 45-73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج ر ج ج، العدد 20، 9 مارس 1973

² مفيدة لمزري، العقار الصناعي كآلية لإنعاش التنمية الاقتصادية، مجلة القانون الدولي و التنمية، المجلد 7، العدد 2 (2019)، ص 70

³ -بودادة نورية، عمار ابتسام، أنظمة استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016/2017 ، ص12

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإستثمار

استغلال العقار الصناعي، ونجد أن منازعات العقار الصناعي تختلف فهناك ما يتعلق بملكية المتعاملين، ومنها ما يتعلق بمدى تنفيذ الإدارة أو المستثمر بعقود التنازل وعقود الامتياز ومختلف شروطها.¹

و نتاجا لما توصلنا إليه وجدنا أن العقار الصناعي حديث النشأة وأول ما تم التطرق إليه كان يتماشى مع أسس و مبادئ النظام الإشتراكي فلم تتنازل الدولة الجزائرية عن ملكية أراضيها تحت أي مسمى، فمنحت العقار الصناعي عن طريق عقود الإمتياز.

الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقارات المشابهة له

لفهم العقار الصناعي لابد من تمييزه عم ما يشابهه من عقارات و هذا ما سنتطرق إليه كالاتي:

-أولا: العقار الصناعي والعقار الفلاحي

أ-من حيث النصوص القانونية المنظمة لهما: أصدر المشرع الجزائري العديد من النصوص القانونية لتنظيم مجال العقار الصناعي فكانت بدايته في الأمر 01-03 السالف الذكر المعدل و المتمم بالقانون 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار.²

-الأمر 08-04 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.³

¹ كريد محمد، مشوس مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في القانون العام تخصص قانون التعمير والتهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة، 2015- 2014، ص16

² القانون 16-09 المؤرخ 3 أوت 2016، المتعلق بترقية الإستثمار، ج ر ج، العدد 46، 3 أوت 2016

³ الأمر 04_08 المؤرخ 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج، العدد 49 الصادر 3 سبتمبر 2008،

بالنسبة للعقار الفلاحي فهو يستهدف الأراضي الفلاحية أو تلك التي تكون مخصصة للزراعة، فنظمه القانون 83-18 المتعلق بإستصلاح الأراضي و حيازة الملكية العقارية¹ و آخر قانون في هذا الصدد القانون 10-03 الذي حدد شروط و كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة لدولة².

ب- فيما يخص الإستغلال: يكون إستغلال العقار الصناعي بموجب عقد الإمتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين و ذلك حسب المرسوم 152/09³ المادة 9 منه.

أما العقار الفلاحي فيستغل عن طريق الامتياز المشهر في المحافظة العقارية يمنحه الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. و تكون مدة الإستغلال 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية. ج- فيما يخص تدخل المستثمر الأجنبي: من خلال تحليلنا وجدنا أن المشرع الجزائري قد إستبعد تماما المستثمر الأجنبي من الإستثمار في المجال الفلاحي حتى و لو كان بالشراكة مع مستثمر وطني عكس الإستثمار في المجال الصناعي فقد ساوى المشرع بين المستثمرين الوطني و الأجنبي.

ثانيا- تمييز العقار الصناعي عن العقار السياحي: لقد سبق الإشارة إلى النصوص المنظمة للعقار الصناعي لذلك سنتطرق لأهم نصوص التي نظمت العقار السياحي،

¹ القانون 83_18 مؤرخ 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ج ج، العدد34، الصادر 16 أوت 1983 المعدل و المتمم.

² القانون 10_03 مؤرخ 15 أوت 2010، ، يحدد شروط و كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ج ج، العدد46، الصادر 18 أوت 2010

³ المادة 9 من المرسوم 159/09 مؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لشروط و كفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية، ج ر ج ج، العدد 27، 6 ماي 2009.

القانون 03-01 الذي يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة¹، و أيضا الأمر 03-02 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ²، و كذا القانون 03-03 متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية³. كل هذه التشريعات ألغيت بموجب أحكام الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

يجب الإشارة إلى أن الإستثمار الأجنبي في العقار الصناعي محفز بامتيازات مختلفة، كذلك الأمر بالنسبة للعقار السياحي إذ يمنح بصيغة الامتياز بالتراضي، بقرار من الوالي بعد أخذ موافقة من الوزير المكلف بالسياحة، عندما تكون القطعة الأرضية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء، وموافقة الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر الشروط. وبالتالي فأكثر نوع عقاري تقريبا مع العقار الصناعي هو العقار السياحي خاصة بعد صدور القانون 04_08 السالف الذكر حيث أصبح العقار السياحي يمنح بامتياز بعد أن كان يباع أو يؤجر.⁴

ثالثا- تمييز العقار الصناعي عن العقار السكني:

أ- بخصوص القوانين المنظمة لهما: سنتطرق إلى القوانين التي تنظم العقار الصناعي و أهم مرسوم تشريعي هو القانون 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁵ ، الأمر رقم 03-01 الذي يطبق على العقارين السكني و الصناعي، و القانون 11-04 المتضمن الترقية العقارية⁶

¹ أنظر المادة 1 و المادة 2 من القانون 03_01 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر ج ج، العدد 11، الصادر 19 فيفري 2003

² أنظر المادة 1 و المادة 2 من القانون 02_03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر ج ج العدد 11 الصادر 19 فيفري 2003.

³ أنظر المادة 4 من القانون 03_03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر ج ج العدد 11 الصادر 19 فيفري 2003

⁴ مفيدة لمزري، مرجع سابق، ص 74

⁵ القانون 93_03 المؤرخ 1 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر العدد 14، الصادر 3 مارس 1986.

⁶ قانون 04_11 المؤرخ 17 فيفري 2011، يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، الصادر 6 مارس 2011

ب_ فيما يخص كيفية الإستغلال: العقار الصناعي لا يتم استغلاله إلا بموجب عقد امتياز لمدة محددة قانونا، أما العقار السكني فاستغلاله يكون من قبل المرقيين العقاريين الذين يملكون الحق في شراء قطعة ترابية أو جزء من أراضي البلدية إما عن طريق التراضي، أو ما يحدده التنظيم.¹

ج- فيما يخص إمكانية تدخل المستثمر الأجنبي: العقار السكني يختلف تماما لكون المشرع الجزائري من خلال قانون الترقية العقارية استبعد المستثمر الأجنبي كليا من هذا المجال، واشترط الجنسية الجزائرية في المرقيين العقاريين الذين يساهمون إلى جانب الدولة في تحسين السكن ، وتطويره.²

بعد التمييز بين العقار الصناعي و ما يشابهه سنحاول الآن معرفة طرق منح هذا العقار في المطلب الثاني.

المطلب الثاني: طرق منح العقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي الوسيلة المهمة و الأهم للإستثمار فأي مستثمر وفي أي مجال يكون بحاجة لعقار يجسد فيه مشروعه، فقد سعت الدولة الجزائرية لتوفير هذا الأخير و قد عرف عدة تشريعات سنتناولها في الفرع الأول، أما بالنسبة للجهة المانحة لهذا العقار سنتطرق إليها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التطور التشريعي لمنح الأوعية العقارية

بداية يجب الإشارة أن الدولة إحتفظت بسلطتها في منح حق إستغلال العقار الصناعي و ذلك عن طريق الهيئات المنشأة لهذا الغرض.

¹ مفيدة لمزري، المرجع السابق ، ص 75

² مفيدة لمزري، المرجع السابق، ص74

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإستثمار

-الجهة المانحة للإمتياز الواردة في المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار المعدل و المتمم هي وكالة الإستثمار و دعم متابعته (APSI) التي أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي 94-313 المتضمن صلاحيات و تنظيم و سير وكالة ترقية الإستثمار، أما عن طبيعة هذا العقد فيمكن لصاحب عقد الإمتياز تحويل عقده إلى تنازل.¹ و من واجبات هذه الوكالة أن تقوم بدورها في المتابعة و المراقبة الدورية للإستثمارات التي تنجز .

-الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار (ANDI) بموجب القانون 01-16 المصادق على الأمر 03/01 السالف الذكر المتضمن تطوير الإستثمار المعدل و المتمم هي الجهة المانحة لعقد الإمتياز.² و تضمن هذا المرسوم إلزام المستثمر بالحصول على رخصة للإستثمار من طرف الهيئات المكلفة بذلك، ولم يمنحه القانون حق تحويل عقد الإمتياز إلى تنازل.

ثم جاء الأمر 06-11 الذي يحدد شروط و كيفية منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية³. وهذا الأخير جاء بنقطة مهمة حيث خول لصاحب الإمتياز تحويله إلى عقد تنازل.

ومن خلال تحليلنا لهذه التشريعات أنها لم تستقر على جهة واحدة معينة لمنح العقار الاقتصادي، إضافة إلى عدم إستقراره في تحويل عقد الإمتياز إلى تنازل.

-منح الإمتياز في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2011، و قبل الحديث عن فحوى ما جاء به قانون المالية التكميلي بالنسبة لمنح الإمتياز لا بأس أن نتطرق إلى الأمر 08-04 السابق الذكر، الذي يعتبر نقطة تحول و عهد جديد في إستغلال العقار الصناعي في الجزائر كونه ألغى صيغة التنازل و استحدث شروط جديدة و المتمثلة في منح أوعية عقارية موجهة للإستثمار و

¹ بن أوزينة امحمد، الفضة محمد، مرجع سابق، ص5

² قانون 16/01 المؤرخ في 21/10/2001 المصادق على الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتضمن قانون تطوير الإستثمار المعدل و المتمم

³ الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط و كيفية منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ج ج ، العدد53

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للإستثمار

هذا الأوعية غير قابلة للتحويل إلى تنازل¹. إذا فأهم نقطة هما تتمثل في عدم قابلية تحول العقار الصناعي من امتياز إلى تنازل ويكون عقد الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد. وحسب المادة 15 من قانون المالية التكميلي 2011 السالف الذكر فإن الطريقة الوحيدة للحصول على العقار الصناعي هي عن طريق التراضي للتسريع في إنجاز المشاريع.

الفرع الثاني: الجهات المانحة للعقار الصناعي في الجزائر

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF : أنشأت بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 126-12 بتاريخ 19 مارس 2012.

تلعب دور الوسيط بين المستثمرين والدولة ممثلة في الوالي، مثل الوساطة أساسا في تقريب المستثمرين الصناعيين والسلطة المانحة للامتياز حيث تتولى تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تميمها في إطار ترقية الاستثمار، كما تهدف إلى توفير الدعم الضروري للمستثمرين وتقليل عدد المتدخلين في تسيير حافظتها العقاري الصناعي، وتخضع هذه الوكالة إلى القواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة أو تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير²

من المهام الرئيسية لهذه الوكالة تهيئة الأرضيات المخصصة لإنشاء المناطق الصناعية وكل فضاء مخصص للنشاطات الاقتصادية، كما تؤدي مهمة الوساطة لفائدة كل مالكي المؤسسات الاقتصادية. توكل للوكالة أيضا مهمة ضمان تسيير المناطق الصناعية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، حيث تضمن رصد سوق العقار الموجه للنشاط الاقتصادي، ترقيته وإعداد بنك معلومات حول العرض العقاري الموجه لأي نشاط اقتصادي. كما يعتبر من مهام الوكالة إنشاء مرصد عقاري اقتصادي عن طريق إعداد ونشر جدول أسعار العقار الاقتصادي وإعداد تقارير

¹ بن أودينة امحمد، الفضة محمد، المرجع السابق، ص 6

² بلكعبات مراد، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، دفاتر السياسة و القانون، العدد 7، جوان 2012، ص

وفق تغييرات السوق مؤرخ في 12 جانفي 2010 الذي يحدد تنظيم وتكوين هذه اللجنة، والتي تتولاها مديرية الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار لكل ولاية من ولايات الوطن. تسعى هذه الوكالة إلى إعطاء دفعة نوعية للإسراع في معالجة الملفات والطلبات المقدمة للإستثمار، أيضا تهتم الوكالة بالفصل في طلبات الحصول على العقار ومتابعة تموقع المشاريع الإستثمارية، تدخل أيضا في مهام الوكالة عملية تحديد استراتيجية الاستثمار على مستوى كل ولاية، مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة، معاينة، بدء نشاط المشاريع وتقييمها¹

و في ظل قانون المالية التكميلي 2015²، و حسب المادة 48 منه فقد خول للوالي منح رخص الإمتياز بالتراضي حسب ما يلي :

-بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالإستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المديرين الولائين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية من المؤسسات العمومية المنحلة و الأصول و الفائضة للمؤسسات العمومية و الإقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية و مناطق النشاط.

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

- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة عن الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة³.

¹ بن أوذينة امحمد،الفضة محمد، مرجع سابق ص7

² القانون رقم01/15المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر ج ج،العدد 40، 2015

³ بن أوذينة امحمد،الفضة محمد، المرجع السابق، ص7

ملخص الفصل الأول

تطرقنا في الفصل الأول إلى تعريف الاستثمار لغة و فقها و قانونا . ففي قانون الاستثمار رقم 09-16، عرّف المشرع الاستثمار كعملية اقتناء الأصول لإقامة نشاطات جديدة، أو توسيع القدرات الإنتاجية، أو إعادة التأهيل والهيكلية. وتتوعد أنواع الاستثمار وفقاً لقانون الاستثمار 22-18، مثل الاستثمار في الإنشاء، والتوسع، وإعادة التأهيل، ونقل الأنشطة من الخارج.

كما لاحظنا أن الجزائر مرت بمرحلتين في سياستها الإستثمارية المرحلة الأولى كانت في ظل النظام الإشتراكي و التي لم تنجح جل القوانين الصادرة آنذاك لعدة إعتبارات منها كون الجزائر بلد حديث الإستقلال و أيضا إعتماذ سياسة التأميم و الظروف الاقتصادية و السياسية الصعبة التي عاشتها الجزائر آنذاك ، و المرحلة الثانية مرحلة الإنفتاح الاقتصادي و عرفت هذه المرحلة إصدار عدة قوانين تضمنن مفاهيم و مزايا جديدة كان من شأنها أن تحسن نوعا ما من المناخ الإستثماري .و بالتطرق للحديث عن منح الأوعية العقارية آنذاك فكان يتم بطريقة تقليدية ممثلة في بعض الهيئات و الإدارات التي تلعب دور الوسيط . يجب الإشارة أيضا إلى أن الدولة حافظت على سلطتها في منح حق استغلال العقار الصناعي من خلال الهيئات المنشأة لهذا الغرض.

الفصل الثاني

ضمانات وتحفيزات الإستثمار

المستحدثة في قانون

الإستثمار 18-22

الفصل الثاني: ضمانات وتحفيزات الإستثمار المستحدثة في قانون الإستثمار 22-

18

تتجه الدولة الجزائرية و بخطى ثابتة نحو توفير مناخ ملائم للإستثمار يقوم على أسس و قواعد متينة من شأنها تهيئة أرضية اقتصادية خصبة للإستثمار من أجل جلب المستثمرين من داخل و خارج الوطن و تشجيعهم للإستثمار في الجزائر. كما تسعى الدولة الجزائرية لتحقيق نهضة إقتصادية حقيقية تؤسس لإقتصاد جزائري قوي بعيدا عن ريع المحروقات.

لذلك بادر المشرع الجزائري بإصدار قانون الإستثمار رقم 18-22 على أنقاض القوانين السابقة التي لم تتجح في تحقيق أهدافها و لم تجد في بعض الفترات الزمنية طريقا للتطبيق، فقد جاء قانون 18-22 كبصيص أمل لتحقيق التطور الاقتصادي الذي تأمله الدولة الجزائرية و ذلك بإرساء قواعد و مبادئ و ضمانات جديدة عززها المشرع ليبين نية الدولة في توفير مناخ إستثماري ملائم. هذا ما سندرسه في فصلنا هذا المقسم إلى مبحثين، المبحث الأول يتناول الإطار القانوني و التحفيزي للإستثمار، أما المبحث الثاني سنشرح فيه الأنظمة التحفيزية و الإطار المؤسسي للإستثمار.

المبحث الأول: الإطار القانوني و التحفيزي للإستثمار

كرس قانون الإستثمار رقم 18-22 ضمانات و مبادئ و مفاهيم جديدة للإستثمار قصد تعزيز الثقة لدى المستثمر و جعله يقبل على الإستثمار دون تردد. سنتطرق لهذا الضمانات الجديدة في المبحث الأول أما المبحث الثاني سنخصصه للأنظمة التحفيزية.

المطلب الأول: الضمانات المستحدثة للمستثمر في قانون 18-22

قسمنا الضمانات إلى ضمانات موضوعية تدرج تحتها الضمانات القانونية و الضمانات المالية(الفرع الأول) و ضمانات إجرائية يندرج تحتها الضمانات الإدارية و الضمانات القضائية.(الفرع الثاني)

أولاً: الضمانات القانونية

أ-ضمان حرية الاستثمار: ويعتبر مبدأ حرية الاستثمار من المبادئ الأساسية للإستثمار في القانون الجزائري فقد تم تكريسه دستوريا بعد ان نص عليه المؤسس الدستوري في المادة 43 منه من التعديل الدستوري لسنة 2016 و التي تنص على "حرية الاستثمار والتجارة معترف بها وتتمارس في إطار القانون". و في التعديل الدستوري لسنة 2020 تم النص عليه في المادة 61 منه حيث كفل هذا الأخير الإستثمار و اعتبره نوع من الحريات و الحقوق الأساسية.

