



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص - قانون عقاري -

بعنوان

اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع
وتطوير الاستثمار وضبط العقار

تحت إشراف:

* بخوش الهام

من إعداد الطالبة:

جويني ربعية

لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
عزاز مراد	أستاذ مساعد (أ)	رئيسا
بخوش إلهام	أستاذ مساعد (أ)	مشرفا ومقررا
بن طيبة صنية	أستاذ محاضر (أ)	ممتحن

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

A decorative flourish consisting of a central vertical stem with symmetrical, swirling, leaf-like patterns extending outwards from the base.

"الكلية لا تتحمل أي مسؤولية
على ما يرد في هذه المذكرة
من آراء."

(وَلَوْ شَاءَ رَبُّكَ لَجَعَلَ النَّاسَ
أُمَّةً وَاحِدَةً وَلَا يَزَالُونَ
مُخْتَلِفِينَ إِلَّا مَن رَّحِمَ رَبُّكَ
وَلِذَلِكَ خَلَقَهُمْ)

شكرا و عرفان

الحمد لله كثيرا و الشكر و الثناء له جزيلا و الصلاة و السلام على نبينا محمد خاتم النبيين و المرسلين اما بعد :

فقد سئل احد الفلاسفة نراك تحب معلمك اكثر من ابيك فقال :ان ابي سبب حياتي الفانية ومعلمي سبب حياتي الباقية هذا في المعلم العادي فكيف اذا كانت استاذتنا و معلمتنا في الدقة و التركيز و الفهم الصحيح للنصوص القانونية صاحبة الخيال القانوني الواسع و المتربعة على عرش قلوبنا بحنانها الفياض و قلبها المعطاء الدكتورة بخوش إلهام هذا عن استاذتنا ولاننسى الثناء الحسن و الامتتان الكبير الى الدكتورين صاحبي البصمات القانونية الخالدة في قواميس افكارنا خلال مرحلة الماستير الدكتور عزاز مراد والدكتورة بن طيبة صنية وباعتبارهم جميعا من المساهمين والمؤطرين في هذا العمل ولا ننسى بالذكر الدكتورة مراح ريم.

الإهداء

بسم الخالق البارئ الذي أمرنا بالعلم

من المهد الى اللحد.

أهدي ثمرة جهدي:

لما كان من حق المحسن ان يشكر ومن حق المخلص الامين ان يبجل فإنني وانا بهذا العمل المتواضع اختتم مرحلة تكويني لتحصيل شهادة الدراسات الجامعية ولا يسعني الا ان اتقدم بتشكراتي الحارة و احترامي و تبجيلي الكبيرين الى من جعل نفسه شمعة تحترق لتضيء لي درب النجاح والى من يبذل قصار جهده لا سعدنا الى ابي العزيز

الى نبع الحنان الفياض الى من جادته علينا بعاطفتها و بحبها الى امي الحنون

الى بنات اخي : .دلال .نجاه مساعداتي في الكتابة

وحتى لا اكون غير معترفة بجميل يحمته على اخلاصي في هذا العمل اذا ما نوهت بالمجهودات الجبارة لزوجي يوسف طورش والى الروح ونعم الصديقة فانه ان كان الناس يمدون الى ملوك عصورهم فانا اهدي اسمي معاني الاخلاص لمالكتي قلبي في الوفاء والصداقة الى كل اهلي اقاربي كبيرا و صغيرا الى كل من عرفته في مشوارى الجامعي و كانوا نعم الاخوة و الاخوات والى كل من ساعدني ولو بالكلمة الطيبة اليهم جميعا اقول الف

شكرا

قائمة المختصرات

ق.م: قانون مدني.

ج.ر: الجريدة الرسمية.

ق.ع: القانون العقاري.

ق.إ.ج.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ص: صفحة.

د.ط: دون مطبوعة.

د.ت.ن: دون تاريخ نشر.

مقدمة

مقدمة

لقد بات واضحا في كل الدول وبعد انتهاء سياسات اقتصادية كثيرة ومتنوعة أن النهوض بأعباء التنمية الشاملة في أي دولة لا يمكن أن يضطلع به القطاع العام لوحده أي كانت وسائله البشرية والمادية ، بل ينبغي لضمان أطر ناجحة إفساح المجال للقطاع الخاص ليساهم في بناء الحركة التنموية ويدفع بها إلى الأمام.

وترسخ الاعتقاد في كل الدول أن السياسة التنموية الهادفة والجادة هي التي تسعى إلى الرفع من المستوى المحلي و تهدف إلى جعل الجماعة المحلية البنية الأساسية للتنمية وقطب إشعاع اقتصادي واجتماعي.

واتخذت مساهمة القطاع الخاص أشكالا كثيرة في العملية التنموية منها عقد الامتياز، والذي ارتبط ظهوره بتطور وظائف الدولة .فالدولة حتى وقت قريب كانت تمارس وظائف تقليدية من أمن وعدل ودفاع ،غير أنها ونظرا لدواعي موضوعية اضطرت إلى التدخل في ميادين شتى اقتصادية واجتماعية وثقافية وغيرها.وشمل تدخلها كل المشاريع التي عرفت باسم المنافع الكبرى كالكهرباء والغاز والاتصالات والنقل والمحروقات . وظهر على المستوى القانوني والاقتصادي مبدأ الحماية الاقتصادية الذي استوجب هذا التدخل بهدف تلبية وإشباع الحاجات العامة.

ولا أحد يستطيع أن ينكر أن التدخل المفرط للدولة في ميادين عدة وقطاعات متنوعة سبب لها متاعب جمة. وتأكدت هذه الحقيقة في كل الدول. لذا بات لازما التفكير في أطر أخرى تحفز القطاع الخاص على الاضطلاع بأعباء التنمية وتفتح سبل الشراكة بينه وبين القطاع العام وفقا ل ضمانات محددة ومعروفة وهو ما ترجمته قوانين الاستثمار في العديد من الدول ومنها الدول المغاربية. وكأن هذا التطور لوظائف الدولة سيقودنا حتما إلى التوقف بهدف التمعن في مفهوم جديد للدولة بدت في معاملة الوضع ومفهوم جديد لإدارة المرافق العامة.

وإذا كان المشرع الجزائري كرس آليات كثيرة للتعاون والشراكة بين القطاع الخاص والإدارة المحلية ترجمت في خلق أجهزة ومؤسسات تكون همزة وصل وتسهر على دعم ذلك التعاون وتطوير الاستثمار وترقيته من مثل اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد

الموقع وتطوير الاستثمار وضبط العقار من خلال منحها اساليب ووسائل قانونية لتفعيل دورها خاصة فيما يتعلق بصلاحيه منح عقود الامتياز

01/ أهمية الدراسة: تكمن أهمية الموضوع في أن السؤال الذي ظل مطروحا عن مدى مساهمة هذه اللجنة في دعم وتطوير الاستثمار وهل ان تحويل اختصاصها من جهة اقتراح لعقود الامتياز الى جهة منح بعد سحب هذه الصلاحيه من الوالي كفيل بان يضمن حسن تسيير هذه الاخيرة وتفعيل دورها في الارتقاء بالمشاريع الاستثمارية وتطوير الاقتصاد

02/ دوافع اختيار الموضوع:

أ/ الدوافع الموضوعية: لقد وقع اختيارنا على اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وتطوير الاستثمار وضبط العقار بحكم امتداد وجودها وكثرة هياكلها الإدارية على المستوى المحلي هذا بالاضافة الى الدور الحساس الذي اصبحت تلعبه في الوقوف بالمشاريع الاستثمارية خاصة بعد سحب صلاحية التصرف في العقار من الولاية بسبب فشلهم في تسيير هذا الملف الذي شابه في السنوات الاخيرة لبس كبير وتفجرت بخصوصه قضايا فساد من العيار الثقيل كان ابطالها مسؤولون كبار في الدولة وكذا رجال اعمال مكنوا من العقار بطريقة غير قانونية يقبع جلهم حاليا في المؤسسات العقابية بتهم الحصول على امتيازات غير مشروعة.

ب/ الدوافع الشخصية: وتتمثل في ضرورة تسليط الضوء على هيئة ادارية بالاهمية بما كان من حيث دورها التنموي وكذا دورها الرقابي الحساس من جهة اخرى فهي اصبحت الية ردع ضد كل ما من شأنه عرقلة او اعاقه تطور المشاريع الاستثمارية وهته الرقابة قبلية او لاحقة لانجاز المشروع الاستثماري وهي رقابة قريبة ومحلية الا ان دراسة هذه اللجنة منعومة في الوسط القانوني او الاداري فلعل هذا البحث يكون سباقا في تسليط الضوء على هذا الجهاز الرقابي الحساس.

03/ الإشكالية:

- 1- كيف تناولت قوانين الإستثمار المتعاقبة موضوع النظام القانوني للجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وتطوير الاستثمار وما هي الآليات القانونية التي منحها المشرع للجنة للقيام بدورها في المشروع الاستثماري و تكريس الفعالية في إجراءات تنفيذها
- 2- ما هي الضمانات المكفولة قانونا للمستثمر لتجسيد المشاريع الاستثمارية؟
- 3- هل مكنت هذه الضمانات من رفع معوقات الإستثمار بالتالي توفير المناخ القانوني لتجسيد المشاريع الإستثمارية على أرض الواقع؟

04/ المنهج المتبع:- سوف نعالج موضوع النظام القانوني للجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وتطوير الاستثمار معتمدين المنهج التحليلي مستنديين إلى القوانين المتعاقبة التي نظمت هذا المجال

05./ أهداف البحث:

- إن هدف البحث ينصب حول استظهار النظام القانوني للجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وتطوير الاستثمار وما كرسه من ضمانات قانونية، وكذا تبيان مختلف الإجراءات العملية لتجسيد المشروع الإستثماري وفقا لنشاط لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الاستثمار مع الإشارة إلى مختلف النصوص التي لها علاقة بتجسيد رغبة الدولة الرامية إلى ترقبته من مثل المرسوم التنفيذي 20/10 لكي نتوصل إلى استخلاص نقاط الضعف و النقائص إن وجدت وكذا مدى نجاعة دور اللجنة الولائية في الوقوف بالمشاريع الاستثمارية.

و على هذا الأساس تكون حصيلة البحث مبنية على معالجة العناصر السابقة من خلال محاولتنا الإجابة على مختلف الإشكاليات

06/ الدراسات السابقة: ماتم الوقوف عليه بعد دراسة موضوع بعثنا هو انعدام دراسة له سواء من حيث الفقه أو حتى النصوص القانونية المتعلقة به باستثناء ما ورد في المرسومين 20/10 و 120/07 وكذا التعلية الوزارية الصادرة عن وزير الصناعة والمناجم وقانون المالية 2015 والتكميلي لسنة 2020

07/ صعوبات الدراسة: اكتنف موضوع بحثنا صعوبات كثيرة كان اهمها انعدام وجود دراسات سابقة فقهية او قانونية عامة منها أو متخصصة حتى تسهل الالمام بكل جوانب الموضوع هذا بالاضافة الى وجود الظرف الصحي العالمي المتعلق بالحجر والذي حال بينا وبين اضافة فصل ثالث تطبيقي يتم أخذ نموذج للجنة من لجان المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الاستثمار على مستوى ولاية من ولايات الوطن او حتى ولاية تبسة من اجل تقييم دورها ومدى نجاعتها.

