جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل

شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بـــعنـــــوان

دور الوالي في تـــــــرقية الاستثمار الصناعي

إعدادالطالبة
بوشيحةمروى

إشراف الدكتور:
الوافي فيصل

أعضاءلجنةالمناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د.طواهرية الكاملة	أستاذ محاضر ب	رئيسا
د. فيصل الوافي	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
أ.منصوري نورة	أستاذ مساعد أ	مناقشا

السنة الجامعية:

2023/2022

شكـــــر وعرفـــــان

إهـــــداء

مقدمة

إن التضخم الاقتصادي العالمي ظاهرة رفعت من قيمة الأشياء،وتزامنا مع ذلك أصبحت قيمة الأموال تنقص وتفقد في ظل دورة اقتصادية معقدة.

لأجل مكافحة هذه الظاهرة والتقليل من مساوئها، سعى الأشخاص في العالم أجمع للبحث عن وسيلة تحفظ لهم أموالهم.

إثر ذلك ومع تطور الجانب الصناعي في الدول الأوربية الذي أدى إلى تغيير المفهوم الاقتصادي، حيث اتجهت الدول الأوروبية إلى التصنيع المنظم، فأدى إلى ظهور قوة جديدة تنافس الزراعة في كونها مورد الثروةومصدر.

هذه السياسة تبنتها العديد من الدول النامية بهدف النهوض بالاقتصاد الوطني، وحفظ الأموال من أن تفقد قيمتها.

غير أن هذه السياسات فشلت في الغالب ولم تحقق الأهداف المرجوة فسعى البعض من الدول إلى استقطاب الاستثمارات الأجنبية والبعض الأخر سعى إلى تشجيع وتدعيم الاستثمارات. وسعيا من الجزائر إلى النهوض باقتصادها شجعت بمختلف القوانين والأنظمة عمليات الاستثمار وخاصة في المجال الصناعي.

غير أن الجزائر ومساحتها الكبيرة أدت بها إلى توزيع بعض الصلاحيات على ممثليها على المستوى المحلي تقريبا للمواطن.

أهم ممثليهم الوالي الذي يعتبر مندوب الحكومة على المستوى المحلي. ينفذ سياسة الحكومة ويضمن تنفيذها على المستوى المحلي.

أهمية هذا الموضوع:

على جانبين الأول علمي تمثل في البحث والتقصي على تدخلات الدولة في الاستثمار من أجل التنمية وتأطير الاستثمار الصناعي من الجانب العلمي

أما الجانب العملي فإن معرفة دور الوالي في تطوير الاستثمار الصناعي يبين مجالات وآليات التي تبنتها الدولة في مجال تطوير الاستثمار والنهوض بالاقتصاد المحلي والوطني. وكذلك بيان الآليات التي يمارسها الوالي من أجل تطوير الاستثمار

دوافع اختيار الموضوع:

اختلفت بين الموضوعية والذاتية، فكانت الأولى في كون الموضوع ذو أهمية واضحة لإدراك التدخلات التي تقوم بها الدولة من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني وذلك بقطاع الصناعة الذي عد من أهم القطاعات التي تلقى اهتماما واسعا في الدول المتقدمة.

أما الذاتية فتمثلت في الإجابة على تساؤلات قامت على إثر تدخل الدولة في الاستثمارات المقامة على الجزائر، وكذلك توجه الدولة إلى تدعيم وتطوير الاستثمار

إشكالية الدراسة:

نظرا للترابط الكبير بين تدخل الدولة من أجل تطوير الاقتصاد والنهوض به وبين الدولة والوالي يمكننا طرح الإشكالية التي مفادها:

ماهي الأليات القانونية لتدخل الوالي في الاستثمار الصناعي للنهوض به؟

وعلى هذا تم طرح مجموعة من التساؤلات الفرعية تمثلت في:

- ما المقصود بالاستثمار الصناعي؟
- ما هي مظاهر الاستثمار الصناعي في الجزائر؟
- وما هي الأسس التي يستند عليها الوالي للتدخل في هذا المجال؟

المنهج المتبع:

لأجل دراسة هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي والتحليلي، حيث خصصنا الأول لما تضمنه البحث من ظواهر تستلزم الوصف، أما المنهج الثاني فتعود أسباب الأخذ به وجود مواد قانونية تلزمنا بتحليلها والتدقيق فيها.

أهداف الموضوع:

أما الأهداف التي ترجى من هذا البحث فقد تمثلت في إدراك مجال تدخل الدولة ممثلة في الوالي من أجل تطوير الاستثمار المحلي، بالإضافة إلى إدراك المقصد من الاستثمار الصناعي الذي شغل الوسط العملي من أجل المحافظة على الاقتصاد والنهوض به

الصعوبات:

إن الصعوبات التي واجهت هذا البحث تعددت بين قلت المراجع المتخصصة في موضوع الاستثمار الصناعي وكثرة المراجع في موضوع العقار الصناعي.

التصريح بالخطة:

حيث تم دراسة هذا البحث في فصلين:

الأول بعنوان الإطار المفاهيمي للاستثمار الصناعي، وتم ذلك في مبحثين:

الأول بعنوان مفهوم الاستثمار الصناعي.

أما الثاني فبعنوان تطور الاستثمار الصناعي في الجزائر.

أما بخصوص الفصل الثاني فقد حمل عنوان صلاحيات الوالي في مجال الاستثمار الصناعي وتمت دراسته في مبحثين:

الأول بعنوان منح الامتياز على العقار الصناعي.

أما المبحث الثاني فقد تم فيه دراسة اختصاصات الوالي في إنشاء وتهيئة العقار الصناعي.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار الصناعي

إن أي دراسة لنشاط معين في المجتمع يستلزم إطارا منهجيا لمعرفته، وعلى أساس ذلك ولدراسة دور الوالي في ترقية الاستثمار الصناعي وجب الإحاطة بالإطار المفاهيمي للاستثمار الصناعي قبل التطرق لصلاحيات الوالي في ترقية الاستثمار الصناعي.

وعلى ذلك تم دراسة النظام المفاهيمي للاستثمار الصناعي في مبحثين الأول نحيط بالمفهوم الذي يحمله الاستثمار الصناعي فهو الركيزة الأساسية التي يرتكز عليها البحث، ثم التطرق بعد ذلك لدور الاستثمار الصناعي في الجزائر باعتبار أن الاستثمار الصناعي يستلزم دراسة وضع الاستثمار الصناعي في ظل مجتمع لتبيان التوجهات التي ينتهجها هذا البلد.

- المبحثالأول: مفهومالاستثمارالصناعي.
- المبحثالثاني: تطورالاستثمارالصناعيفيالجزائر.

المبحث الأول: مفهوم الاستثمار الصناعي

إن مفهوم الاستثمار الصناعي يحتم أن نبرز تعريفه العلمي (المطلب الأول) ثم تمييزه عن غيره من المصطلحات التي تتداخل معه في المعنى أو تشابهه (المطلب الثاني) ثم يلي ذلك التطرق للطبيعة التي يمثلها هذا المصطلح (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف الاستثمار الصناعي

للإحاطة بالمفهوم تعارف الفقهاء على التطرق له في مجالات عدة حسب طبيعة استخدامه فمصطلح الاستثمار الصناعي من المصطلحات المتداخلة بين مجالين وهما المجال الاقتصادي (الفرع الثاني) والقانوني (الفرع الثالث) وقبل ذلك يجب على الباحث إدراك المعنى اللغوي (الفرع الأول) الذي يحمله المصطلح.

الفرع الأول: لغة

إن مصطلح الاستثمار الصناعي لفظ مركب من كلمتين الأولى الاستثمار والثانية صناعي ما يستوجب علينا أن نتطرق لكل لفظ مستقلا على الأخر لإدراك المعنى اللغوي الذي يقف خلفه

أولا: الاستثمار لغة

الاستثمار لغة من الثمر الثاء والميم والراء أصل واحد وهو شيء يتولد عن شيء مجتمعا ويقال في الدعاء ثمر الله ماله أي أنماه[1]. وقيل أثْمر الشجر: خرج ثمره. وأثمر

[1]أحمد بن فارس بن زكريا القزويني الرازي أبو حسن، الجزء الأول، معجم مقاييس اللغة، د. ط، دار الفكر، د ب ن، تحقيق عبد السلام هارون ،1979، ص388، موقع المكتبة الشاملة www.shamela.ws، يوم الدخول 2023/04/26م على الساعة 14:44.

الزَبد: اجتمع. وأثمر الرجل: كَثُرَ ماله[1]. وقيل أيضا أَثْمَرَ الرجل كثر ماله ثَمَّرَ (بشد الميم) الله ماله تثميرا كثره[2].

واستثمر المال: ثَمَّره. والاستثمار: استخدام الأموال في الإنتاج؛ إما مباشرةً بشراء الآلات والمواد الأَولية، وإمّا بطريقٍ غير مباشر كشراء الأَسهم والسندات[3].

استثمر رأس ماله في التجارة؛ استثمر الجهد/ استثمر المرء: استغله؛ تستثمر الدول المتقدمة وقتها أحسن استثمار[4]، مستثمر اسم فاعل من استثمر[5]، استثمار مفرد: جمعه استثمارات (لغير المصدر) استخدام الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء المواد الأولية وإما بطريق غير مباشر كشراء الأسهم والسندات؛ إنفاق في وجه من الوجوه من شأنه تحقيق مزيد من الدخل في المستقبل[6].

مما ورد في التعريف اللغوي يمكن القول بأن ثَمَرٌ شيء يولد من شيء مثل ما تنتج عن الشجر؛ وثَمَرَ الشيء أي أنماه كالمال، ولفظ اِستَثْمَرَ فعل سداسي متعدي على وزن استفعل، استثمرت، أستثمر، يستثمر، استثمر. ومصدر استثمر مصدره استثمارٌ. وعليه فإن استثمار مصدر الفعل السداسي المتعدي استثمر من الفعل الثلاثي ثمر بمعنى طلب الثمر؛ والفاعل مستثمِر والمفعول مستثمَر.

ثانيا: الصناعي لغة

إن اللفظ في اللغة العربية مرتبط بمصدره الذي خرج منه لذا نورد المصدر اللغوي لكلمة صناعي ثم نفرد التعريف اللغوي لكلمة صناعي.

---

[1]محمد بن أحمد بن الأزهري الهروي أبو منصور، تهذيب اللغة، الجزء 15، الطبعة الأولى، دار إحياء التراث العربي، لبنان –بيروت–، تحقيق محمد عوض مرعب، 2001، ص62، موقع المكتبة الشاملة www.shamela.ws، يوم الدخول 2023/04/26معلى الساعة 14:59.

[2]محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، دون طبعة، دار المعاجم، لبنان، 1989، ص37.

[3]مجمع اللغة العربية بالقاهرة، المجم الوسيط، دار الدعوى، د ب ن، ص100، موقع المكتبة الشاملة www.shamela.ws، يوم الدخول 2023/04/26معلى الساعة 15:33.

[4]أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصر، الجزء الأول، الطبعة الأولى، عالم الكتب، د ب ن، ص327، موقع المكتبة الشاملة www.shamela.ws، يوم الدخول 2023/04/26معلى الساعة 15:42.

[5]نفس المرجع، ص328.

[6]نفس المرجع، ص327.

ص نعصنَعَيَصنَع،صُنْعًاوصَنيعًاوصَنْعًاوصِناعةً،فهوصانع،والمفعولمَصْنوعوصَنيع

- صنَعَالشَّيءَ:

عمله وأنشأه "صنَع الخير–صنَع النَّجَّار منضدَة–يعمل فيصناعة الأخشاب–وَحَبِطَ مَاصَنَعُوافِيهَا–وَهُمْيَحْسَبُونَأَنَّهُمْيُحْسِنُونَصُنْعًا" ° صنَعمنالحبَّةقبَّة: بالغفيالأمر.

حوَّله منمادّةأوليَّةإلىشيءصالحللاستعمال،أنتجهبالصِّناعة "صنَع الأقمشةَ–الصَّانع المهملُايلقيباللاّئمةعلىأدواته".[1]

- المصنع:

الْموضع تمارس فِيهِ صناعَة أَو صناعات مُخْتَلفَة وَشبه الْحَوْض يجمع فِيهِ مَاء الْمَطَر وَنَحْوه (ج) مصانع والمصانع المباني من الْقُصُور والحصون والقرى والآبار وَغَيرهَا من الْأَمْكِنَة الْعَظِيمَة وَفِي التَّنْزِيل الْعَزِيز (وتتخذون مصانع لَعَلَّكُمْ تخلدون)[2]

- صِناعة [مفرد]:

جصِناعات (لغيرالمصدر) وصَنائِعُ (لغيرالمصدر)، مصدر صنَعَ وهي كل علمٍأومارسهاالإنسانُحتيمهَرفيهويصبححرفةلهكالحياكةوالطِّبّوغيرها "صناعة السِّينما–صناعة شريفة–مدرسة الفنونوالصنائع"

الصِّناعةالمسرحيَّة: البراعةفيتقنياتوأدوات المسرح–علم الصِّناعات: معرفةالوسائلالصناعيّةومدارستهاعلميًّا وعمليًّا،وتكنولوجيًّا. وهي أيضا فناستخراجالموادّالأوَّليَّةوعملهاوتحويلهاإلىموادّللاستعمال،وهينوعان: خفيفةكالموادّالغذائيّة،وثقيلةكالسُّفنوالطَّائرات "صناعاتإلكترونيّة".صناعةثقيلة: صناعةالماكيناتوالأدوات الكبيرةالمعقّدةكالطائراتوالسُفُن.[3]

- صِناعيّ [مفرد]:

1–اسم منسوبإلىصِناعة: "دول/ ثورة/ منتجات/ منطقةصِناعيّة" مُجَمَّعصناعيّ: مكانتتجمّعفيهعدَّة صناعات–مَرْكَز صناعيّ: مكانتوجدفيهعدّةنشاطاتوسواهامجتمعةفيه.

---

[1]أحمد مختار عبد الحديد عمر، المرجع السابق، ص1423.

[2]مجمع اللغة العربية القاهرة، المرجع السابق، ص 526.

[3]نفس المرجع، ص1424.

2-ما ليسبطبيعيّ "حريرٌ/ إسفنجصناعيٌّ"[1]

الفرع الثاني: اقتصاديا

اختلف الفقهاء في علم الاقتصاد على تعريف الاستثمار حيث أنهم يركزون على الأهداف أو العناصر المكونة للاستثمار، حيث يقول الأستاذ قادري عبد العزيز بالاستثمار في نظر الاقتصاديين عملية هادفة لتكوين الرأسمال أو زيادة في ذلك الرأسمال وهو يزين من التراث المادي للبلاد"[2]، ويرى البعض الأخر أن الاستثمار يعني "التضحية بمنفعة حالية يمكن تحقيقها من إشباع استهلاكي حالي من أجل الحصول على منفعة مستقبلية يمكن الحصول عليها من استهلاك مستقبلي أكبر"[3] و البعض الأخر يعرف الاستثمار بأنه "التخلي عن استخدام أموال حالية ولفترة زمنية معينة من أجل الحصول على المزيد من التدفقات النقدية في المستقبل تكون بمثابة تعويض عن الفرص الضائعة للأموال المستثمَرة، وكذلك تعويض عن الانخفاض المتوقع في القوة الشرائية للأموال المستثمَرة بسبب التضخم مع إمكانية الحصول على عائد معقول مقابل تحمل عنصر المخاطر"[4].