و يعني مبدأ حرية الإستثمار قدرة الأفراد على ممارسة الأنشطة التي يريدونها دون إكراه

على أن يخضعوا للقوانين في هذا الإطار¹. كما يعني تنظيم وتطوير النشاط الاقتصادي المختار دون قيد أو شرط، و دون عوائق و معضلات و يفترض في هذه الحالة إمتناع الدولة من جهة عن وضع القيود و العراقيل أمام المستثمرين و العمل على تخفيفها و تبسيطها لجلب الإستثمار الأجنبي لاسيما الإستثمار الأجنبي لجلب العملة الصعبة و توفير مناصب الشغل، و من جهة أخرى عدم تفضيل مستثمر على آخر عملاً بمبدأ المساواة في المعاملات التجارية، كما يعني مبدأ حرية الإستثمار ترك آليات السوق تعمل بحرية بفتح الممارسات التجارية لجميع الأشخاص².

و من خلال تحليلنا و دراستنا للقوانين السابقة وجدنا أن مبدأ حرية الإستثمار يعتبر من المبادئ الكبرى للإستثمار في القانون الجزائري فقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ في النصوص التشريعية المتعاقبة للإستثمار و حتى في الدساتير. في ظل سريان كل من المرسوم التشريعي رقم 93-12 الخاص بترقية الإستثمار و الأمر رقم 01-03 الخاص بتطوير الإستثمار³، و

¹ عيسى بيرم، الحريات العامة وحقوق الإنسان بين النص والواقع، دار المنهل اللبناني، بيروت لبنان 1998، ص15

² تيورسي محمد، الضوابط القانونية للحرية التنافسية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص102

³ القانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار، المؤرخ في 20 أوت 2001، ج ج ج، العدد 47، الصادر في 22 أوت

حاليا بموجب القانون رقم 22-18¹ حيث تم تعزيز هذا المبدأ بصريح العبارة في المادة 3 منه الفقرة الأولى، فلم تعد هناك أي عراقيل لمن يرغب في الإستثمار سواء كان شخص طبيعي أو معنوي وطنيا أو أجنبيا و لم يشترط أن يكون مقيم في الدولة فكل ما عليه هو أن يتقيد و يحترم أحكام القانون 18-22. و بالتالي فإن ممارسة الإستثمار حق مكفول قانونيا و دستوريا لكل شخص يرغب في الإستثمار، وبهذا المعنى نقول بأنه لأول مرة يتم النص فيها على الشخص المعني بحرية الإستثمار. فجل القوانين السابقة و آخرها قانون رقم 16-09 كانت تركز فقط على أنواع الإستثمارات المعنية بالإستثمار بالنص على مصطلح الإستثمار الوطني و الإستثمار الأجنبي²، وتجدر الإشارة في هذه الحالة إلى أمن المشرع الجزائري عاد إلى إعتداد معيار الجنسية لتمييز المستثمر الوطني عن المستثمر الأجنبي، و معيار الإقامة التي لم تعد تشكل قيدا أو عائقا على ممارسة الإستثمار³. و كل هذه إجراءات من شأنها تشجيع المستثمرين الجزائريين و الغير جزائريين من أجل القدوم و الإستثمار في الجزائر بكل حرية مادامهم يحترمون القوانين و الأحكام المعمول بها.

ب- مبدأ المساواة و الشفافية: يعتبر مبدأ عدم التمييز بين المستثمرين من أهم المفاهيم الجوهرية .

-بالنسبة لمبدأ المساواة: إن مبدأ المعاملة العادلة و المنصفة و دون تفرقة بين المستثمرين على أساس جنسيتهم يعتبر من أهم الضمانات التي يمكن أن تمنح للمستثمر، فهو يعتبر من أهم العوامل الجاذبة للمستثمر فهو يحمي المستثمر الأجنبي من كل الإجراءات التعسفية أو التمييزية التي يمكن أن تمارسها الدولة المستقطبة، إضافة إلى أنه يؤكد و يضمن إستعادة المستثمر الأجنبي

¹ القانون رقم 22-18 المتعلق بالإستثمار، ج ر ج، العدد 50، الصادر بتاريخ 28 جويلية 2022

² إزريل الكاهنة، نظرة حول قانون الإستثمار الجديد 2022، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو الجزائر، المجلد 17، العدد 2، 2022، ص 50

³ لعشاش محمد، المبادئ و الضمانات في ظل قانون الإستثمار الجديد رقم 22-18 من التكريس إلى التعزيز، المجلة العربية في العلوم الإنسانية و الإجتماعية، جامعة البويرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 15، العدد 3، 3 جويلية 2023، ص

من أي إمتيازات أو ضمانات مثله مثل المشرع الوطني و دون وجود أي معاملة خاصة لأي طرف منهم .

و مع دراستنا للقوانين السابقة وجدنا أن هذا المبدأ تم تكريسه في النصوص السابقة للإستثمار لكن لم يعترف المشرع الجزائري به كمبدأ إلا في القانون رقم 18-22 في المادة 3 منه الفقرة الثانية، و بالتالي تمكين المستثمر الأجنبي من الإستفادة من كل الإمتيازات المنصوص عليها في قانون إستثمار الدولة المضيفة للإستثمار و على قدم المساواة مع المستثمر الوطني¹.

-بالنسبة لمبدأ الشفافية: و هو يعني الإبتعاد عن السرية و الغموض في التعاملات. و في مجال الإستثمار يمكن القول أنها الأسلوب الذي يضمن التبع المرئي للإجراءات من أولها إلى آخرها²، و هو تمكين المستثمرين بغض النظر عن مركزهم القانوني من حق الحصول على كل المعلومات الخاصة بطريقة ممارسة نشاطهم من قبل الهيئات المشرفة على مرافقة ومتابعة المشاريع الاستثمارية وحتى تلك المتدخلة في عمليات الاستثمار سواء بالنسبة لإدارة الضرائب أو إدارة الجمارك أو البنوك أو المؤسسات المالية وغيرها³.

و قد تم تعزيزه بموجب القانون 18-22 و ذلك من خلال إستحداث المنصة الرقمية للمستثمر، و الشباك الوحيد الوطني الخاص بالمشاريع الكبرى و الإستثمارات الأجنبية و الشبابيك اللامركزية التي كانت موجودة من قبل، وذلك من خلال إعتماده النظام الإلكتروني بدل النظام الورقي المعمول به سابقا⁴. ويمكن التأكيد على اهتمام المشرع الجزائري بمبدأ الشفافية من خلال النصوص المواد الأخرى من القانون رقم 18-22 منها أحكام بعض المادة 4 من المرسوم رقم

¹ عماد عجابي، "تكريس مبدأ حرية التجارة و الصناعة في الجزائر"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الرابع، كلية الحقوق

و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ديسمبر 2014، ص 247

² لعشاش محمد، مرجع السابق، ص 178

³ إزريل الكاهنة، مرجع السابق، ص 52

⁴ لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 177

22- 298 الخاصة بتنظيم الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار التي حيزها نظام الإعلام والتسهيل الذي يجب أن تتبعه الوكالة إزاء المستثمرين¹،

و نتاجا لما سبق فقد وجدنا أن الدولة الجزائرية عملت جاهدة من أجل تحقيق مبدأ الشفافية و ذلك يتجلى في إعتماها للرقمنة التي تعتبر نظام تبنته الجزائر حديثا من شأنه تحقيق الشفافية و الإبتعاد عن السرية و الغموض إضافة إلى مواكبة التطور التكنولوجي الحاصل و فضلا عن السرعة في و المصادقية في المعاملات بعيدا عن البيروقراطية التي طالما اعتبرت هاجس يؤرق المستثمر .

وطبقا لأحكام نص المادة 03 من القانون 22- 18 المتعلق بالاستثمار رسخ مبدأ الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات وهذا بعد ما كان ضمانا في القانون الملغى المتعلق بترقية الاستثمار وأصبح عمودا أساسيا تعتمد عليه العملية الاستثمارية ويتجسد هذا المبدأ عن طريق المنصة الرقمية المنصوص عليها في المادة 23 من القانون 22-18 كذا المادة 28 المرسوم التنفيذي رقم 22-298 وهذا حرصا من المشرع على التطبيق الفعلي لهذا المبدأ عن طريق المنافسة الشريفة والشفافية في دراسة ملفات الاستثمار وتحديد روح المبادرة ضمن رؤية شاملة ومستقرة بالإضافة إلى تحسين التواصل بين المستثمرين والادارة الاقتصادية².

بالرغم من أهمية المبادئ السابق ذكرها و مدى نجاعتها في جلب المستثمرين إلا أن هناك جانب آخر يمكن أن يعتبر عقبة للمستثمر و يدفعه للتردد بشأن إستثمار أمواله في الجزائر ، و هو عدم إستقرار القوانين و التشريعات فيجد المستثمر نفسه أمام قانون جديد غير القانون الذي أبرم على أساسه عقد الإستثمار و قد لا يخدم مصالحه و أهدافه. لكن المشرع الجزائري و بإعتباره يعمل جاهدا لسن قوانين توفر مناخ إستثماري ملائم لم يغفل على هذا الجانب و كرس ضمانة تضمن الإستقرار القانوني و هي كالتالي:

¹ إزريل الكاهنة مرجع سابق ، ص53

² بوفاتح محمد بلقاسم، الآليات الجديدة للاستثمار في ظل القانون رقم 22-18 ،كلية الحقوق، جامعة الجلفة، 2023 ،ص29

أ- ضمان مبدأ الثبات التشريعي:

يكون المستثمر بمنأى عن أي تعديل تشريعي لاحق يمكن ان يرد على القواعد القانونية المنظمة للاستثمار، والذي قد ينصب على مجمل القواعد القانونية الخاصة بالاستثمار أو يقتصر على بعضها دون الآخر¹. فالمستثمر يظل يخضع للقوانين التي تم بموجبها إنجاز مشاريعهم الإستثمارية دون تغييرها أو تعديلها أو إلغائها إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة.

أو في حالة ما كانت هذا التعديلات في صالح المستثمر لا يضر مصالحه المالية لأنه لا يعقل أن يتم إنجاز مشاريع استثمارية في ظل قوانين معينة توفر ضمانات قانونية وقضائية، وتمنح مزايا وتحفيزات معتبرة تغري المستثمرين وكانت سببا في إقبالهم على الاستثمار في الجزائر، ثم بعد ذلك يفاجئون بتعديل أو إلغاء هذه القوانين بما يؤثر سلبا على مصير استثماراتهم، ما لم تكن هذه التعديلات في صالح المستثمر وبطلب منه² و يأتي هذا لتشجيع وطمأنة المستثمر الوطني و الأجنبي لجلبه للإستثمار و إعطائه شعور بالأمان القانوني الذي يبحث عنه أي مستثمر فوجدنا و كأن الدولة جمدت حقها ككيان و كدولة ذي سيادة في ممارسة إختصاصاتها التشريعية و التنظيمية من خلال عدم إجراء أي تعديل أو إلغاء أو تطبيق أي قانون جديد في هذا المجال إذ يبقى الإستثمار وفقا للعقد المبرم مع المستثمر و ذلك في مجال القانون الذي أبرم فيه³. ومن خلال ما يبق وجدنا أن شرط الثبات التشريعي يتضمن نوعين من القواعد و هي كالتالي:

¹ السامرائي دريد محمود، الاستثمار الأجنبي، المعوقات والضمانات، ط الأولى، مركز الدراسات الوحدة العربية، لبنان، ص13

² لعشاش محمد، مرجع سابق، ص183

³ عصام محمد عبد الباسط، حرية الإستثمار والتجارة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في إطار مدرسة الدكتوراه، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2021/2020، الجزائر، ص 69

-قواعد تشريعية: و هي النصوص التشريعية التي جاءت في متن و صلب قوانين الدولة و التي بموجبها تتعهد الدولة بعدم تعديل أو إلغاء عقد الإستثمار أو القوانين الخاصة بالإستثمار عامة، وعدم سريان القانون الجديد على العقد المبرم بين الطرفين أو الإستثمارات السابقة¹.

- قواعد إتفاقية: و مفادها أن تلتزم الدولة بعدم تعديل أو تغيير الأحكام العقدية، إلا في حالة أن هناك إتفاق يقضي بغير ذلك².

أما بالنسبة لموقف المشرع الجزائري من الثبات التشريعي، فقد عمل على تكريس ضمان الاستقرار التشريعي و القانوني ضمن مختلف القوانين المتعلقة بالإستثمار و أيضا ضمن الإتفاقيات الثنائية المتعلقة بالإستثمار، فقد سعت الدولة الجزائرية جاهدة لكي لا تكون هذا القوانين مجرد حبرا على ورق و أن تجد طريقها للتطبيق.

فقد نصت على هذا المبدأ بداية من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار، وأبقى على نفس الوضع حتى بعد إلغاء هذا المرسوم بموجب الأمر رقم 03-01 فمن خلال تحليلنا وجدنا أن المشرع الجزائري قد وضح الطريقة التي يعبر عنها المستثمر برغبته في سريان قواعد و أحكام القانون الجديد، و بالتالي يجب على المستثمر أن يطلب صراحة سريان أحكام القانون الجديد على عقده الإستثماري المبرم بينه و بين الدولة المستقطبة له.

كما تضمنت المادة 15 من الأمر 03-01 (الملغى) نفس مضمون المادة 39، حيث أن النص الجديد لم يحمل في طياته أي تغيير للنص القديم.

الملاحظ من هاتين المادتين أن المشرع الجزائري قد كرس مبدأ الضمان التشريعي في قانون الإستثمار من خلال الإمتناع عن أي إجراء من شأنه أن يغير من مضمون و شروط العقد

¹ عبد الرزاق رحموني، عبد اللطيف والي، شرط الثبات التشريعي كضمانة في عقود الإستثمار، منشور في المجلة الجزائرية لقانون الأعمال العدد الثاني، جامعة المسيلة، الجزائر، ديسمبر 2020، ص 142

² - إقمولي محمد، شروط الإستقرار التشريعي المدرجة في عقود الدولة في مجال الإستثمارات ، منشور في المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، العدد 1، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2006، ص 98

الإستثماري المبرم، و لم يكتفي بهذا القدر فقط بل أعطى ضمان أوسع يتمثل في إمكانية الإستفادة من التشريع الجديد.

وقد أدرج القانون 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار (الملغى) هذا الشرط في المادة 22 منه.

فالمبدأ حسب المادة 22 من القانون السالف الذكر يقوم على شقين:

- الشق الأول يقوم على القاعدة العامة و التي تتمثل في عدم إمكانية تطبيق أي قانون جديد يتعلق بالإستثمار على عقود الإستثمارات التي أبرمت في ظل القانون القديم. فيبقى الإستثمار وفقا للعقد المتفق عليه.

- الشق الثاني: إستثناء عن القاعدة العامة تتمثل في طلب المستثمر صراحة الخضوع للقواعد الجديدة التي أقرها التشريع الجديد¹ ، جسد المشرع ذات المبدأ في القانون 22-18 في المادة 13 منه.

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يعم بأي تغييرات جوهرية في نض المادة السابقة الذكر، إضافة إلى تأكيد رئيس الجمهورية في لقاء صحفي له أن هذا القانون لن يجري عليه أي تعديل إلا بعد مرور أكثر من عشرة سنوات. مما يضمن وجود الثبات القانوني و التشريعي و بالتالي منح شعور الأمان و الطمأنينة للمستثمر.

ثانيا الضمانات المالية:

أ- ضمان حقوق الملكية الفكرية: تم تكريس ضمانات حماية حقوق الملكية الفكرية في الدستور الجزائري لسنة 2020 بموجب نص المادة 74 الفقرة الثالثة منه التي نصت صراحة أن كل حقوق

¹ - نسرين بوعكاز، مبدأ الثبات التشريعي آلية لتحقيق الأمن القانوني في عقود الإستثمار، منشور في مجلة البحوث في العقود قانون الأعمال، المجلد 6، العدد 2، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2021، ص 74

الملكية الفكرية محمية بموجب القانون، إضافة للقوانين الخاصة بحماية الملكية الفكرية منها قانون حماية حقوق المؤلف و الحقوق المجاورة 03-105¹، و قانون براءات الإختراع رقم 03-207².

إلا أن ضمان حماية حقوق الملكية الفكرية لم تكرر في النصوص القانونية المتعاقبة للإستثمار فأول مرة تم تكريسها في قانون الإستثمار 18-22 في المادة 9 منه، و تم تعريف الملكية الفكرية حسب بعض الفقهاء بأنها قواعد قانونية مقررة لحماية الإبداع الفكري المفرغ ضمن مصنفات مدركة (الملكية الفكرية والأدبية) أو حماية العناصر المعنوية للمشاريع الصناعية والتجارية (الملكية الصناعية)³. و هي تتعلق بحماية الإبداعات الفكرية للأشخاص.