08/ التصريح بالخطة

سنحاول معالجة موضوع النظام القانوني للجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وتطوير الاستثمار والمسائل التي يثيرها وفق الخطة التالية:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في الجزائر.

المبحث الأول: التنظيم القانوني للإستثمار.

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار.

الفرع الثاني: تطوير الأحكام المتعلقة بالاستثمار.

المطلب الثاني: الوعاء العقاري المستغل في الاستثمار

الفرع الأول: الاملاك الوطنية الخاصة.

الفرع الثاني: الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية.

المبحث الثاني: الضمانات والامتيازات الممنوحة لتجسيد المشاريع والاستثمارات.

المطلب الأول: الضمانات.

المطلب الثاني: الامتيازات.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار على

مستوى الولاية.

المبحث الأول: المتابعة والمرافقة للمشاريع الاستثمارية

المطلب الأول: مهام المتابعة

المطلب الثاني: مهام المرافقة

المبحث الثاني: دور اللجنة في منح الامتياز لترقية الاستثمارات

المطلب الأول: عقد الامتياز

المطلب الثاني: تحقيق اللجنة ودورها التقريري من أجل منح الامتياز في ظل قانون

المالية 2020

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي

للاستثمار في الجزائر

المبحث الأول: التنظيم القانوني للاستثمار

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار.

الفرع الثاني: تطوير الأحكام المتعلقة بالاستثمار.

المطلب الثاني: الوعاء العقاري المستغل في الاستثمار

الفرع الأول: الاملاك الوطنية الخاصة.

الفرع الثاني: الاملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية

المبحث الثاني: الضمانات والامتيازات الممنوحة لتجسيد المشاريع

والاستثمارات.

المطلب الأول: الضمانات.

المطلب الثاني: الامتيازات.

تمهيد:

لقد بقي موضوع الإستثمار إلى أمد بعيد من الزمن يدخل عادة في إطار الدراسات الإقتصادية والمالية لاسيما أنه اعتبر في تلك الآونة عنصرا مكملا للقطاع العام.

وبالنتيجة، كانت الدراسات التي أنجزت حول هذا الموضوع تنصب في هذا الجانب، أما حاليا فقد تدعم إهتمام الدولة بالإستثمار وخصوصا الإستثمار الخاص من خلال السياسة المعتمدة لتشجيعه ، لاسيما تهيئه الأرضية القانونية له بما حملته من إصلاحات في الجانب الهيكلي والتحفيزي، ومن ثمة أصبح المفهوم القانوني لهذا الموضوع هو الغالب وأصبح بحق فرع من فروع القانون وهو ما سوف يتم التطرق إليه في المبحث الأول وبيانه تحت عنوان: التنظيم القانوني للاستثمار

المبحث الأول : التنظيم القانوني للاستثمار.

لقد تعددت مفاهيم الإستثمار، فمفهوم الإستثمار من الناحية المحاسبية¹ فيعرف الإستثمار من الزاوية المحاسبية بأنه كل الأملاك والقيم المادية المتحصل عليها من طرف المؤسسات في حين أنه من الناحية الاقتصادية والمالية هو كل نفقة مالية يمكن أن يتولد عندها دخل عن المدى القصير أو الطويل²، كما قد تختلف الإستثمارات من حيث تصنيفها سواء حسب أهميتها أو طبيعتها وحتى البلد الذي تقام فيه، في هذا الشأن سنكتفي بذكر التعريف الذي يمكن أن يرتب آثار قانونية لها علاقة بمجال دراستنا وهو ما سنسلط عليه الضوء في المطلب الأول .

¹ صحراوي على: مظاهر الجباية في الدول النامية وأثرها على الاستثمار الخاص من خلال إجراءات التحريض الجبائي، رسالة ماجستير 1992، ص 59. نقلا عن وشان أحمد ، دور الجباية في تشجيع الاستثمار الخاص من خلال سياسة التحفيز .

² وشان أحمد: رسالة ماجستير، المرجع السابق. ص 120.

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار

الفرع الأول: تعريف الاستثمار

لقد إهتم رجال القانون بالمعيار الشكلي لتعريف الإستثمار، وعمليا يوجد شكلان قانونيان من أشكال الإستثمار و يتعلق الأمر بالإستثمار المباشر و الإستثمار غير المباشر، والشكل الأول هو الذي يعنينا و فيه نميز بين الإستثمار العام والخاص وقد ركزنا أكثر في دراستنا هذه على الإستثمار الأجنبي الخاص المباشر نظر لأهميته والتطور الذي عرفه في السنوات الأخيرة.

يعرف هذا النوع من الإستثمار من الناحية الموضوعية على أنه يخص النشاطات الإقتصادية المنتجة للسلع والخدمات بخلاف الاستثمار غير المباشر الذي يكون في شكل قروض أو شراء للقيم المنقولة، أما من حيث الصور التي قد يتخذها فقد يتمثل في خلق مؤسسة أو المساهمة في رأسمال شركة موجودة مسبقا¹.

وما يثير الاهتمام في هذا المجال أن الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2003 عرف الاستثمار في المادة الثانية منه بأنه يشمل اقتناء الأصول، المساهمة في رأسمال المؤسسة، كما اعتبر شراء المستثمر لشركة في إطار الخوصصة عملية إستثمار و بالتالي يتسنى له الإستفادة من الإمتيازات الممنوحة للمستثمر، وهي فكرة لم تكن موجودة في القانون الذي سبقه بالمرسوم التشريعي 93-12².

وبالنتيجة فقد يتخذ الإستثمار المباشر أحد الأشكال التالية:

- إستثمارات منشئة يترتب عليها تأسيس شركة في الجزائر.
- إستثمارات منمية للقدرات يترتب عليها المساهمة في رفع وتحسين نوعية الإنتاج.

¹ VOIR Noureddine terki . Revue Algérienne des sciences Juridiques Economiques et politiques. N°2- 2001. p 9a p31.

² الأمر 01-03 المؤرخ في: 20/08/2003 المتعلق بتطوير الاستثمار .

- إستثمارات معيدة للتأهيل أي المساهمة بحصص نقدية أو عينية لإعادة تشغيل المؤسسة.

- إستثمارات مرتبطة بإعادة الهيكلة و المتعلقة بخصوصية المؤسسات العمومية¹.
وتجدر الإشارة الى أن المادة 2 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار على أنه اقتناء أصول تتدرج في اطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الانتاج /أو اعادة التأهيل

الفرع الثاني: تطور الأحكام المتعلقة بالاستثمار.

لقد عرفت الجزائر في مجال الإستثمار خمس مراحل أساسية بداية من سنة 1963 إلى 2006 يمكن تقسيمها إلى مرحلة الستينات، الثمانينات، التسعينات وأخيرا المرحلة الممتدة من 2001 إلى 2006، وكل مرحلة شهدت صدور عدة قوانين تنظم الإطار القانوني للإستثمار والسبب في تعدد هذه القوانين والمراحل هو تغير التوجه السياسي للدولة وكذا الأوضاع الإقتصادية الداخلية والخارجية.

لذلك سنتعرض إلى تطور قوانين الإستثمار في الجزائر مع ذكر المبادئ والنقاط العريضة التي جاءت بها و نترك تفصيلها للمباحث اللاحقة .

- لقد ظهر أول قانون ينظم الاستثمار في الجزائر سنة 1963 وهو قانون 1963²/07/25 الذي أعطى الاهتمام للإستثمارات الوطنية أما الأجنبية فلها دور ثانوي وبالتالي لم يكن هذا القانون محفز للأجانب بسبب عدم إستقرار الأوضاع السياسية بعد الإستقلال ولم يسجل سوى مشروعين في هذه المرحلة³، مما أدى إلى صدور قانون

¹ بن ناجي الشريف: المصطلحات القانونية، ص 187، المرجع باللغة الفرنسية.

² القانون رقم 63-277 المؤرخ في: 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الإستثمارات المعدل والمتمم.

³ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 08/06/1966، الجريدة الرسمية عدد 73 و كذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/08/1966، الجريدة الرسمية 75.

1966¹ الذي جاء ببعض الضامات لتشجيع الإستثمار منها، عدم التمييز بين المستثمر الوطني والأجنبي، عدم تأميم المشاريع الإستثمارية إلا إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، وأخير إمكانية الإستثمار مع الشريك الأجنبي في القطاعات الحيوية.

- وفي 1982 صدر قانون آخر ينظم الإستثمار في الجزائر و هو قانون 82-13 الذي جاء لوضع الإطار القانوني للإستثمار في شكل شركات مختلطة الإقتصاد بين الرأسمال الوطني والأجنبي على أن تكون حصة الدولة أكبر من حصة المستثمر الأجنبي²، لكن هذا القانون لم يكن محفزا للمستثمر الأجنبي على أساس أنه لا يستطيع التحكم في تسيير الشركة كما أن الجهات القضائية الوطنية هي التي تنظر في منازعات هذه الشركات المختلطة، إضافة إلى إمكانية تأميم الشركة إذا دعت المصلحة العامة لذلك فقام المشرع بتعديل قانون 82-13 بموجب القانون 86-13 حيث سمح للمستثمر الأجنبي بالمشاركة في اتخاذ القرار في الأمور التي تهم الشركة المختلطة.

لكن نتيجة للتحويلات التي شهدتها الجزائر بعد انخفاض أسعار البترول وثقل المديونية و استعادها للدخول إلى نظام إقتصاد السوق، وجدت السلطات الجزائرية نفسها مجبرة على إعادة النظر في السياسة الإستثمارية والاقتصاد الوطني بشكل عام بإعادة هيكلته من أجل التقليل من حجم البطالة ودعم مداخيل العملة الصعبة وتنويع الصادرات خارج قطاع المحروقات وجلب التكنولوجيا ورؤوس أموال جديدة من أجل إنعاش الإقتصادي الوطني وبذلك تخلت الدولة عن إحتكار التجارة الخارجية فقامت الجزائر بإصلاحات معمقة شملت القطاع البنائي والمصرفي .

¹ الأمر رقم: 284/66 المؤرخ في: 15/09/1966، يتضمن قانون الإستثمارات الجريدة الرسمية عدد 80 مؤرخة في: 17/09/1966 .

² حصة الدولة 51% وحصة الأجنبي لا تتجاوز 49%.

ففي المجال الجبائي قام المشرع بمنح إمتيازات جبائية بالنسبة للقطاعات الحيوية و إحداث ضريبة جديدة تسمى الضريبة على القيمة المضافة **T V A**، مع اعتماد ضريبة الدخل على أرباح الشركات، بدلا من الضريبة على مداخيل الأشخاص، أما في المجال المصرفي قام المشرع بوضع قانون **10-90** المتعلق بالنقد والقرض¹ والذي تم إلغائه بموجب الأمر **03/11** المتعلق بالنقد والقرض² أين جاء القانون **10-90** بإصلاح جذري فيما يتعلق بتسيير البنوك وجعلها تخضع لمبدأ المنافسة، وذلك من حيث إنشاء مجلس النقد والقرض بدلا من المجلس الوطني للقرض، وفتح قطاع البنوك على مجال الإستثمار سواء الوطني أو الأجنبي.