وعرفه الأستاذ منصوري الزين بأنه" استخدام المدخرات في تكوين الاستثمارات أو الطاقة الإنتاجية الجديدة، اللازمة لعملية إنتاج السلع أو الخدمات والمحافظة على الطاقة الإنتاجية القائمة أو تجديدها"[5]، ويفصل في تعريفه بقوله "أن الاستثمار لا يقتصر على تكوين وسيلة إنتاج جديدة أو التوسيع فيها بغرض زيادة الطاقة الإنتاجية بل يشمل أيضا تكوين استثمارات بهدف المحافظة على الطاقة الإنتاجية القائمة أو تجديد هذه الطاقة" إذ

---

[1] نفس المرجع، ص1424

[2] قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية-التحكيم التجاري ضمان للاستثمارات-، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر،2006، ص11.

[3] جهاد همام، إدارة الاستثمار-الإطار النظري والتطبيقات العملية-، الطبعة الأولى، أمجد للنشر والتوزيع، الجزائر،2016، ص5

[4] نفس المرجع، ص5.

[5] منصوري الزين، تشجيع الاستثمار وأثاره على التنمية الاقتصادية، الطبعة الأولى، دار الراية للنشر والتوزيع، الأردن – عمان-،2012، ص 17.

اعتبر أن أي سلعة إنتاجية ذات عمر إنتاجي معين وأن المحافظة على قدرتها الإنتاجية تستلزم الصيانة والتجديد لها.[1]

يعتمد مفهوم الصناعة في التاريخ الاقتصادي على أسلوب الإنتاج كإدراج أسلوب عمل جديد ضمن الفعالية الاقتصادية يعتمد على القوة الآلية. ويعتمد المفهوم الإحصائي على تصنيف المؤسسات المكونة لصناعة على أساس طبيعة النشاط الاقتصادي لها أو نوع الصناعة التي تنتمي إليها[2].

وعلى إثر توحيد المجهودات الدولية قامت هيئة الأمم المتحدة بطرح نظام دولي لتصنيف الصناعي ISIC. يتم بموجبه توزيع الاقتصاد بين القطاعات الأولية وقطاعات الثانوية وقطاعات الثلاثية.[3]

1-الأولية وهي تشمل القطاعات التي تتم في النشطات الزراعية والاستخراجية

2-الثانوية وهي القطاعات التي تكون فيها عمليات التحويل الركيزة الأساسية وهي بدورها تنقسم إلى صناعات مختلفة تمثلت في الصناعات الغذائية وصناعات النسيج وصناعات الخشب وصناعات الورق والكيماوي وصناعات التعدين غير المعدنية والصناعات المعدنية والصناعات الخدماتية.

3-أما الثلاثية فتضم قطاعات الخدمات والتوزيع[4].

الفرع الثالث: قانونيا

يختلف تعريف الاستثمار من بلد إلى أخر وذلك للظروف المنوطة بتنظيم عملية الاستثمار فنجد البلدان المتقدمة لا تعرف الاستثمار من باب مبدأ عدم تدخل الدولة في الاستثمار وحرية انتقال وسائل الإنتاج. ولأن الاستثمار مرتبط بالاقتصاد يتحتم عليه أن

---

[1] منصوري الزين، المرجع السابق، ص17.

[2] قيطون مهدي، أثار الاستثمار في القطاع الصناعي على نمو الاقتصاد الوطني دراسة تحليلية قياسية للفترة (2000-2016) -حالة الجزائر-، أطروحة دكتوراه، جامعة العربي بن مهيدي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، تخصص تقنيات التحليل الاقتصادي والمالي، 2019/2018.ص75.

[3] أنظر التصنيف الصناعي الدولي الموحد لجميع الأنشطة الاقتصادية، التنقيح 4، الأمم المتحدة، نيويورك، 2009، ص03.

[4] أنظر: نفس المرجع، ص 49.

يتأثر بالتوجه الاقتصادي لذا نجد بأن بعض البلدان لا تتبنى الاستثمار والبعض الأخر تتبناه في مجال معين فقط والأغلب يتبنى الاستثمار بشكل مطلق[1].

أما بالنسبة للتعريف القانوني للاستثمار الصناعي فلم يرد المشرع أي تعريف لهذا المصطلح، أما مصطلح الاستثمار فقد عرفه في بعض التشريعات، وهي الأمر 01-03 حيث جاء في المادة 02 منه على أنه "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا الأمر ما يأتي:

1-اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج، أو إعادة التأهيل، أو إعادة الهيكلة،

2-المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمة نقدية أو عينية،

3-استعادة النشطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية."[2]

وبعد هذا الأمر صدر القانون 16-09 الذي ألغى الأمر 01-03 الذي جاء فيه تعريف للاستثمار لم يختلف كثيرً على الأول حيث نصت المادة 02 منه على أن " يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون ما يأتي:

1-اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل.

2-المساهمة في رأسمال شركة."[3]

ولم يورد المشرع الجزائري تعريف الاستثمار في القانون الجديد الذي نظم الاستثمار حيث جاء فيه وصف لبعض العمليات باعتبارها استثمارا حيث نصت المادة 04 من القانون 22-18 المتضمن قانون الاستثمار على أنه "تخضع لأحكام هذا القانون، الاستثمارات المنجزة من خلال:

- اقتناء الأصول المادية أو غير المادية التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار إنشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج،

---

[1] قادري عبد العزيز، المرجع السابق، ص13و14.

[2] الأمر 01-03 المؤرخ في 20 غشت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، المؤرخ في 22 غشت 2001م.

[3] القانون رقم 22-18 مؤرخ في 25 ذي الحجة 1443 الموافق 24 يوليو 2022 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية لجمهورية الجزائرية، العدد 50، المؤرخة في 29 ذي الحجة 1443ه الموافق 28 يوليو 2022ه، ص 06.

- المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية،
- نقل أنشطة من الخارج."[1]

إن هذا التحديد الذي قام به المشرع الجزائري حصر نطاق تطبيق القانون في الأنشطة التي تطابق الوصف الذي طرحته المادة 04 من القانون السابق الذكر في ثلاث صور قانونية دون أن يحصر مفهوم الاستثمار فيها وحدها.

المطلب الثاني: تمييز الاستثمار الصناعي

لمعرفة الاستثمار الصناعي معرفة واضحة نفرق بينه وبين المصطلحات المشابهة والمعاني التي قد تتداخل في مفهومنا للاستثمار الصناعي، وعلى هذا الأساس نحاول التمييز بين الاستثمار الصناعي وبين الاستثمار التجاري، والمالي والفلاحي تباعا كل في فرع.

الفرع الأول: تمييزه عن الاستثمار التجاري

إن التمييز بين الاستثمار الصناعي الذي يكون منحصرا في مجموعة النشطات التحويلية حسب ما تم تبيينه سابقا يفرض علينا التمييز بينه وبين التجارة التي تأخذ صور متعددة كالتجارة بالمفهوم التقليدي والتجارة التي تدخل في نطاق التوريد والتصدير.

أولا: الفرق بين التجارة بالمفهوم التقليدي والاستثمار الصناعي

إن جوهر التجارة الأساسي يرتكز على الشراء من أجل البيع وكل صورة تتم فيها توفير الخدمات بصورة نهائية أو نقلها أو توزيعها وبذلك فهي المجال الذي يأتي بعد التصنيع المتمثل في تحويل المادة الأولية الغير قابلة للاستعمال إلى منتوج قابل للاستعمال والاستهلاك.

وتتميز أيضا التجارة على الاستثمار الصناعي في أنها ترتكز على أساس المضاربة ويبرز ذلك في أن المكاسب التي يتم تحقيقها في المضاربة تكون بصورة سريعة وإن كانت في مدة زمنية شبه طويلة فهي تكون محدودة في مدة سنة على الأكثر[1].

[1] القانون رقم 22-18 السابق الذكر.

أما الاستثمار فهو يختلف عن التجارة في كونه لا يهدف بصفة أساسية على تحقيق الربح بل يهدف بصفة أساسية على الحفاظ على الأصول المالية التي يمتلكها المستثمر وتحقيق عائد مالي مستقر تعويضا على المخاطر المحيطة بالاستثمار.

ثانيا: التمييز بين الاستثمار الصناعي وعملية التصدير والاستيراد

ويطلق على التصدير الاستثمار التجاري، وهو ما يتمثل في تحويل مراكز الإنتاج إلى بلاد المستقبل. أما الاستثمار الصناعي فيعتمد على التموضع في البلد المستقبل بغية الزيادة في الطاقة الإنتاجية لذلك البلد، ويعد الاستثمار الصناعي المفضل في الدول النامية ويكره لهم الاستثمار التجاري لأنه يدخل عليهم منتجات تنافس منتجاتهم المحلية، والعكس عند الدول المتقدمة الذي يتم فتح المجال في الاستثمار التجاري بغية تحقيق مداخل من التصدير.[2]

الفرع الثاني: تمييزه عن الاستثمار المالي

إن تمييز الاستثمار الصناعي عن الاستثمار المالي يتمحور في المعايير التي يتم تحديد المجال لكل واحد منهما وينحصر هذا المعيار في تدخل المستثمر

حيث تشكل كل عملية شراء أسهم في مشروعات استثمارية جديدة أو بالاشتراك في برامج استثمارية جديدة ولا يتدخل المستثمر في عملية الإدارة، حيث أن هدف المستثمر في الاستثمار المالي هو الحفاظ على أصوله بشراء السندات التي لا تمنحه الحق في الإدارة من أجل إنمائها متحصل بذلك على أرباح سنوية تعوضه عن استثماره.[3]

أما الاستثمار الصناعي فهو استثمار يمكن للمستثمر صفة المالك حيث يعطيه الحق في إدارة أصوله إدارة كاملة، وهو المعيار الأوضح في التمييز بين الاستثمار الصناعي والاستثمار المالي.[4]

---

[1]طلال كداوي، تقييم القرارات الاستثمارية، دون طبعة، دار اليازوردي العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص14 و15.

[2]قادري عبد العزيز، المرجع السابق، ص26.

[3]جهاد همام، المرجع السابق، ص22.

[4]نفس المرجع، ص22.

الفرع الثالث: تمييزه عن الاستثمار الفلاحي

الاستثمار الفلاحي لا يختلف عن الاستثمار الصناعي كثيرا من حيث العلاقة بين الأصول والمستثمر غير أنه يختلف كثيرا في نوع المجالات التي تصنف تحت كل منها، فالاستثمار الفلاحي يمثل نشاطا من الصنف الأول الذي يوفر المادة الأولية من أجل الاستهلاك أو التحويل، أم الاستثمار الصناعي فهو مجموعة النشطات الثانوية التي يتم فيها تحويل المادة الأولية إلى منتجات قابلة للاستهلاك، ولقد سبق ذكر التصنيف الدولي الصناعي الذي يوزع النشطات في أصناف محددة التي تدخل في عمليات الإحصاء.[1]

ويمكن القول أيضا بأن الاستثمار الفلاحي يكون في الأرض الزراعية خلافا للاستثمار الصناعي التي تكون وسائل الإنتاج فيه متمثلة في الآلات الميكانيكية.

المطلب الثالث: طبيعة الاستثمار الصناعي.

الاستثمار الصناعي نشاط يستوجب علينا لإدراكه التطرق للطبيعة التي تشكل كيانه في مختلف العلوم ذات الصلة به من علم الاقتصاد وعلم القانون، مبرزين بذلك الطبيعة التي تشكل منها الاستثمار في كل من العلمين لإدراك الطبيعة التي يمثلها في المجتمع سواء من الناحية الاقتصادية أو القانونية. وعليه تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين الأول طبيعة الاستثمار الصناعي في علم الاقتصاد والثاني طبيعة الاستثمار الصناعي في العلوم القانونية.

الفرع الأول: في علم الاقتصاد

بالنسبة لطبيعة الاستثمار الصناعي في علم الاقتصاد فهو يمثل مجموعة من النشاطات التي تكون مترابطة مع بعضها البعض وفق أسس وقواعد متبعة في ذلك. ولتحديد الطبيعة يجب معرفة العناصر التي تمثل الاستثمار من باب أولى(أولا)، كي يشمل ذلك الاستثمار الصناعي، ويضاف إلى ذلك الهدف من الاستثمار بصفة عامة والاستثمار الصناعي كمثال عليه(ثانيا).

---

[1] نفس المرجع، ص21.

أولا: عناصر الاستثمار

وهي أربعة عناصر تمثلت في:

1-المساهمة: يقدم المستثمر "عطايا" أو "مساهمة" نقدا أو عينا، مادية أو غير مادية وقد يكون المصدر المستثمِر إما شخصا طبيعيا أو معنويًا خاصا أو عاما.

2-نية الحصول على الربح: إن المستثمِر يهدف من خلال عملية الاستثمار إلى الحصول على أرباح أو فوائد وإلا فلا تعد العملية استثمارا.

3-المجازفة أو المخاطرة: إن نية الحصول على الربح لا يعني بداهة التحقيق الفعلي لذلك الربح، فالمساهم مخاطر بها، وقد يحقق المستثمر أرباحا كبيرة أو صغيرة وقد يتحمل قدرا من الخسارة متناسبة لقيمة ما ساهم به.

4-عامل الزمن(المدة): إن المستثمر ينتظر بطبيعة الحال مدة كي يرى ثمرة الاستثمار، فهو لا يحقق الربح فورا بشكل عام، ذلك أن مسار الإنتاج الذي ترتبط به القيمة المستحدثة في عملية الاستثمار يستغرق وقتا[1] وهذا ما يميزه عن التجارة كما سلف الذكر.

ثانيا: أهداف الاستثمار

الهدف هو ما يسعى إليه الشخص من وراء العمل الذي يقوم به، وفي الاستثمار الهدف يتمثل في أربعة هم كالتالي:

1-الحفاظ على الأصول المالية التي يمتلكها المستثمر أو يحق له التصرف بها، وذلك بعد دراسة المخاطر المتوقعة وبما يجنب هذه الأصول التأثيرات السلبية لهذه المخاطر(كالتضخم)

2-تحقيق عوائد مستقرة أي أن تكون هذه العوائد ذات تدفقات غير منقطعة وهنا يجب الاهتمام بمسألة القيمة الحالية الصافية للعوائد المعينة، بحيث تحافظ هذه العوائد على قوتها الشرائية أي على قيمتها الحقيقية.