و بالرجوع لما قلناه سابقا فقد تضمن قانون الإستثمار 18-22 ضمانة جديدة لم تكن موجودة سابقا و يعتبر هذا التكريس مواصلة لحماية ملكية المستثمر من قبل الدولة بنوعيتها التقليدية المتمثلة في الملكية العينية للعقارات و المنقولات و الملكية الفكرية و المتمثلة في الحقوق المعنوية التي يمتلكها المستثمر و التي يستخدمها في مشاريعه الإستثمارية سواء كانت حقوق أدبية كحقوق المؤلف و الحقوق المجاورة أو حقوق صناعية على غرار براءات الإختراع و العلامات التجارية و غيرها⁴. و أيضا يكمن في أهمية حماية هذا الحقوق و ما قد يترتب عليها من تقليد أو سرقة لقد أظهرت الأدبيات الإقتصادية عن وجود علاقة ارتباط إيجابية بين حقوق الملكية الفكرية وتحسين بيئة الإستثمار الأجنبي، على أساس أن الإستثمار الأجنبي المباشر يعد من أهم وسائل استقطاب رؤوس الأموال الأجنبية وذلك عن طريق الشركات المتعدد الجنسيات المستثمرة في الخارج، و التي تمتلك إمكانيات مالية و إدارية و فنية لتمويل مشاريعها ولا يتم ذلك

¹ الأمر رقم 03-05 المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحقوق المؤلف و الحقوق المجاورة، ج ر ج ج، العدد 44، الصادر 20 جويلية 2003

² الأمر رقم 03-07 المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق ببراءات الإختراع، ج ر ج ج، العدد 44، الصادر في 20 يوليو 2003

³ مؤيد زيدان، حقوق الملكية الفكرية، الجامعة الإفتراضية السورية، الجمهورية العربية السورية، 2014، ص 2

⁴ إزريل الكاهنة، مرجع سابق، ص 53

إلا عن طريق توفر عوامل الجذب في الدول المضيفة، ومن بينها وجود حماية فعالة للممتلكات الفكرية للشركات والمؤسسات الراغبة في الإستثمار¹.

ب-ضمان ملكية المستثمر: يعرف نزع الملكية على أنه "الإجراء التي تتخذها الدولة أو إحدى هيئاتها العامة لنزع ملكية أموال عقارية محددة بالذات مقابل تعويض يمنح لمالكيه"² تم تركز مبدأ عدم المساس بالملكية الخاصة للإستثمارات سابقا بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 و تم تأكيده في الأمر رقم 01-03 و من ثم في القانون 18-22 في المادة 10 منه و إستعمل مصطلح "التسخير" بدل مصطلح "نزع الملكية".

و حسب نص المادة السالفة الذكر فلا يمكن نزع الملكية من المستثمر و هذا القاعدة العامة و لكل قاعدة عامة إستثناء و الإستثناء هنا يكمن في إمكانية نزع الملكية للمنفعة العامة كون المنفعة العامة تسبق المنفعة الخاصة و تلتزم الدولة في هذا الحالة بالتعويض المنصف و العادل عما يلحقه من ضرر. و مما سبق تتبين لنا أهم خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والتي تتمثل في: - أ أنها طريقة استثنائية. - ب أنها طريقة جبرية. ج - الهدف منها تحقيق النفع العام. د تتم مقابل تعويض مسبق عادل³.

و يتم نزع الملكية من أجل المصلحة العامة بثلاث صور و هي الإستيلاء و التأميم و المصادرة في التأميم تلتزم الدولة بدفع التعويض المناسب عكس المصادرة لا يكون فيها تعويض. فقد إحتفظت الدولة بهذا الحق لنفسها إلا أن القانون الدولي قد وضع قيودا متعددة على حق الدولة في نزع الملكية، وأهمها الإلتزام بعدم مخالفة مبدأ المساواة وعدم التمييز، حيث تنص

¹ زواني نادية. الإستثمار في الملكية الفكرية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجزائر 1، المجلد 14، العدد 4، 2021، ص 33

² زياد فيصل حبيب، المزايا والضمانات التشريعية للإستثمار الأجنبي في قوانين الإستثمار العربية -دراسة تحليلية مقارنة-، دار النهضة العربية، القاهرة، 2014، ص 267.

³ طفياني مخاطرية. نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت-الجزائر العدد الرابع ديسمبر 2017، ص 257

قواعد القانون الدولي بإجماع المواثيق الدولية على إمكانية تعرض الإستثمارات الأجنبية لإجراءات التأميم ونزع الملكية والمصادرة، شريطة عدم التمييز بين المستثمر الوطني والمستثمر الأجنبي و إخضاعهما من حيث الإجراءات والشروط للأحكام نفسها، فلا يكون هدف الإجراء إلا تحقيق منفعة عامة¹.

ج-ضمان تحويل رؤوس الأموال وعائداتها: ويقصد بحرية تحويل أموال ألا تكون هناك شروط مقيدة تحد من تحويل أصول الاستثمار وعوائده الى الخارج بالإضافة الى تحويل النواتج الناتجة عن التنازل او التصفية وباقي الإيرادات² و قد يكون نقديا أو عينيًا، و هو يعتبر من أهم الضمانات التي تجذب المستثمر فأى مستثمر قد يرغب في تحويل أمواله للخارج بحرية و بدون أي صعوبات أو عراقيل قد تمنعه من ذلك، و هذا ما نص عليه المرسوم التشريعي 93-12 (الملغى) و تم التأكيد عليه بموجب الأمر رقم 01-03 و بموجب القانون رقم 16-09 و بنفس المضمون ثم جاء قانون 18-22 بمفاهيم جديدة فقد حاول المشرع تدارك النقص و الثغرات الموجودة

و من خلال قرأنتنا للمادة 8 من قانون 18-22 وجدنا أن المشرع لم يحدد ما إذا كان المستثمر المعني بهذه الضمانة وطني أو أجنبي مقيم أو غير مقيم فترك المجال مفتوح لكافة المستثمرين و هذا يعد تطبيقا لمبدأ المساواة بين المستثمرين كما قد خول للمستثمر تحويل رأسمال المستثمر و عائداته سواء كانت في شكل حصص نقدية أو حصص عينية، بالنسبة للحصص النقدية تكون عبارة عن أموال نقدية و وضع عليها شرط أن تكون مستوردة عن الطريق المصرفي بعملة حرة يسعرها بنك الجزائر، أما الحصص العينية تكون عبارة عن وسائل أو معدات أو

¹ نواره حسين، المنفعة العمومية شرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي: دراسة مقارنة، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، العدد 30 السنة العاشرة،

² احمد طالب حسين، عبد الرزاق بختي، آليات حماية المستثمر الأجنبي، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2014، ص14

آلات إستعملها في مشروعه الإستثماري و إشتراط فيها أن تكون مستوردة من الخارج لكي تكون محل تحويل.

كما تبنى هذا الضمان في قوانين النقد والقرض لاسيما الأمر رقم 03-11¹ في المادة 126 منه ،كما صدرت عدة قوانين تنظيمية توضح طريقة تحويل رأسمال للقيام بأي نشاط اقتصادي في الخارج من خلال النظام رقم 14-04² الذي يحدد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الخارج بعنوان الاستثمار في الخارج من طرف المتعاملين الاقتصاديين الخاضعين للقانون الجزائري.

لم يكتفي المشرع الجزائري بذلك بل كرس هذا الضمان في الترسنة القانونية المتعلقة بالاستثمار التي منذ بدايتها حرصت على هذا الضمان إلى غاية صدور القانون رقم 18-22 الذي عمل على التوسيع من هذه الضمانة ومنح حرية أكبر وأشمل للمستثمر الأجنبي في الخارج في التحويلات المالية إلى الخارج عن الطريق المصرفي بالعملة القابلة للتحويل وذلك وفق أحكام نظام بنك الجزائر³.

و لم يكتفي المشرع بضمان تحويل رأسمال المستثمر فقط بل ذهب إلى أبعد من ذلك حيث منح المشرع للمستثمر الأجنبي تحويل عائدات الإستثمار سواء تمثلت في الأرباح أو الفوائد أو غيره من العائدات التي حققها من إستثماره، و بالتالي اصبح للمستثمر الحق و بكل حرية أن يقوم بتحويل عائدات الإستثمار و هذا بعد دفع الضرائب المستحقة للدولة إن لم يكن مستفيدا من الإعفاءات الضريبية. كما يتضمن ضمان التحويل المنصوص عليه في المادة أعلاه المداخل

¹ الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج ر ج ج، العدد 2، الصادرة في 27 أوت 2003

² النظام رقم 14-04 المؤرخ في 29 سبتمبر 2014، المحدد لشروط تحويل رؤوس الأموال إلى الخارج من طرف المتعاملين الاقتصاديين الخاضعين للقانون الجزائري، ج ر ج ج، العدد 63، الصادرة في 22 أكتوبر 2014

³ سامية شيبان، الإستثمار الأجنبي في الجزائر بين التحفيز والتقييد، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص 63

الحقيقية الصافية الناجمة عن التنازل وعن تصفية الاستثمارات ذات المصدر الأجنبي، حتى وإن كان مبلغها يفوق الرأس مال المستثمر في البداية،

تحدد كفيات تطبيق هاته المادة عن طريق التنظيم و هذا وفق الفقرة 5 من المادة 8 من قانون 18-22.

و الملاحظ أن الدولة الجزائرية عملت جاهدة من أجل توفير مناخ إقتصادي حر لجلب المستثمرين و هذا تجلي في الضمانات السابقة الذكر التي كرسها المشرع الجزائري تعبيرا عن إرادة الدولة الحقيقية الجادة للتغيير، و سواصل دراسة و تحليل نوع آخر من الضمانات في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: الضمانات الإجرائية

لم يكتفي المشرع بتقرير الضمانات الموضوعية السابق ذكرها إنما أوجد ضمانات إجرائية لها أهمية بالغة و جوهرية و التي بدورها تنقسم إلى الضمانات القضائية و الضمانات الإدارية.

أولا: الضمانات القضائية

أ- اللجنة العليا الوطنية للطعون:

لقد نص المشرع الجزائري على استحداث لجنة عليا مكلفة بالطعون في مجال الإستثمار في نص المادة 11 من القانون 18-22 المتعلق بالإستثمار وكذا المادة الثانية من المرسوم الرئاسي رقم 22-296¹ تتشأ لدى رئاسة الجمهورية لجنة وطنية عليا للطعون تكلف بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرون لرفع الغبن عنهم.

¹ المرسوم التنفيذي 22-296، المؤرخ في 7 صفر عام 1444، الموافق لـ 4 سبتمبر 2022، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية، للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ص 04

بالنسبة لتشكيلة هذه اللجنة نظمها المرسوم الرئاسي السالف الذكر و هي كالآتي:

-ممثل رئيس الجمهورية رئيسا.

-قاض من المحكمة العليا وقاض من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء.

-قاض من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس القضاة مجلس المحاسبة.

-ثلاث خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين يعينهم رئيس الجمهورية.

-يمكن أن تستعين اللجنة بكل شخص بحكم كفاءته الخاصة من شأنه مساعدة أعضائها.

-يعين أعضاء اللجنة بموجب مرسوم رئاسي لعضوية مدتها 3 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة يمنح أعضاء اللجنة تعويضا عن الحضور والمشاركة يحدد مبلغه وكيفيات منحه بموجب مرسوم تنفيذي تزود اللجنة بأمانة تصادق اللجنة على نظامها الداخلي أثناء اجتماعها الأول¹.

تجتمع اللجنة كلما دعت الحاجة إلى ذلك وتفصل في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا من تاريخ إخطارها، لا تصلح مداورات اللجنة إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل وتتم المصادقة على قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين وفي حالة ما تساوى عدد الأصوات يكون صوت الرئيس هو الحاسم². للجنة سلطة الإطلاع على الوثائق الإدارية المتعلقة بالمشاريع الإستثمارية موضوع النزاع.

ما يلاحظ عن هذا التشكيلة كون غالبية أعضائها قضاء و خبراء مختصين في مجالهم و في مكانهم الصحيح و المناسب لهم مما يضمن و بلا شك فعاليتها في الفصل في النزاع المعروض عليها و إلزامها بالحيادية و الموضوعية، إضافة إلى السرعة في الفصل في النزاع.

¹ المادة 11 من القانون 18-22، مرجع سابق

² المادة 19 و 12 من المرسوم التنفيذي 22-296، مرجع سابق

وهذا خلافا لما كانت عليه في ظل المرسوم التنفيذي رقم 16-199 حيث كانت هذه الأخيرة ذات طابع وزاري تتشكل من ممثلين لعدة وزارات¹، ممثل عن وزير الداخلية والجماعات المحلية، ممثل عن الوزير المكلف بالعدل وممثلين عن الوزير المكلف بالمالية، ممثل عن الوزارة المعنية بالطعن الذي بدوره يتغير بتغير موضوع الطعن إضافة لممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و هو الامر الذي قد يدفع المستثمر للتشكيك في مدى مصداقية الأحكام الصادرة عن هذه اللجنة ليس من المنطقي في حالة ما إذا كانت الوكالة التي أصدرت القرار الذي على أساسه تم رفع الطعن أن تصدر الحكم و هي في الأساس خصم.

يعتبر مقر اللجنة هو نفسه مقر رئاسة الجمهورية²، زودها المشرع الجزائري بموجب المرسوم الرئاسي رقم 22-296 بأمانة خاصة بها³ سابقا لم يكن للجنة مقر خاص بها ولا أمانة فكانت تجتمع بمقر الوزارة المكلفة وأمانتها لدى الهيئة المكلفة بالإستثمار.

بالنسبة لإجراءات الطعن التي تقع على عاتق المستثمر:

-تقديم الطعن وفقا للأجل القانوني المحدد بمدة أقصاها 15 يوم قابلة للتمديد إلى شهرين كحد أقصى بدأ حسابها من تاريخ تبليغه بقرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁴.

-وجوب تقديم تظلم إداري مسبق طرف المستثمر أمام الوكالة أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه، على أن يتم الفصل فيه من قبل المدير العام للوكالة في أجل لا يتجاوز 15 يوم من تاريخ تسلمه وهو ما جاء في المادة 7 من نفس المرسوم.

¹ أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 19-166 لمؤرخ في 29 ماي 2019، المتضمن لتشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال

ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر، العدد 37، لصادرة في 9 يونيو 2019

² تنص المادة 11 من القانون 22-18 السالف ذكره على: "تتشأ لدى رئاسة الجمهورية "لجنة وطنية عليا للطعون..."

³ جاء في الفقرة الأولى من المادة 5 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 السالف ذكره ما يلي: " تزود اللجنة بأمانة."

⁴ . أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 6 من المرسوم 22-298 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية

الإستثمار و سيرها، ج ر، العدد 60، الصادر في 18 سبتمبر 2018

-يكون الطعن فرديا وموقعا متضمنا المعلومات الشخصية للمتقدم بالطعن (إسمه و لقبه و مذكرة تستعرض فيها الوقائع والأحداث والوسائل).

-يتم إرسال الطعن للجنة العليا للطعون مباشرة أو عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر .

بالنسبة للإجراءات التي تلتزم بها اللجنة:

-النظر في الطعون المقدمة من قبل المستثمرين .

-إستدعاء ممثلي الإدارات و الهيئات المعنية بموضوع الطعن و المستثمر من أجل الإستماع إليهم .

-يقوم رئيس اللجنة بإرسال نسخة من ملف الطعن إلى الجهة المعنية به التي بدورها يجب عليها أن ترد على اللجنة في أجل عشرة (10) أيام من تاريخ إستلام الملف .

-يعد قرار اللجنة نافذا أي غير قابل للنظر فيه مرة أخرى من طرف اللجنة ،غير أنه يمكن للمستثمر أن يلجأ إلى القضاء من أجل الطعن ضد قرارات الوكالة مثلا باعتبارها هيئة إدارية¹ -يبلغ قرار اللجنة إلى الأطراف المعنية بأي وسيلة على أن لا يتجاوز ثمانية(8) ايام من تاريخ النطق به .

- ترفع اللجنة إلى رئيس الجمهورية كل ست أشهر تقريرا عن نشاطها وعلى المشاكل المتكررة التي تواجهها الاستثمارات وتقدم عند الاقتضاء توصيات لمعالجتها² .

¹ تنص المادة 8 من القانون رقم 18-22 السالف ذكره على : "ويمكن للمستثمر ،زيادة على ذلك ،أن يرفع في هذا الشأن طعنا قضائيا أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للتشريع المعمول به.."

² المرسوم .التنفيذي رقم 22-292،المواد 6-7-8-10-13-14، مرجع سابق،ص11

- ترسل الطعون الى اللجنة في أجل لا يتجاوز شهرين ابتداء من تبليغ القرار موضوع الاعتراض ويجب عليها أن تثبت في هذه الطعون في اجل لا يتجاوز شهرا واحدا ابتداء من تاريخ اخطارها¹.

ب-التحكيم كآلية لحل المنازعات الإستثمارية:

يعد التحكيم احدى وسائل حسم المنازعات وهو طريق استثنائي ويقوم على إرادة الأطراف، حيث يلجأ اليه الخصوم لحل النزاع دون المحكمة المختصة والتحكيم وسيلة قديمة وكان شكله البدائي هو الوسيلة المعتمدة لحل النزاعات بين الخصوم².