هذه الإصلاحات الجبائية والمالية فرضت إعادة النظر في قانون الإستثمار **13-86** لجعله أكثر ملاءمة و كان ذلك بموجب المرسوم التشريعي **12-93** المتعلق بترقية الاستثمار في الجزائر³ والذي فتح المجال للشراكة بين الرأسمال الوطني والأجنبي في شكل شركات مختلطة الإقتصاد وكذا إزالة العراقيل الإدارية التي تواجه المستثمرين.

ولكن رغم هذه الحوافز إلا أنه لم يستطع تحقيق الأهداف المنتظرة منه وهي الرفع من حجم الاستثمارات وبالتالي خلق مناصب شغل إضافية وذلك بسبب غياب المنشآت القاعدية، وصعوبة الحصول على العقار لإنجاز الإستثمار وأيضا صعوبة الحصول على التمويل البنكي لإنجاز المشاريع، إلى جانب عدم الإستقرار السياسي و الإقتصادي والأمني ، الشيء الذي أدى على صدور قانون جديد الإستثمار في **2001**⁴ وفيه اعتمد المشرع على مبدأ الحرية التامة للإستثمار ووضع آليات جديدة لتنظيم الإستثمار في الجزائر إلا أنه لم ينجح بشكل كبير في جذب المستثمرين بسبب بقاء

¹ القانون رقم: 10-90 مؤرخ في: 90/4/14 يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 16.

² أمر 03/11 المتعلق بالنقد والقرض.

³ المرسوم التشريعي رقم 12-93 المؤرخ في 93/10/5 يتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64 .

⁴ الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة 2001 .

مشكل العقار، وثقل إجراءات التمويل البنكي والعراقيل الإدارية مما دفع بالمشروع إلى تدارك ذلك في القانون الجديد للإستثمارات سنة 2006¹، كل هذه المراحل التي شهدتها تطور الإستثمار في الجزائر يمكن حصرها في مرحلتين:

المرحلة الأولى: مرحلة الاستثمار في ظل نظام الاقتصاد الموجه والمرحلة الثانية مرحلة الاستثمار في ظل نظام الاقتصاد الحر.

المرحلة الأولى: الاستثمار في ظل نظام الاقتصاد الموجه.

لقد كان هدف السلطات الجزائرية بعد الإستقلال مباشرة هو التأكيد على فكرة الإستقلال الإقتصادي، وبالتالي كانت الأولوية للإستثمار الوطني العمومي وذلك بتدخل الدولة في جميع مجالات الإقتصاد الحيوية باستثمار أموالها واحتكار التسيير والمراقبة وإنشاء المؤسسات العمومية وجعل هذه القطاعات غير مفتوحة للرأسمال الأجنبي إلا إذا كانت في شكل شركات مختلطة وبشروط، بسبب تخوف السلطات السياسية من هيمنة الرأسمال الأجنبي على الإقتصاد الوطني، الشيء الذي ظهر بشكل واضح في القانون الصادر بتاريخ: **26 جويلية 1963** المتعلق بالإستثمار وكذلك الأمر المؤرخ في **15 سبتمبر 1966** الذين جاء بجملة من مظاهر الرقابة الإدارية للدولة على الإستثمارات الأجنبية كنظام خاص أين تجسد هذا النظام من خلال فرض إجراءات أولية لاعتماد الإستثمارات، تمثلت في اعتماد الترخيص ومتابعة إنجاز الاستثمارات فبموجب قانون الاستثمار لسنة 1963 تم تحديد الاستثمارات الأجنبية ويظهر ذلك من خلال -عدم فتح القطاعات الحيوية أمام الرأسمال الأجنبي ونتيجة لذلك لم يتم إعتماد سوى مشروعين.²

¹ الأمر 08/06 المؤرخ في: 15 جويلية 2006 المعدل المتمم للأمر 01-03 الجريدة الرسمية عدد 47، لسنة 2006.

² أنظر القانون المؤرخ في: 26/07/1963 المتعلق بالاستثمارات.

- فتح قطاعات الإقتصاد الحيوية بطريقة غير مباشرة أمام الرأسمال الأجنبي وذلك في إطار شركات مختلطة الإقتصاد تنشأ بين الدولة والمستثمر الأجنبي، تخضع لقواعد وبنود غير مألوفة تعكس رقابة الدولة.

- إنشاء هيئات إدارية لرقابة الإستثمارات الأجنبية. تتمثل في اللجنة الوطنية للاستثمار، ينحصر دورها في

استقبال طلبات الإستثمار المقدمة من قبل المستثمرين الأجانب ودراستها وإعداد تقرير مفصل عنها وترفعه إلى الوزير الوصي على القطاع الذي يمنح الترخيص بالاستثمار أو يرفضه. ويشمل هذا الترخيص، برنامج مشروع الإستثمار وكذا إلزام المستثمر بأن يقدم تقريرا مفصل كل ستة أشهر عن تقدم إنجاز مشروعه أمام اللجنة الوطنية للإستثمار، وإذا تبين بطء في الإنجاز أو عدم تنفيذ المستثمر لإلتزاماته يتم إعداره وإذا لم يستجب يسحب منه الإعتماد بقرار من الوزير المعني بعد أخذ رأي اللجنة.

ولكن رغم كل الضمانات والإمتيازات الممنوحة للمستثمرين الأجانب في ظل قانون **26 جويلية 1963** فإنه لم يعرف تطبيقا واسعا ولم يحفز المستثمرين الأجانب وذلك بسبب عدم إستقرار الأوضاع السياسية والإقتصادية بعد الإستقلال، إضافة إلى إعلان الدولة الجزائرية عن القيام بتأميمات واسعة.

وأمام فشل هذا القانون بدأ التفكير في إعداد قانون جديد للإستثمارات وهو ما تم بصور الأمر **284/66 في 15 سبتمبر 1966**.

أما في ظل أمر **284/66** فقد كان موجهها أساسا للاستثمار الوطني الخاص من أجل التحرر من الهيمنة الأجنبية ومع ذلك لم يستبعد الإستثمارات الأجنبية نهائيا وإنما قلص من اللجوء إليها وحصرها في قطاعات محددة هي الصناعة والسياحة، المادة 4 من القانون، بشرط الحصول على رخصة تسلمها السلطة العمومية بعد أخذ رأي اللجنة

الوطنية الاستثمار والتي تتشكل من 13 عضوا يمثلون عدة قطاعات مالية إدارية نقابية نيابية يرأسها المدير العام للتخطيط والدراسات لدى وزارة المالية¹. ويقصد بالإستثمار الصناعي، إنشاء أو توسيع مؤسسة صناعية تقوم بصناعات تحويلية أما الصناعات القاعدية فهي من اختصاص الدولة فقط. ويقصد بالإستثمار السياحي بناء الفنادق والمركبات السياحية، إدارتها وتسييرها. على أنه يسمح للأجانب القيام بالإستثمار في إطار الشركات المختلطة الإقتصادية وذلك في القطاعات الحيوية لإنجاز مشاريع مشتركة مع المؤسسات العمومية ويتم المصادقة على القانون الأساسي لهذه الشركات بموجب مرسوم، المادة الثالثة من القانون، بإضافة إلى تدخل المستثمر الأجنبي مباشر في قطاعي الصناعة والسياحة أو في شكل شراكة مع الدولة، فإنه كان يجوز له أيضا المشاركة في المناقصات التي تعرضها الدولة، وهنا عليه في حالة الحصول على الصفقة القيام بإنشاء مؤسسة إقتصادية واحترام دفتر الشروط الذي ينظم عملية الإستثمار والأهداف الإنتاجية .

وعليه يمكن القول أن القوانين الصادرة في الفترة الممتدة من 1963 إلى 1966 تميزت من جهة بدعوة المستثمرين الأجانب للإستثمار في الجزائر ومن جهة أخرى تحديد المجالات المفتوحة للإستثمار حتى يتسنى للدولة فرض رقابتها على الإستثمار واتسمت هذه المرحلة بطابع الرقابة الإدارية للدولة على الإستثمارات، الشيء الذي جعل من الإستثمارات الأجنبية التي أنجزت في تلك الفترة تمت في إطار الشركات المختلطة الإقتصاد، حيث تم تأسيس 38 شركة مختلطة، الشيء الذي دفع المشرع إلى وضع إطار قانوني لهذه الشركات.²

¹ الأمر 284/66 المؤرخ في: 15 سبتمبر 1966.

² وشان أحمد، المرجع السابق، ص 90-91.

هذا وإن الجزائر وخلافا للفترة الممتدة من 1963 إلى 1986 والتي تم اعتماد نظام الرقابة الادارية كما سبق بيانه فانها انتهجت اعتماد نظام المشاركة في الفترة من 1982 الى 1986 وذلك من خلال :

01 / قانون 82-13 المعدل بموجب القانون 86-13:

جاء هذا القانون بنظام المشاركة مع المستثمر الأجنبي ، وكذا التمييز بين المستثمر الوطني¹ والأجنبي² خلافا للقوانين الإستثمار السابقة و مقتضى هذا أنه لا استثمار أجنبي في الجزائر إلا في إطار شركة مختلطة الإقتصادية مع تطبيق نظام الرقابة المصرفية والسبب في ذلك هو تحقيق ثلاثة أهداف: إخضاع الشركات المختلطة لمخططات التنمية الوطنية، تمكين الدولة من ممارسة الرقابة على المستثمرين الأجانب و نقل التكنولوجيا. لكن قانون 1982/8/28 إستبعد من مجال تطبيقية ثلاث شركات هي، الشركة المختلطة الإقتصاد التي تعمل في مجال التنقيب وإستغلال المحروقات، هذه الشركات المختلطة يخضع تأسيسها لأحكام القانون التجاري المؤرخ في: 1975/9/26 ولا سيما النصوص المنظمة لشركة المساهمة، باعتبار أن الطرف الثاني مع المستثمر الأجنبي هو مؤسسة عمومية.

ولقد نص قانون 1982/8/28 على أحكام إستثنائية تتعلق بتأسيس وتنظيم الشركات المختلطة منها نسبة مساهمة الدولة في هذه الشركات و التي يجب أن لا تقل عن 51%.³

¹ القانون رقم: 82-11 المؤرخ في: 21/8/82، المتعلق بالإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص، جريدة رسمية عدد 34.

² القانون رقم: 82-13 مؤرخ في: 28/8/1982، يتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الإقتصاد وسيرها جريدة رسمية عدد 35 .

³ في هذه الفترة كانت المؤسسات العمومية تسمى بالمؤسسات الإشتراكية وفقا لأحكام الأمر المؤرخ في: 16/11/1971، المتعلق بالتسيير الإشتراكي للمؤسسات.