3-استمرار السيولة النقدية: ذلك للحفاظ على تدفق نقدي لتغطية النفقات والديون، وتلبية احتياجات الاستمرار للاستثمار.

---

[1]قادري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 12و13.

4-رفع المستوى المعيشي عبر الزيادة في الدخل للمستثمر والخروج من الحياة الاعتيادية.[1]

الفرع الثاني: في العلوم القانونية

إن الطبيعة القانونية للاستثمار تختلف من دولة إلى أخرى حسب القوانين المطبقة على الاستثمار، ويراعى في طبيعة الاستثمار القانون المطبق على المجال المستهدف من الاستثمار، وبالنسبة للاستثمار الصناعي فإن الطبيعة القانونية تتباين بين تطبيق القانون العام وتطبيق القانون الخاص. نحاول ذكر كل من الطبيعتين.

أولا: طبيعة الاستثمار الصناعي في القانون العام

بالرجوع لنص المادة 04 من القانون 22-18 نجد أنها نصت على أن "تخضع لأحكام هذا القانون، الاستثمارات المنجزة من خلال:

- نقل أنشطة من الخارج."[2]

معنى ذلك أن الاستثمارات التي يتم نقلها من الخارج إلى الجزائر ذات الطبيعة الصناعية تعد على أنها خاضعة للقانون العام الذي يطبق على انتقال رؤوس الأموال من الداخل والخارج، وبالإضافة إلى ذلك فإن الاستثمارات الأجنبية المباشرة قد تخضع في حالة وجود اتفاقية ثنائية بين الجزائر والدولة التي ينتمي لها الاستثمار تطبق على الاستثمارات التي تنجز من خلال نقل أنشطتها من الخارج إلى الجزائر

ثانيا: طبيعة الاستثمار الصناعي في القانون الخاص.

بالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون 22-18 السابق الذكر نجدها أيضا نصت على أن "تخضع لأحكام هذا القانون، الاستثمارات المنجزة من خلال:

[1] هوسيار معروف، المرجع السابق، ص20 و21.

[2] القانون رقم 22-18 سابق الذكر، ص6.

- اقتناء الأصول المادية أو غير المادية التي تندرج مباشرة ضمن نشاطات إنتاج السلع والخدمات في إطار إنشاء أنشطة جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج،
- المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية، "[1]

مما يلاحظ أن مجموعة الأنشطة التي تم ذكرها أنفا خاضعة للقانون الخاص سواء في اقتناء الأصول المادية أو غير المادية من أجل إحداث نشطات إنتاج السلع والخدمات، أو المساهمة في رأسمال شركة مساهمة

من ذلك يمكن القول إن الاستثمار الصناعي ذو طبيعة قانونية مختلطة بين القانون العام والقانون الخاص مما يبين حجم تدخل الدولة في عملية الاستثمار في مختلف النشطات المبرمجة للاستثمار، وبالخصوص الاستثمار الصناعي الذي يخضع لكلا الجانبين نظرا لما يحمله من أهمية اتجاه الاقتصاد الوطني.

[1] القانون رقم 22-18سابق الذكر، ص6.

المبحث الثاني: الاستثمار الصناعي في الجزائر

مرت الجزائر بفترات زمنية مختلفة تبنت فيها أنظمة اقتصادية متباينة المعالم منها ما كان مفروضا عليها من قبل المستعمر ومنها ما كان تشاركيا من أجل بناء الدولة ومنها ما كان حرا، وعلى ذلك سيتم التطرق للاستثمار الصناعي الذي كان موجودا في الجزائر عبر فترات زمنية مختلفة

ويكون ذلك في ثلاث مطالب الأول للاستثمار الصناعي في ظل الاحتلال الفرنسي والثاني في ظل تبني الجزائر للنظام الاشتراكي وأخيرا الفترة التي تم فيها التحول إلى اقتصاد السوق الحر.

المطلب الأول: الاستثمار الصناعي في المرحلة قبل الاستقلال.

لقد كانت الجزائر في الفترة ما قبل الاستقلال تخضع لمجموعة القواعد القانونية التي سنتها الدولة الفرنسية على العموم أو ما كان مختص بالجزائر فقط ولدراسة الاستثمار الصناعي في هذه المرحلة وجب تحديد طبيعة الاستثمار الحاصل في الجزائر ثم التطرق لأهم القطاعات الصناعية التي كانت تنشط في تلك الفترة.

الفرع الأول: طبيعة الاستثمار في الفترة ما بين 1830م إلى 1962م

عمدت السلطات الفرنسية بعد احتلال الجزائر سنة 1830م لتدمير وتحطيم البنية الهيكلية التي كانت موجودة قبل هذا التاريخ والتحول لنمط الاقتصاد الفرنسي اللبرالي الرأسمالي، فتحول بالتالي الاقتصاد الجزائري من نمط الاقتصاد المغلق إلى الاقتصاد المفتوح، دون وجود أي استعدادات لهذا الانتقال مما أحدث ازدواجية اقتصادية أحدهما اقتصاد حديث وأخر تقليدي سواء تعلق الأمر بالصناعة أو الزراعة.[1]

عرفت الفترة الممتدة بين 1830م و1962م صدور مجموعة من القوانين التي غيرت ملكية وسائل الإنتاج في الجزائر، وقمعت المجتمع الجزائري من النهوض بالاقتصاد المحلي والوطني، أهمها:

---

[1] عمار مصطفاوي ومفيد عبد اللاوي، بنية الاقتصاد الجزائري قبل الاستقلال، مقال منشور على الموقع https://www.researchgate.net/، الدخول يوم 03-05-2023، على الساعة 12:05.

- القرار الصادر بتاريخ 18 أفريل 1841م المنظم والمشجع على الاستيطان عن طريق مجانية الأراضي.
- الأمر الصادر بتاريخ 01 أكتوبر 1844 القاضي بإلغاء وقفية الأراضي
- الأمر الصادر بتاريخ 31 أكتوبر 1845 الذي يقر بمصادرة أملاك الأفراد أو الجماعات المتمردة
- الأمر الصادر بتاريخ 21 جويلية 1846 الذي يسمح للسلطات الفرنسية بالتحقيق من الأملاك بالمناطق الريفية وفي مجالات محددة وفي حال كانت الوثائق ذات حجية ضعيفة يتم تحويل الأراضي كملكية للدولة الفرنسية، ويسمح الأمر كذلك للدولة بمصادرة الأراضي المهجورة والتي لم يكلف بها أحد والأراضي الشاغرة أيضا.
- القانون الصادر بتاريخ 16 جوان 1851 الذي يمنح الحق للسلطات الاستعمارية بضم أراضي العرش لتوسيع الاحتياطات العقارية للدولة الاستعمارية.
- قانون (senatusconsulte) في 22 أفريل 1863، الذي قسم أراضي القبائل على أفراد القبائل وجعلها قابلة للتنازل.
- قانون (warnier) سنة 1873 أو ما يعرف بقانون المعمر الذي أخضع جميع الملكيات في الجزائر سواء ما تعلق منها بالتسجيل أو التحويل ومختلف العقود والحقوق العقارية مهما كانت طبيعتها تخضع للقانون الفرنسي

جميع هذه القوانين سمحت للمستعمر الفرنسي بتملك أغلب وسائل الإنتاج المتاحة في الجزائر مما ولد نوع من الاحتكار الصريح لوسائل الانتاج المهمة في تلك الفترة وهي الأراضي التي كانت تعتبر المورد الأساسي لاقتصاد الدولة، مما جعل هناك اقتصاد مزدوج اقتصاد حديث ومتطور تمثل في وسائل الإنتاج التابعة للمعمرين الفرنسيين، واقتصاد فقير وضعيف يملك وسائل إنتاج ضعيفة وتقنيات تقليدية لا تكفي لتلبية الحاجات المحلية.

كما أن هذه الفترة المنفتحة بتغير الاقتصاد الجزائري من اقتصاد منتج لحاجاته الأولية إلى اقتصاد مستورد ومصدر، يستورد أغلب الحاجيات المتعلقة بالألبسة والمواد الغذائية

الأولية ويصدر ما كان ضمن مطلب فرنسا لاحتياجاتها من مواد أولية وصناعات غذائية تلبية لحاجاتها الاقتصادية. هذا الذي يعرف بالتصنيع من أجل التصدير[1]

الفرع الثاني: أنواع الاستثمار الصناعي في الفترة 1830م إلى 1962م

لقد كانت الصناعة الفرنسية متنوعة رغم التأخر في بعض القطاعات الصناعية عن غيرها من الدول الأوربية في هذه الفترة ويعد ذلك لطبيعة الصناعات الفرنسية التي غيرتها أحداث تاريخية مختلفة حيث كانت أغلب الصناعات الفرنسية ترتكز على صناعات الأنسجة والصناعات الغذائية [2]

وبالنسبة للجزائر فقد كانت في تتبع لفرنسا في نفس المسار الذي انتهجته فاحتكرت فرنسا بعد احتلال الجزائر جميع وسائل الإنتاج المتاحة في الجزائر من أراضي زراعية ذات خصوبة جد مرتفعة لتوفير المواد الأولية للصناعة التحويلية التي كانت فرنسا تحتاجها، دون مراعاة لاحتياجات المجتمع الجزائري

وهذا ما نلاحظه من خلال صادرات الجزائر في الفترة ما قبل1870 والفترة ما بعدها

1-الفترة ما قبل 1870م

كانت هناك العديد من المواد التي كانت تشكل الصادرات بعد الاحتلال أهمها: الصوف وزيت الزيتون، المرجان، الشمع، الجلود، الحبوب، الماشية، عظام، قرون الماشية، التبغ، وهذا الذي يدل على دور القطاع التقليدي في تنشيط الصادرات حيث كان إنتاجه يكفي حاجات السكان في الداخل، وشارك بعدة منتوجات مختلفة في الصادرات. أن تدهوره أثناء الاحتلال يرجع أساسا للحصار الاقتصادي الذي يمنع كل تطور وتنمية في هذا القطاع.[3]

2-الفترة ما بعد 1870م

---

[1] أنظر: العشري حسين درويش، التنمية الاقتصادية، دون طبعة، دار النهضة العربية، لبنان-بيروت-، ص179-180.

[2] أنظر: يونس أحمد البطريق ومحمد عبد العزيز عجيمة، التطور الاقتصادي، دار النهضة العربية، لبنان-بيروت-، 1974، ص64 وما بعدها

[3] عبد الرحمان رزاقي، تجارة الجزائر الخارجية-صادرات الجزائر بين الحربين العالميتين-، دون طبعة، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1976، ص18.

تميزت هذه الفترة بتغلب المشروبات الخمرية والكحولية على الصادرات، خاصة الخمور العادية أما الخام الموجهة للمزج مع خمور فرنسا ذات الدرجة الكحولية الضعيفة، وأصبحت تكون أهم عنصر في الصادرات. وبجانب المشروبات الخمرية، فإن عدة منتوجات أخرى تساهم بنشاط في الصادرات أهمها: الحبوب، الحيوانات الحية، المنتوجات الحيوانية، المعادن، الفواكه. ويلاحظ من ذلك أن الصادرات لا تزال في هذه المرحلة تعتمد على منتوجات غير مصنعة، وهنا يكمن السبب الرئيسي للعجز التجاري، وأغلبها مكون من مواد أولية كان من الواجب أن تخدم مصلحة البلاد، وأن تحوا على الأقل في الجزائر.[1]

وعلى العموم فأن المتحكم في عجلة الإنتاج هي طلبات السوق الأوربية وليست السوق المحلية، حيث كانت الجزائر هي منفذا لتصريف السلع الصناعية ومصدرا للحصول على المواد الأولية الخام بأقل الأسعار وبالكميات الكافية، ومع بداية سنوات الخمسينات أصبحت الجزائر المستورد للمنتجات الزراعية الغذائية[2].

فالصناعة لم يبدأ التفكير فيها إلا في أواخر الخمسينات وبداية الستينات مع مشروع قسنطينة سنة 1959، وبعد اكتشاف البترول في حاسي مسعود والغاز الطبيعي في حاسي الرمل سنة 1956.[3]

معنى هذا كله أن الاستثمار في الجزائر في المجال الصناعي يكاد يكون معدوما لاحتكار المعمرين لوسائل الإنتاج التي خصصت لتلبية احتياجات الدول الأوروبية عامة وفرنسا خاصة.

المطلب الثاني: الاستثمار الصناعي في ظل التوجه الاشتراكي.

بعد استقلال الجزائر وحصولها على السيادة على أراضيها عمدت إلى تحقيق تنمية وطنية لإشباع احتياجات المواطنين بعد الدمار والفوضى التي خلفها الاستعمار الفرنسي

---

[1] عبد الرحمان رزاقي، المرجع السابق، ص19.

[2] عمار مصطفاوي ومفيد عبد اللاوي، المرجع السابق، ص20.

[3] حويتي أحمد، سياسة التصنيع في الجزائر، حوليات جامعة الجزائر، العدد 07، جامعة الجزائر، الجزائر، 1993، ص213.

إثر رحيله عن التراب الجزائري. لدراسة هذه الفترة التي تبنت فيها الدولة الجزائرية التوجه الاشتراكي لبناء دولة عادلة يتمتع بها جميع الشعب الجزائري وجب التطرق لطليعة الاستثمار الصناعي الحاصل في هذه الفترة (الفرع الأول) ثم التطرق لأهم المجلات الصناعية التي مسها الاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: طبيعة الاستثمار الصناعي في ظل التوجه الاشتراكي

الفرد في النظام الاشتراكي لا يملك الحرية في الإنتاج أو الاستثمار، هذه النتيجة ترتبت منطقيا على إلقاء الملكية الفردية لأدوات الإنتاج، فإن الأفراد لا يجدون في الواقع ما يستثمرونه، ولذلك كان طبيعيا أن الدولة هي المالكة الوحيدة، وهي التي تملك أيضا حق الإنتاج والاستثمار. ولا يقف الأمر عند هذا الحد في النظام الاشتراكي، بل يتعداه إلى ما هو أقصى من ذلك، إذ الفرد لا يملك حرية اختيار أو تحديد نوع العمل الذي يقوم به، وإنما عليه أن يعمل في الجهة التي تحددها له الحكومة وفقا لأهداف الخطة التي تضعها. ولا يترك للأفراد تحديد السلع التي يرغبون في استهلاكها، بل تقوم الحكومة بتحديد تلك السلع، ثم تعمل على إنتاجها وتقوم بتوزيعها بعد ذلك على الأفراد دون أن يكون لهم خيار فيما يقررون استهلاكه.[1]

عرفت الجزائر في الفترة الممتدة بين 1962 إلى 1990 العديد من القوانين التي تتعلق بالاستثمار غير أن التوجه الاشتراكي فرض قواعد تجعل الدولة هي المالكة الوحيدة لمصادر الإنتاج فلم يعرف القطاع الخاص الاستثمار بصيغة حرة، بل عرف الاستثمار مرحلتين هما الاستثمار المغلق والاستثمار المقيد، نبرز كل مرحلة بما تضمنته من قوانين منظمة للاستثمار.