التحكيم هو نظام بديل للقضاء الرسمي وهو وسيلة قانونية اتفاقية خاصة لحل المنازعات التي تنشأ بين الأطراف المتعاقدة في المواد المدنية والتجارية فقط فاختيار هذا الطريق لا يكون إلا بإرادة حرة سليمة تتضمن الاتفاق المسبق كتابة على رغبتهم في اللجوء الى التحكيم وانهاء منازعاتهم بواسطة هذا النوع من القضاء ووفقا لأحكامه وقد يكون الاتفاق على التحكيم ضمنيا حيث يقبل الأطراف الالتزام بشروط عقد نموذجي ويكون هذا النموذج متضمنا لشرط التحكيم³.

و حسب المادة 1039 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فالتحكيم الدولي هو كل تحكيم يخص النزاعات على مستوى دولي بين دولتين أو أكثر و يكون يتعلق بالمصالح الاقتصادية.

و الملاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع اعتمد على المعيار الإقتصادي لتحديد دولية التحكيم و بالتالي لا يعتبر التحكيم دوليا إذا لم يكن موضوعه مصالح تجارية محل النزاع بين طرفين أو أكثر.

¹ المادة 11 من قانون 18-22، مرجع سابق، ص 2

² خالد كمال عكاشة، دور التحكيم في فض منازعات عقود الاستثمار، الطبعة الاولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2014، ص40

³ زهر بن سعيد، التحكيم التجاري الدولي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، ص 14

إن أعمال قواعد التحكيم التجاري الدولي تقتضي نشوب نزاع بين أطراف يربطها اتفاق أو شرط التحكيم وضع مسبقا أو بعد ظهور النزاع، تنشأ منازعات عقود الإستثمار بسبب إخلال أحد الطرفين بالتزاماته العقدية فقط، بل أيضا بسبب قيام الدولة بإجراءات إنفرادية تشريعية أو تنظيمية، تؤثر بصورة كبيرة على العقد الإستثماري الذي ربطها بالمستثمر الأجنبي، وبخاصة على إمكانية تسوية المنازعات عن طريق التحكيم.¹

يتجلى موقف المشرع الجزائري من التحكيم في المادة 12 من قانون 22-18 من خلال إمكانية اللجوء إستثناء للقضاء الدولي عن طريق آلية التحكيم ما لم يتعلق بالنظام العام.

و من خلال قرائنتنا لنص المادة 12 المذكورة أعلاه يتضح لنا أيضا وجود إستثناءين على القضاء الوطني الإستثناء الأول يتمثل في حالة وجود إتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة و التحكيم ، و الإستثناء الثاني في حالة وجود إتفاق مع المستثمر ينص على تسوية تسمح للطرفين بالإتفاق على تحكيم خاص.

و إختيارنا لدراسة التحكيم عن غيره من الآليات البديلة الأخرى لحل النزاع كونه له

دور مهم في جلب المستثمرين و تبيد مخاوفهم بشأن اللجوء إلى القضاء الوطني و مخاوفهم من أن هذا الأخير قد لا يتمتع بالكفاءة و التشكيك في نزاهته و موضوعيته و أيضا الأمر الجديد الذي نصت عليه المادة 12 السالفة الذكر و هو إبرام إتفاق مع الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار التي تتصرف باسم و لحساب الدولة تسمح للأطراف إلى اللجوء إلى التحكيم كآلية بديلة لحل المنازعات الإستثمارية .

ثانيا-الضمانات الإدارية:

إن المشروع الإستثماري و البذا في مؤسسة إقتصادية جديدة ليس بالأمر السهل خاصة من جانب الإجراءات الإدارية التي باتت تفرق المستثمر و تعتبر عائق أمام تحقيق مشروعه، لذلك

¹ عبد العزيز خليفة، المنازعات الإدارية ضوابط التحكيم في منازعات العقود الإدارية، دار الكتاب الحديث، مصر، 2008، ص22

و من خلال الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار فقد تم العمل على تسهيل الإجراءات الإدارية لإنجاز المشاريع الإستثمارية و تعتبر أيضا ضمان لأي مستثمر قد يتردد في إستثمار أمواله بسبب البيروقراطية و الفساد الإداري.

و الملاحظ أن قانون 18-22 المتعلق بالإستثمار قد إستحدث شبك جديد إلى جانب الشبائيك الوحيدة التي و هي شبك المشاريع الكبرى و الإستثمارات الأجنبية.

أ-الشباك الوحيد ذو الإختصاص الوطني للمشاريع الكبرى و الإستثمارات الأجنبية:

استحدث بموجب المادة 18 الفقرة الثالثة من قانون 18-22 و يكون لدى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وتم تعريفه بموجب نص المادة 19 من نفس القانون حيث عرف الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية على أنه ذو إختصاص وطني يرافق المستثمرين في تجسيد المشاريع التي تفوق قيمتها 2 مليار دينار جزائري والمشاريع التي تقام من قبل الأجانب.

لذلك يتضح أن الشباك الوحيد يخص المشاريع الكبرى و الاستثمارات الأجنبية يتميز بطابع وطني، نظرا لأهميته في متابعة ومرافقة الاستثمارات الضخمة ذات الأهمية الوطنية وكذا الاستثمارات الأجنبية، وهي تعمل على توحيد الإجراءات وتسهيل عمليات المتابعة ومرافقة هذا النوع الاستثمارات، ويقصد بالمشاريع الكبرى بمفهوم المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 22-1299 للإستثمارات التي يساوي أو يفوق مبلغها ملياري دينار جزائري.

في حين يقصد بالاستثمارات الأجنبية الاستثمارات التي يمتلك رأسمالها كليا أو جزئيا أشخاص طبيعيين أو معنويون أجنب و تستفيد من ضمان تحويل رأس المال المستثمر والعائدات

¹ مرسوم تنفيذي رقم 22-299 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد كفيات تسجيل الإستثمارات أو التنازل عن الإستثمارات أو تحويلها و كذا مبلغ و كفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الإستثمار، ج ر ، العدد60، الصادر 18 سبتمبر 2022.

الناجمة عنه¹. و بالتالي لقد أنشأ المشرع هذا الشباك للمستثمرين الأجانب نظرا للتأثر القوي لهذا النوع من الإستثمارات على الاقتصادي الوطني.

ب-الشباك الوحيد ذو الإختصاص المحلي: تعد الشبائيك الوحيدة اللامركزية بمثابة المحور الوحيد للمستثمرين و هي ذي إختصاص محلي فقط تتولى هذه الأخيرة أيضا مهمة مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالإستثمار، بخصوص الإستثمارات التي لا تدخل في إختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والإستثمارات الأجنبية.

وهو الشباك المختص بالمشاريع المحلية الذي يرافق المستثمرين الوطنيين دون غيرهم في تجسيد مشاريعهم.

حيث يتم على مستوى كل هيكل لامركزي إنشاء شباك وحيد يضم كل الإدارات والهيئات التي لها علاقة بالاستثمار، والهدف منه هو توفير الخدمة الإدارية الضرورية لتحقيق الاستثمارات، والتأكد من الاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية لتخفيف وتبسيط إجراءات وشكليات انجاز المشاريع، كما يسهر على تنفيذ هذه الإجراءات والتخفيف منها².

و تتجلى أهمية هذا الشبائيك فيما يلي :

- سرعة البث في الملفات.

-توفير الوقت و الجهد.

-إستقبال المستثمر، تسجيل الإستثمار و متابعة ملفات الإستثمار.

-مرافقة المستثمرين لدى الإدارات و الهيئات المعنية.

¹ لعشاش محمد الأجهزة القانونية للإستثمار في ظل القانون الجديد رقم 18-22،مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة البويرة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 8، العدد الأول، مارس 2023، ص 309

² عجة الجبالي، الكامل في القانون الجزائري للإستثمار، دار الخلدونية، الجزائر 2006، ص 321،

- إشراك أعوان الوكالة في الاجتماعات، كممثلين عن كل الهيئات والإدارات ذات الصلة المباشرة بالاستثمار، وهذا من أجل حسن سير العملية الاستثمارية وريح الوقت، وإيجاد الحلول للمشكلات والعراقيل التي قد تطرأ على العملية، بإعطاء الأوامر مباشرة لمصالحهم الأصلية لمعالجة أي مشكل على الفور، نظرا لكون رؤسائهم أعضاء ممثلين في هذه الشبائيك، بتسليم جميع القرارات والوثائق والتراخيص المرتبطة بإنجاز الإستثمار واستغلاله¹، ويلزمون بالتدخل لدى إداراتهم أو هيئاتهم الأصلية لتذليل الصعوبات المحتملة التي يواجهها المستثمرون، و تكون ن الوثائق التي يسلمها ممثلو الإدارات و الهيئات المعنية في الشباك الوحيد ملزمة إزاء الإدارات و الهيئات المعنية²

- يجتمع الشباك الوحيد في مكان واحد بالإضافة إلى أعوان الوكالة يضم ممثلين عن مصالح التعمير، إدارة الجمارك، إدارة الضرائب، المركز الوطني للسجل التجاري، الهيئات المكلفة بال عقار الموجه للإستثمار، مصالح البيئية، الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل، صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراءة الغير أجراء، ممثلين عن الهيئات و الإدارات الأخرى ذات صلة بالإستثمار و المكلفة بتنفيذ الإجراءات المتصلة بما يلي:

- تسجيل المشاريع الإستثمارية الوثيقة المرتبطة بممارسة النشاط المتعلق بالمشروع الإستثماري. إضافة إلى الحصول على العقار الموجه للإستثمار و متابعة الإلتزامات التي تعهد بها المستثمر³.

¹ المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مرجع سابق

² المادة 22، المرجع نفسه

³ عامر عمار، بلحوت المداني، قانون الإستثمار الجديد و المراسيم المنظمة له، مجلة الاقتصاد و التنمية المستدامة، المجلد 6، العدد 2 (2023)، ص 464-465

وعليه فإن الشباك الوحيد يعتبر آلية فعالة لتعزيز الاستثمار خاصة وأنه يعالج مختلف العقبات الإدارية التي تقف أمام تجسيد المشاريع الاستثمارية¹ كما يعتبر من ضمن صلاحيات ممثلي الإدارات والهيئات الممثلة في الشباك الوحيد التدخل لدى المصالح المركزية والمحلية لإدارتهم والهيئات الأصلية من أجل تسهيل كل الصعوبات والعراقيل المحتملة التي يمكن أن تصادف المستثمرين².

ج- إنشاء منصة رقمية للمستثمر: تم إنشائها بموجب المادة 23 من قانون 18-22 السالف الذكر، يتم تسييرها من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و هي موضوعة تحت وصاية الوزير الأول تسند لها مهمة عرض فرص الإستثمار و عرض الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار عرض التحفيزات والمزايا إضافة إلى الإجراءات ذات الصلة .

لذلك فإن المنصة الرقمية للمستثمر هي الأداة الالكترونية لتوجيه ومرافقة الاستثمارات، فهي تشكل بذلك الأداة الضامنة لشفافية الإجراءات ومتابعتها ومرافقة المستثمر، بهدف تحسين التواصل مع المستثمرين، وتسهيل الإجراءات والسماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية، كما تسمح بتكثيف الإجراءات الواجب إتباعها حسب نوع الاستثمار ونوع الطلبات.³

تم إستحداث هذه المنصة تجسيدا لتوجه الدولة الجزائرية لإعتماد الرقمنة و مواكبة التطور التكنولوجي الحاصل في العالم و إعتماد النظام الإلكتروني بدل النظام الورقي في التعامل مع الإستثمارات بداية من تسجيل الإستثمارات وصولا لتجسيدها و خلال فترة إستغلالها.

¹ علام عثمان، واقع الإستثمار في الجزائر مع الإشارة لبرامج الإنعاش الاقتصادي 2001-2014، مداخلة قدمت بمناسبة الملتقى العربي الأول بعنوان العقود الاقتصادية الجديدة بين المشروعية و الثبات التشريعي، 25-28 جانفي، جمهورية مصر العربية، ص 10-11

² علام عثمان ،مداخلة قدمت بمناسبة الملتقى العربي الأول بعنوان : العقود الاقتصادية الجديدة بين المشروعية والثبات التشريعي ، جمهورية مصر العربية، ،ومي 15-18 يناير، ص 76-77

³ لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 310

و تحسينا للتواصل بين المستثمرين و الإدارات لضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها، وكيفيات فحص ومعالجة ملفات المستثمرين، والسماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد، وتحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد ومردودية الأعوان وجودة الخدمة المقدمة، وتساهم في تحسين أداء المرافق العامة، وجعلها أكثر فعالية، وتعمل على تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الاستثمار، والسماح بالتبادل المباشر والفوري بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية¹.

و تتمثل أهداف المنصة حسب "المرسوم التنفيذي رقم 22-298 في المادة 28 منه كما يلي:

- التكفل بعملية انشاء الشركات و الاستثمارات و تبسيطها و تسهيلها .

-تحسين التواصل بين المستثمرين و الإدارة الاقتصادية .

-ضمان شفافية الإجراءات التي يتعين القيام بها و كيفيات فحص و معالجة ملفات المستثمرين.

-الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين و دارستها من قبل الإدارة المعنية .

-السماح للمستثمرين بمتابعة تقدم ملفاتهم عن بعد .

-تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد و مردودية الأعوان و جودة الخدمة المقدمة .

-تحسين أداء المرافق العامة و جعلها أكثر إتاحة و ذات ولوج اسهل بالنسبة للمستثمرين

-تنظيم التعاون الفعال بين مصالح الإدارة المعنية بفعل الإستثمار.

-السماح بالتبادل المباشر و الفوري بين أعوان الإدارات و الهيئات المعنية²

¹ أنظر المادة 27 و ما بعدها المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مرجع سابق

²المادة 28، المرسوم التنفيذي رقم 22-298 ، المرجع نفسه

و نستنتج هنا أن للمنصة الرقمية دور جوهري فعال في الإستثمار من تسجيل للمشاريع الإستثمارية متابعتها و توجيهها فهي تعمل عن إزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات المتعلقة بالإستثمار عن طريق الإنترنت كما أنها تضمن التواصل السهل و السلس بين المستثمر و الجهة الوصية عن الإستثمار.

و كل هذا ينصب في إطار تحقيق مبدأ الشفافية في العملية الإستثمارية، فالملاحظ هنا وجود إرادة سياسية حقيقية لتطبيق القوانين التي من شأنها أن تجذب المستثمرين و محاولات الدولة الجزائرية توفير مناخ إستثماري ملائم من خلال الإلمام بجميع المشاكل التي قد تواجه المستثمر و وضع حلول لها من خلال الضمانات التي أقرها قانون الإستثمار 18-22.

المطلب الثاني: الأنظمة التحفيزية للإستثمار

الفرع الأول نظام القطاعات

ما يلاحظ من قانون 18-22 نصه على مصطلح جديد و هو نظام القطاعات أو القطاعات ذات الأولوية بموجب المادة 24 منه سمي في القانون السابق 09-16 بالنشاطات ذات الإمتياز و كان يشمل 3 قطاعات (3) و الآن توسع أكثر و أصبح يشمل ستة (6) قطاعات.

و يعرف نظام القطاعات على أنه المجالات التي تحظى بأولوية من قبل الدولة و التي يجب التركيز عليها للقيام بالمشاريع الإستثمارية دون غيرها بحكم أهميتها القصوى للدولة من الناحية الاقتصادية و المالية للدولة كونها تنصب في التنمية الاقتصادية للدولة بمنظورها الشامل¹ إذا فقد تم إنتقاء هذا القطاعات على أساس الأرباح و الأهمية الإستراتيجية التي تمثلها للدولة وتتمثل هذا القطاعات حسب المادة 26 من قانون 18-22 في:

- قطاع المناجم والمحاجر .

¹ إزريل الكاهنة، مرجع سابق، ص64

-قطاع الفلاحة وتربية المائيات والصيد البحري.

- قطاع الصناعة والصناعة الغذائية والصناعة الصيدلانية والصناعة البيتروكيميائية.

- قطاع الخدمات.

- قطاع السياحة.

- الطاقة الجديدة والطاقات المتجددة.

- إقتصاد المعرفة وتكنولوجيات الإعلام و الإتصال.

وبخصوص المزايا المتعلقة بنظام القطاعات، فإن الإستثمار في أحد هذا القطاعات يمنح لصاحبها الإستفادة و بغض النظر عن التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية المنصوص عليها في القانون العام من المزايا الآتية:

أولا- في مرحلة الإنجاز:

-تستفيد الإستثمارات المصنفة ضمن نظام القطاعات خلال مرحلة الإنجاز من عدة حوافز و مزايا نصت عليها المادة 26 من القانون السالف الذكر حيث تجسدت في إعفاءات تمنح للمستثمر منها ما يتعلق بالحقوق الجمركية و المتمثلة في إعفاء المستثمر من دفع الحقوق المتعلقة بالسلع المستوردة و المرتبطة مباشرة بالمشروع الإستثماري، كما يمنح أيضا بعض الإعفاءات المرتبطة بالعقار كالإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض و الرسم على الإشهار العقاري للمقتنيات المرتبطة بالمشروع، و الإعفاء من مبالغ الأملاك الوطنية المرتبطة بالإمتياز على الأملاك العقارية المبنية أو غير المبنية والمرتبطة بالإستثمار، مع إعفائه من دفع الرسم العقاري المتعلق بالممتلكات العقارية المربطة بالمشروع الإستثماري لمدة 10 سنوات إبتداء من تاريخ الإقتناء¹

¹ فلاح خيرة، -الأنظمة التحفيزية المستحدثة في قانون الإستثمار رقم 18-22-،المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية،جامعة جيلالي لبايس-سيدي بلعباس-الجزائر، المجلد الثامن، العدد الأول، 2024م، ص4

ثانيا- في مرحلة الإستغلال:

- للمستثمر الإستفادة من العفاء من الضريبة المتعلقة بأرباح الشركة.