كما أن المشرع لم يترك للأطراف الحرية في اختيار الشكل القانوني للشركة من بين الشركات التجارية المختلفة وإنما حدد لها شكلا واحدا وهي شركة المساهمة، مع بعض الاختلاف عن أحكام شركات المساهمة المعروفة في القانون التجاري من حيث عدد الشركاء، تقييم الحصص العينة المقدمة و الذي يكون من قبل وزارة المالية التي تعين موظفين تابعين لها للقيام بذلك، إضافة إلى تحرير رأسمال الشركة بصفة كلية بمجرد تأسيس الشركة وكذا مدة الشركة المختلطة الذي يجب أن لا تتجاوز 15 سنة.

02/ قانون الإستثمار لسنة 1986: جاء هذا القانون ببعض التعديلات على قانون 1982 تناولت في الإجمال محاولة تجاوز بعض المشاكل و الصعاب التي واجهت هذا الأخير غير أنه لم يوفق لحد بعيد خاصة مع بروز المؤشرات الأولى لتوجه الدولة نحو الإقتصاد الحر.

المرحلة الثانية : الإستثمار في ظل نظام الإقتصاد الحر.

تميزت هذه المرحلة في بدايتها بتطبيق نظام الرقابة المصرفية الذي اعتمده السلطات العمومية مع مطلع التسعينات بعد انتقال الجزائر من الإقتصاد المسير إلى إقتصاد السوق وهنا أعطيت مكانة هامة للإستثمارات الأجنبية وتراجع المشرع عن فكرة إخضاع التنمية الإقتصادية لمتطلبات السيادة والإستقلال السياسي، بل إعتد منهج آخروهو نظام الرقابة المصرفية والذي يتمثل في إعطاء الأولوية للجانب الإقتصادي على حساب الجانب السياسي من خلال

قانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض: الذي هو عبارة عن قانون خاص بالنظام البنكي والنقد الجزائري وهو ليس قانون خاص بالاستثمار وإنما تضمن بعض الأحكام المتعلقة بالإستثمارات الأجنبية في إطار تنظيم سوق الصرف وحركة رؤوس الأموال وخلافا للقوانين الإستثمار السابقة فإن قانون 90-10 جاء بتنظيم جديد للإستثمارات الأجنبية

مع إبقاء نظام الرقابة ومبدأ الترخيص ولكن في صورة مغايرة، حيث أوكل مهمة فحص طلبات الإستثمار الأجنبي إلى هيئة نقدية وبنكية هي مجلس النقد والقرض.

وخلافا للقوانين السابقة التي أخضعت إنشاء الإستثمارات الأجنبية لإعتماد اللجنة الوطنية الإستثمار، فإن قانون 10-90 منح هذه الصلاحية لمجلس النقد والقرض¹ الذي أصبح يتمتع في مجال الإستثمار بعدة صلاحيات منها تقديم رأي بالمطابقة هذا الرأي الذي له صفة القرار الإداري و الذي يخضع لرقابة الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بموجب طعن يقدمه المعني في أجل ستون يوما من تاريخ تبليغه بالقرار، ليأتي فيما بعد.

قانون الإستثمار لسنة 1993: في أكتوبر 1993 تم إصدار المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار و الذي جاء لتشجيع الإستثمارات الوطنية والأجنبية على حد سواء و قد جاء هذا القانون في فترة خاصة، بعد إبرام الجزائر لاتفاق مع صندوق النقد الدولي من أجل إعادة هيكلة الإقتصاد الوطني وتحقيق التفتح على السوق العالمي وتحرير التجارة الخارجية ، كما تضمن مرسوم 93-12 مبدأ حرية الإستثمار، وجاء بضمانات للمستثمر الأجنبي منها عدم التقييد بالحصول على ترخيص من السلطات العمومية لإنجاز المشروع في الجزائر و في مقابل ذلك أورد قيودا على مبدأ حرية الإستثمار، تتمثل في ضرورة التصريح بالإستثمار لدى وكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وهي موضوع البحث حيث يجوز للمستثمر مباشرة نشاطه و إنجاز إستثماره مباشرة بعد تقديم التصريح بالإستثمار دون إنتظار أي ترخيص من السلطات العمومية، لأن هذا التصريح له وظيفة إحصائية فقط تمكن السلطات العمومية من معرفة حجم الإستثمارات المصرح بها ومتابعة إنجازها.²

¹ هو عبارة عن هيئة إدارية لا يتمتع بالشخصية المعنوية لأنه بمثابة هيكل تابع للدولة.

² بن بوزيد حمادة، مرجع سابق، ص71-72.

كما أنه بناء على الإلتزامات الواردة في هذا التصريح، تقرر الوكالة منح المستثمر الأجنبي الإمتيازات إذا طلبها، بعد تقييم مسبق لمشروع الإستثمار من طرف مصالحها ودراسة طلبات الإستفادة من الإمتيازات التي يجب عليها أن تفصل فيها في أجل أقصاه **60 يوما**، حيث تتخذ إما قرار بمنح أو رفض منح الإمتيازات، وفي حالة الرفض يجوز للمستثمر الأجنبي رفع تظلم إداري أمام السلطات الوصية (رئاسة الحكومة)، التي لها أجل **15 يوما** للرد على الطعن وفي حالة الرفض يكون قرارها نهائيا غير قابل لأي طعن.

ويجب أن يتضمن قرار منح الإمتيازات على عناصر أساسية منها: إسم المستثمر أو الشركة، مقره الإجتماعي مدة الإمتيازات الممنوحة، الإلتزامات التي يتحملها المستثمر. ويتم نشر قرار الوكالة في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية، وفي حالة إخلال المستثمر بالإلتزامات فإنه يمكن للوكالة ملزمة بمتابعة الإستثمارات -المادة 46 من المرسوم 93-12¹- طيلة فترة الاستفاضة وتمثل هذه المتابعة في مساعدة المستثمر الأجنبي لدى الإدارات المعنية إذا إعترضه مشكل عند إنجاز إستثماره ومن جهة أخرى التأكد من مدى إحترامه لإلتزاماته، حيث يتعين على المستثمر الأجنبي أن يودع لدى الوكالة كل سنة كشفا بما أنجزه.

تجدر الإشارة أنه كان هناك مجالات يمنع على المستثمر الأجنبي الإستثمار فيها ويقصد بها قطاعات الإقتصاد الحيوية التي تكون من إختصاص الدولة وهيأتها العمومية التي يمكنها الإستفادة من إمتيازات قانون الإستثمار في إطار إحترام شروط تنظيمية محددة وعليه يتبين أن هذا المبدأ ثابت في السياسة الإقتصادية الجزائرية، ولمعرفة النشاطات المخصصة صراحة للدولة أو فروعها يجب الجوع إلى أحكام الدستور.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 97-320 مؤرخ في: 24/8/97 يحدد كيفيات تطبيق المادة 43 من المرسوم التشريعي رقم: 93-12 الجريدة الرسمية عدد 57.

ومن بين أهم ما جاء به المرسوم 93-12، إحداث نظام الشباك الوحيد، من أجل تسهيل عملية الإستثمار وتقليل الإجراءات إلى أدنى حد لتقريب الإدارة من المستثمر.

و لكن بالرغم من المبادئ المشجعة التي تضمنها قانون الإستثمار لسنة 1993 إلا أنه فشل في استقطاب رؤوس الأموال الأجنبية حيث لم يتم إستثمار سوى مبلغ 50 مليون دولار من بين 40 مليار دولار المصرح بها لدى الوكالة في الفترة الممتدة ما بين 1993 و 2000 لذا صدر الأمر المؤرخ في: 2001/08/20 الذي قام بتعزيز المبادئ التي كرسها قانون 93-12.

قانون الإستثمار لسنة 2001:1 و فيه قام المشرع بإزالة بعض العراقيل التي كانت موجودة في المرسوم 93-12 من خلال إحداث أجهزة إستثمار جديد وفتح كل القطاعات الإقتصادية للإستثمار الأجنبي.

1- تعزيز حرية الإستثمار: وسع المشرع من مفهوم الإستثمار حين نص على أنه يقصد بالإستثمار تلك النشاطات المنتجة للسلع والخدمات أو التي تنجز في إطار منح الإمتياز أو الرخص ويمكن أيضا أن يتم من خلال إما المساهمة بتقديم حصص نقدية أو عينية في رأسمال مؤسسة موجودة أو في إطار خوصصة جزئية أو كلية للمؤسسات العمومية و هنا لا يخضع إنجاز الإستثمارات لترخيص من السلطات العمومية وإنما يكفي التصريح بالإستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار غير أنه إذا تعلق الأمر بأنشطة مقننة فإن الإستثمار يبقى خاضع لنظام الترخيص لإرتباط هذه الأنشطة بالنظام العام وحماية البيئة.

¹ الأمر المؤرخ في: 2001/08/20 المتضمن تطوير الإستثمار.

- تكريس مبدأ لامركزية الشباك الوحيد: بعدما كان الشباك الوحيد الذي أتى به قانون 1993 لا يوجد إلا في بعض الولايات الكبرى، أصبحت الوكالة **ANDI** - تمثل على مستوى كل ولاية.

3- إعادة النظر في نظام الإمتيازات : من خلال وضع نظام عام ونظام خاص.

4- إحداث أجهزة استثمار جديدة : بموجب قانون 2001 تم إنشاء هيئتين تتوليان الإشراف على الإستثمارات الوطنية والأجنبية على حد سواء وهما المجلس الوطني للإستثمار و يرأسه رئيس الحكومة والوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، وذلك من أجل تقادي العراقيل الإدارية وتوحيد مركز القرار، لكن رغم ذلك فإن الأمر **01-03** لم يحقق بشكل كبير ما أنتظر منه بسبب مشكل العقار، وثقل إجراءات التمويل البنكي للمشاريع الإستثمارية والعراقيل الإدارية الشيء الذي أدى إلى صدور قانون جديد أطر الإستثمارات سنة **2006** الذي أدى إلى صدور قانون جديد أطر الإستثمارات سنة **2006** المتمثل في الأمر رقم **06-08** المؤرخ في **2006/07/15** الذي يعدل ويتمم الأمر رقم **01-03**¹.

قانون الاستثمار لسنة 2006:

وفيه كرس المشرع مبدأ حرية الاستثمار في الجزائر واستفادة الاستثمارات المنجزة من الحماية والضمانات بقوة القانون، كما جاء بهيئات جديدة تشرف على الاستثمار في الجزائر و أعطى للمستثمر حق الطعن في حالة رفض منحه المزايا أو سحبها إلى جانب هذا تضمن هذا القانون جملة من الحوافز الجبائية والجمركية ، إضافة إلى إبقاء نظام التصريح بالاستثمارات وقلص من مهل الرد على طلبات الحصول على المزايا سواء أثناء الإنجاز أو الاستغلال كل ذلك من أجل ضمان سهولة و سرعة إنجاز المشاريع الاستثمارية وتطويرها.

¹ عليوش قريوع كمال: المرجع السابق. ص20.

قانون الاستثمار لسنة 2016.