[1] المعز لله صالح أحمد البلاع، الحرية الاقتصادية ومبدأ تدخل الدولة، بحث مقدم للملتقى الدولي الأول، للاقتصاد الإسلامي الواقع. والرهانات المستقبلية، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير الجزائر،

أولا: المرحلة الأولى

1-القانون 63-277

صدر القانون 63-277 بعد الاستقلال أين سجل فترة الإنشاء العمومي، وظهرت المؤسسات الوطنية والمؤسسات المختلطة ذات الرأسمال مساهم أجنبي، غير أن العمل بهذا القانون لم يستمر كثيرا. وألغي بموجب القانون 66-284

2-القانون 66-284.

وهو القانون الذي حل محل القانون 66-277 والذي يتعلق بالاستثمارات والمتضمن فكرة مساهمة الدولة وحدها واحتكارها للمشاريع الاقتصادية الحيوية بشكل حاسم مع تعيين باب الاستثناء لمشاركة الرأسمال الأجنبي أو الخاص في مشاريع تحددها الدولة استثناء لاحتياجاتها. حيث جاء في التسبيب الذي نص على أن "هذا القانون يحدد الإطار الذي ينظم بموجبه تدخل، رأسمال الخاص في مختلف فروع النشاط الاقتصادي، وهو يستهدف سد الثغرات التي تشوب القانون 63-277 المؤرخ في 26 يوليو 1963 بالتعريف عن المبادئ التي يقوم عليها تدخل الرأسمال وبتحديد الضمانات والمنافع الممنوحة رأسمال الخاص سواء كان أجنبيا أو وطنيا."[1] هذه المبادئ تمثلت في الاعتراف للأشخاص الطبيعيين والمعنويين الحق في الاستثمار مقيدة ذلك برفع القدرة الإنتاجية في المجالين الصناعي والسياحي دون غيرهم، إضافة إلى ذلك عمدت الدولة في نفس القانون لاحتكار القطاعات التي تراها ركيزة للأمة الجزائرية [2]

ثانيا: المرحلة الثانية

1-القانون 82-11 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني

حدد هذا القانون مجال الاستثمار في حدود مبينة تمثلت في أن القانون 82-11 يسمح بالاستثمار برأسمال قدره ثلاثون (30) مليون دينار جزائري، ومحددا المجالات التي

[1]الأمر رقم 66-284 مؤرخ في 17 جمادى الأولى 1386 الموافق 15 سبتمبر 1966 يتضمن قانون الاستثمارات، الجريدة الرسمية لجمهورية الجزائر، العدد 80، المؤرخ في 1 جمادى الثانية 1386هـ، ص1202.

[2]أنظر: الأمر 66-284، سابق الذكر.

يمكن الاستثمار فيها ومستثنيا منه مجالات أخرى كالقطاع الفلاحي والحرفي الذين يخضعان لنصوص قانونية خاصة

بالإضافة لذلك فقد حدد حجم الاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة دون الكبيرة منها، أما المجال الصناعي فقد كان لا يتجاوز الصناعة الأولية البسيطة التي تدخل ضمن القطاع الصناعي الثالث، ومعنى ذلك أن القانون لم يسمح للخواص بصفة مطلقة من الاستثمار في جميع المجالات التي تعد ذات أهمية كبيرة في الاقتصاد الجزائري.[1]

2-القانون 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية

وفي هذه المرحلة أصدر المشرع الجزائري عملا تشريعيا متعلقا بتعزيز الاستثمارات الخاصة، أين أورد القانون 88-25 المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، فيما يشبه إطلاق يد الخواص في النشاطات الصناعية ونشاطات الخدمات مع مراعاة التشريعات الخاصة، مقابل استبعاده النشطات المتعلقة بتسيير الأملاك العامة عن سريان هذا النص عليها نظرا لخصوصياته التي تكتسبها المصلحة العامة والتي من شأن المصالح الخاصة الإخلال بها.[2]

الفرع الثاني: أنواع مجلات الاستثمار في التوجه الاشتراكي

بعد استقلال الجزائر مباشرة عمدت لتلبية احتياجات 12 مليون جزائري، غير أن الجزائر في هذه المرحلة لم تكن لها من المقومات التي تسمح لها وضع استراتيجية في التصنيع فعمدت للاستمرار في مشروع قسنطينة 1959 إلى غاية رسم سياسة واضحة في التصنيع جاءت على مراحل مختلفة التوجه في القطاعات.

---

[1] القانون 82-11 مؤرخ في 21 غشت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 24 غشت 1982م، ص1692.

[2] القانون 88-25 مؤرخ في 12 يوليو 1988 يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 28، 13 يوليو 1988م، ص1031.

أولا المرحلة الأولى 1962 إلى 1965

ارتبطت التنمية الاقتصادية في السنوات الأولى بالهياكل التي تركها المعمرون حيث واصلت الجزائر تصدير المنتوجات الزراعية والخمور والمعادن والبترول الخام، كما تميزت سياسة التصنيع في هذه المرحلة باتباع استراتيجية عالمية مكثفة، كما أنها كانت الصناعة في الجزائر تهتم أساسا بالصناعات الخفيفة ومن ثم توجهت إلى الصناعات الغذائية.

ثانيا: المرحلة المخططات التنموية 1965-1979

تميزت السياسة الاقتصادية في هذه المرحلة بانطلاق خطط التنمية، وتكثيف الاستثمار بقطاع المحروقات، والعمل على إقامة صناعة ثقيلة، انطلاقا من هذه الاستراتيجية شرعت السلطات سنة 1967 في تنفيذ أول خطة للتنمية تتمثل في المخطط الثلاثي (1967-1969) ثم خطتين رباعيتين (1970-1973) و (1974-1977). وكانت ترمي أهداف التنمية في هذه المرحلة إلى مضاعفة الاستخدام ومناصب الشغل عن طريق التصنيع. كما بدأت السلطات منذ 1967 في تطبيق سياسة الاستثمار المكثف، والصناعات الثقيلة إلى الحد الذي أهملت فيه القطاعات الاقتصادية الأخرى.[1]

وفي سنة 1968 أكد مجلس الثورة أن التنمية الاقتصادية للجزائر يجب أن تقام عن طريق إعطاء الأولوية إلى الصناعات الأساسية والصناعة الثقيلة وقد وضع ثلاثة أهداف أساسية:

1-على المدى الطويل، الجزائر يجب أن تصل إلى مرحلة الاختراع التي ستمثل الانطلاقة الفعلية للاقتصاد

2-يجب أن تكون الصناعات الاستهلاكية قادرة على تغطية حاجات السوق الوطنية

3-قطاع الصناعة يجب أن يوفر 40.000 منصب شغل جديد سنويا.

وتعتبر سنة 1971 أهم سنة في هذه الفترة، حيث قام الرئيس الراحل للجمهورية الجزائرية الدمقراطية هواري بومدين بتأميم قطاع المحروقات خاصة الشركة الفرنسية للمحروقات والتي تعد أول ركيزة للنهوض بالقطاع الصناعي في الجزائر. حيث أن السلطات الجزائرية كانت تركز على النهوض بالصناعات الهيدروكربونية والصناعات

[1] حويتي أحمد، المرجع السابق، ص214.

الثقيلة نظرا لتوفر الجزائر على المواد الأولية للنهوض بهذا القطاع الهام المتمثلة في البترول والغاز الطبيعي والحديد والفوسفات، وسعيا لذلك أنشأت شركات وطنية بكثافة متخصصة في القطعات الصناعية التي تعتمد على هذه المواد الأولية المتوفرة في السوق الجزائرية بكثرة بعد أن كانت توجه للتصدير في العهد الفرنسي.

ثالثا: مرحلة التقويم والإصلاح (1980-1989)

في هذه المرحلة بدأت الانتقادات توجه إلى سياسة التصنيع الثقيل في الجزائر. وقد اكتشفت السلطات في بداية الثمانيات أن سياسة الاعتماد على تصدير المحروقات لم تأتي بالنتائج المرجوة منها، بل أدى إلى التبعية الغذائية والتكنولوجية ومن ثم إلى زيادة المديونية، بالإضافة إلى عدم التكامل بين القطاعات الاقتصادية وإهمال الهياكل القاعدية كالمواصلات والطرق والسكن والصحة والتعليم.

ونتيجة هذا الوضع الاقتصادي، اجتمع مؤتمر الاستثمار لحزب جبهة التحرير الوطني سنة 1980 وقيم نتائج السياسة التنموية التي اتبعتها البلاد في السبعينات والتي اعتمدت على الصناعات الثقيلة والاستغلال المكثف لاحتياط المحروقات قصد تصديرها. وقد ألح المؤتمر على ضرورة الاهتمام بالقطاعات الأخرى، ووجوب تطوير الاقتصاد بالاعتماد على قطاعات غير البترول وخروج البلاد من وضع مصدر لبضاعة واحدة. وانطلاقا من هذه الأهداف تم وضع خطتين خماسيتين (1980-1984) و (1985-1989).

وهكذا بدأت الجزائر منذ 1980 تدخل مرحلة جديدة تتسم بالإصلاحات ابتداء من إعادة الهيكلة للمؤسسات العمومية الكبرى كسوناطراك والسوناكوم، إلى استقلالية المؤسسات التي صادق عليها المجلس الشعبي الوطني في نهاية سنة 1987، وإلى العمل على تشجيع الصناعات الخفيفة العمومية والخاصة. كما بدأت السلطات في تشجيع تصديرات المنتوجات الصناعية خارج قطاع المحروقات. وهكذا لم يبق شعار المحروقات هو العامل الأساسي في التنمية وإنما أصبح شعار "ما بعد البترول" هو الهدف الجديد في سياسة التنمية في هذه المرحلة.[1]

[1] حويتي أحمد، المرجع السابق، ص215.

المطلب الثالث: الاستثمار الصناعي في ظل اقتصاد السوق.

إثر فشل النظام الاشتراكي الذي تبنته الجزائر في الفترة الزمنية الممتدة بين 1962م و1990م، عمدت الدولة إلى إصلاح المنظومة الاقتصادية عبر التحول إلى نظام السوق الحر الذي كرسه دستور 1989م، من هذا الطرح نقسم المطلب لفرعين الأول ندرس فيه مجموعة الإصلاحات التي قامت بها الجزائر في المنظومة التشريعية ثم التطرق في الفرع الثاني لمجالات الاستثمار الصناعي التي تم تنشيطها على إثر التحول الاقتصادي.

الفرع الأول: الإصلاحات الاقتصادية

إن أول البوادر في تحول الجزائر من النظام الاشتراكي إلى نظام السوق الحر هو اعتراف دستور الجزائر 1989 بأن الملكية الخاصة مضمونة ممهدة بذلك للتحول الاقتصادي، وتلت من بعده مجموعة من القوانين المتضمنة مجموعة من الإصلاحات الاقتصادية بدأت بقانون الأسعار الذي جاء بحرية الأسعار بالإضافة إلى قانون النقد والقرض 90-10[1] الذي فتح للقطاع الخاص من جانب البنوك والمؤسسات المالية، إلى غاية صدور المرسوم التشريعي93-12 المتعلق بترقية الاستثمار[2]، الذي ألغى كل الأحكام القانونية السابقة، باستثناء تلك المعالجة لموضوع المحروقات، وعمم تعيين الأنشطة الاقتصادية سواء في شكل استثمارات خاصة أو أجنبية وفق نمط السوق وهو إنتاج السلع وتوفير الخدمات مع مراعات الأحكام المتعلقة بالمهن المقننة.

كما نجد القانون 06-95 الذي منح قواعدا للمنافسة وضماناتها إلى أن جاء دستور 1996 الذي نص على حرية التجارة والصناعة[3].ثم جاءت بعده قوانين عديدة ساهمت في تدعيم التوجه الاقتصادي المنفتح في جوانب أخرى من السوق على حرية التجارة والصناعة ثم جاءت بعده قوانين عديدة ساهمت في تدعيم التوجه الاقتصادي المنفتح في

---

[1]القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 14 ابريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، العدد 16، المؤرخة 18 أبريل 1990م، ص520، ملغى.

[2] المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 64، المؤرخة في 10 أكتوبر 1993م، ص24.

[3]المرسوم الرئاسي 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر1996 المتعلق بنص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 08 ديسمبر 1996م.

جوانب أخرى من السوق من أبرزها، قانون المنافسة، قانون الممارسات التجارية، قانون حماية المستهلك.

ومن الملاحظة أن القانون 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار[1] مع الأمر 01-04 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها[2]والأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض بداية الإصلاحات الألفية. إلى أن صدر تعديل دستور 2016 الذي جاء بحرية الاستثمار والتجارة.[3]

الفرع الثاني: مجالات الاستثمار الصناعي في ظل الإصلاحات الاقتصادية

عرفت هذه الفترة نوع من التباين والإهمال في الاستثمار الصناعي حيث أن الجزائر شهدت معدلات نمو متواضعة وذلك بسبب دخولها في فترة التصحيح الهيكلي ، كما أنها عرفت تراجع كبير في مداخيل الدولة، مما أدى إلى تخلي الدولة عن دعم مؤسساتها الصناعية، وهو ما أتى إثر تبني الجزائر فكرة خصخصة مؤسساتها بعدما عجزت أغلبيتها للوصول إلى المردودية حيث أن الأداء السيء لأغلب المؤسسات الصناعية العامة في جميع مستوياتها، كلف الدولة موارد مالية ضخمة تسببت في هدر طاقات هائلة لفترة زمنية طويلة، مما أدى بالسلطات الجزائرية إلى تطبيق سياسة ميزت الفترة بإنشائها للشركات القابضة باعتبارها شركات رؤوس أموال مشرفة على الإدارة والمراقبة[4]، وتم بعد

---

[1]القانون 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 47، المعدل بموجب القانون 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006، الجريدة الرسمية، العدد 47، الملغى بموجب القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 03 أوت 2016.

[2]الأمر 01-04 المؤرخ في أول جمادى الثانية 1422 الموافق 20 غشت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، المؤرخة في 03 جمادى الثانية 1422 هـ الموافق 22 غشت 2001، ص10.

[3]القانون 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتعلق بتعديل الدستور، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 07 مارس 2016.

[4]ركراك مونية وبوشيخي محمد رضا وصدوقي غريسي، واقع وأهمية القطاع الصناعي على النمو الاقتصادي في الجزائر، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد 08، سبتمبر 2020، ص224.