- الإعفاء من دفع الرسم على النشاط المهني¹.

و حدد قانون 22- 18 مدة الإستفادة من هذه الإعفاءات إبتداءا من تاريخ الشروع في الإستغلال ضمن مدة تتراوح من (3) سنوات إلى (5) خمس سنوات خلافا لما كان عليه في القانون 16-09 و الذي حدد مدة الإستفادة من الإعفاءات الضريبية بثلاث سنوات فقط.

و تم رفع من مدة الإستفادة من الإعفاءات الضريبية كتحفيز للمستثمر في بداية مشروعه الإستثماري. على أن تخضع بعد ذلك للنظام الجبائي الحقيقي بشكل عادي في حالة ما لم يكن إستثماره يندرج ضمن الإستثمارات ذات أهمية للإقتصاد و التي تستفيد من مزايا إضافية²

الفرع الثاني: نظام المناطق

ويعتبر نظام المناطق من بين الأنظمة المصرح بها كنموذج جديد في قانون الإستثمار 22- 18 للإستثمار في الجزائر بموجب المادة 24 منه و التي تمت الإشارة إليه بصفة عرضية في القانون رقم 16-09 الملغى جزئيا في المادة 13، ويقصد بهذا النظام منح الأولوية للإستثمارات بكل أنواعها في مناطق خاصة عبر التراب الجزائري، لإعتبارات معينة تتعلق بالفجوة القائمة بين أجزاء أو الرقع الجغرافية في الجزائر من ناحية التنمية الوطنية، سواء من الناحية الإجتماعية أو الإقتصادية³، يمكن القول بأن هذا النظام يعنى بتوجيه الإستثمار إلى المناطق المسماة بمناطق الظل بالدرجة الأولى، والتي أجري تحقيقا عنها بعنوان "معاناة مناطق الظل" من قبل التلفزيون الجزائري بطلب من الرئيس تبون عبد المجيد تم عرضه في اجتماع مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 16 فيفري 2020، حيث أظهر التقرير المعاناة التي يعيشها قاطنو هذه المناطق

¹ المادة 27 من قانون 18-22 مرجع سابق

² زروق يوسف، رقاب عبد القادر، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة الجلفة، العدد 8، ص 110

³ إزريل الكاهنة ، مرجع سابق، ص 59

، ووفقا للتعليمية رقم 2020/853 فإن مناطق الظل هي المناطق النائية والمعزولة والجبلية والمناطق المحيطة بالمدن، كما يقصد بها أيضا طبقا للتعليمية رقم 2020/ 10881 المناطق البعيدة والمعزولة التي تعاني من حالة هشاشة، والتي يشهد سكانها ظروفًا معيشية صعبة ومزرية، بسبب انعدام البنية التحتية الحيوية وأبسط ضروريات الحياة، كالماء والكهرباء والغاز... إلخ¹

إذا يعد نظام المناطق ثاني نظام تحفيزي إعتمه قانون الإستثمار 18-22 فمنح المشرع العديد من التحفيزات للإستثمارات التي تنجز في هذه المناطق او الملاحظ أنه تم تقسيم هذه المناطق على أساس معيار طبيعة المنطقة و مدى توفر ضروريات الحياة و البنى التحتية، و

حسب المادة 28 من قانون 18-22 هذه المناطق هي :

-المواقع التابعة للهضاب العليا و الجنوب و الجنوب الكبير.

-المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة للدولة.

-المواقع التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للثمين.

تحدد قائمة هذا المناطق عن طريق التنظيم، و قد تم تحديد قوائم هذه المواقع في الملاحق الأول و 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 22-301². و قد تم التوسع و التفصيل و التوضيح في طبيعة هذه المناطق في قانون 18-22 مقارنة بما كانت عليه سابقا.

بالنسبة للتحفيزات الممنوحة للمستثمرين في هذه الهضاب العليا و الجنوب و الجنوب الكبير و المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة للدولة و المواقع التي تحتوي موارد طبيعية هامة فزيادة على التحفيزات الجبائية و شبه جبائية و الجمركية، فإنها تستفيد من نفس الإعفاءات

¹ لجنج امباركة، - الأنظمة التحفيزية كآلية لتشجيع الإستثمار على ضوء القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار -، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، جامعة أمين العقال الحاج موسى آق أخاموك، تامنغست(الجزائر)المجلد 12، العدد3، 2023م،ص25

² أنظر المادة2 من المرسوم التنفيذي22-301، مؤرخ في 8سبتمبر2022،يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها أهمية خاصة في مجال الإستثمار

المنصوص عليها في نظام القطاعات السابقة الذكر و هذا في مرحلة الإنجاز، أما بالنسبة لمرحلة الإستغلال فإنها تستفيد من

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.

- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني لمدة تتراوح من خمس إلى عشر سنوات ابتداء

من تاريخ الشروع في الإستغلال. و هذا حسب المادة 29 من قانون 18-22

الفرع الثالث: نظام الإستثمارات المهيكلة

وقد عرفت المادة 30 من قانون الإستثمار على أنها الإستثمارات التي لها قدرة على خلق ثروة و مناصب العمل و التي تساهم في تحقيق التنمية للإقليم و تكون لها قوة دافعة للنشاط الاقتصادي من أجل تنمية مستدامة إقتصادية و إجتماعية و إقليمية كما أنها بإستثماراتها تقلل من الإستيراد و التوجه نحو التصدير أيضا لإندماج ضمن سلسلة القيم العالمية والجهوية، اقتناء التكنولوجيا وحسن الأداء، وفقا لما جاء في نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 22¹ - 302.

بخصوص معايير تأهيل الإستثمارات القابلة للإستفادة من نظام الإستثمارات المهيكلة فقد تم تحديدها بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 22-302² ألا و هما خلق مناصب عمل مباشرة والتي يجب أن تساوي أو تفوق خمسمائة منصب عمل، إضافة إلى معيار قيمة المشروع الإستثماري بحيث يجب أن يساوي مبلغ الإستثمار أو يفوق عشرة ملايين دينار جزائري.

بالنسبة للتحفيزات الممنوحة لنظام الإستثمارات المهيكلة وتستفيد هذه الإستثمارات زيادة على التحفيزات الجبائية و شبه جبائية و الجمركية من مزايا مرحلة الإنجاز المنصوص عليها و هو ما أشارت إليه المادة 31 من قانون الإستثمار 18-22 و التي أحال على المادة 27 من نفس القانون و هي نفس المزايا التي تستفيد منها نظام القطاعات و نظام المناطق، كما أشارت المادة

¹ أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 22-302، مؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد معايير تأهيل الإستثمارات المهيكلة و

كيفية الإستفادة من مزايا الإستغلال و شبكات التقييم، ج ر ج ج، العدد 60، صادر في 18 سبتمبر 2022

² المرسوم التنفيذي 22-302، المرجع السابق

31 على أنه يمكن تحويل مزايا مرحلة الإنجاز في نظام الإستثمارات المهيكلة إلى الأطراف التي تعاقدت مع المستثمر المستفيد والمكلفة بإنجاز المشروع الإستثماري لحساب هذا الأخير.

و في مرحلة الإستغلال تستفيد من:

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات،

- والإعفاء من الرسم على القيمة المضافة ابتداء من تاريخ الشروع في الإستغلال لمدة تتراوح من خمس إلى عشر سنوات طبقا للمادة 31 من القانون المتعلق بالإستثمار.

و قد خص المشرع نظام الإستثمارات المهيكلة الإستفادة من مرافقة الدولة عن طريق تكفل هذه الأخيرة جزئيا أو كليا بأعمال التهيئة والمنشآت الأساسية الضرورية لتجسيد هذه المشاريع الإستثمارية و ذلك على أساس إتفاقية تبرم بين الوكالة المتصرفة باسم الدولة والمستثمر و بعد موافقة الحكومة، و يجب الإشارة أن الإستفادة من إعانة الدولة لا يتم بصورة آلية بمجرد تسجيل الإستثمار، وإنما يتعين على المستثمر إيداع طلب لدى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار يتضمن مساهمة الدولة في التكفل بأشغال المنشآت الأساسية، على أساس وصفي وتقديري مفصل للأشغال المقرر إنجازها¹ و التي على أساسها يتم تحديد مساهمة الدولة كليا أو جزئيا و يتم تسجيل هذه المساهمة ضمن نفقات تجهيز الدولة بعنوان الدائرة أو الدوائر الوزارية المعنية²

وفي نفس السياق قد إشتراط المشرع ألا تتجاوز مدة الإستثمارات ثلاث سنوات، و في حالة ما تعلق الأمر بالإستثمارات المدرجة ضمن نظام المناطق و نظام الإستثمارات المهيكلة فإن المدة ترتفع إلى خمس سنوات، يسري الأجل المحدد للإستثمار إبتداء من تاريخ تسجيل الإستثمار في الوكالة أو إبتداء من سحب رخصة البناء.يمدد أجل الإنجاز لمدة 12 شهر قابلة للتجديد لمرة واحدة و بصفة إستثنائية في حال ما تجاوز الإستثمار نسبة أشغال معينة³

¹ المادة 18، المرجع السابق

² المادة 19، المرجع نفسه

³ المادة 32 من قانون 18-22، مرجع سابق

و قد حرص المشرع الجزائري على حفظ الضمانات السابق ذكرها من خلال تكريسها لمبدأ هام لم يكن معمولاً به في القوانين السابقة و هو ما نصت عليه المادة 37 من قانون 18-22 حيث جرم كل من يعرقل الإستثمار ومهما كان وصفه القانوني أو مركزه و ذلك ما نص عليه بصريح العبارة في المادة السالفة الذكر على معاقبة كل من يقوم و بسوء نية بعرقلة الإستثمار بأية وسيلة كانت، وذلك وفقاً للأحكام المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول¹، و هذا حرصاً منه لمحاربة كل ظواهر الفساد و البيروقراطية و إستغلال المناصب و النفوذ و تغليب مصلحة البلاد على المصالح الخاصة

المبحث الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و دورها في إستغلال العقار

الاقتصادي

لاشك في أن توفير العقار الاقتصادي الموجه للإستثمار ووجوده يعتبر عاملاً أساسياً في الإستثمار وذلك لكونه يعطي للمستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب الضمانات الكافية للقيام بانجاز مشاريعهم الاقتصادية والمخاطرة برؤوس أموالهم وهذا ما يؤدي إلى تحقيق قيمة مضافة لنمو الاقتصاد الوطني والعمل على استفادة المستثمرين من حركية تحويل رؤوس أموالهم إلى بلدانهم الأصلية².

المطلب الأول: الإطار التنظيمي للأوعية العقارية

سعيًا لبلوغ إقتصاد تنافسي عملت الدولة الجزائرية على تهيئة مناخ الإستثمار وذلك بإصدار القانون 18-22 حيث أصبح توفير الوعاء العقاري من الضمانات الممنوحة للمستثمرين، كما

¹ المادة 37 المرجع نفسه

² بن عزوق منير، مزارى مسعودة، العقار الاقتصادي كإحدى أدوات تشجيع الإستثمار و إستراتيجية التنوع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون و العلوم السياسية، الملحق الجامعية قصر الشلالة تيارت، المجلد 1، العدد 1، سنة 2023، ص 16

أن إصدار المشرع 17-23 ليحدد شروط و كفايات منحه يعكس جدية الدولة وإعطائها أهمية للإستثمار بهدف تحسين مناخ الإستثمار.¹

الفرع الأول: الوكالة كضمانة للإستثمار

يعتبر الحصول على الأوعية العقارية من أكثر العقبات التي تواجه المستثمرين فهذا ما لاحظناه في القوانين السابقة، إلا أن المشرع تدارك الوضع في قانون 17-23 و الذي إعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار هي الجهة الوحيدة المانحة للإستثمار و بصفة مباشرة دون أي وساطة. و هذا ما سنفصل فيه كالآتي

في إطار الإصلاحات التي عرفتها الجزائر ظهرت الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار كأحد أهم الآليات التي تساهم في تطوير الإستثمار أنشأت بموجب المادة 6 من الأمر 03-01 حيث إعتبرها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري و وضعها تحت وصاية الوزير المكلف بالإستثمار لها ذمة مالية مستقلة و تتمتع بالشخصية المعنوية.

أما بالنسبة لقانون الإستثمار 18-22 فلم يتطرق المشرع إلى وضع تعريف جديد للوكالة فقد إكتفى بالإشارة إليها في القوانين السابقة كما تم تغيير اسمها من الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار الى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار حسب المادة 21 من القانون نفسه. ليصدر المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 الذي جاء ليحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و سيرها² ليفصل في تشكيلة الوكالة و سيرها و مهامها.

حيث تمت الإشارة إلى تعريفها و تسميتها في المادة الثانية من المرسوم السالف الذكر، وعرفت الوكالة على أنها مؤسسة عمومية لها طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و لها ذمة مالية مستقلة توضع تحت وصاية الوزير الأول و قد حدد مقرها في الجزائر العاصمة.

¹ بوسته جمال، مرجع سابق ص 597

² المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق ل8 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و سيرها، ج ر ج ج العدد 60، تاريخ 18 سبتمبر 2022.

من خلال تحليلنا للنصوص السابقة وجدنا أن الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار سابقا كانت تحت وصاية الوزير المكلف بالإستثمارات أما الآن فهي تحت وصاية الوزير الأول مما يمنحها سلطة أكثر مما كانت عليه نظرا لما تقتضيه مهامها، ما يجعل الإدارات كلها على قدم المساواة في تقديم المعلومة من أجل تطوير الإستثمار و تتلقى الأوامر من سلطة أعلى منها بخلاف ما كانت عليه الوكالة الوطنية لترقية الإستثمار التي كانت تابعة للوزير المكلف بالإستثمارات، حيث تكون مراسلاته الموجهة إلى وزارات أخرى على نفس المستوى و نفس القوة¹، إذا فقد جاء هذا التعديل لمنح الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار سلطة أقوى و أعلى مما يوضح نية الدولة الجزائرية و إهتمامها بمجال الإستثمار بإعتباره الوسيلة لتحقيق تنمية للبلاد و بناء إقتصاد قوي مستقل عن ريع المحروقات.

الطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار تولت السلطة العامة إعطاء طبيعة قانونية تتلائم حسب تقديرها مع العملية التي تقوم بها الوكالة الوطنية ، و هذه الأخيرة هي عبارة عن مؤسسة عمومية إدارية²

الفرع الثاني: الإطار التنظيمي للوكالة

يتمثل الإطار التنظيمي للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في : الهيكل المركزي وهو مجلس الإدارة و المدير العام و كذا الهيكل اللامركزي للوكالة.

أسندت لمجلس الإدارة مهمة إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و قد ضبطت تشكيلته نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 22-298:

-ممثل الوزير الأول رئيسا لها.

¹ حمصي ميلود، مقالاتي مونة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار، جامعة 8ماي 1945 قالمة الجزائر، المجلد 6، العدد خاص ، 2023، ص 107

² عيبوط محند وعلي، الإستثمارات الأجنبية في القانون الاجنبي ، ط الثانية ، دار هومة ، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 73

-ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية

-ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية

- ممثل الوزير المكلف بالمالية

-ممثل الوزير المكلف بالإستثمار

-ممثل الوزير المكلف بالتجارة

-ممثل بنك الجزائر

كما قد منح صلاحية لمجلس الإدارة بالإستعانة بأي شخص له خبر في المجال.

يجتمع المجلس مرتين في السنة و ذلك بإستدعاء من رئيسه ممثل الوزير الأول و هنا تعتبر دورة عادية، بالنسبة للدورات غير العادية فلا يشترط فيها إستدعاء من رئيسها فقط بل خول لأعضائه إقتراح الاجتماع شرط أن يكون صادر من ثلثي الأعضاء و ذلك حسب نص المادة 9 الفقرة الأولى و الثانية من المرسوم 22-298. و إشرط المشرع لصحة مداوات مجلس الإدارة ان يحضر ثلثي أعضائه على الأقل و في حالة لم يتحقق هذا الشرط يجتمع المجلس بعد إستدعاء ثاني و مهما كان عدد الأعضاء تعتبر مداواته صحيحة حسب نص المادة 10 من نفس المرسوم و لعل هذا الإجراء جاء للتسريع من وتيرة عمل المجلس.

أما المدير العام فقد وكلت لها مهمة تسيير الوكالة وفق نص المادة 12 من المرسوم السالف الذكر حيث نصت على أن:

-المدير العام مسؤول عن سير الوكالة وفق ما يقتضيه المرسوم و القواعد العامة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

-إدارة جميع مصالح الوكالة.

-التصرف باسم الوكالة و تمثيلها أمام القضاء.

- تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.

-تولي أمانة مجلس الإدارة

-مساعدة المستثمرين و رؤساء المشاريع.