لقد جاء القانون 16-09 المؤرخ في: 3 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار بالعديد من الأحكام المتعلقة بترقية الاستثمار حاملة لتطورات ملحوظة وإجراءات أكثر تناسبا وذات منفعة أكثر للمستثمرين الأجانب الذي جاء لمراجعة النظام المؤسسي الذي ينظم الاستثمارات ويتمحور حول ثلاث عناصر أساسية¹:

- أولا تعديل الإطار التنظيمي للاستثمارات المباشرة الأجنبية.
- ثانيا التكييف بين نظام الحوافز والسياسة الاقتصادية للجزائر.
- ثالثا مراجعة الجهاز المؤسسي وذلك بمعالجة اختصاصات جديدة لبعض المؤسسات واللجان المساعدة كاللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وتطوير الاستثمار موضوع بحثنا كما أن هذا القانون حمل تعديلا للإطار التنظيمي للاستثمارات المباشرة الأجنبية كما سبق بيانه وذلك من خلال إعادة توجيه بعض التدابير وتكييف أو الغاء أخرا كإلغاء قاعدة 51-49 لصعوبة تطبيقها وإحداث آثار غير مرغوب فيها بالنسبة للمستثمرين الأجانب تم تصحيح مسارها وإدماجها في قانون 15-08 المؤرخ في: 03/12/2015 المتعلق بقانون المالية 2016 وهذا نفس الحكم الذي ينظم الشراكة مع المؤسسات الحكومية².

قانون الاستثمار في ظل مشروع 2020.

لقد تضمنت الصيغة الجديدة لمشروع قانون المالية لسنة 2020 التي صادق عليها مجلس الحكومة أحكام جديدة تحفز الاستثمار خارج المحروقات وكذا تنويع الموارد المادية وفي ما يتعلق بتشجيع الاستثمار خارج المحروقات فقد تم التركيز على الاستثمار العقاري كما أقر مشروع قانون المالية لسنة 2020 تسهيلات وتحفيزات جانبية لفائدة

¹ القانون 16-09 المؤرخ في: 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47.

² القانون 15-08 المؤرخ في: 03/12/2015، المتعلق بقانون المالية 2016.

المؤسسات الناشئة التي تنشط في مجالات الابتكار والتكنولوجيات الجديدة وإعفاءها من الضريبة على الأرباح والرسم على القيمة المضافة كما تم اقتراح استحداث أربع أنواع لمناطق اقتصادية على مستوى الوطن تكون حاضنة لمؤسسات ناشئة والاستثمارات الأخرى بمزايا مالية وجبائية محفزة وفي إطار تحسين مناخ الأعمال وجاذبية الاقتصاد الوطني تم الإبقاء على مقترح رفع القيود المنصوص عليها في قاعدة 51-49 بالمنة والتي تم الغاء لبعض شروطها في قانون 2016 كما سبق بيانه.

المطلب الثاني: الوعاء العقاري المستغل للاستثمار.

الفرع الأول: الأملاك الوطنية الخاصة.

وسوف يتم التطرق اليه انطلاقا من تعريف الاملاك الوطنية الخاصة بتعريفها وبيان خصائصها فقها وقانونا سيما من موقف المشرع الجزائري في ذلك وكذا تسليط الضوء على وظائفها وذلك وفقا لما يلي:

تعريف للأملاك الوطنية الخاصة: وسنتناول في هذه النقطة ، التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة ثم نعرض على ما جاء به المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المنظمة لهذه الأموال لا سيما القانون 30/90 المعدل و المتمم.

التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة: يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن الأملاك الوطنية الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى، و هي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة. بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تنقلب إلى أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة. و يكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة ، لا حق ملكية إدارية . كما أنها تخضع بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن ملكية الأشخاص الطبيعية.¹

¹ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سبق ذكره، ص 168، و لقد كرس كذلك نفس المبدأ قرار المحكمة العليا رقم: 181/645 المؤرخ في: 1998/06/24، المجلة القضائية لسنة 1999، عدد 01، ص 72.

و يقول كل من جون ماري أوبي و روبر ديكوس أدير (Jean-Marie AUBY – Robert DUCOS-ADER) أن فكرة التمييز بين الأموال العامة والخاصة التابعة للدولة تكمن في كون وظيفة الأموال الخاصة ، وظيفة امتلاكية و مالية، و هي موجهة لأن تجلب للدولة إيرادات و خدمات، و بالتالي فان تسيير هذا الصنف من الأموال لا يشكل مرفقا عاما ما دام أن هدفها ، ليس تحقيق المنفعة العامة.

موقف المشرع الجزائري:

استنادا إلى المادة 04 من قانون 30/90 فإن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز عليها فهي غير قابلة للبيع أو الإيجار، ولا يمكن كسبها بالتقادم من طرف الغير ولا يمكن توقيع الحجز عليها بموجب حكم قضائي، والأصل أن هذه الميزات ناجمة عن الطبيعة القانونية التي تستمد منها هذه الخصائص وكونها مسخرة للمنفعة والصالح العام وإن معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص.¹

في مقابل ذلك نجد الأملاك الوطنية الخاصة نصت عليها المادة 3 فقرة 2 من قانون 30/90. فهي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية وقد تهدف إلى تحقيق أغراض إمتلاكية ومالية و تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص و يفصل في المنازعات المتعلقة بها القاضي العادي رغم أن توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و الإداري في الجزائر يستند إلى المعيار العضوي مع وجود بعض الاستثناءات . ولهذا ، فعادة ما يحدث تداخل في الاختصاص بسبب عدم دقة النصوص.

في المقابل نصت المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية على طرق تكوين الأملاك الوطنية التي تقام بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعية، فبالرجوع إلى النصوص

¹ القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية.

القانونية المنظمة للأموال الوطنية سألقة الذكر يتضح لنا بأنه لم يرد تعريف للأموال الوطنية الخاصة كما ورد تعريف للأموال الوطنية العمومية في نص المادة 12 من القانون 30/90، لكن باستقراء نص المادة الثالثة من ذات القانون يظهر لنا بأنّ المشرع اعتمد على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية أو توضيحها حول الأموال الخاصة، إذ نوهت هذه المادة بأنّ الأموال الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأموال العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية تمثل الأموال الوطنية الخاصة.

إلا أن وظيفة بعض الأموال الخاصة التابعة للدولة و الأشخاص المعنوية العامة، ليست دائما مالية، بل كثيرا ما تخصص لمرافق عامة. و رغم هذا فان المواد من 17 إلى 20 من قانون الأموال الوطنية المعدل و المتمم، قد عمدت إلى تعداد هذه الأموال بالاعتماد على معيار عدم التخصيص للمنفعة العامة أو إخراج المال من ضمن الأموال الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها¹.

والأموال الوطنية الخاصة بهذا المفهوم يمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية. غير أن الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية و تنظيمية لا بد من مراعاتها كما سيأتي بيانه. إلا أنها لا تقبل لأن تكون محلا للتقادم المكسب². أما عن قابلية الأموال الوطنية الخاصة للحجز عليها، فالأصل يقضي أنه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء الخاصة المملوكة لها و لكن الذي يقع من الناحية العملية أن الدولة لا تمكن الأفراد من الحجز على أملاكها الخاصة ، بل أكثر من ذلك يتردد الكثير من المحضرين على الإقدام لإجراء هذا الحجز أمام الخزينة العمومية، إذ من المفروض أن تكون الدولة صاحبة ميسرة غير معسرة و لا مماطلة.

¹ عمر حمدي باشا - ليلي زروقي: المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة 10 ، 2008، ص 102.

² عبد الرزاق السنهوري: نفس المرجع، ص 93-94.

إن قاعدة خضوع الأملاك الوطنية الخاصة للنظام القانوني المعمول به في القانون الخاص لا تجد لها تطبيق شامل وكامل في الجزائر خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار الإجراءات المعمول بها في التقاضي.

خصائص الأملاك الوطنية الخاصة:

تتميز الأموال الخاصة بنظام خاص يختلف عن نظام الأموال العامة تماما مع بعض الاستثناءات التي تقربها منها، فالاختلاف يكمن في الوظيفة التي تؤديها هذه الأموال و مصادر أحكامها من جهة و في كيفية إدخال الأموال في نطاقها و طبيعة حق ملكية الإدارة عليها

وظيفة الأملاك الوطنية الخاصة و مصادر أحكامها

تؤدي الأملاك الوطنية الخاصة وظيفة امتلاكية و مالية لكونها موجهة لجلب إيرادات للدولة و الجماعات المحلية، و من هنا فإدارتها لا تشكل مرفقا عاما بل نشاطا خاصا. إلا أنها لم تعد تؤدي هذه الوظيفة بمفهومها التقليدي فحسب بل أصبحت تحقق أيضا أهداف المنفعة العامة في أوسع مجال لها، إذ يمكن أن تكون موضوع تخصيص للمصلحة العامة مثل الأملاك الوطنية العامة المخصصة لسير المرافق العامة و تلك الموجهة للاستعمال المباشر و غير المباشر للجمهور كالطرق الريفية المصنفة بنص القانون في الأموال الخاصة . و حسب التعريف الوارد في المادة 3 من القانون 30/90 فإنها تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية و مالية و تخضع مبدئيا للأحكام القانون الخاص، و في فرنسا مثلا تخضع لاختصاص القاضي العادي باعتبار أن توزيع الاختصاص يخضع للمعيار الموضوعي¹.

أما عن مصادر أحكامها فان هذا النوع من الأملاك يخضع مبدئيا للقانون الخاص، إذ تسيورها الإدارة ضمن شروطه و مقتضياته مع بعض الاستثناءات التي لا

¹ حمدي باشا عمر - ليلي زروقي: مرجع سابق ، ص 104.

تؤثر على الأصل العام حينما توظف هذه الأخيرة لخدمة مرفق عام، إذ تخضع في هذه الحالة لقواعد القانون العام التي تحكمها أيضا عندما يتعلق الأمر بحمايتها ضد تصرفات الأفراد. و من جهة أخرى تخضع منازعاتها لاختصاص القضاء العادي إلا ما استثني بنص أو بموجب اجتهاد قضائي¹.

كيفية إدخال الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة و طبيعة حق ملكية الإدارة عليها:

تدمج الأموال ضمن الأملاك الوطنية الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الأملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة والجماعات المحلية، كما يمكن طرد بطرق القانون العام أو القانون الخاص، مجانيا أو بمقابل. و تتمثل طرق القانون العام المجانية في الاستيلاء على التركات التي لا وارث لها و الأموال الشاغرة و التي لا صاحب لها و كذا الأموال المصادرة عن طريق الهيئات القضائية و الإدارية كمصلحة الضرائب، الجمارك الشرطة و الدرك بعد النظر في موضوعها من السلطة القضائية، بالإضافة إلى بعض الحطام ذات القيمة الأثرية أو الفنية. أما طرق القانون الخاص المجانية فهي تتمثل في التبرعات، الهبات والوصايا ، أما الطرق الرضائية فهي تتمثل في الاقتناء و التبادل.

الفرع الثاني : الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية.