ذلك تخصيص المؤسسات الاقتصادية العامة بموجب الأمر 95-22 الصادر بتاريخ 26-08.[1]

أما القطاع الصناعي فعرف تراجعا كبيرا فهو لم يستفد من الإصلاحات الاقتصادية لتراجع معدل النمو فيه، وذلك بسبب غلق وتصفية وخصخصة العديد من المؤسسات، لعدم قدرة الدولة تغطية عجزها، والذي أثر على معدلات الأداء الاقتصادي، ووفقا للتقرير الصادر عن المفتشية العامة للعمل تم حل 985 شركة، منها مؤسسات عامة صناعية ومؤسسات عامة محلية، وعموما تم غلق عدد كبير من المؤسسات في القطاع الصناعي حيث سجلت نسبة 54% من الانحلال.[2]

وإثر هذه التغيرات التي حدثت تم استحداث مخططات لتنمية الاقتصاد الوطني في بداية الألفية. حيث شهدت على إثرها تحسن الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية خاصة على مستوى التوازنات الاقتصادية الكلية، وفي هذا الإطار لا بد من الإشارة أن العامل الأساسي لتحسن الأوضاع لم تكن الاستثمارات في القطاعات الصناعية بل كان بسبب ارتفاع أسعار البترول في السوق العالمية

ويلاحظ أيضا أن المخططات الثلاثة التي تم تبنيها خلال هذه المرحلة لم تكن تولي أهمية كبيرة للقطاع الصناعي سواء من حيث استحداث الاستثمارات أو إعادة هيكلتها، فلقد كان لها الحث البسيط في المخطط الثاني من الألفية (2005-2010) حيث بلغ حوالي 8% من إجمالي الملف المخصص لهذا المخطط، ومن خلال ملاحظة هذه المخططات نجد أن المجال الذي لقي أغلب الاهتمام هو القطاع الفلاحي والاجتماعي والبنية التحتية.[3]

---

[1] الأمر 95-22 مؤرخ في 26 غشت 1995 المتعلق بخوصصة المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 48، المؤرخة في 03 سبتمبر 1995م، ص3.

[2] ركراك مونية وبوشيخي محمد رضا وصدوقي غريسي، المرجع السابق، ص226.

[3] أنظر: نفس المرجع، ص225-227.

خلاصة الفصل الأول

الاستثمار عملية تتداخل فيها مجموعة من النشاطات المختلفة سعيا للمحافظة على القيمة الاقتصادية للأموال، وتعد أبرز وأفضل آلية معتمدة من اجل التنمية تتعدد صورها بحسب النشاطات.

هذه النشاطات تتنوع وتصنف تحت مجموعة من القطاعات أبرزها الصناعي الذي يتمحور حول تحويل المواد الأولية وتوجيهها للاستهلاك أو من اجل العمليات الإنتاجية الأخرى.

ويعد الاستثمار في المجال الصناعي آلية معززة للاقتصاد سعى المشرع الجزائري عبر العديد من القوانين للنهوض بها بين الفينة والأخرى. فقد حظيت بقبول سياسي بعد الاستقلال من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني تحت رعاية الدولة وحظيت بإهمال واضح وصريح في مجموعة أخرى من القوانين نظرا لتوجهات سياسية.

الفصل الثاني:

اختصاصات الوالي في مجال الاستثمار الصناعي

إن المتتبع لنظام الإدارة المحلية في الجزائر يدرك للوهلة الأولى حجم الصلاحيات الهائلة التي يتمتع بها الوالي باعتباره ممثلا للدولة أو الولاية وذلك عبر مختلف القوانين والمراسيم التنظيمية المتفرقة مما يجعله في مركز قانوني قوي في مواجهة المجلس المنتخب المحلي أو في مواجهة المديرين التنفيذيين الممثلين لمختلف الوزارات عبر الوطن

وقد استمر المشرع وكذا السلطة العمومية المركزية في إسناد مزيد من الصلاحيات للولاة في مجال دعم الاستثمار المحلي تتمثل في تأطير وتسيير عملية منح الامتياز على الأراضي المستقبلة لمشاريع الاستثمار، وإنشاء الفضاءات المواجهة للاستثمار، أو توسيع المناطق الصناعية ومناطق النشاطات متى كان ذلك ضروريا لعمليه التنمية

وفي هذا السياق فان ترقيه الاستثمار في الجزائر تنصب بالدرجة الأولى على توفير العقار المستقبل لهذه الاستثمارات، ومن اجل ذلك تسعى السلطات العمومية سواء مركزيه أو محليه إلى رفع العرض العقاري من خلال خلق أو توسيع المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات.

قصد النهوض بالجانب الاقتصادي فإن الوالي يسعى على تهيئة مناطق صناعية بالولاية كما يسعى إلى تطوير شبكة الطرق وتطوير مختلف المواصلات

وعلى أساس ما سبق نحاول دراسة هذا الفصل ضمن مبحثين

- المبحثالأول: منحالامتيازعلىالعقارالصناعي
- المبحثالثاني: صلاحياتالواليفيإنشاءوتهيئةالمناطقالصناعية

المبحث الأول: منح الامتياز على العقار الصناعي

إن من أهم الصلاحيات التي تم الاعتراف بها للوالي من أجل تطوير الاستثمار الصناعي منح الامتيازات على العقارات الموجهة للاستثمار الصناعي، من أجل دراسة هذه الصلاحية قسمنا المبحث إلى مطلبين الأول في مفهوم الامتياز على العقارات ثم التطرق لاختصاص الوالي في الامتياز الواقع على العقارات الموجهة للاستثمار الصناعي

المطلب الأول: مفهوم الامتياز

إن مفهوم الامتياز يتطلب دراسة كل من التعريف والخصائص والطبيعة القانونية لأجل إدراك معنى الامتياز العقاري في الاستثمار الصناعي، وعليه فقد تم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع الأول من أجل التعريف بالامتياز والثاني من أجل خصائص الامتياز أم الثالث فقد تم التطرق للطبيعة القانونية التي يتميز بها الامتياز الصناعي

الفرع الأول: تعريف الامتياز

للوصول إلى تعريف واضح لعقد الامتياز الصناعي نحاول ذكر التعريفات الفقهية (أولا) ثم التطرق للتعريف القانوني (ثانيا) لعقد الامتياز الصناعي.

أولا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز الصناعي.

لقد عرف فقهاء القانون الإداري عقد الامتياز تعريفات متباينة تصب في نفس المعنى من أبرز هذه التعريفات

تعريف الأستاذ لباد ناصر بأن عقد الامتياز "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أومعنويا من القانون العمومي أو من القانون الخاص، يسمى صاحب الامتياز، بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق، مستخدما عماله وأمواله، متحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك، وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي

يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد، يدفعه المنتفعون بخدمة المرفق"[1].

وعرفه أيضا الأستاذ عمار عوابدي على أنه "عقد إداري يتعهد أحد أفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقا للشروط التي توضع له، لأداء خدمة عامة للجمهور، وذلك مقابل التصريح له لاستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلائه على الأرباح"[2]

كما عرفها الأستاذ أحمد محيو بأنه "أسلوب التسيير، يتولى من خلاله شخص يسمى صاحب الامتياز، أعباء مرفق خلال فترة من الزمن، فيتحمل النفقات، ويسلم الدخل الوارد من المنتفعين"[3].

هذا وقد عرف بعض الفقهاء عقد الامتياز تعريفا خاصا في العقار الصناعي على أنه " عقد الامتياز في العقار الصناعي يتجسد في العقد الإداري تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويكون مرفقا بدفتر الأعباء يحدد برنامج الاستثمار وشروط الامتياز، ويعطي للمستفيد سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص الحق في الانتفاع من قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة للمشاريع الاستثمارية".

ويعرف أيضا بأنه "ذلك العقد الذي لا ينقل ملكية العقار وإنما يسمح للشخص الطبيعي أو المعنوي باستغلال العقار الصناعي لإنجاز مشروع استثماري عن طريق منحه حق الامتياز لمدة معينة مقابل أتاوى إيجاريه سنوية يدفعها المستفيد على أن تبقى الدولة مالكة للرقابة"[4].

وعرفت الأستاذة غامنية نورية عقد الامتياز الصناعي على أنه "هو عقد يبرم بين الدولة المانحة للامتياز والمستثمر سواء كان وطني أو أجنبي ويسمى صاحب الامتياز،

[1] ناصرلباد، الوجيزفيالقانونالإداري، الطبعةالأولى، منشوراتلباد، الجزائر، 2006، ص212.

[2] عمارعوابدي، القانونالإداري، الجزءالثاني، الطبعةالرابعة، ديوانالمطبوعاتالجامعية، الجزائر، 2007، ص198.

[3] أحمدمحيو، محاضراتفيالمؤسساتالإدارية، الطبعةالخامسة، ديوانالمطبوعاتالجامعية، الجزائر، 1990، ص440.

[4] محمدلعمري، النظامالقانونيللعقارالصناعيوالآلياتالمستحدثةلترقيته "العقار الوقفيالعامنموذجا"، مجلةالاجتهادالقضائي، العدد 17، سبتمبر 2018، ص315.

يهدف إلى استغلال الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة لمدة معينة حددها المشرع مسبقا يتم تعيينها بموجب دفتر الشروط تعده الإدارة المؤهلة قانونيا بذلك، بهدف إنجاز مشروع استثماري"[1].

ثانيا: التعريف القانوني

تعددت التعريفات القانونية للامتياز في التشريع الجزائري حسب النص القانوني المنظم للامتياز نحاول التطرق لكل تعريف قانوني في هذه التشريعات.

1-تعريف الامتياز في المرسوم 94-322.

إن أول ظهور للامتياز في مجال العقار الصناعي كان تطبيق المادة ثلاثة وعشرون (23) من المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار[2]، وقد صدر المرسوم 94-322 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار تنفيذا لهذا القانون وقد تضمن البند الأول من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز استثمارات في المناطق الخاصة تطبيقا للمادة الخامسة من المرسوم التنفيذي 94-322 تعريف الامتياز على الشكل التالي "عقد الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق انتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملاكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص. مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأراضي أساسا في إقامة مشروع استثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقا"[3]

[1] غامنيةنورية،دورالعقارالصناعيفيترقيةالاستثمار،أطروحةدكتوراه،جامعةعبدالحميدابنباديس،مستغانم، 2021-2022، ص117.

[2] المرسومالتشريعي 93-12، السابقالذكر.

[3] المرسوم التنفيذي 94-322 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد

2-تعريف الامتياز في القانون 08-04

في سنة2008 ألغى المشرع الجزائري نظام التنازل في مجال استغلال العقار الصناعي وأبقى فقط على نظام الامتياز بموجب القانون 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[1]، وتنفيذا لهذا القانون صدر المرسومين التنفيذيين 09-152 و09-153

أ-تعريف الامتياز في المرسوم التنفيذي 09-152

لم يتضمن المرسوم التنفيذي 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية تعريفا للامتياز، بل تضمنه نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حسب الشكل التالي: "منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري"[2]، وهو نفس التعريف الذي تضمنه نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في إطار المرسوم التنفيذي 07-121 والمتضمن تطبيق أحكام

[1] الأمر 08-04 مؤرخفيأولسبتمبر 2008 المحددشروطوكيفياتمنحالامتيازعلىالأراضيالتابعةللأملاكالخاصةللدولة،والموجهةلإنجازمشاريعاستثمارية،الجريدةالرسمية،العدد 49، المؤرخةفي 03-09-2008.

[2] المرسومالتنفيذي 09-152 المحددلشروطوكيفياتمنحالامتيازعلىالأراضيالتابعةللأملاكالخاصةللدولةوالموجهةلإنجازمشاريعاستثمارية

الأمر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[1]. الملغى بموجب الأمر 08-04.

ب-تعريف الامتياز في المرسوم التنفيذي 09-153.

لم يتضمن أيضا المرسوم التنفيذي 09-153 المحدد لشروط كيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها[2] تعريفا للامتياز بل تضمنه دفتر الشروط النموذجي المحدد للبنود الشروط المطبقة على منح الامتياز، عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة ، والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية حسب الشكل التالي: " منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملاكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري" وهو نفس التعريف الذي تضمنه دفتر الشروط النموذجي المحدد للبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في اطار المرسوم التنفيذي 07-122 والمحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة المحلة والأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية[3] والذي جاء

[1] المرسوم التنفيذي 07-121 والمتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

[2] المرسوم التنفيذي 09-153 المحدد لشروط كيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها،

[3] المرسومالتنفيذي 07-122 والمحددلشروطوكيفياتتسييرالأصولالمتبقيةللمؤسساتالعموميةالمستقلة،وغيرالمستقلةالمحلةوالأصولالتابعةللمؤسساتالعموميةالاقتصاديةوالأصولالمتوفرةعلىمستوىالمناطقالصناعية.

تطبيقا للأمر 06-11 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[1].

الفرع الثاني: خصائص الامتياز

تتجلى أهمية تحديد خصائص عقد الامتياز في تحديد القواعد القانونية التي تحكمه، قد تكون قواعد عامة متميزة عن تلك القواعد التي تحكم الأفراد نظرا لتضمنه شروطا غير مألوفة في القانون الخاص (أولا)، أو قد تخضع لذات القواعد التي تنظم النشاط الخاص أي قواعد القانون المدني نظرا للطبيعة التعاقدية لعقد الامتياز التي تعد مظهرا من مظاهر القانون الخاص تخول لصاحبه حقا عينيا عقاريا (ثانيا).

أولا: خاصية القانون العام في عقد الامتياز

من خصائص عقد الامتياز العقار الصناعي أنه يتضمن شروطا تنظيمية تستطيع الإدارة من خلالها تعديل العقد في أي وقت وكما دعت الضرورة لحماية أملاكها الخاصة حسب ما تراه مناسبا دون انتظار موافقة الملتزم، وبالتالي تبقى الإدارة هي صاحبة الكلمة الأولى والأخيرة باعتبارها المسؤولة عن الحفاظ على المصلحة العامة فالعقد الممنوح ليس تنازلا من الدولة عن أملاكها إذ تبقى دائما ضامنة له وهو ما يفسّر الشروط.[2]

كما يعتبر عقد الامتياز عقد شكلي يمنح في شكل قرار صادر عن الوالي، تقوم بموجبه إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز مرفقا بدفتر الشروط، يظهر ذلك من خلال نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 التي تنص على أن ما يلي" يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر

[1] للأمر 06-11 المحددشروطوكيفياتمنحالامتيازوالتنازلعنالأراضيالتابعةللأملاكالخاصةللدولةوالموجهةلإنجازمشاريعاستثمارية.

[2] زاديسيدعلي،العقارالصناعيالموجهللاستثمارفيالجزائر ،أطروحةدكتوراه،جامعةمولديمعمري،تيزيوزو، 18 فيفري 2021، ص242.

الشروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز..."[1]

نجد أحد الأطراف من أشخاص القانون العام، لذلك يوصف العقد أنه إداريا نظرا لتضمنه شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون سواءٌ أقرّت تلك الشروط امتيازات لصالح الإدارة أم حقوقا استثمارية للمتعاقد معها، مثال ذلك ما جاء في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، الذي ينص في مادته الأولى على ما يلي " القطعة الأرضية، موضوع منح الامتياز هذا، موجهة لاستيعاب مشروع استثماري، كل تغيير في وجهتها أو في استعمال كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ منح الامتياز"[2]

كما أن العقد يتصل بنشاط مرفق عام لأن محله غالبا ما يكون الأصول العقارية التابعة لأملاك الخاصة للدولة التي يعد استغلالها في الحقيقة هو تحقيقا للمصلحة العامة من خلال تثمين تلك الأملاك وحمايتها من خلال استغلالها، فضلا عن العوائد الاقتصادية التي يحققها المشروع الاستثماري من تهيئة وتوظيف وتنمية تلك المناطق وغيرها التي تصبو كلها للنفع العام، على خلاف ما يدعيه بعض الكتاب أن تلك الأصول العقارية تحقق نفعا خاصا للمستثمر فقط وبالتالي تخرج نوعا ما عن المرفق العام.[3]

ثانيا: خاصية القانون الخاص في عقد الامتياز

يرى بعض القانونيين أن عقد الامتياز يتضمن شروطا تعاقدية طبقا لقاعدة عقد شريعة المتعاقدين، فالعلاقة القانونية التي تربط طرفي عقد الامتياز هي علاقة عقدية من علاقات القانون الخاص، لا يمكن تعديل العقد أو فسخه إلا باتفاق الطرفين رغم أن محل الالتزام هو ملك للدولة، فيشترط ضرورة توفر نفس أركان العقود من تطابق الإرادتين

[1] المرسومالتنفيذيرقم 09-152، السابقالذكر.

[2] المرسومالتنفيذيرقم 09-152 السابقالذكر.

[3] زاديسيدعلي،المرجعالسابق،ص243.

وخلوها من عيوب الإرادة والمحل والسبب، إضافة إلى بعض الشروط الخاصة كمدة العقد.[1]

ويقصد بشرط المدة أن عقد الامتياز عقد زمني أي أن الزمن عنصر جوهري في العقد، حيث تقاس به التزامات المتعاقدين مقترنة دائما بالزمن[2]، وتمتاز المدة في عقد الامتياز بأنها طويلة حيث أن المدة قد تصل إلى 99 سنة وهو ما أكدته المادة 3 من دفتر الشروط على أن " يمنح عقد الامتياز لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة"[3]

المطلب الثاني: اختصاص الوالي في الامتياز

إن تدخل الوالي في عملية التعاقد من أجل منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، لم يكن ضمن القوانين التي صدرت في خصوص منح الامتياز ابتداء من المرسوم التنفيذي 94-322 السابق الذكر إلى غاية الأمر 08-04 سابق الذكر،

غير أن التعديل القانوني بموجب القانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011[4] الذي عدل نص المادة الثالثة من الأمر 08-04 [5]بموجب المادة 15 منه. حصر سلطة إصدار قرار منح الامتياز في الوالي، وذلك بعد اقتراح الهيئات المخول لها القانون، وعليه سوف يتم دراسة هذا المطلب ضمن فرعين الأول التطور التشريعي لسلطة الوالي في منح الامتياز ثم التطرق لقرار منح الامتياز الصادر عن الوالي في الفرع الثاني

[1]زاديسيدعلي،المرجعالسابق،ص244.

[2]بلكعيباتمراد،منحالامتيازللاستثمارالصناعيفيالتشريعالجزائري،أطروحةدكتوراه،جامعةمحمدخيضر،بسكرة، 2011-2012، ص62.

[3]المرسومالتنفيذي 09-152 السابقالذكر.

[4]القانون 11-11 المؤرخفي 18 يوليو 2011 التضمنقانونالماليةالتكميليلسنة 2011، الجريدةالرسمية،العدد 40 المؤرخةفي 20 يوليو 2011، ص6.

[5]الأمر 08-04 السابقالذكر.

الفرع الأول: التطور التشريعي لسلطة الوالي في منح الامتياز

ترأس الوالي، لجنة استحدثت بناء على تعليمة وزارية مشتركة رقم 28 المؤرخة في 15-05-1994 تسمى (CALPI)، مهمتها الأساسية معالجة طلبات المستثمرين في أحسن الظروف ومرافقتهم، وبالتزامن عبر النصوص التشريعية المتتالية دور الوالي يتجلى أساسا في ترخيص منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.[1]

وفي ظل الأمر 06-11 السابق الذكر المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل على الأراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، مُنح الوالي بموجب المادة 05 سلطة ترخيص الامتياز قابل للتنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CAPIREF)[2]

ويترأس الوالي في ظل المرسوم التنفيذي 07-122 لجنة تسند أمانتها للمصالح الولائية مهمتها الفصل في منح حق الامتياز بالتراضي والمزاد العلني عن أصول الحافظة العقارية المتكونة من الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية/ والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

ومن مهامه أيضا، تحديد قائمة الأراضي التي يمكن أن تشكل العرض العقاري الموجه لتطوير الاستثمار، والتي تتضمن خصائص كل قطعة أرضية لاسيما موقعها بدقة ومساحتها ووضعيتها بالنسبة لأدوات التعمير.[3]

---

[1] خوادجيةسميحةحنان،النظامالقانونيللعقارالصناعيفيالجزائر،مذكرةدكتوراه،جامعةقسنطينة 1، قسنطينة، 2014-2015، ص147.

[2] الأمر 06-11 السابقالذكر

[3] المرسومالتنفيذي 07-122، السابقالذكر.

وفي ظل الأمر 08-04 سابق الذكر، ألغيت مهام اللجنة التي أسندت أمانتها لمصالح الولاية من جهة، وحُصرت صلاحيات الوالي من جهة أخرى، حيث تقتصر صلاحياته في إصدار قرار منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدد على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بشرط أن لا تكون تابعة أو أسند تسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري [1]، لأن سلطة اتخاذ القرار من اختصاص الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، وهو ما أكدته المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-152 السابق الذكر، لما جاء فيها " عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقاري، يرخص منح الامتياز عن طرق المزاد العلني المفتوح أو المحدود باقتراح الهيئة ، بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات"[2]

وبحجة إعفاء المستثمر من التوجه لهيئات ومؤسسات متعددة عُدلت أحكام الأمر 08-04 ليستفرد الوالي بصلاحيات ترخيص منح العقار الموجه للاستثمار الصناعي.

طبقا للمادة 15 من القانون 11-11 السابق الذكر عُدلت أحكام المادة 05 من الأمر 08-04، حيث بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار استفرد الوالي بمهمة إصدار قرار منح الامتياز بالتراضي،[3] إلا أن هذه السلطة متوقفة على موافقة وزير القطاع المختص بمعنى وزير الصناعة والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الاستثمار، وهو ما يجسد بشكل واضح مركزية القرار، إضافة إلى ذلك قرار اللجنة لا يعدو أن يكون مجرد اقتراح، وبهذا المفهوم فهو غير الزامي.

ويكون محل ترخيص الامتياز بالتراضي، الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

---

[1] الأمر 08-04، السابقالذكر.

[2] المرسومالتنفيذي 09-152 السابقالذكر

[3] القانون 11-11 السابقالذكر

ولتفادي مركزية القرار كرس القانون 12-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013،[1] استفراد الوالي بترخيص منح الامتياز على حافظة العقار العمومي بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار.

وهذا ما استقر عليه الأمر 08-04 بعد التعديلات الكثيرة التي حصلت، غير أن الهيئات التي تقترح منح الامتياز لم تستقر استقرارا واضحا.[2]

الفرع الثاني: قرار الترخيص

الترخيص وهو ما يسمى أيضا بالإذن المسبق ويتمثل في طلب الإذن من السلطة المختصة لممارسة نشاط ومثال ذلك الترخيص بحيازة الأسلحة[3].

بالتدقيق في المفردات الواردة في نص المادة 05 من الأمر 08-04 يتضح أن المشرع استعمل مصطلحين وهما الترخيص والقرار "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي"[4] فهل المقصود من هذا الاستخدام التشريعي للمصطلحات هو أن منح الامتياز يكون بموجب قرار الترخيص أم قرار إداري عادي.

أولا: قرار إداري عادي

يعرف القرار الإداري بأنه عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة احدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم[5]. من خلال هذا التعريف يمكن إجمال خصائص القرار الإداري فيما يلي:

---

[1] القانون 12-12 المؤرخفي 26 ديسمبر 2012 المتضمنقانونالماليةلسنة 2013، الجريدةالرسمية،العدد 72 المؤرخةفي 30 ديسمبر2012، ص6.

[2] أنظر: زايدسيدعلي،المرجعالسابق،ص183-187.

[3] عبدالرزاقحميدان،المرجعالسابق،ص117.

[4] المادة 05 منالأمر 08-04 السابقالذكرالمعدلوالمتممبموجبالقانون 11-11 السابقالذكر،والمادة 48 منالقانون 05-01 المؤرخفي 23 يوليو 2015 المتضمنقانونالماليةالتكميليلسنة 2015، الجريدةالرسمية،العدد 40، المؤرخةفي 23 يوليو 2015.

[5] عمارعوابدي،نظريةالقراراتالإداريةبينعلماالإدارةالعامةوالقانونالإداري،دونطبعة،دارهومه،الجزائر، 2003، ص23.

- القرار الإداري عمل قانوني يخلق آثارا قانونية عن طريق إنشاء مراكز قانونية أو إلغاء مراكز قانونية قائمة، وقرار منح الامتياز ينشأ مركز قانوني جديد وهو منح المستثمر وعاء عقاري لإنشاء مشروع استثماري
- القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية مختصة وهو الوالي
- القرار الإداري عمل قانوني انفرادي صادر عن سلطة إدارية بإرادتها المنفردة والملزمة وفي ذلك يختلف عن العقد الإداري باعتباره عمل إداري اتفاقي. إلا أن هذه الخاصية الأخيرة تبقى محل نظر إذا تعلق الأمر بقرار منح الامتياز وتتجلى هذه الإرادة في طلب الامتياز والذي عادة ما يكون من الوثائق التالية:

- استمارة معلومات
- دراسة تقنية اقتصادية حول المشروع
- نسخة طبق الأصل لوثيقة إثبات الهوية مصادق عليها.
- أي وثيقة أخرى تساعد على تدعيم المشروع.

إن تقديم المستثمر لهذه الوثائق تجعل قرار المنح يقترب من الترخيص الإداري ويبتعد عن القرار الإداري العادي[1]

ثانيا: قرار الترخيص

من بين خصائص الترخيص الإداري وجوب التقاء إرادتين لنشأته كعمل قانوني من دون أن يحوله ذلك إلى عقد إداري وهذا المعنى يقترب من مفهوم قرار المنح، ذلك أن الترخيص الإداري وإن كان أحد أنواع الضبط الإداري إلا أنه يتميز عن القرار الإداري أو إجراءات الضبط العادي في أنه يشترط مبادرة المعني بالأمر ورضائه، فلا يمكن منح رخصة إدارية لشخص لم يطلبها، وهذا لا يمكن تصوره في القرارات الإدارية أو إجراءات الضبط، فالسلطة الإدارية تصدر القرار دون الحاجة إلى رضا المخاطب.[2]

[1] لكحلمخلوف،عقدالامتيازودورهفيتطويرالاستثمار –دراسة حالةالعقارالاقتصادي–، أطروحةدكتوراه،جامعةالحاجلخضر ،باتنة 1، الجزائر،2017–2018، ص133.

[2]. المرجع نفسه، ص134.

إن طلب الترخيص ليس إجابا بل هو شرط وضعه القانون لممارسة السلطة المختصة اختصاصها بالتعبير عن إرادتها الفردة وهو لا يضفي أي عنصر تعاقدي على هذا العمل.

كما أن طالب الرخصة يلتزم بالتزامات قانونية وليست إرادية تتمثل في شروط الترخيص التي يفرضها المشرع وليس للمستفيد أي دور في إنشاء تلك الالتزامات أو تعديلها بل يقتصر دوره على تقديم طلب أو ملف وعلى الإدارة استعمال سلطتها والبث فيه[1]

وعليه فإن قرار الترخيص الصادر عن الوالي هو عبارة عن قبول طلب المستثمر من أجل منح امتياز على العقار الموجه لإنجاز مشروع استثماري.

المبحث الثاني: اختصاص الوالي في إنشاء وتهيئة العقار الصناعي

إن العقار الصناعي من أعقد المفاهيم القانونية التي عرفتها الجزائر على مدار نصف قرن من أول سنة تم تبني فيها هذا النظام إلى اليوم الحاضر غير أن ما عرف عنها في كونها الوعاء العقاري الأنسب لإقامة مشاريع استثمارية تجعلنا نتساءل هل للوالي دخل أو أي سلطة في إنشاءها أو تهيئتها أو تسييرها وعلى ذلك نحاول دراسة كل من المناطق الصناعية ثم التطرق لمناطق النشطات.

المطلب الأول: المناطق الصناعية

إن المناطق الصناعية عبارة عن وحدة عقارية تضم مجموعة من المشاريع الصناعية التي تتميز بحجم الإنتاج الهائل والكثير من أجل إدراك هذه المناطق نحاول دراسة الإطار القانوني في الفرع الأول ثم التطرق للأجهزة المكلفة بعملية إنشاء وتسيير هذه المناطق.

[1] عزاويعبدالرحمان،الرخصالإداريةفيالتشريعالجزائري،أطروحةدكتوراه،جامعةالجزائر 1، الجزائر، 2007، ص170.

الفرع الأول: الإطار القانوني للمناطق الصناعية

في غياب تعريف المناطق الصناعية من طرف المشرع الجزائري، اعتبرت ذلك المكان الذي يجب أن يوفر للمؤسسة الإطار الملائم للعمل والازدهار إذ تمثل وجهة أساسية في ترقية الاستثمارات وتحسن نجاعة المؤسسة[1].

وحسب خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية ONUDI فالمنطقة الصناعية "هي عبارة عن مساحة أرضية غير متهيئة لإقامة مشاريع صناعية تنشا عموما بقرار من رئيس البلدية ويشترط أن تكون مدرجه ضمن مخطط التنمية العمراني"[2].

وكما تعرف على أنها تلك الفضاءات العقارية الاقتصادية المنشاة ومحددة النطاق من قبل الدولة لاحتواء المشاريع والتي ينبغي إنشاؤها خارج المحيط العمراني وهذا تفاديا للمخاطر التي يمكن أن تنجم عن الاستغلال الصناعي[3].