و حسب نص المادة 17 يساعد المدير العام أمين عام في تسيير الوكالة و يمكن له أن يساعده في ممارسة مهام الوكالة مديرو الدراسات ومديرون و نواب مديرون و رؤساء دراسات و هذا لضمان سيرورة أعمال الوكالة و حسن تنظيمها.

و على المدير العام إعداد تقرير عن أعمال الوكالة بصورة دورية كل ستة أشهر و إرساله للسلطات الوصية وكذا إلى مجلس الإدارة .وكذا التنسيق و العمل مع المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالشؤون الخارجية و الإتصال و التنسيق بالمثليات الدبلوماسية و القنصليات من أجل إعداد تقرير كل ستة أشهر عن أنشطة ترقية الإستثمار و عن تدفقات الإستثمارات الأجنبية و إرساله إلى المجلس الوطني لترقية الإستثمار.

ومن هنا يمكن القول أن المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار يلعب دورا هاما و فعال في العملية الإستثمارية و كذا في تسيير الوكالة بحيث يجمع بين الأدوار الإدارية و هي تسيير جميع مصالح الوكالة و التصرف بأسمها امام القضاء ، أو في الحياة العادية المدنية و الأدوار القيادية و هي رئاسة الوكالة و الأدوار الرقابية من مراقبة لعمال الوكالة و التعيين في مناصب العمل و رفع التقارير على اعمال الوكالة¹.

الهيكل اللامركزي للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و هي الشبابيك اللامركزية المتمثلة في

¹ شابي أسامة،مرزوقي إيمان،تأثير قانون22-18 على الإستثمار في الجزائر،مذكرة مكملة لنيل متطلبات ماستر في القانون الأعمال،كلية الحقوق والعلوم السياسية،قسم الحقوق،جامعة8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2022-2023

الشبابيك الوحيدة الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى و الإستثمارات الأجنبية والمستحدث بموجب قانون الإستثمار الجديد 18-22 المتعلق بالإستثمار. نكتفي بالإشارة لهما لأننا قد تطرقنا لتعريفهم و الإحاطة بهم سابقا.

الفرع الثالث: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في مجال العقار الاقتصادي

جاء قانون 17-23 لتحديد شروط و كيفيان منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة. و تتمثل مهام الوكالة و عبر شباكها الوحيد و بتفويض من الدولة في جانب العقار الإقتصادي حسب المادة 8 من قانون 17-23 كالتالي:

-التشاور مع القطاعات المعنية في توجيه الوفرة العقارية و ذلك من أجل تهيئتها و تسيير حافظة العقار الاقتصادي و منح الإمتياز عليه.

-إعداد سجل للعروض العقارية الموجهة لإستثمار و تحيينه.

-وضع معلومات العقار الموجه للإستثمار على المنصة الرقمية للمستثمر و متابعة و مرافقة المستثمرين إلى غاية تجسيد مشاريعهم .

-إكتساب أي ملكية خاصة قابلة لإحتضان مشروع إستثماري و ذلك يكون لحساب الدولة.

-كما تقوم بمنح العقار التابع للأمولاك الخاصة للدولة بصيغة الإمتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل.

إذا فالوكالة تعمل مع القطاعات المعنية لتوجيه العقارات المخصصة للإستثمار من اجل تهيئتها لتجسيد المشاريع الإستثمارية و من ثم القطاعات المعنية تعلم الوكالة حتى تقوم بإعلام المستثمر من خلال المنصة الرقمية و بعد تقدم المستثمر بملفاته و بعد قبوله يمنح له العقار بصيغة الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل و تستمر الوكالة بمرافقة هذا الأخير حتى تتأكد من أن العقار قد إستغل وفق الغرض المخصص له.و أيضا لتذليل العراقيل و الصعوبات التي قد تواجهه.

أولاً- دورها في منح و تسيير العقار الاقتصادي: و في إطار منح العقار الاقتصادي فمن حق كل مستثمر وطني أو أجنبي الحصول على عقار لتجسيد مشروعه و هو كفه له القانون بموجب المادة 6 من 18-22 و قد كلف الوكالة بهذه المهمة "يمكن أن تستفيد المشاريع الإستثمارية القابلة للإستفادة من الأنظمة التحفيزية من أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة، و هذا قد كلفت عبر شباكها الوحيد و بتفويض من الدولة بتسيير حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة"¹ و ذلك بعد تسجيل طلباتهم للعقار على مستوى المنصة. و في إطار تشجيع الإستثمار و تحفيز المستثمرين تقوم الوكالة بتوفير المعلومات و مساعدة المستثمرين في الحصول على الأراضي لتجسيد مشاريعهم الإستثمارية.

ثانياً -تسييره: يعتبر الحصول على العقار من أكثر المعوقات التي تواجه أي مستثمر في تجسيد مشروعه الإستثماري لذلك وجب ضمان الحصول عليه بسهولة و تبسيط إجراءاته مما دفع المشرع لوضع قواعد و نصوص قانونية عديدة متعلقة بشروط إستغلاله، حتى وصلت الدولة إلى آلية جديدة قصد إستغلاله ألا و هو عقد الإمتياز².

و من خلال دراستنا للقوانين السابقة فقد كان منح العقار على سبيل الإمتياز فقط دون وجود إمكانية التنازل و هذا في قانون 04-08، بعد أن تضمن في الأمر 06-11 إمكانية تحويل عقد الإمتياز إلى تنازل وهذا ما نص عليه في قانون 23-17 فأصبح منح العقار الاقتصادي بالإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل، إذا لا تعتبر صيغة تحويل عقد الإمتياز إلى تنازل بالصيغة الجديدة في القانون الجزائري فقد كانت موجودة في القوانين السابقة إلا أن المشرع لم يبقى على رأي واحد نظرا للقوانين المتعاقبة و المتعلقة بالعقار للإقتصادي وكيفية منح و إستغلاله.

¹المادة 8 من قانون 17-23، مرجع سابق

² غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2021-2022، ص4

وفي نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487¹ يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية. حيث نصت أنه يمنح العقار الاقتصادي عن طريق الإمتياز بالتراضي القابل للتنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار. وهذا بمقابل إتاوة إيجارية سنوية يدفعها صاحب الإمتياز على أن تحسب إبتداء من دخول الإستثمار قيد الإستغلال و بعد معاينة الوكالة و يحسب المبلغ وفق كفيات يحددها التنظيم. و يتم تحويل الإمتياز إلى تنازل بعد طلب من المستفيد على أن تقوم الوكالة بتجسيد تحويل إمتياز إلى تنازل في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إستلام الطلب وهذا حسب المادة 15 من نفس المرسوم. إلا أنه يمكن أن يتعرض عقد الإمتياز للفسخ في حالا حددها المرسوم التنفيذي 23-487 فيمكن فسخ عقد الإمتياز في

-أي وقت و بإتفاق من الطرفين،

-في حالة لم يحترم المستثمر شروط المرسوم التنفيذي رقم 23-487 و لم يلتزم بالشروط فيتم الفسخ من طرف الوكالة و ذلك عن طريق شباكها الوحيد و في حالة ما تم إبلاغه بإعذارين و بقيا دون رد فيفسخ بطريقة إنفرادية من هذه الأخيرة.

غير أنه في حالة القوة القاهرة أو عند إستحالة إتمام المشروع تؤهل الوكالة لإتخاذ الإجراءات الإجراءات المناسبة وفقا لدفتر الأعباء، و في حالة إخلال المستثمر ببوده تقوم بعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى بفسخ عقد الإمتياز بصفة إنفرادية، تقوم مصالح أملك الدولة المختصة إقليميا بإعداده على أساس قرار الفسخ المتخذ من طرف الوكالة و بطلب منها². كما قد مكن

¹ مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق ل28 ديسمبر 2023، يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع لأملك الختصة للدولة الموجه لإنجاز مشاؤيع إستثمارية.

² المادة 21 من قانون 23-17، مرجع سابق

قانون 17-23 المستثمر من إمكانية تغيير نشاطه الإستثماري بعد ترخيص من الوكالة و هذا وفق المادة 22 منه.

ثالثا-متابعته: إن مهمة الوكالة لا تقتصر على منح العقار الاقتصادي فقط بل لها مهمة رقابة و متابعة للمشاريع الإستثمارية حتى تتحقق الغاية من وجود المشاريع و لكي تتأكد أن المستثمرين ملتزمون بواجباتهم و الشروط المتفق عليها في العقد فتقوم الوكالة بمهمة المتابعة بما يلي:

-التأكد بالإتصال مع الإدارات و الهيئات المعنية من إحترام الإلتزامات التي تعهد بها المتعاملين الإقتصاديين، و في حالة عدم إحترام الإلتزامات المترتبة عم تطبيق أحكام هذا القانون يمكن سحب هذا المزايا جزئيا أو كليا دون الإخلال بالجزاء المترتبة عن ذلك¹

هذا و تقوم بإعداد تقرير كل ثلاثة أشهر عن حصيلة النشاطات،زيادة عن التقرير السنوي،يرسل إلى الوزير الأول²،

كما يتوجب عليها متابعة مدى إستعمال و إستغلال المستثمر لهذا العقار حيث تقوم الوكالة بالتحقق أن المستثمر إحترم البنود المقررة في دفتر الأعباء³

-عدم تغيير وجهته أو إستعماله لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء إلا بترخيص منها.

-إنجاز المشاريع في الأجال المحددة.

-تسديد الأتاوى الإيجارية السنوية المستحقة و أعباء التسيير.

-التوجهات الإستراتيجية و تأثيرها على التنمية.

¹ المادة 36 من قانون الإستثمار 18-22، مرجع سابق

² المادة 10 من القانون 17-23، المرجع السابق

³ المادة 15 من المرجع السابق

-الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار.

و كإشارة للمشاريع القديمة التي كانت في ظل القانون القديم أي قبل إصدار قانون الإستثمار 18-22 فقد تم إعتداد آلية تسمى بالتطهير العقاري سنتطرق إليها كما يلي

- **آلية تطهير العقار:** إستحدثت المشرع بموجب قانون 17-23 لجنة للقيام بالتطهير العقار الاقتصادي غير المستغل، حيث تتشكل اللجنة بموجب قرار من الوالي لمتابعة و تطهير المشاريع السابقة تلك التي رخص من أجلها الإمتياز قبل صدور هذا القانون و التي فاقت الأشغال فيها نسبة 20¹% و ذلك في المادة 24 منه.

و تتشكل اللجنة من²:

-الوالي أو من يمثله رئيسا.

-رئيس المجلس الشعبي الولائي أو من يمثله.

-رئيس البلدية التي يقع الإستثمار ضمن إقليمها أو ممثله.

-ممثل عن الوكالة.

-مدراء كل من أملاك الدولة، مساح الأراضي و الحفظ العقاري، الصناعة، التعمير و البناء، السياحة، المصالح الفلاحية، الطاقة و المناجم، و هذا يمكن عند الحاجة أن تتوسع اللجنة لتشمل مصالح ولائية أخرى.

الملاحظ أن اللجنة تتكون من مدراء قطاعات حساسة و فعالة في الدفع بالعجلة الاقتصادية للبلاد فقد شملت قطاع السياحة و الصناعة و الفلاحة و المناجم فكل هذه قطاعات تعول عليها الدولة الجزائرية لتحقيق الإستقلال الاقتصادي. كما قد سهلت من عملية التنسيق بين الإدارات

¹ بوسنة جمال، مرجع سابق، ص 607

² المادة 24 من قانون 17-23، مرجع سابق

المكلفة بالإستثمار و ذلك من خلال جمعهم في هذه التشكيلة لإصدار قرارات تطهير المشروع و إرجاع العقار للدولة.

بالنسبة للمهام الموكلة للجنة الولائية لمتابعة و تطهير العقار فهي تتولى مراقبة عملية إنطلاق المشاريع التي إستفادت من أوعية عقارية و لم تلتزم بإنجازها أو أنها بلغت نسبة 20% بالمئة حيث تقوم قبل تطهير و العقار و إرجاعه للدولة¹ بما يلي²

-متابعة الإنجازات.

-توجيه أعدار إلى صاحب الإمتياز من أجل تدارك مخالفة التشريع و الإلتزامات الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعد الإمتياز، و في حالة عدم الجدوى تباشر إجراءات إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختصة إقليميا.

-البت في الطلبات المقدمة من أصحاب الإمتياز و المتعلقة بتغيير الأنشطة على أسباب موضوعية مبررة.

-البت في الطلبات المقدمة بتغيير إسم المستفيد من شخص طبيعي إلى شخص معنوي أو الشكل القانوني للشركة المستفيدة من الإمتياز لدواعي إتمام الأعمال العالقة، بشرط إحتفاظ صاحب حق الإمتياز الأصلي بأغلبية الحصص إلى غاية الإنجاز الفعلي للمشروع و الحصول على شهادة المطابقة و الدخول حيز الخدمة.

-إعداد تقرير كل شهرين يرسل إلى الوكالة.

-هي لجنة مختصة في المشاريع القديمة فقط التي منحت قبل قانون 17-23 لتسوية وضعيتهم سواء بإعادة إدخالهم في المنصة الرقمية للمستثمر أو فسخ عقد الإمتياز.

¹ بوسته جمال، مرجع سابق، ص605

² المادة 25 من القانون 17-23، المرجع سابق

إذا للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار مهام عدة تتمثل في منح العقار الاقتصادي عن طريق الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عبر شباكها الوحيد و بتفويض من الدولة بعد أن يتقدم المستثمر بالطلب و تتكفل هذه الأخيرة متابعة و مراقبة المشاريع الإستثمارية و مدى إلتزام المستثمرين بالشروط المتفق عليها مع إمكانية فسخ عقد الإمتياز في حالة تسجيل مخالفة للإلتزامات المتفق عليها، و ممارسة حق الشفعة في أي ملكية خاصة قابلة لإحتضان مشروع إستثماري ، تقوم الوكالة بتسيير العقار عبر المنصة التي تعد أداة إلكترونية للتواصل بين المستثمر و الوكالة فتقوم بعرض العقار الاقتصادي المتوفر بكل شفافية بعيدا عن السرية و هذا ما كرسه قانون 18-22.

المطلب الثاني: آلية إستغلال العقار الاقتصادي

الفرع الأول إستحداث قانون 17-23

تطرقنا سابقا لدراسة العقار الصناعي و إلى الجهات المانحة له قبل صدور قانون 23-17 الذي جاء بعهد جديد في تنظيم العقار الموجه للإستثمار و بإعتبره أول قانون جاء بمصطلح العقار الاقتصادي. حيث يخضع العقار في الجزائر إلى هيئات متخصصة تعمل على جرده و مسحه و منحه إلى مستحقيه، بالإضافة إلى البلدية،الولاية و الحكومة، كما أن المجلس الوطني للإستثمار يضم لجنة مساعدة و تحديد المواقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار¹ و قد أنشئت هذا اللجنة بموجب المرسوم 10-20².

¹ بوستة جمال،-الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و دورها في حوكمة العقار الاقتصادي-، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية،كلية الحقوق، جامعة أم البواقي،المجلد الثامن، العدد الأول،2024م، ص 600

² المرسوم التنفيذي 10-20 يحدد تنظيم اللجنة المساعدة على تحديد المواقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار و تشكيلها و سيرها، ج ر الصادرة في 12 جانفي 2010.

إستكمالاً لمجهودات الدولة الجزائرية و المشرع الجزائري في توفير مناخ إستثماري ملائم و كأول خطواتها كانت إصدار قانون 18-22 المتعلق بالإستثمار و مجموعة الإصلاحات التي تبعتها و التي كان لها أثرا في الواقع، فقد واصلت الدولة الجزائرية في هذه الإصلاحات بإلغائها أحكام الأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل و المتمم. و من ثم إصداره للقانون 17-23¹ الذي يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية.

قامت الدولة الجزائرية بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية لاستقبال هذه المشاريع الإستثمارية على اختلافها فظهر ما يسمى بالعقار الفلاحي و العقار السياحي و العقار الصناعي هذا الأخير الذي يعد البنية التحتية و الركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية لأي بلد يمكن إطلاق مصطلح واحد على كل هذه العقارات ألا و هو العقار الاقتصادي وذلك لأنها كلها موجهة لانجاز مشاريع اقتصادية و ما يمكن قوله أن هذا المصطلح حديث النشأة اقترن بالمشاريع الإستثمارية التي تمنحها الدولة على أملاكها الخاصة كما اقترن بظهور سوق العقار الاقتصادي².

الفرع الثاني: تعريف العقار الاقتصادي

يرتبط العقار إرتباطا وثيقا بالإستثمار فهو الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الإستثمارات ذات الطبيعة الاقتصادية³.

إذا فهذا الأخير يعتبر العنصر الأساسي لتجسيد المشاريع الإستثمارية، و لتلبية إحتياجات و تطلعات المستثمر فقد صدرت العديد من النصوص المنظمة له ففي قانون الإستثمار 18-22

¹ القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 ، يحدد شروط وكفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر ج ج، العدد 73، الصادر بتاريخ 16 نوفمبر 2023

² بن عزوق منير، مزارى مسعودة، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الإستثمار و إستراتيجية التنوع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون و العلوم السياسية، الملحقة الجامعية قصر الشلالة تيارت، المجلد 1، العدد 1، سنة 2023، ص 12

³ موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الإستثمار، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل درجة الماجستير و العلوم القانونية، غـ منشورة، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2009، ص 47

و لأول مرة ينص المشرع بضرورة توفير العقار اللازم للمشاريع الإستثمارية في نص المادة 6 منه حيث نصت على إمكانية إستفادة المستثمرين من الأراضي التابعة لأملاك الدولة.