تعد ملكا عموميا محليا كل العقارات والمنقولات التي يعتبرها القانون ملكا عموميا الراجعة لملكيتها المحلية والمخصصة لاستعمال العموم مباشرة او في اطار مرفق عام والتي تمت تهيئتها خاصة للغرض و تصبح ملكا عموميا محليا الاملاك التالية: الاملاك التي تم انتزاعها لإحالتها للجماعات المحلية لإنجاز منشآت ذات نفع عام او التي تفتتها الجماعات المحلية وتخصصها لذات الغرض الاملاك المتأتية من التقسيمات ،الهبات

¹ عبد الرزاق السنهوري : مرجع سابق ،ص 93-94.

والوصايا من العقارات او المصنفات الممنوحة للجماعات المحلية المنشآت الرياضية والثقافية و المنشآت الطفولة المنجزة من قبل الجماعات المحلية، الاملاك التابعة للدولة التي تحيلها للجماعات المحلية والاملاك التي يصنفها القانون كذلك.

المبحث الثاني: الضمانات والامتيازات الممنوحة لتجسيد المشاريع والاستثمارات.

المطلب الأول: الضمانات

لقد خصص المشرع الجزائري عبر مختلف القوانين التي نظمت مجال الإستثمار جزءا هاما من المواد لمجال الحماية وذلك من خلال منحه وبصفة مباشرة عدة ضمانات للمستثمرين، وعيا منه لما لهذه الضمانات من دور في توفير جو إقتصادي وتجاري مواتي وأكثر ملاءمة لإنجاز إستثماراتهم واستغلالها الإستغلال الأمثل، وقد حاول المشرع في كل مرة عند تعديله أو سنه لقانون جديد تجنب كل ما شاب القانون السابق من نقائص وثغرات والتي تظهر من خلال الممارسة والتطبيق، قصد الوصول إلى إطار قانوني متكامل، وقد تمثلت أهم هذه الضمانات في عدم التمييز بين المستثمرين الوطنيين والأجانب وكذا حماية وضمن الحقوق والمنافع التي حصل عليها هؤلاء المستثمرين من تصرفات السلطات العامة في الدولة المضيفة لاسيما حمايتها من التأميم و نزع الملكية وكل تصرف أخر تقوم به الدولة ويكون له نفس الأثر، ضف إلى كل ذلك إستفادة المستثمرين من إستقرار القانون وذلك عن طريق حمايتهم من التغيرات التشريعية¹.

ووعيا منه بأهمية وضع نظام لحل المنازعات يتميز بالمرونة والفعالية ويتلاءم مع طبيعة النزاعات المتعلقة بالإستثمار فقد حظي نظام التحكيم باهتمام المشرع حيث اعترف للمستثمرين بالحق في اللجوء إلى التحكيم، كل هذه الضمانات في إطار حرية الإستثمار المبدأ الذي يشكل الضمان الأمثل لنجاح الإستثمار.

¹آمال يوسف: الإستثمار الأجنبي المباشر في ضل التشريعات الحالية ، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، السنة الجامعية 2018.

إلى جانب التشريع الخاص بالإستثمار فقد أبرمت الجزائر وصادقت على عدد كبير من الإتفاقيات الدولية المتعلقة بالإستثمار و التي تشكلت جزء هام من الإطار القانون المنظم للإستثمار.

أيا كان الأمر فإن هذه الضمانات كلها يمكن إدراجها اما في الضمانات القانونية والقضائية من خلال مختلف القوانين المنظمة للإستثمار منذ الإستقلال إلى يومنا هذا، وقد تكون الضمانات الممنوحة بموجب الإتفاقيات التي صادقت عليها الجزائر.

المطلب الثاني: الإمتيازات.

لقد تضمن قانون الاستثمار لسنة 2001، عدة مزايا تهدف إلى ضمان حرية المنافسة وتشجيع الإستثمار في بعض المناطق ، وترقية بعض الإستثمارات، وقد تعززت هذه الإمتيازات بموجب الأمر الأخير لسنة 2006، بإعتبار أن مصلحة المستثمر تكمن في الإمتيازات المطلوبة خاصة الجبائية، إذ أن علاقة الجباية بالإستثمار تتجلى من خلال سياسة التحفيز¹ والذي يتخذ شكل الإعفاءات الجبائية من خلال إسقاط حق الدولة اتجاه المكلف بالضريبة، أو منح تخفيضات جبائية ، وفي هذا الشأن ميز الأمر بين نظامين أساسيين هما، النظام العام والنظام الإستثنائي.

¹ بن بوزيد حمادة: دور الجباية في التحريض على الإستثمار وأثرها وحدودها، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية 1989، ص 60.

خلاصة الفصل:

لقد تجسدت ميدانيا معالم النظام الإقتصادي الجديد، الذي انتهجته الجزائر من خلال إنسحاب الدولة من القطاع الإقتصادي، تاركة المجال للقطاع الخاص و كذا إصدار عدة نصوص ارتبطت أساسا باستقلالية المؤسسات وتحرير النشاط الإقتصادي وإصلاح الجباية وفتح مكان لبورصة القيم المنقولة.

كما تركز الإعلان الرسمي عن رغبة الدولة في اعتماد نظام تشجيع وترقية الإستثمار مع فرض نظام الرقابة الإدارية ورقابة المساهمة من خلال خلق لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الاستثمار وضبط العقار رغم توفيرها لمختلف الضمانات القانونية والاتفاقية وحتى القضائية للمستثمر من اجل تشجيعه على الاستثمار ومكنته من العديد من الامتيازات كل ذلك في سبيل النهوض بالاقتصاد وتفعيل القيم العقارية في سبيل ذلك

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار على مستوى الولاية.

المبحث الأول: المتابعة والمرافقة للمشاريع الاستثمارية

المطلب الأول: مهام المتابعة

المطلب الثاني: مهام المرافقة

المبحث الثاني: دور اللجنة في منح الامتياز لترقية الاستثمارات

المطلب الأول: عقد الامتياز

المطلب الثاني: تحقيق اللجنة ودورها التقريري من أجل منح

الامتياز في ظل قانون المالية 2020

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

تمهيد:

ان تحديد دور اللجنة على مستوى الولاية ينبغي ان يسبقه اولاً الالمام بمعرفة هذه اللجنة سواء فيما يخص تعريفها وكذا ظروف انشاءها والتشكيلة المكونة منها وغرض وجودها وذلك وفقاً لما يلي :

اولاً/ تعريف اللجنة وطبيعتها القانونية: وهي لجنة ادارية تم استحداثها بموجب المرسوم 120/07¹ أين نصت المادة الاولى منه على أن هذا المرسوم يهدف الى تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها وهو ايضا ما تضمنه المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في جانفي 2010 والذي احتوى على 12 مادة نظمت تشكيلة اللجنة ثم دورها والمهام المنوطة بها لكن دور اللجنة تم تعديله بموجب قانون المالية لسنة 2015 وكذا 2020 وهو ما أكدته تعليمة السيد وزير الصناعة بهذا الصدد اين تحول دور اللجنة سيما فيما يخص منح الاعتماد من جهة اقتراح الى جهة منح وفقاً لما سيتم بيانه اعلاه.

وما يلاحظ على كل النصوص القانونية المنظمة لسير اللجنة أنها لم تحدد الطبيعة القانونية التي تتمتع بها هذه الاخيرة.²

ثانياً / تشكيلة اللجنة :

نص عليها المرسوم 20/10 وتضم كلا من:

- الوالي او ممثله رئيساً.
- مدير الاملاك الوطنية.

¹ المرسوم التنفيذي 120/07، المؤرخ في: 23/04/2007 ، يتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 27.
² المرجع نفسه.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير النقل.
- المدير المكلف بالطاقة والمناجم.
- مدير البيئة.
- مدير الادارة المحلية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير التجارة.
- مدير الشؤون الدينية والاقواف.
- مدير السياحة.
- المدير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية.
- مدير التشغيل.
- مدير الثقافة.
- المدير المكلف بالموارد المائية.
- مدير الجهاز المكلف بتسيير المنطقة الصناعية.¹
- مدير الوكالة العقارية في الولاية.
- ممثل من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاريين.
- ممثل من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة اقليميا.
- ممثلين عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية.
- ممثل عن كل غرفة من غرف التجارة والصناعة والحرف والفلاحة.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 20/10 .

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

- ممثل من جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمار.
ويمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في اداء مهامها.
أما عن مهام اللجنة فهو ما سيتم عرضه وفقا لما يلي :

المبحث الأول: المتابعة والمرافقة للمشاريع الاستثمارية.

لقد نص المشرع في المادة الثالثة من الأمر 06-08 إلى أنه "تنجز الإستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع و التنظيمات المتعلقة بالأنشطة المقننة"، فإذا كانت الإستثمارات التي تنجز مختلف مجالات النشاط الأخرى لا تحتاج إلى أي إجراء خاص، فيكفي أن يقوم المستثمر بتقديم تصريح إلى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، فإن الأمر يختلف إذا كان المجال الذي يرغب إنجاز إستثماره فيه من الأنشطة المقننة، في هذه الحالة لا بد على المستثمر أن يحصل على ترخيص من قبل الإدارة المعنية على المستوى المحلي من مثل اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وتطوير الاستثمار هذه الاخيرة التي يبقى لها دور المتابعة والتتبع لكل مراحل انجاز المشروع الاستثماري وهي المهام التي سوف نوردتها في المطلب الاول انطلاقا مما ورد في المرسوم التنفيذي 10/20¹ كما يكمن دورها في الرقابة والتحقق مع الهيئات المعنية لمنح الامتياز وهي المهمة التي سيتم التطرق لها في المطلب الثاني وذلك وفقا لما يلي:

المطلب الأول: مهام المتابعة.

- نصت على هذه المهام المادة 3 من المرسوم 20/10 في فقرتها الاخيرة التي نصت على انه يمكن اسناد مهمة متابعة اقامة وانجاز مشاريع الاستثمارية و تقييمها الى لجنة

¹ المرسوم التنفيذي 120/07، المؤرخ في: 2007 /04/23، يتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 27.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

فرعية تقنية تحدد تشكيلتها وسيرها بموجب النظام الداخلي للجنة الذي يحدد نموذجه بتعليمات وزارية مشتركة يتخذها الوزراء المكلفون بالداخلية والجماعات المحلية والمالية والصناعة وترقية الاستثمارات وترسل اللجنة الفرعية التقنية الى اللجنة كل 6 اشهر تقريرا يتعلق بمتابعة مشاريع الاستثمار وبالتالي ومن خلال ما سبق بيانه فان دور المتابعة يتلخص في:

- متابعة مشاريع الاستثمار وتقييمها.

- متابعة انجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.

- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية.¹

المطلب الثاني : مهام المرافقة

وتتلخص هذه المهام في:

- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء اراضي مهياة واجهزة تكون موجهة لاستقبال الجمهور.

- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.

- وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف

المستثمرين بواسطة كل وسائل التواصل الاجتماعي أين يتم تقديم المعلومات من بنك

المعلومات الذي تمسكه اللجنة والمتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح

أملاك الدولة والصناعات والاجهزة المكلفة بالعقار ذلك وفقا لما تنص عليه المادة

02 من المرسوم سالف الذكر.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 10-20 المؤرخ في: 2010/01/12، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

- تنظيم خدمة الاستقبال والتكفل بالمستثمرين ومرافقتهم مع توفير خدمات خاصة بالمستثمرين غير المقيمين ومساعدتهم على اكمال كل الإجراءات المطلوبة.
- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الاراضي التي سيتم اقامة المشاريع الاستثمارية عليها.

من خلال مهام المرافقة فان اللجنة تعمل على المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في اطار الاستراتيجية التي تحددها الولاية.

المبحث الثاني: دور اللجنة في منح الامتياز لترقية الاستثمارات.

ولقد قسمنا هذه الدراسة إلى مطلبين تناولنا في المطلب الأول عقد الامتياز من مفهومه وطرق منحه او ابرامه ثم تلوناه بالمطلب الثاني عن تحقيق اللجنة و دورها التقريري من أجل منح الامتياز في ظل قانون المالية 2020.

المطلب الأول: عقد الامتياز.

يتعين علينا قبل إبراز دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الاستثمار في منح عقد الامتياز كأداة شراكة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص أن نعرف أولاً بهذا العقد ونبين أركانه وخصائصه وهو ما سيتم معالجته في فرعين اساسيين .

الفرع الأول : مفهوم عقد الامتياز

أولاً / تعريف عقد الامتياز: سنتولى فيه عرض التعريف التشريعي الفقهي والتعريف القضائي.

(أ)التعريف التشريعي: الأصل أن المشرع يعزف عن إعطاء تعريف لمصطلحات قانونية تاركا هذه المهمة للفقهاء والقضاء غير انه وبالرجوع لبعض القوانين نجدها قد عرفت عقد الامتياز من ذلك المادة 4 من الأمر 96-13 المؤرخ في: 15 يونيو 1996 و

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

المتضمن قانون المياه: (يقصد بالامتياز بمفهوم القانون عقد من عقود القانون العام، تكلف الإدارة بموجبه شخصا اعتباريا عاما أو خاصا، قصد ضمان أداء خدمة ذات منفعة عمومية).¹

(ب)التعريف الفقهي: اعتبر الدكتور سليمان الطماوي عقد الامتياز من أشهر العقود الإدارية المسماة، ولعله كما قال أهمها أيضا في الدول غير الاشتراكية. وعرفه أنه "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان او شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنتها عقد الامتياز.

وعرفه الدكتور عصمت عبد الله الشيخ بأنه: "اتفاق يتم بين الإدارة وبين أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه يتعهد الملتزم بتقديم خدمة عامة للجمهور على نفقته وتحت مسؤوليته وطبقا للشروط التي يحددها ذلك الاتفاق من حيث السعر أو من حيث الكيفية التي تؤدي بها الخدمة وذلك مقابل الإذن لهذا الفرد أو لهذه الشركة باستغلال المشروع لفترة معينة من الزمن ويقوم الاستغلال عادة في صورة التصريح للملتزم بتحصيل رسم معين من المنتفعين من المرفق"².

وعرف جانب من الفقه في الجزائر عقد الامتياز بأنه: عقد أو اتفاق، تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا (فرد) أو شخصا معنويا من القانون العمومي (بلدية مثلا) أو من القانون الخاص (شركة مثلا) يسمى صاحب الامتياز بتسيير و استغلال مرفق عمومي لمدة محددة، ويقوم صاحب الامتياز

¹ الأمر 96-13 المؤرخ في: 15 يونيو 1996 ، المتضمن قانون المياه.

² حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص81.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي ، يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعين بخدمات المرفق.

ورغم أن عقد الامتياز يعتبر عقدا يتجلى فيه مبدأ سلطان الإرادة كأى عقد ولو في جوانب جزئية ومحددة، إلا أنه مع ذلك يتضمن جوانب عامة ويحتوي على سلطات إدارية معترف بها لجهة الإدارة تمارسها تجاه المتعهد بما يجعله أكثر اقترابا من عقود القانون العام.

ج) التعريف القضائي: جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في: 9 مارس 2004 قضية رقم: 11950 فهرس رقم: 11952 ما يلي: "أن عقد الامتياز التابع لأمالك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأمالك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع أتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه..."¹

من هذا التعريف يتضح لنا أن مجلس الدولة اعترف صراحة بالطابع الإداري والطابع العام لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها تجاه الطرف المتعهد.²

ثانيا/ أركان عقد الامتياز:

يتميز عقد الامتياز بأركان خاصة تميزه عن غيره من العقود الأخرى

- من حيث الأطراف أو ما يطلق عليه بالجانب العضوي:

¹ قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في: 9 مارس 2004 قضية رقم: 11950.
² عمار بوضياف: عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص مداخلة: كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص 3.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

و يتمثل أساسا أن عقد الامتياز أو الالتزام يضم وجوبا جهة إدارية ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية من جهة وأحد الأفراد أو الشركات من جهة أخرى

المحل: ينصب عقد الامتياز أو الالتزام على إدارة مرفق عام عادة ما يكون اقتصاديا فلا يتصور أن تعهد الإدارة لأحد الأفراد أو الشركات بإدارة مرفق إداري لما في ذلك من خطورة تمتد آثارها لفئة المنتفعين. ثم أن المرافق الإدارية عادة لا تستدرج في نشاطها القطاع الخاص بحكم عدم استهدافها لمعيار الربح. وهو المعيار المحرك لهذا القطاع.

الشكل: إن نقل المرفق لأحد الأفراد أو الشركات يتم بموجب وثيقة رسمية تتضمن جميع الأحكام المتعلقة بتسيير المرفق وضمان أداء الخدمة والتي تضعها الإدارة بإرادتها المنفردة ويجب على الملتزم التقيد بها إذا رضي التعاقد مع الدولة أو الولاية أو البلدية.

ومن هنا فلا إلزام إلا بموجب دفتر الشروط تحدد فيه الإدارة سلفا سائر الأحكام المتعلقة بتسيير المرفق بما في ذلك الأحكام التي تمتد آثارها إلى فئة المنتفعين.

وجدير بالإشارة أن عقد الامتياز وإن تجسد في رابطة قانونية تجمع بين الإدارة والمتعاقد معها، إلا أن هذا العقد يبني أساسا على دفتر شروط تقوم الدولة أو الولاية أو البلدية بإعداده. ومثال ذلك دفتر الشروط المتعلق بالامتياز الممنوح من الدولة إلى البلديات لاستغلال المحلات التجارية للعرض السينمائي والمنشئ بموجب قرار وزاري مشترك المؤرخ في: 17 مارس 1967 (جريدة رسمية رقم 26).¹

وكذا دفتر الأعباء النموذجي المتعلق بمنح امتياز الطريق السريع والمنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 96-38 المؤرخ في: 8 سبتمبر 1996 (جريدة رسمية رقم 55).

¹ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 04.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

ثالثا: خصائص عقد الامتياز.

نستنتج من التعريف التشريعي والتعريفات الفقهية والقضائية سابقة الذكر أن عقد الإمتياز يتمتع بالخصائص التالية.

1- أنه عقد إداري يربط بين سلطة إدارية وبين أحد الأفراد أو الشركات. وليس هناك ما يمنع أن يربط عقد الامتياز بين شخص إداري وشركة من القطاع العام.

2- إن الإدارة في هذا العقد بالذات تتمتع بسلطات استثنائية تفرضها صفتها كشخص من أشخاص القانون العام. وهذا بغرض حماية فئة المنتفعين.

3- يلزم المتعاقد مع الإدارة أن يتولى تسيير مرفق عام يحدده العقد. ويتقيد بكل الضوابط بما فيها المالية. وكذلك تجسيد المساواة بين فئة المنتفعين.

4- يتحمل الملتزم في عقد الامتياز النفقات الناتجة عن تسيير المشروع ويضمن له سيرا منتظما ومطردا. وبالمقابل تلتزم جهة الإدارة في حال اختلال توازنه المالي بأن تعيد له هذا التوازن وهذا ما أقره القضاء المقارن.¹

الفرع الثاني: طريقته، وشروط وإجراءات منح الامتياز.

قبل إبرام عقد الامتياز فانه يتوجب الحصول على قرار منح الامتياز نفصل ذلك كما يلي :

إيداع ملف طلب منح الامتياز:

يتقدم طالب الامتياز أمام الهيئات المكلفة بتسيير العقار الموجه للاستثمار من أجل الاستفسار عن الاراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية ويعفى المستثمرين الاجانب من احضار الرخصة الادارية الصادرة عن الوالي المنصوص عليها في المادة 01 المرسوم 344/83 المؤرخ في: 21 ماي 1983 المعدل لبعض احكام المرسوم

¹ المرجع نفسه، ص05.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

15/64 المؤرخ في: 20 يناير 1963 المتعلق بحرية المعاملات¹ مكتفين بالتصريح بالاستثمار حيث ان المستثمرين الاجانب يفرض عليهم التقدم وجوبا الى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار للتصريح بالاستثمار من اجل الحصول على وعاء العقاري وذلك وفقا للوثيقة المسندة بموجب احكام المرسوم 98/08 المؤرخ في: 24 مارس 2008 المتعلق بشكل التصريح بالاستثمار وطلب مقرر منح المزايا و رفضت ايضا على المستثمرين الاجانب التقييد بحد اقصى من الملكية بنسبة (49) عند انجاز الاستثمارات مهما كان القطاع التي تنشط فيه حيث تتج في اطار شراكة تكون المساهمة الوطنية المقيمة بنسبة (51) على الاقل من راس المال الاجتماعي مقسمة على عدد من الشركاء لضمان هيمنة المستثمر الاجنبي و يتم الحصول على عقار صناعي من خلال التوجه الى هيئات مختلفة حسب طبيعة الاستثماري كما يلي:

اولا: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري :

يقدم هذا الطلب الى هذه الوكالة اذا كان الاصل العقاري المرغوب فيه يدخل في حافظتها العقارية و تتمثل هذه الاملاك في:

- الاصول المتبقية الناتجة عن المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة.
- الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية في حالة نشاط والتي ليست ضرورية او زائدة لنشاط هاته المؤسسات.
- الاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية لعدم تخصيصها او منحها او بسبب عدم استخدامها رغم انه تم منحها.

¹ المادة 01 من المرسوم 344/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 يعدل بعض احكام المرسوم رقم: 15/64 المؤرخ في 20 يناير سنة 1964 و المتعلق بحرية المعاملات.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

- هذه الاصناف الثلاثة من الاملاك تعد جزءا من الاملاك الخاصة للدولة وكذا جميع.
- الاملاك التي يوكل مالکها مهمة تسييرها الى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.
- الاملاك الخاصة بالوكالة التي اكتسبتها من اموالها الخاصة من اجل اعادة بيعها للمستثمرين بعد تهيئتها و تجزئتها.