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري نلاحظ أنه لم يرد تعريف محدد للمناطق الصناعية، إلا أنها تعرف على أنها المناطق المقامة خصيصا من أجل احتواء المشاريع الصناعية ويتم تحديدها من قبل أدوات التهيئة والتعمير والتي يجب أن تنشأ خارج النطاق العمراني.[4]

وبشأنها يرى الدكتور محمد بوخلوف أن المناطق الصناعية تعتبر نمطا من أنماط التوطين الصناعي هذا الأخير الذي تجسد في أربعة أنماط من التوطين: التوطين الصناعي الحضري، التوطين الصناعي القطبي، الانتشار الصناعي، فسياسة المناطق الصناعية مع ملاحظة أن هذا التمييز هو تمييز نظري ومنهجي أما من الناحية الواقعية فإن هناك تداخلا[5].

---

[1] كريمةشايباشا،الإطارالقانونيللعقارالصناعيفيالجزائر،دونطبعة،داربلقيسللنشر،الجزائر، 2019، ص 07.

[2] غامنية نورية وحيتالة معمر، التنظيم القانوني والتقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة المجلد 08، العدد 14 ،2020 ص 149.

[3] المرجعنفسه،ص150.

[4] كريمةشايباشا،المرجعالسابق 07.

[5] كريمة شايب باشا، المرجع السابق 07.

وجب الإشارة هنا إلى أن أول ظهور للمناطق الصناعية كان سنة 1973. وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية حيث كلفت هذه اللجنة بهندسة المدن وبجميع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني[1] وبتقديم كل رأي وعرض أو اقتراح، وحددت شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى البلديات والولايات وعبر كامل التراب الوطني[2] وقد تم تحديد شروط إدارتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس 1984 المتضمن تحديد شروط إدارة المناطق الصناعية[3].

وهذه الخطوة اعتبرت أول تنظيم للعقار الصناعي في الجزائر وهي تجربة جزائرية محضة على مستوى بلدان المغرب العربي وتجدر الإشارة إلى أن إنشاء منطقة صناعية يخضع إلى جملة من الإجراءات المتمثلة في الدراسة التمهيدية التي يقوم بها الجهاز المكلف بالإنشاء والتهيئة، وتنصب هذه الدراسة على تناول أهم العوامل التي يجب أن تتظافر من أجل تحقيق الأهداف المرجوة من عملية إنشاء منطقة صناعية، ثم اتخاذ قرار الإنشاء الذي يتم بناء عن النتائج التي أسفرت عنها الدراسة التمهيدية، بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية. وبالنسبة لنشأة المناطق الصناعية الجديدة الموكل تهيئتها وتسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فقد صدر بشأنها المرسوم التنفيذي رقم 12-176 المؤرخ في 11 أفريل 2012، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولاياتحيث يخص طابع المنفعة العمومية للأملاك العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية التي تستخدم لإنجاز مناطق الصناعية في 36 ولاية، وقد تم تحديد قائمة هذه المناطق ومساحتها وحدود قطع

[1] المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنه استشارية لتهيئة المناطق الصناعية

[2] المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتضمن تشكيل اللجنة الاستشارية لإنشاء المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 20.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 84-55 المؤرخ في 3 مارس 1984

الأراضـي الواقعـة فـي أقـاليم الولايـات المعنيـة طبقـا للمخططـات الملحقـة بأصـل المرسـوم التنفيذي المذكور سابقا.

الفرع الثاني: الأجهزة المكلفة بإنشاء وتسيير المناطق الصناعية

ويقصـد بـإدارة المنـاطق الصـناعية حسـب المرسـوم 84-55 المـذكور أعـلاه تهيئتهـا كمرحلـة أولـى ثم القيـام بإدارتهـا كمرحلـة ثانيـه وتتم تهيئـة المنـاطق الصـناعية عن طريـق أجهزة ومؤسسات نذكرها حسب الترتيب التالي:

هيئـة عموميـه اقتصـادية وهـذا عنـدما تكـون المنـاطق الصـناعية تحتـوي علـى نشـاطات ذات منفعة محلية أو نشاطات ذات منفعة وطنية ومتنوعة تابعة لوزارات مختلفة.

مؤسسات اقتصادية عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنيه خاصة وتابعة لسلطة واحدة

وحدة متخصصة تنشا بموجب قانوني وفي إطار التنظيمات المعمول بها عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنيه تابعه لمؤسسة واحدة.

ويقـع علـى عـاتق أجهـزة ومؤسسـات التهيئـة الالتـزام بإنجـاز المنشـآت القاعديـة داخـل المنطقة كما يقع عليها ضمن الاستغلال الحسن للعقار في إطار احترام القوانين المعمول بها.

كمـا أن المشـرع الجزائـري أوكـل مهمـة تسـيير هـذه المنـاطق الصـناعية إلـى أجهـزة ومؤسسات خاصة وذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 84-56 المتضمن تنظيم مؤسسات المنـاطق الصـناعية وتتمثل المهمـة الأساسية لهذه المؤسسـات فـي تلقي العقارات المكونـة للعقار الصـناعي واكتساب ملكيتها بصفة قانونيـة وبعدها القيام بأعمال التجزئة للعقارات وتهيئتها ثم تقوم بمنحها للمستثمرين وفق الإجراءات المنصوص عليها قانونا بغية إنجاز المشاريع الاستثمارية.

المطلب الثاني: مناطق النشطات

إن مناطق النشطات هي الأخرى تتمتع ببعض المواصفات التي ظهرت مع تطور التشريع في الجزائر لذا يجب دراسة الإطار القانوني ثم الأجهزة المكلفة بإنشاء وتسيير هذه المناطق.

الفرع الأول: الإطار القانوني لمناطق النشطات

منطقة النشطات هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم جهزت وأنشئت لاستقطاب الصناعات الصغيرة والمتوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات يتم إنشاؤها بمبادرة من الهيئات المحلية من أجل إقامة مناطق للنشاطات والأعمال ولايوجد قانون أو تنظيم خاص بها وواضح من التشريع لذلك فهي تستند في وجودها إلى قواعد التهيئة والتعمير[1].

لم يصدر لحد الأن نص قانوني خاص بتنظيم مناطق النشاطات مقارنة بالمناطق الصناعية فيما عدا خضوعها لقانون90-25 المتضمن التوجيه العقاري[2] الذي ألغى الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات[3] وتجدر الإشارة إلى أن المناطق الصناعية خضعت في تنظيمها إلى مجموعة من النصوص القانونية بداية من المرسوم 73-45 مرورا بنص المرسوم رقم 84-55 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية والمرسوم رقم 84-56 المتضمن تنظيم مؤسسات تسيير المناطق الصناعية وعملها والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1984/3/5 الذي يضبط دفتر الشروط النموذجي المتعلق بإدارة المناطق الصناعية، وهو ما تم بيانه في المطلب السابق.

[1] غامنية نورية وحيتالة معمر، المرجع السابق، ص 149.

[2] القانون 90-25 المؤرخفي 18 ديسمبر 1990 المتضمنالتوجيهالعقاري،الجريدةالرسميةالعدد 49.

[3] الأمررقم 74-26 المؤرخفي 20 فيفري 1974 المتضمنتكوينالاحتياطاتالعقاريةلصالحالبلديات،الجريدةالرسميةالعدد 10.

قبل عام 1990 كانت مناطق النشاطات تنشا بقرارات من قبل البلدية حسب نص المادة 10 من الأمر رقم 74-26أمابعد عام 1990 أي بعد صدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري فأوكلت مهمة إنشاء مناطق النشاطات إلى هيئات التسيير والتنظيم العقاريين.

إنشاء مناطق النشاطات من قبل الهيئات المحلية بطريقة عشوائية زاد من سوء حالة الحظيرة الصناعية حيث وصل عدد مناطق النشاطات على المستوى الوطني إلى 500 منطقة نشاط وعليه في شهر أبريل من سنة 1998 تم اتخاذ قرار من الحكومة بتوقيف عمليات إنشاء المناطق الصناعية وكذا مناطق النشاطات على المستوى الوطني بسبب الحالة المزرية لها وهنا رأت الحكومة بضرورة البحث عن حل جذري للمشاكل التي تعيشها هذه المناطق[1].

عند إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عام 2007،[2] لم تكن مكلفة آنذاك بتسيير مناطق النشاطات لكن في عام 2012 تم تعديل المادة تسعة من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 أصبحت الوكالة مكلفة بتهيئة المواقع العقارية لإنجاز مناطق نشاطات وكل فضاء أخر مخصص للنشاط الاقتصادي.

الفرع الثاني: تسيير مناطق النشطات

الحديث عن تسير مناطق النشاطات ينصرف بشكل مباشر إلى إجراءات تسيير العقارات الموجودة على مستوى هذه المناطق لان البحث عن العقار يعد المشكل والعائق الرئيسي الذي يتعرض لهأي مستثمر لإنجاز استثماره وعند الحديث عن هذه الإجراءات يمكن الكشف عن المشاكل التي تعترض المستثمر في الحصول على العقار سواء عند عملية المنح أو عند عمليةإنجاز الاستثمارات أو حتى عند عملية الاستغلال.

[1] محمد ضويفي، التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر، مجله القانون العقاري، مخبر القانون والعقار جامعه البليدة 2 الجزائر ص 105

[2]

وهناك عدة انحرافات صاحبت عملية التنازل عن العقار الموجود في المناطق النشاطات منذ 1974 حتى 1990 هذا ما أدى بالمشرع إلى التدخل لتصحيح هذه الأوضاع فتم صدور القانون 90-25 الذي ألغى الأمر 76-26 المتضمن قانون تكوين الاحتياطات العقارية وتم إلزام المجلس الشعبي البلدي والمجلس الشعبي الولائي بإنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

وعليه تم تحويل عملية تسيير العقار في مناطق النشاطات من البلدية إلى هيئات عمومية لمتابعة هذه العملية وذلك بإحداث وكالات بلدية ثم وكالات ولائية محلية لتسيير العقار في هذه المناطق معنى ذلك أن البلديات فشلت في عمليه تسيير مناطق النشاطات وهذا ما انعكس بشكل مباشر على استغلال العقار الموجود بهذه المناطق وبالنتيجة ضعفت أو أهدرت الكثير من الموارد المالية التي تعود بالفائدة على خزينة الدولة، من جهة وتضييع فرص التثمين هذه الثروة الاقتصادية من جهة أخرى.

ومتابعة لذلك نصت الفقرة 2 من المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المتضمن إحداث وكالات لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين على "يمكن أن تقوم بترقية الأراضي المفرزة والمناطق مختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة المقررة أو تكلف من يقوم بترقية ذلك[1]،

كما يمكنها بالإضافة إلى ذلك أن تبادر بعمليات حيازة العقارات والحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنه".

إذا أصبحت من مهام الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم الحضريين تهيئة مناطق النشاطات لاستقبال مختلف النشاطات الاقتصادية مما ذ يساهم ذلك في التنمية المحلية، وفي عام 2003 تم إعادة تنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين فتم حل هذه الوكالات وعوضت بالوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وأصبح يتعين على المجلس الشعبي الولائي دون غيره إنشاء مؤسسات عمومية تكلف

[1]انظر: المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر سنة 1990 الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك.

بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية كما يمكن إنشاء فروع لهذه الوكالة على مستوى البلديات أو الدوائر بداخل الولاية نفسها[1]

الملاحظ على تشكيل مجلس الإدارة لهذه الوكالات عدل بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-480 هذا التعديل احدث تغييرا على مستوى رئاسة الهيئة فبعد إن كان رئيسها يختار من طرف الأعضاء المنتخبين في الجامعات المحلية فأصبح الوالي أو ممثلا عنه هو من يترأس مجلس الإدارة كما أن مديرها كان يعين من قبل رئيس مجلس الإدارة لكن بعد التعديل أصبح يعين من طرف وزير الداخلية والجماعات المحلية بناء على اقتراح من الوالي وبالتالي زادت تبعية هذه الهيئة إلى السلطة المركزية وذلك بإنشاء لجنة على مستوى وزارة الداخلية والجماعات المحلية

هذه اللجنة تدلي برأيها المسبق في عمليات التنازل عن نوع معين من الأراضي حدده نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 كما تم إنشاء لجنة وزارية مشتركة لدى مصالح رئاسة الحكومة تكلف بتعيين المناطق والقطع الأرضية التابعة للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المخصصة لإنجاز برامج، تبادر بها الدولة التي لها بعد وطنيالذي تم إدخاله على تنظيم وتسيير الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين،

عند إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري عام 2007 لم تكن مكلفة آنذاك بتسييرمناطق النشاطات لكن في عام 2012 تم تعديل المادة تسعة من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 فأصبحت الوكالة مكلفة بتهيئة المواقع العقارية لإنجاز مناطق النشاطات وكل فضاء أخر مخصص للنشاط الاقتصادي كما أصبحت مؤهلة للقيام بعمل بصفة مباشرةأو غير مباشرة بتسيير هذه المناطق وقد نصت هذه المادة صراحة على انه " هي

[1]انظر: المرسوم التنفيذي رقم 03-408، المضي في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لاحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 1990 الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك.

مؤهلةأيضا للقيام بصفة مباشرةأو غير مباشرة بتكبير المناطق والفضاءات المذكورة أعلاه"[1]

[1] انظر: المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ممضي في 23 ابريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة الضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي.

خلاصة الفصل الثاني

باعتبار الوالي مندوبا للحكومة على المستوى المحلي كرست له القوانين مجموعة من الصلاحيات في تمثيل الدولة أمام الجماعات المحلية واختصت صلاحياته في مجال تطوير الاستثمار الصناعي عبر آلية قانونية مهدت له الإشراف ومراقبة عمليات توفير العقار المناسب للاستثمار، فأصبح اليوم الوالي مختصا بتوفير العقار المناسب للاستثمار فقط كما إن الصلاحيات التي كانت ممنوحة للجماعات المحلية من اجل تطوير وترقية الاستثمار الصناعي تم الحد منها على اثر تحول اقتصادي للجزائر من الاشتراكية إلى السوق الحر تطبيقا لمبدأ الاقتصاد الحر.

الخاتمة

الخاتمة

إن الاستثمار الصناعي مجموعة من العمليات المعقدة التي تتداخل فيها مجموعة من العمليات المتنوعة، تهدف إلى تثمير الأموال في أحد النشاطات التي ترتكز على تحويل المادة الأولية، هذه العملية تدخلت فيها الدولة عبر ممثليها المختلفين ومن أبرزهم الوالي التي تنحصر صلاحياته في مجال منح الامتياز الواقع على العقار الصناعي

النتائج:

ويمكن حصر النتائج المتحصل عليها في هذا المذكرة فيما يلي:

- الاستثمار عبارة عن عملية من أجل تثمين الأموال تهدف إلى الحصول على مداخيل مستقبلية.
- تتميز عمليات الاستثمار الصناعي عن غيرها من الاستثمارات المتنوعة في كونها تنحصر في مجموعة النشاطات التي تترابط فيما بينها.
- انحصرت صلاحيات الوالي في الترخيص بالامتياز الواقع على العقار من بداية 2011 بعد التعديل الذي تم على للقانون 08-04.
- بعد إلغاء قانون الاحتياطات العقارية الخاصة بالبلدية 74-26 بموجب القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري أصبح تدخل الوالي في مجال إنشاء وتهيئة المناطق الصناعية ومنطقة النشطات غير موجود في المجتمع.