فالعقار الاقتصادي هو مجموع العقارات مهما كان نوعها الموجهة لإنشاء مشاريع الإستثمارية ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدماتي يمكن أن يصنف العقار الاقتصادي إلى كل من العقار الصناعي و العقار الفلاحي إضافة إلى العقار السياحي¹

إن المشرع نظم هذا العقار عبر قوانين و مراحل مختلفة إلا أن التعديل الأخير سماه بالعقار الاقتصادي الذي يشمل كل أنواع العقارات، كما أنه يهدف لتنظيم أماكن مزاولة النشاط الاقتصادي خصص له مناطق خاصة مهيئة حسب طبيعة الأنشطة مما تساعد المستثمرين في تحقيق أعمالهم².

الملاحظ أن المشرع قد وضع هذه المرة تعريفا للعقار الاقتصادي و ذلك حسب المادة 4 من قانون 17-23 السالف الذكر و هو كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة أو ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار لفائدة الدولة، قابل لإستقبال مشروع إستثماري بمفهوم القانون المتعلق بالإستثمار³، و قد حدد مكونات هذا العقار في المادة 2 من نفس القانون، الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الإستثمارات ذات الطبيعة الاقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبني، مستغلا أو غير مستغل يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية⁴ و إشتراط المشرع في المادة 6 أن يكون العقار الاقتصادي أن يكون تابعا للدولة و غير مخصص و ليس في طور التخصيص واقعا في قطاعات

¹ بن عزوق منير، مزارى مسعودة، المرجع السابق، ص 13

² بوسته جمال، مرجع سابق، ص 599

³ أنظر المادة 4 ،قانون 17-23، مرجع سابق

⁴ موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الإستثمار، مرجع سابق، ص 47

معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها¹.

و بالحديث عن مكونات العقار الاقتصادي في ظل قانون 17-23 فإن منح العقار الاقتصادي يندرج في إطار إستراتيجية تحقيق متطلبات المجتمع، لذلك فإن تخصيصه يكون بناء على سياسة إقتصادية واضحة المعالم، سواء تتعلق بإستغلال المناطق المخصصة لمزولة النشاط أو تلك التي تريد الدولة إعمارها أو تنميتها أو الأراضي و المواقع التي تريد الدولة إستغلالها²، و وفق المادة 2 من نفس القانون فإنه يتكون من

-الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

-الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.

-الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.

- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

-الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

-الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

إستثنى المشرع تطبيق أحكام هذا القانون في المادة 3 السالفة الذكر أصناف الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المتواجدة داخل المساحات المنجمية أو داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت

¹ المادة 6 قانون رقم 17-23 ، المرجع السابق

² بوسته جمال، مرجع سابق، ص 598

الكهربائية والغازية و الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية، الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية .

الملاحظ من القوانين السابقة الذكر أن سياسة الدولة في مجال العقار تتوجه نحو تنمية

الأماكن التي تتطلب إعانتها أو أراضي بها مواد لنشاطات تريد الدولة تطويرها¹.

-الحفاظ على الموروث الثقافي و التاريخي.

-الحفاظ على المساحات الفلاحية.

-الحفاظ على الموارد الطبيعية للدولة.

الفرع الثالث: آلية الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل كصيغة لإستغلال العقار الاقتصادي

أولا-تعريف عقد الإمتياز

يعرف عقد الإمتياز عامة على أنه ذلك العقد الذي تخول بموجبه الدولة مانحة الإمتياز إلى كل شخص طبيعي أو معنوي حق إستعمال و إستغلال و تسيير مرفق عمومي لمدة معينة من الزمن مقابل رسوم و إتاوات سنوية يدفعها المستفيد للدولة مقابل إستغلاله له².

يتخذ معنى إمتياز إستغلال العقار الصناعي في قوانين الإستثمار معنى يختلف عن المعاني الموجودة في الأطر القانونية الأخرى كالقانون المدني و القانون الإداري كما يمتد عقد إمتيازالعقار الصناعي ليشمل عقارات ذات طبيعة مختلفة³. و يترتب على عقد الإمتياز حقوق أولها حق المتعاقد في أن تحترم الإدارة إلتزاماتها القانونية، و الثاني حقه في الحصول على كل العائدات المالية التي تحصل عليها من المشروع، كما يحق له الإنتفاع بالقطعة الأرضية دون عوائق، كما

¹ بوسته جمال، المرجع السابق، ص 599

² جهاد ديب الحرازين، الأثار المترتبة على عقد الإمتياز، دار الفكر و القانون، مصر، 2015، ص 21

³ صديق بغداد، بن مصطفى عبد الله، أحكام منح عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مجلة القانون و العلوم السياسية، جامعة التكوين المتواصل تلمسان، المجلد 9، العدد 1، 2023، ص 764

يحق له الإستفادة من رخصة البناء، و في الأخير يحق له أن يستفيد من التنازل عن الوعاء العقاري التي إستفاد منها في إطار الإمتياز¹.

و قد نص القانون على إمكانية تحويل عقد الإمتياز إلى عقد تنازل وفق شروط سندرسها فيما يلي.

ثانيا: الوكالة كجهة مانحة لعقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487² الذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، على أنه يمنح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية و المتكون من أراض مهياة واقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية و المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و الحظائر التكنولوجية و محيطات المدن الجديدة و الأراضي الأخرى، و كذا الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية عن طريق الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث و ثلاثين سنة (33) سنة قابلة للتجديد بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار³. و ذلك مقابل إتاة إيجار سنوية يدفعها المستفيد، و قد كرس المشرع مبدأ المساواة من خلال إمكانية إستفادة كافة المستثمرين سواء كانوا شخص طبيعى أو معنوي أجنبي أو وطني مقيم أو غير مقيم من إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و هذا لتجسيد مشاريعهم الإستثمارية وفق المادة 6 من نفس المرسوم

¹ نورين حسام الدين، أمر شريفة آسية، الآثار المترتبة على عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة الفكر القانوني و السياسي، جامعة يحي فاري المدية، المجلد 7، العدد2، 2023، ص 905

² المرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر ج ج، العدد85، الصادر في 30 ديسمبر 2023

³ المادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق

حيث يجب على المترشح أن يقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر و التي تسيورها الوكالة وفق الطريقة التالية:

-تسجيلا أوليا يتمثل في ملء عبر المنصة الرقمية الخانات المتعلقة بمشروعه الإستثماري و المتمثلة في:

*النشاط المزمع القيام به.

*موقع و مساحة الملك العقاري الواقع عليه الإختيار .

*مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع و مبلغ المساهمة الخاصة و القروض المالية).

*ملء الإستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.

على أن يتم مراجعة الطلبات المقدمة بطريقة رقمية و آلية .و بعد قبول المشروع يسلم للمستفيد شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر .

وبموجب المادة 6 من المرسوم فكل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم يحمل مشروعا استثماريا، يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة حيث يجب على المترشح أن يقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيورها الوكالة على ان تتم المعالجة بطريقة رقمية لطلب منح العقار الاقتصادي عن طريق شبكة تقييم المشاريع.وعلى أساس قرار منح الامتياز، يدعى المترشح من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، طبقا للنموذج المرفق بهذا المرسوم¹.و بموجب المادة 16 من نفس المرسوم يحول الإمتياز إلى تنازل لكن إشتراط المشرع أن:

- يتقدم المستفيد بطلب تحويل الإمتياز إلى تنازل.

¹ <https://www.entv.dz>، يوم 20ماي، على الساعة 14:44

- الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود و شروط دفتر الشروط و الحصول على شهادة المطابقة و دخول المشروع حيو الإستغلال المعايين قانونا من طرف الإدارات و الهيئات المؤهلة.

-رفع الرهن العقاري الذي ينقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الإمتياز¹.

و في حال توفر الشروط المذكورة أعلاه تلتزم الوكالة بتجسيد عملية تحويل الإمتياز إلى تنازل في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ إستلام الطلب. على أن تعد مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عقد التنازل الذي قدم لها من طرف الوكالة عبر شباكها الوحيد في أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوما تحسب إبتداءا من تاريخ تحويل الملف إليها، و هذا طبق الفقرة الثانية و الثالثة من المادة 15 من المرسوم السابق الذكر .

و يأتي هذا في إطار تشجيع الإستثمار و منح الضمانات القانونية للمستثمر، وهي الإستراتيجية التي تسعى الدولة الجزائرية لتحقيقها.

¹ المادة 15 الفقرة الأولى، المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق

ملخص الفصل الثاني

تمثل الضمانات التي وفرها المشرع الجزائري من خلال قانون الاستثمار 18-22 جهداً جاداً لتوفير بيئة استثمارية ملائمة وجاذبة للمستثمرين تتمثل في ضمانات قانونية قسمناها في دراستنا هذه إلى الضمانات الموضوعية و الضمانات الإجرائية

تتعلق الضمانات القانونية بحرية الاستثمار ومبدأ المساواة بين المستثمرين الوطنيين والأجانب، فضلاً عن الشفافية وثبات التشريعات، مما يحقق الاستقرار والثقة في البيئة الاستثمارية. وتتضمن الضمانات المالية حماية حقوق الملكية الفكرية وضمان ملكية المستثمر مع التزام الدولة بالتعويض في حالة النزاع القسري للملكية. كما تؤكد على حرية تحويل الأموال والعائدات للخارج، مما يعزز ثقة المستثمرين.

أما الضمانات الإجرائية، فتشمل اللجنة العليا للطعون التي تتولى الفصل في الطعون المقدمة من طرف المستثمرين، إضافة إلى توفير آلية التحكيم كبديل للقضاء الوطني، مما يساهم في تحقيق العدالة وسرعة حل المنازعات..

وتأتي الضمانات الإدارية، مثل الشباك اللامركزي والمنصة الرقمية، لتوفير دعم محلي أو وطني للمستثمرين وتيسير إجراءاتهم بالإضافة إلى منح مزايا وحوافز تشجيعية للمشاريع والاستثمارات، وذلك من خلال الأنظمة المتبعة في القطاعات والمناطق والاستثمارات المهيكلة.

تضافرت هذه الجهود مع دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تسعى لتوفير بيئة استثمارية ملائمة تجذب المستثمرين، سواء كانوا محليين أم أجانبينهم.

خاتمة

ختاما لهذا الموضوع ، يتبين لنا أن المشرع الجزائري بذل جهودا فعالة لتوفير بيئة استثمارية تشجع على النمو والتطور، وذلك لأنه يدرك بالضبط أن الاستثمار يعتبر السبيل الأمثل لتعزيز الاقتصاد الوطني. ومن خلال تقديم الضمانات والتسهيلات اللازمة يسعى المشرع إلى جذب المزيد من المستثمرين وتوجيه تدفقات الاستثمار نحو مختلف القطاعات الاقتصادية وهكذا يمكن للتحركات الاستثمارية أن تسهم في تعزيز النمو الاقتصادي وتحسين مستوى المعيشة للمواطنين وتحقيق التنمية المستدامة في الجزائر.

و في هذا السياق نجد أن الدولة الجزائرية جاءت بترسانة من القوانين والتنظيمات أولها كان سنة 1963 و آخرها قانون الإستثمار 2022 الذي إعتبر قفزة نوعية في مجال الإستثمار و الذي عكس إرادة الدولة الجزائرية القوية في تحقيق مناخ إستثماري ملائم من خلال الضمانات و الحمايا و الحقوق التي تضمنها هذا الأخير و التي تعتبر مشجعة لجذب المستثمرين.

و في إطار مواصلة الإصلاحات القانونية و توفير مناخ إستثماري جذاب لم يغفل المشرع الجزائري عن دور العقار في تجسيد المشاريع الإستثمارية، فقد مست التعديلات قانون العقار الصناعي، بإصداره لقانون 17-23 فقد ذكر لأول مرة كلمة العقار الاقتصادي و قد سهل للمستثمرين الحصول على العقار الاقتصادي بعيدا عن البيروقراطية و الحضور المادي للمستثمر فأصبحت الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و الذي وسع قانون 18-22 من صلاحياتها و بإعتبار قانون 17-23 فقد أصبحت هذه الأخيرة هي الهيئة الوحيدة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي للمستثمرين عن طريق المنصة الرقمية بإعتبارها الجهة الوحيدة المانحة و المسيرة للعقار الاقتصادي.

و ما لا حظناه أيضا عودة منح العقار الاقتصادي عن طريق صيغة الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بعد أن كان إمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، و من حق المستثمر التقدم بطلب

للكالة للتنازل عن العقار الاقتصادي بعد مرم عام واحد فقط من الإستغلال عكس ما كان عليه سابقا ثلاث سنوات.

و قد حدد هذا الأمر المرسوم التنفيذي رقم 23-487 يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية.

و تم التوصل من خلال الدراسة إلى مجموعة من النتائج و تمكنا من إقتراح بعض التوصيات يمكن إبرازها كما يلي:

1- النتائج:

أ-توجه الدولة الجزائرية نحو الإنفتاح الاقتصادي.

ب-إستحداث المنصة الرقمية و تكريس مبدأ الشفافية و المساواة بين المستثمر الوطني و الأجنبي.

ج-الضمانات و الأنظمة التحفيزية و ما لها من دور في جذب المستثمرين الوطني و الأجنبي.

د-تكريس مبدأ الثبات التشريعي و ما يبعثه من طمأنينة للمستثمر من تخوفه من تغير القوانين بصفة عشوائية.

هـ-إعتماد صيغة منح العقار الاقتصادي عن طريق الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

و-الوكالة الجزائرية هي الجهة الوحيدة المخولة لمنح العقار الاقتصادي للمستثمر و بصفة مباشرة.

2- الإقتراحات:

- أ- تعزيز دور الرقمنة من خلال تعميمها على كامل القطاعات الحساسة و تعميم الإدارة الإلكترونية و التي لها صلة بمجال الإستثمار لكي يكون هناك ربط بينهما.
- ب- المشاركة في الملتقيات الخارجية لأجل التعريف بالسياسة الإستثمارية للجزائر و الترويج و جذب المستثمرين.
- ج- تطوير البنية التحتية للبلاد.
- د- التركيز على الدور الرقابي الميداني في متابعة سير أعمال المشاريع الإستثمارية.
- هـ- تكوين اليد العاملة بحيث تكون هذه الفئة أكثر إحترافية نظرا لدورها الهام في هذا المجال.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: القرآن الكريم

1. القرآن الكريم، سورة الأنعام، الآية 141.
2. القرآن الكريم، سورة الأنعام، الآية 99.

ثانياً: القوانين

1. القانون رقم 63-277 مؤرخ في 26 جويلية 1963، يتضمن قانون الإستثمارات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 53، صادر 2 أوت 1963، ملغى.
2. القانون رقم 82-13 المؤرخ في 28 أوت 1982، يتعلق بتأسيس الشركة المختلطة الاقتصادية و سيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 35، لسنة 1982، معدل و متمم بالقانون رقم 86-13، المؤرخ في 19 أوت 1986، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 35، لسنة 1928.
3. القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34، الصادر في 16 أوت المعدل و المتمم.
4. القانون رقم 88-25 مؤرخ في 12 جويلية 1988، خاص بتوجيه الإستثمارات الوطنية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34، صادر 13 جويلية 1988
5. القانون رقم 90-10، المؤرخ في 14 أفريل 1990، المتعلق بالنقد و القرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 16، الصادر في 18/04/1990
6. القانون رقم 93-03، المؤرخ في 1 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، الصادر في 6 مارس 1993.
7. القانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار، المؤرخ في 20 أوت 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، الصادر في 22 أوت 2001.

قائمة المصادر والمراجع

8. القانون رقم 01-16 المؤرخ في 21 أكتوبر 2001، المصادق على الأمر 01-03، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتضمن قانون تطوير الإستثمار المعدل و المتمم.
9. القانون رقم 01-03 المؤرخ في 17 فيفري 2001، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياح الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11، الصادر في 19 فيفري 2001.
10. لقانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة لإستعمال و الإستغلال السياحيين للشواطئ.
11. القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11، الصادر في 19 فيفري 2003.
12. القانون رقم 06-08 مؤرخ في 16 جويلية 2006، يعدل و يتم أمر رقم 01-03 يتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، الصادر في 19 جويلية 2006.
13. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، الصادر في 6مارس 2011.
14. القانون رقم 15-01 المؤرخ في 23 جويلية 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 40، 2015.
15. القانون 16-09 المؤرخ 3 أوت 2016، المتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46، الصادر في 3 أوت 2016،
16. القانون رقم 22-18 المتعلق بالإستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 50، الصادر بتاريخ 28 جويلية 2022،

قائمة المصادر والمراجع

17. القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار

الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 73، الصادر بتاريخ 16 نوفمبر 2023

ثالثا: الأوامر

1. الأمر 06-01 المؤرخ في في 30 أكتوبر 2006، الذي يحدد شروط و كيفيات منح

الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع

إستثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 53

2. الأمر 08-04 المؤرخ في 1 نوفمبر 2008، الذي يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز

على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة و الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، 2008.