التوصيات:

- ضرورة وضع نظام تصنيف للنشاطات الصناعية التي تمارس في الدولة، مع الاستعانة بنظام العالمي للتصنيف الصناعي.
- مراعات الجانب الصناعي ومحاولة التطوير في السياسات الصناعية التي تنتهجها الجزائر
- محاولة وضع منظومة قانونية تنظم الاستثمارات الصناعية تكون موحدة وعامة تشمل كل عمليات الاستثمار الصناعي.
- منح الوالي المزيد من الاختصاصات فيما يخص تطوير الاستثمارات الصناعية وذلك بتهيئة المناطق المناسبة للمشاريع الصناعية حسب الطلب.

قائمة المصادر

أولا: الدساتير

1. القانون 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتعلق بتعديل الدستور، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 07 مارس 2016.

ثانيا: القوانين

المراسيم التشريعية

1. المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني 1414 الموافق 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 64، المؤرخة في 24 ربيع الثاني، 1414هـ الموافق 10 أكتوبر 1993م.
2. المرسوم الرئاسي 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 المتعلق بنص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 08 ديسمبر 1996م.

القوانين

1. القانون 05-01 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 23 يوليو 2015.
2. القانون 16-09 المؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت 2016 يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46، 29 شوال 1437هـ الموافق 3 غشت 2016م.
3. القانون رقم 22-18 مؤرخ في 25 ذي الحجة 1443 الموافق 24 يوليو 2022 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية لجمهورية الجزائرية، العدد 50، المؤرخة في 29 ذي الحجة 1443هـ الموافق 28 يوليو 2022هـ.
4. القانون 82-11 مؤرخ في 02 ذي القعدة 1402 الموافق 21 غشت 1982 المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 05 ذي القعدة 1402هـ الموافق 24 غشت 1982م.

5. القانون 88-25 مؤرخ في 28 ذي القعدة 1408 الموافق 12 يوليو 1988 يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 28، 29 ذو القعدة 1408هـ الموافق 13 يوليو 1988م.
6. القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 19 رمضان 1410 الموافق 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، العدد 16، المؤرخة 23 رمضان 1410هـ الموافق 18 أبريل 1990م ملغى.
7. القانون 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد 47، المعدل بموجب القانون 06-08 المؤرخ في 15 يوليو 2006، الجريدة الرسمية، العدد 47، الملغى بموجب القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار المؤرخ في 03 أوت 2016.
8. القانون 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 التضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40 المؤرخة في 20 يوليو 2011.
9. القانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية، العدد 72 المؤرخة في 30 ديسمبر 2012.
10. القانون 90-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب القانون 95-26، الجريدة الرسمية العدد 49.

الأوامر

1. الأمر 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، المؤرخ في 3 جمادى الثانية 1422هـ الموافق 22 غشت 2001م.
2. الأمر رقم 66-284 مؤرخ في 17 جمادى الأولى 1386 الموافق 15 سبتمبر 1966 يتضمن قانون الاستثمارات، الجريدة الرسمية لجمهورية الجزائر، العدد 80، المؤرخ في 1 جمادى الثانية 1386هـ.
3. الأمر 01-04 المؤرخ في أول جمادى الثانية 1422 الموافق 20 غشت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، المؤرخة في 03 جمادى الثانية 1422 هـ الموافق 22 غشت 2001.
4. الأمر 95-22 مؤرخ في 29 ربيع الأول 1416 الموافق 26 غشت 1995 المتعلق بخوصصة المؤسسات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 48، المؤرخة في 08 ربيع الثاني 1416هـ الموافق 03 سبتمبر 1995م
5. الأمر 08-04 مؤرخ في أول سبتمبر 2008 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 03-09-2008.
6. للأمر 06-11 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
7. الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 10.

المراسيم التنفيذية

1. المرسوم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتضمن تشكيل اللجنة الاستشارية لإنشاء المناطق الصناعية، جريدة رسمية عدد 20.
2. المرسوم التنفيذي 07-121 والمتضمن تطبيق أحكام الأمر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
3. المرسوم التنفيذي 07-122 والمحدد لشروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة، وغير المستقلة المحلة والأصول التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.
4. المرسوم التنفيذي 09-152 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

5. المرسوم التنفيذي 09-153 المحدد لشروط كيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة والغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.
6. المرسوم التنفيذي 94-322 المتعلق بمنح الامتياز في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد
7. المرسومالتنفيذيرقم 03-408،المضي في 05 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر سنة 1990 الذي يحدد قواعد أحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك.
8. المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ممضي في 23 أبريل 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة الضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي.
9. المرسوم التنفيذي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنه استشارية لتهيئة المناطق الصناعية.
10. المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق 22 ديسمبر سنة 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك.

قائمة المراجع

أولا: الكتب

1. أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
2. أنظر التصنيف الصناعي الدولي الموحد لجميع الأنشطة الاقتصادية، التنقيح 4، الأمم المتحدة، نيويورك، 2009.
3. جهاد همام، إدارة الاستثمار–الإطار النظري والتطبيقات العملية–، الطبعة الأولى، أمجد للنشر والتوزيع، الجزائر،2016.
4. حويتي أحمد، سياسة التصنيع في الجزائر، حوليات جامعة الجزائر، العدد 07، جامعة الجزائر، الجزائر، 1993.
5. طلال كداوي، تقييم القرارات الاستثمارية، د ط، دار اليازوردي العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.
6. عبد الرحمان رزاقي، تجارة الجزائر الخارجية–صادرات الجزائر بين الحربين العالميتين–، د ط، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1976.
7. العشري حسين درويش، التنمية الاقتصادية، د ط، دار النهضة العربية، لبنان–بيروت–.
8. عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
9. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، د ط، دار هومه، الجزائر، 2003.
10. قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية–التحكيم التجاري ضمان للاستثمارات–، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر،2006.
11. كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، د ط، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019.

12. المعز لله صالح أحمد البلاع، الحرية الاقتصادية ومبدأ تدخل الدولة، بحث معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير الجزائر، مقدم للملتقى الدولي الأول، للاقتصاد الإسلامي الواقع. والرهانات المستقبلية.
13. منصوري الزين، تشجيع الاستثمار وأثاره على التنمية الاقتصادية، الطبعة الأولى، دار الراية للنشر والتوزيع، الأردن –عمان–،2012.
14. ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات لباد، الجزائر، 2006.
15. يونس أحمد البطريق ومحمد عبد العزيز عجيمة، التطور الاقتصادي، دار النهضة العربية، لبنان–بيروت–، 1974.

ثانيا: الأطروحاتوالمذكرات

1. بلكعيبات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011–2012.
2. خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مذكرة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1، قسنطينة، 2014–2015.
3. زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة مولدي معمري، تيزي وزو، 18 فيفري 2021.
4. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2007.
5. غامنية نورية، دور العقار الصناعي في ترقية الاستثمار، أطروحة دكتوراه، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2021–2022.
6. قيطون مهدي، أثار الاستثمار في القطاع الصناعي على نمو الاقتصاد الوطني دراسة تحليلية قياسية للفترة (2000–2016) –حالة الجزائر–، أطروحة دكتوراه، جامعة العربي بن مهيدي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، تخصص تقنيات التحليل الاقتصادي والمالي، 2019/2018.

7. لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار–دراسة حالة العقار الاقتصادي–، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، الجزائر،2017–2018.

ثالثا: المقالات

1. ركراك مونية وبوشيخي محمد رضا وصدوقي غريسي، واقع وأهمية القطاع الصناعي على النمو الاقتصادي في الجزائر، مجلة مفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد 08، سبتمبر 2020.
2. غامنية نورية وحيتالة معمر، التنظيم القانوني والتقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة المجلد 08، العدد 14 ،2020.
3. محمد ضويفي، التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار جامعه البليدة 2 الجزائر.
4. محمد لعمري، النظام القانوني للعقار الصناعي والآليات المستحدثة لترقيته "العقار الوقفي العام نموذجا"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 17، سبتمبر 2018.

رابعا: المواقعالإلكترونية

1. أحمد بن فارس بن زكريا القزويني الرازي أبو حسن، الجزء الأول، معجم مقاييس اللغة، د. ط، دار الفكر، د ب ن، تحقيق عبد السلام هارون ،1979، ص388، موقع المكتبة الشاملة www.shamela.ws، يوم الدخول 2023/04/26م على الساعة 14:44.
2. محمد بن أحمد بن الأزهري الهروي أبو منصور، تهذيب اللغة، الجزء 15، الطبعة الأولى، دار إحياء التراث العربي، لبنان –بيروت–، تحقيق محمد عوض مرعب، 2001، ص62، موقع المكتبة الشاملة www.shamela.ws، يوم الدخول 2023/04/26معلى الساعة 14:59.
3. محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، د ط، دار المعاجم، لبنان، 1989، ص37، صيغة PDF، تم التنزيل من موقع wwwfoulabook.com، في 2023/04/26 على الساعة 11:17.

4. مجمع اللغة العربية بالقاهرة، المجم الوسيط، دار الدعوى، د ب ن، ص100، موقع المكتبة الشاملة www.shamela.ws، يوم الدخول 2023/04/26معلى الساعة 15:33.
5. أحمد مختار عبد الحميد عمر، معجم اللغة العربية المعاصر، الجزء الأول، الطبعة الأولى، عالم الكتب، د ب ن، ص327، موقع المكتبة الشاملة www.shamela.ws، يوم الدخول 2023/04/26معلى الساعة 15:42.
6. عمار مصطفاوي ومفيد عبد اللاوي، بنية الاقتصاد الجزائري قبل الاستقلال، مقال منشور على الموقع https://www.researchgate.net/، الدخول يوم 03-05-2023، على الساعة 12:05.

المبحث الأول: مفهوم الاستثمار الصناعي **6**
المطلب الأول: تعريف الاستثمار الصناعي 6
الفرع الأول: لغة 6
أولا: الاستثمار لغة 6
ثانيا: الصناعي لغة 7
الفرع الثاني: اقتصاديا 9
الفرع الثالث: قانونيا 10
المطلب الثاني: تمييز الاستثمار الصناعي 12
الفرع الأول: تمييزه عن الاستثمار التجاري 12
أولا: الفرق بين التجارة بالمفهوم التقليدي والاستثمار الصناعي 12
ثانيا: التمييز بين الاستثمار الصناعي وعملية التصدير والاستيراد 13
الفرع الثاني: تمييزه عن الاستثمار المالي 13
الفرع الثالث: تمييزه عن الاستثمار الفلاحي 14
المطلب الثالث: طبيعة الاستثمار الصناعي. 14
الفرع الأول: في علم الاقتصاد 14
أولا: عناصر الاستثمار 15
ثانيا: أهداف الاستثمار 15
الفرع الثاني: في العلوم القانونية 16
أولا: طبيعة الاستثمار الصناعي في القانون العام 16
ثانيا: طبيعة الاستثمار الصناعي في القانون الخاص. 16
المبحث الثاني: الاستثمار الصناعي في الجزائر **18**
المطلب الأول: الاستثمار الصناعي في المرحلة قبل الاستقلال. 18
الفرع الأول: طبيعة الاستثمار في الفترة ما بين 1830م إلى 1962م 18

الفرع الثاني: أنواع الاستثمار الصناعي في الفترة 1830م إلى 1962م 20
المطلب الثاني: الاستثمار الصناعي في ظل التوجه الاشتراكي. 21
الفرع الأول: طبيعة الاستثمار الصناعي في ظل التوجه الاشتراكي 22
أولا: المرحلة الأولى 23
الفرع الثاني: أنواع مجلات الاستثمار في التوجه الاشتراكي 24
أولا المرحلة الأولى 1962 إلى 1965 25
ثانيا: المرحلة المخططات التنموية 1965-1979 25
ثالثا: مرحلة التقويم والإصلاح (1980-1989) 26
المطلب الثالث: الاستثمار الصناعي في ظل اقتصاد السوق. 27
الفرع الأول: الإصلاحات الاقتصادية 27
الفرع الثاني: مجالات الاستثمار الصناعي في ظل الإصلاحات الاقتصادية 28
خلاصة الفصل الأول ***30***
الفصل الثاني: اختصاصات الوالي في مجال الاستثمار الصناعي 33
المبحث الأول: منح الامتياز على العقار الصناعي **34**
المطلب الأول: مفهوم الامتياز 34
الفرع الأول: تعريف الامتياز 34
أولا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز الصناعي. 34
ثانيا: التعريف القانوني 36
الفرع الثاني: خصائص الامتياز 39
أولا: خاصية القانون العام في عقد الامتياز 39
ثانيا: خاصية القانون الخاص في عقد الامتياز 40
المطلب الثاني: اختصاص الوالي في الامتياز 41
الفرع الأول: التطور التشريعي لسلطة الوالي في منح الامتياز 42

الفرع الثاني: قرار الترخيص _____ 44
أولا: قرار إداري عادي _____ 44
ثانيا: قرار الترخيص _____ 45
المبحث الثاني: اختصاص الوالي في إنشاء وتهيئة العقار الصناعي _____ **46**
المطلب الأول: المناطق الصناعية _____ 46
الفرع الأول: الإطار القانوني للمناطق الصناعية _____ 47
الفرع الثاني: الأجهزة المكلفة بإنشاء وتسيير المناطق الصناعية _____ 49
المطلب الثاني: مناطق النشطات _____ 50
الفرع الأول: الإطار القانوني لمناطق النشطات _____ 50
الفرع الثاني: تسيير مناطق النشطات _____ 51
خلاصة الفصل الثاني _____ ***55***
الخاتمة _____ ***55***
قائمة المصادر _____ **56**
قائمة المراجع _____ **60**

ملخص:

الصناعة قطاع ضخم يوفر الكثير من المداخيل للدولة، لذا سعت الدولة للنهوض به، وعملت على التدخل في الحياة الاقتصادية وعلى الخصوص في المجال الصناعي متعدد الأوجه والطرق،ومن أبرز هذه التدخلات ما منحته الدولة للوالي في مجال الاستثمار الصناعي للنهوض به وترقية هذا المجال.

حيث تم إعطاء صلاحية التدخل في توفير العقارات الموجهة للصناعات، وقد أقر القانون بصلاحية الإشراف على منح الامتيازعلى العقار الصناعي.

summary

Industry is a huge sector that provides a lot of income to the state, so the state sought to promote it, and worked to intervene in economic life, especially in the multifaceted industrial field and roads, and the most prominent of these interventions is what the state granted to the governor in the field of industrial investment to promote it and promote this field. The power to intervene in the provision of real estate destined for industries was given, and the law recognized the authority to supervise the granting of concessions on industrial real estate.