3. الأمر رقم 03-05 المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحقوق المؤلف و الحقوق

المجاورة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، الصادر في 20 جويلية 2003.

4. الأمر رقم 03-07 المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق ببراءات الإختراع، الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، الصادر في 20 جويلية 2003.

5. الأمر 08/04 المؤرخ في 01/09/2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على

الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة و الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج ر

2008، العدد 49.

رابعا: المراسيم

1. المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة

المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 20. الصادر في 9

مارس 1973.

قائمة المصادر والمراجع

2. المرسوم 09-159 المؤرخ في 2 ماي 2009، المحدد لشروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 7، الصادر 6 ماي 2009.
3. النظام رقم 14-04 المؤرخ في 29 سبتمبر 2014، المحدد لشروط تحويل رؤوس الأموال إلى الخارج من طرف المتعاملين الإقتصاديين الخاضعين للقانون الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 63، الصادر 22 أكتوبر 2014.
4. المرسوم رقم 19-166 لمؤرخ في 29 ماي 2019، المتضمن لتشكيلة لجنة الطعن المختصة في مجال ترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، الصادرة في 9 يونيو 2019
5. المرسوم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و سيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60، الصادر في 18 سبتمبر 2018.
6. المرسوم التنفيذي 22-301، المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها أهمية خاصة في مجال الإستثمار
7. مرسوم تنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد كفيات تسجيل الإستثمارات أو التنازل عن الإستثمارات و كذا مبلغ و كفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الإستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60، الصادر 18 سبتمبر 2022
8. المرسوم رقم 22-296 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالإستثمار و سيرها

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

قائمة المصادر والمراجع

1. أحمد بن عبد العزيز، نوازل العقار، دراسة فقهية، دار الميمان للنشر و التوزيع، بنك البلاد، الرياض، الطبعة الأولى، 2011
2. أحمد سمير أبو الفتوح، دور القوانين و التشريعات في جذا الإستثمار في الجزائر، المكتب الفرعي للمعارف، الطبعة الأولى، مصر، 2015
3. تيورسي محمد، الضوابط القانونية للحرية التنافسية، دار هومة، الجزائر 2023.
4. خالد كمال عكاشة، دور التحكيم في فض منازعات عقود الإستثمار، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2014
5. السامرائي دريد محمود، الإستثمار الأجنبي، المعوقات و الضمانات، مركزالدراسات الوحدة العربية، الطبعة الأولى، لبنان،.
6. عبد العزيز خليفة، المنازعات الإدارية و ضوابط التحكيم في منازعات العقود الإدارية، دار الكتاب الحديث، مصر، 2008.
7. عبد العزيز فهمي هيكل، أساليب تقييم الإستثمارات، الدار الجامعية، بيروت، لبنان.
8. عبد العزيز قادري، الإستثمارات الدولية، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2006
9. عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الإستثمار في الدول العربية، دراسة قانونية مقارنة لأهم التشريعات العربية و المعاهدات الدولية مع الإشارة إلى منظومة التجارة العالمية و دورها في المجال.
10. عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للإستثمار، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
11. عليوش قربوع كمال، قانون الإستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999.
12. عمر مصطفى جبر إسماعيل، ضمانات الإستثمار في الفقه الإسلامي و تطبيقاته المعاصرة، دار النفاش للنشر و التوزيع.
13. عيبوط محند وعلي، الإستثمارات الأجنبية في القانون الاجنبي ، الطبعة الثانية ، دار هومه ، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014

قائمة المصادر والمراجع

14. عيسى بيرم، الحريات العامة و حقوق الإنسان بين النص و الواقع، دار المنهل اللبناني، بيروت، لبنان، 1998.

15. لزهـر بن سعيد، التحكيم التجاري الدولي، دارهومة، الجزائر

ثانيا: الأطروحات و المذكرات

1. سامية شيبان، الإستثمار الأجنبي في الجزائر بين التحفيز و التقيد، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.

2. عصام محمد عبد الباسط، حرية الإستثمار و التجارة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2021/2020.

3. أحمد طالب حسين، عبد الرزاق بختي، آليات حماية المستثمر الأجنبي، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2014.

4. بودادة نورية، عمار إبتسام، أنظمة إستغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمن ميرة ، بجاية 2016

5. تاتولت فاطمة، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع و الإجتهد القضائي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الجزائر 1، 2014-2015.

6. كريد محمد، مشوش مصعب، التنظيم القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، جامعة منتوري، قسنطينة، 2014/2015.

7. كريمي شيراز، نون جمال، نظام الإستثمار في الجزائر في ظل القانون 22-18، مذكرة مكملة لمتطلبات الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العبوم السياسية، قالمة، 2022/2023.

قائمة المصادر والمراجع

8. موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور الاستثمار، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل درجة الماجستير □ العلوم القانونية، غ □ منشورة، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2009

ثالثا: المقالات العلمية

1. إقمولي محمد، شروط الاستقرار التشريعي المدرجة في عقود الدولة في مجال الإستثمارات، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، العدد1، 2006.
2. بلعبات مراد، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد7، جوان 2012.
3. بوستة جمال،-الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و دورها في حوكمة العقار الاقتصادي، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية،كلية الحقوق، جامعة أم البواقي،المجلد الثامن، العدد الأول، 2024م،
4. جهاد ديب الحرازين، الآثار المترتبة على عقد الإمتياز، دار الفكر و القانون، مصر، 2015،
5. حمصي ميلود، مقالاتي مونة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كآلية لتفعيل الرقمنة في مجال الاستثمار، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، الجزائر،المجلد6، العدد خاص، 2023.
6. زروق يوسف، رقاب عبد القادر، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة الجلفة، المجلد 8، العدد1، 2024.
7. زواني نادية. الإستثمار في الملكية الفكرية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجزائر1، المجلد14، العدد4، 2021
8. صديق بغداد، بن مصطفى عبد الله، أحكام منح عقد الإمتياز في مجال العقار الصناعي في التشريع الجزائري،مجلة القانون و العلوم السياسية، جامعة التكوين المتواصل تلمسان،المجلد 9، العدد 1، 2023

قائمة المصادر والمراجع

9. طفياني مخطارية، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة تيارت، العدد4، ديسمبر 2017
10. عامر عمار، بلحوت المداني، قانون الإستثمار الجديد و الراسيم المنظمة له، مجلة الاقتصاد و التنمية المستدامة، المجلد6، العدد 2، 2023
11. عبد الرزاق رحموني، عبد اللطيف والي، شرط الثبات التشريعي كضمانة في عقود الإستثمار، المجلة الجزائرية لقانون الأعمال، جامعة المسيلة، العدد2، ديسمبر 2020،
12. عماد عجابي، تكريس مبدأ حرية التجارة و الصناعة في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحج لخضر، باتنة، العدد4، ديسمبر 2014.
13. عمار سلطان التطور التشريعي للإستثمار و أسباب عدم إستقراره، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، العدد 33، 2 جوان 2022.
14. غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الإستثمار، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2021-2022
15. فلاح خيرة، الأنظمة التحفيزية المستحدثة في قانون الإستثمار رقم 22-18، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، المجلد 8، العدد1 ، 2024.
16. فلة حمدي، مريم حمدي، الإستثمار الأجنبي في الجزائر بين التحفيز القانوني و الواقع المعيق، مجلة المفكر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، بسكرة، العدد10، جانفي 2024.
17. الكاهنة أزريل، نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 17، العدد2، 2022.

قائمة المصادر والمراجع

18. لعشاش محمد، الأجهزة القانونية للإستثمار في ظل القانون الجديد رقم 22-18، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 8، العدد 1، مارس 2023.
19. لعشاش محمد، المبادئ الضمانات في ظل قانون الإستثمار الجديد 22-18 من التكريس إلى التعزيز، المجلة العربية في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة البويرة، المجلد 15، العدد 3، جويلية 2023.
20. لغنج امباركة، الأنظمة التحفيزية كآلية لتشجيع الإستثمار على ضوء القانون 18/22 المتعلق بالإستثمار، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، جامعة أمين العقال الحاج موسى آق أخاموك، تامنغست، المجلد 12، العدد 3، 2023م.
21. مرزوق آمال، مقومات و معوقات الإستثمار الحقيقي في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة 8 ماي، قالمة.
22. مفيدة لمزري، العقار الصناعي كآلية لإنعاش التنمية الاقتصادية، مجلة القانون الدولي و التنمية، المجلد 7، العدد 2، 2019
23. مكامشة قوتي، قتي سعدية، الإطار التشريعي و المؤسساتي لإستثمار العقار الصناعي في التشريع الجزائري، دراسة في ظل النظام الإشتراكي، مجلة الحقيقة، المجلد 10، العدد 2، 2008.
24. نسرين بوعكاز، مبدأ الثبات التشريعي آلية لتحقيق الأمن القانوني في عقود الإمتياز، مجلة البحوث في العقود قانون الأعمال، جامعة قسنطينة، المجلد 6، العدد 2، 2021.
25. نواره حسين، المنفعة العمومية شرط لنزع ملكية المستثمر الأجنبي، دراسة مقارنة، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،

قائمة المصادر والمراجع

26. نورين حسام الدين، أمير شريفة آسية، الآثار المترتبة على عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة الفكر القانوني و السياسي، جامعة يحي فارس المدينة، المجلد 7، العدد2، 2023،

رابعاً: الندوات العلمية

1. بن أوزينة امحمد، الفضة محمد، الضمانات القانونية لإستغلال العقار الصناعي في ظل قانون 18/22 المتضمن قانون الإستثمار، مداخلة منظمة في الملتقى الوطني الافتراضي حول الآليات القانونية المستحدثة لتطوير الإستثمار في ظل قانون 18/22، المنظم بكلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تامنغست، يوم 17 ديسمبر 2022، الجزائر
2. علام عثمان، مداخلة قدمت بمناسبة الملتقى العربي الأول بعنوان : العقود الاقتصادية الجديدة بين المشروعية والثبات التشريعي ، جمهورية مصر العربية، ،ومي 15-18 يناير.

خامساً: المحاضرات

1. عماروش سميرة، محاضرات في قانون الإستثمار، أقيمت على طلبة السنة الثانية ماستر، جامعة محمد أمين دباغين، سطيف، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016/2017.
2. يحي مريم، محاضرات في قانون الإستثمار أقيمت على طلبة تخصص قانون أعمال، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2021/2022.

سادساً: المواقع الإلكترونية

1. <http://kanundz.blogspot.com/>.
2. <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar>
3. <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar>.
4. <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/>
5. <https://www.entv.dz>

الفهرس

الصفحة	العناوين
/	كلمة الشكر
/	الإهداء
/	قائمة المختصرات
أ-ج	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإستثمار	
7	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإستثمار
7	المبحث الأول: ماهية الإستثمار
7	المطلب الأول: مفهوم الإستثمار
7	الفرع الأول: تعريف الإستثمار
7	أولاً: التعريف اللغوي
8	ثانياً: التعريف الفقهي
9	ثالثاً: التعريف القانوني
12	رابعاً: التعريف الاقتصادي
13	الفرع الثاني: أنواع الإستثمار
13	المطلب الثاني: مراحل تطور السياسة الإستثمارية في الجزائر
14	الفرع الأول: وضعية الإستثمار في ظل النظام الإشتراكي
18	الفرع الثاني: وضعية الإستثمار في ظل النظام الرأسمالي
22	المبحث الثاني: تنظيم العقار الصناعي
22	المطلب الأول: مفهوم العقار الصناعي
22	الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي
22	العقار لغة
23	التعريف الإصطلاحي
24	الفرع الثاني: خصائص العقار الصناعي
26	الفرع الثالث: تمييز العقار الصناعي عن العقارات المشابهة له
29	المطلب الثاني: طرق منح العقار الصناعي

29	الفرع الأول: التطور التشريعي لمنح الأوعية العقارية
31	الفرع الثاني: الجهات المانحة للعقار الصناعي في الجزائر
33	ملخص الفصل الأول
الفصل الثاني: ضمانات وتحفيزات الإستثمار المستحدثة في قانون الإستثمار 18-22	
35	الفصل الثاني: ضمانات وتحفيزات الإستثمار المستحدثة في قانون الإستثمار 18-22
35	المبحث الأول: الإطار القانوني و التحفيزي للإستثمار
35	المطلب الأول: الضمانات المستحدثة للمستثمر في قانون 18-22
36	الفرع الأول: الضمانات الموضوعية
36	أولاً: الضمانات القانونية
43	ثانياً: الضمانات المالية
47	الفرع الثاني: الضمانات الإجرائية
47	أولاً: الضمانات القضائية
52	ثانياً: الضمانات الإدارية
57	المطلب الثاني: الأنظمة التحفيزية للإستثمار
57	الفرع الأول: نظام القطاعات
59	الفرع الثاني: نظام المناطق
61	الفرع الثالث: نظام الإستثمارات المهيكلة
64	المبحث الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و دورها في إستغلال العقار الاقتصادي
64	المطلب الأول: الإطار التنظيمي للأوعية العقارية
64	الفرع الأول: الوكالة كضمانة للإستثمار
66	الفرع الثاني: الإطار التنظيمي للوكالة
68	الفرع الثالث: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في مجال العقار الاقتصادي
69	أولاً: دورها في منح و تسيير العقار الاقتصادي

69	ثانيا: تسييره
71	ثالثا: متابعته
74	المطلب الثاني: آلية إستغلال العقار الاقتصادي
74	الفرع الأول: إستحداث قانون 17-23
76	الفرع الثاني: تعريف العقار الاقتصادي
78	الفرع الثالث: آلية الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل كصيغة لإستغلال العقار الاقتصادي
78	أولا: تعريف عقد الإمتياز
79	ثانيا: الوكالة كجهة مانحة لعقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل
82	ملخص الفصل الثاني
84	خاتمة
88	قائمة المصادر والمراجع
100	الفهرس
103	ملخص الدراسة

ملخص الدراسة

تم إصدار قانون الإستثمار الجديد 22-18 على أنقاض قوانين الإستثمار السابقة التي لم تنجح في تحقيق الأهداف المرجوة منها و لم تستطع جلب الإستثمار، حيث جاء هذا القانون لإرساء و تكريس عدة ضمانات لتشجيع الإستثمار و جذب رؤوس الأموال الوطنية و الأجنبية لتنمية الاقتصاد الوطني و توفير بيئة ملائمة للإستثمار . و تتمثل هذه الضمانات القانونية في ضمان حرية الإستثمار و مبدأ الشفافية عن طريق الرقمنة، و المساواة بين المستثمرين الوطني و الأجنبي و ضمان الثبات التشريعي و ضمان تحويل رؤوس الأموال و ضمان عدم التسخير الإداري إلا في حالة ما نص عليه القانون. إضافة إلى توفير حماية قضائية للمستثمرين فقد إستحدثت اللجنة العليا للطعون التي توجد لدى رئاسة الجمهورية إعتدال التحكيم كآلية بديلة لحل المنازعات الإستثمارية.

و يجدر بنا عدم الإغفال عن الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بإعتبارها أهم ضمانة للمستثمرين نظرا للتسهيلات التي تقدمها عبر المنصة الرقمية فهي تعد من الهيئات الفاعلة في تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال دورها في تهيئة العقار الموجه للإستثمار و الإشراف عليه و متابعة المستثمرين في إنجاز مشاريعهم الإستثمارية، و تمتلك الوكالة دورًا أساسيًا كمانح مباشر للعقار الاقتصادي بصيغة الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل و دون الحاجة لوسيط، مما يسهم في تعزيز فعالية الإستثمار و تحفيز نمو الاقتصاد.

الكلمات المفتاحية: الإستثمار، الضمانات القانونية، حرية الإستثمار، الشفافية، المنصة الرقمية، الوكالة ، المشاريع الإستثمارية، العقار الاقتصادي

Abstract:

The new Investment Law 22-18 was issued on the ruins of previous investment laws that did not succeed in achieving the desired goals and could not attract investment, as this law came to establish and enshrine several guarantees to encourage investment and attract national and foreign capital to develop the national economy and provide a favorable environment for investment. These legal guarantees are the guarantee of freedom of investment, the principle of transparency through digitization, equality between national and foreign investors, ensuring legislative stability, guaranteeing capital transfer, and ensuring that administrative harnessing is not used unless stipulated by law. In addition to providing judicial protection for investors, the Supreme Appeals Committee, which is located at the Presidency of the Republic, has introduced arbitration as an alternative mechanism for resolving investment disputes.

We should not overlook the Algerian Agency for the Promotion of Investment as the most important guarantee for investors due to the facilities it provides through the digital platform, as it is one of the active bodies in achieving economic development through its role in preparing the investment-oriented real estate, supervising it and following up investors in the realization of their investment projects, and the agency has a key role as a direct donor of economic real estate in the form of a concession transferable to concession without the need for an intermediary, which contributes to enhancing the effectiveness of investment and stimulating economic growth.

Keywords: Investment ,Legal Guarantees ,Freedom of Investment ,Transparency, Digital Platform , Agency ,Investment Projects ,Economic real estate