ثانيا :لجنة المساعدة على تجديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار:

تمارس لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات وضبط العقار صلاحياتها في مجال المساعدة على تحديد موقع الاستثمارات على العقارات و الاملاك الواقعة في مناطق النشاط او تلك العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي لا تنتمي الى الحافظة العقارية الموكلة تسييرها الى الوكالة الوطنية و الضبط العقاري وكذلك العقارات الموجودة داخل محيط (المدن الجديدة).

ثالثا: المجلس الوطني للاستثمار:

في المشاريع تمثل منفعة خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني وذلك طبقا لما هو منصوص عليه في الامر رقم: 03/01¹ المتعلق لتطوير الاستثمار عند تقديم طلب الامتياز لابد ان نبين نوع الاستثمار و الامكانيات المالية الموجودة و المناطق التي يرغب الاستثمار فيها و جنسيته و معلومات اخرى تخصه.

و للحصول على وعاء عقاري سياحي يتم التوجه الى الوكالة الوطنية للتطوير السياحة كما يلي:

¹ المادة 05 من الأمر رقم: 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

الوكالة الوطنية لتطوير السياحة:

نص المشرع للمادة 5 من الامر 04/08 على ذكر هيئات اخرى تختص باقتراح منح الامتياز الى جانب الهيئات الاخرى من بينها الوكالة الوطنية لتطوير السياحة التي اصبحت توافق على منح الامتياز عوض ان تقترحه¹ حيث يشترط المشرع موافقة الوزير المكلف بالسياحة و موافقة الوكالة سالفه الذكر وذلك بالنسبة للأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.²

قرار منح الامتياز بالتراضي:

نصت عليه المادة 5 من الامر 08/04 بانه: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي وذلك بعد موافقته او اقتراح جهات و هذا ما تناولته تعليمة وزارية المشتركة رقم: 01 مؤرخة في: 2015/08/06 اين اشارة هذه التعليمه الى ان حق الامتياز يكون عن طريق التراضي وتم بذلك الغاء طريقة التعاقد عن طريق المزايدة كما جعل المشرع شكل التراضي اما بسيطا او تراضي بعد الاستشارة بكل الوسائل المكتوب الملائمة وقد اكد المشرع ايضا على الطابع الاستثنائي لي التراضي.³

الفرع الثالث: اجراءات قرار منح الامتياز بالتراضي:

ويكون اما بالموافقة او الاقتراح او التنسيق:

اولا : الموافقة:

¹ لكل مخلوف ، المذكرة السابقة، ص 137.

² عدة مصطفىاوي، التنظيم القانوني السياحي في الجزائر ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس نوفمبر 2014، ص 174.

³ المادة 41 من المرسوم الرئاسي 247/15 لمؤرخ في 2015/09/16 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام، الجريدة لرسمية العدد 50.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

يرسل طلب الاقتناء او الحصول على طلب الامتياز مرفقا بملف الاستثمار من طرف وزير السياحة الى اللجنة المختصة ويجب عليها إبداء رايها خلال 15 يوما.

ثانيا : الاقتراح والتنسيق:

وذلك بأخذ مشورة فرد او جهة معينة وتأخذ المشورة صورتين اما غير وجوبية لا تأثر على صحة القرار الاداري كاقترح المدير الولائي المكلف بالاستثمار.

ثالثا : التنسيق:

ويكون مع لجان معتمدة كلجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار و الضبط العقاري التي تديرها مديرية الصناعة وهي موضوع بحثا ومن اجل تركيز طلبات الاستثمار تتم الاستعانة مديرية المؤسسات الصغيرة التي تحدد الملف اللازم لطلب الاستثمار وتدرس الطلبات دراسة تقنية و اقتصادية لتساعد اللجنة في اتخاذ قرارها حول اختيار المستثمر ثم تقوم اللجنة بإرسال الطلبات المقدمة امامها الى ادارة املاك الدولة من اجل دراسة الطبيعة القانونية للأراضي التي سيتم عليها المشروع بالنظر الى اختصاصها فب هذا المجال بعده تتخذ اللجنة بالمقارنة مع ما توصلت اليه من معلومات و دراسة الى مدى قابلية الطلبات لمنح الامتياز و التي توجه الى الوالي ليرخص بمنح الامتياز¹ وذلك كله قبل صدور قانون المالية لسنة 2015 ثم قانون المالية لسنة 2020 والذي منح هذه الصلاحية الى اللجنة الولائية لتصبح جهة تقرير لا جهة اقتراح وهو ما سيتم تفصيله اسفله.

¹ المادة 34 من قانون المالية سنة 2013.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

المطلب الثاني: تحقيق اللجنة ودورها التقريبي من أجل منح الامتياز في ظل قانون
المالية 2020.

أولا /سحب صلاحيات منح العقار من الولاية و اعادتها الى "كالبيراف":

امر وزير الصناعة و المناجم مدراء الصناعة عبر الوطن بسحب صلاحيات منح العقار الصناعي من الولاية تنفيذا لما تضمنه قانون المالية 2020 واعدتها الى "الكالبيراف" تحت مسؤولية مدير الصناعة وقد ابرق الوزير المدراء الولاة بتعليمية تحمل طابع "المستعجل" اطلعت عليها "السلام" يلزمهم من خلال بإلغاء أحكام نص عليها قانون المالية التكميلي لسنة 2015 والذي كان يمنح الحق للولاية في التصرف في اراضي الامتياز واعادة هذه الصلاحيات للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار " كالبيراف" مثلما كان معمولا به قبل سنة 2014 والتي يكون مدير الصناعة عضو فيها مكلفا بأمانتها.

هذا وجاء في التعليمية ذاتها "في انتظار صدور نص يعدل ويتم المرسوم التنفيذي المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها و سيرها وبعد صدور مادة في قانون المالية 2020 تعدل شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة لأملاك الدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فقد تمت اعادة وضع حيز العمل لجنة المساعدة وموضوع البحث يكون مدير الصناعة مشرفا على امانتها".¹

ويكلف مدراء الصناعة بـ :

- استقبال الملفات و مراقبة الوثائق المكونة لها.
- اقتراح جدول اعمال للجنة الولاية للمساعدة على تحديد الموقع.

¹ قانون المالية تكميلي لسنة 2015.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

- المشاركة في اجتماعات اللجنة و اعداد محاضرها.
- وضع تحت تصرف اللجنة كل المعلومات والوثائق اللازمة لضمان السير الحسن للاجتماعها.
- التنسيق مع الادارات و الهيئات المعنية من اجل اعداد جرد للأصول العقاري المتوفرة الموجهة للإستثمار.
- اعداد حوصلة للأراضي المبنية او غير مبنية الممنوحة للمستثمرين.
- كما يتعين على منحي العقار تسجيل الطلبات في سجل يتم من قبل اللجنة التأشير عليه وامضائه مدير الصناعة والمناجم ويتم تسليم لأصحاب الملفات موثق الدولة ومن ثم تبليغ صاحب الملف في مدة 10 ايام في الصيق ذاته.
- امر وزير الصناعة والمناجم مدرائه الولائيين بمتابعة انجاز المشاريع من اجل ضمان الاستغلال الفعلي للعقار الممنوح حسب النشاط الذي منح من أجله العقار في ظل الاحترام الصارم للأجال مع وضع الية متابعة تشرف عليها لجان فرعية واعذار المستفيد في حالة تأخر انجاز مشروعه مثلما هو محدد في دفتر الشروط وتقدم تقارير بخصوصها الى اللجنة الولائية للموقع كل 6 أشهر.
- وجاء قرار سحب صلاحية التصرف في العقار من الولاية بسبب فشلهم في تسيير هذا الملف الذي شابه في السنوات الاخيرة لبس كبير وتفجرت بخصوصه قضايا فساد من العيار الثقيل كان ابطالها مسؤولون كبار في الدولة وكذا رجال اعمال مكنوا من العقار بطريقة غير قانونية يقبع جلهم حاليا في المؤسسات العقابية بتهم الحصول على امتيازات غير مشروعة.¹

¹ تعليمية وزير الصناعة والمناجم لسنة 2020.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

ثانيا / شروط الحصول على الموافقة من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير
الإستثمار وضبط العقار لاقتناء الاوعية العقارية الصناعية والاستفادة من عقود
الامتياز وفقا للتعديل الجديد :

حددت تعليمة وزير الصناعة سالفة الذكر سبع شروط للراغبين في الحصول على أوعية
عقارية لتجسيد مشاريع استثمارية من أجل قبول ملفاتهم من قبل اللجنة تتمثل وفقا لما ورد
في الوثيقة او التعليمة ذاتها أن يتضمن ملف طالب العقار:¹

- مخطط تمويل يبين المساهمة الشخصية للمترشح لامتياز العقار.
- طبيعة النشاط.
- مبلغ الإستثمار وعدد مناصب الشغل المزمع انشاؤها.
- التأثيرات المحتملة للمشروع على الاقتصاد الوطني والمحلي سيما ما يخص.
استبدال الواردات وامكانية التصدير.
- تدعيم الدراسة التقنية الاقتصادية بمخطط كتلة للموقع بين مكونات البنيات
والتهيئات المزمع انجازها.
- تحديد المساحة اللازمة وموقعها والاحتياجات اللازمة من ماء غاز وكهرباء.
- تضمين مشروع تمهيدي موجز للإنجاز المزمع القيام.

¹ تعليمة وزير الصناعة والمناجم لسنة : مرجع سابق.

الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار على مستوى الولاية

خلاصة الفصل:

انطلاقا مما سبق بيانه يمكن ان نستخلص ان المشرع وفي اطار تطوير الاستثمار ودعم مشاريعه عمد الى خلق مؤسسات وأجهزة محلية تناط لها السهر على هذه المساعي في سبيل النهوض بالاقتصاد الوطني وتعتبر اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وتطوير الاستثمار نموذجا حيا عن تلك الاجهزة باعتبارها لجنة ادارية تم استحداثها بموجب المرسوم 120/07 أين نصت المادة الاولى منه على أن هذا المرسوم يهدف الى تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيبتها وسيرها وهو ايضا ما تضمنه المرسوم التنفيذي 20/10 المؤرخ في **جانفي 2010** والذي احتوى على **12** مادة نظمت تشكيلة اللجنة ثم دورها والمهام المنوطة بها لكن دور اللجنة تم تعديله بموجب قانون المالية لسنة **2015** وكذا **2020** وهو ما أكدته تعليمة السيد وزير الصناعة بهذا الصدد اين تحول دور اللجنة سيما فيما يخص منح الاعتماد من جهة اقتراح الى جهة منح وفقا لما سيتم بيانه اعلاه.

وما لوحظ على كل النصوص القانونية المنظمة لسير اللجنة أنها لم تحدد الطبيعة القانونية التي تتمتع بها هذه الاخيرة بل تم التركيز فقط على تبيان دورها في مجال ترقية الاستثمار خاصة فيما تعلق بمنح عقود الامتياز وهو ما تضمنه خاصة المواد **01، 02، 04، 05** من المرسوم التنفيذي **20/10**.

الخطبة

الخطبة

إن دراسة موضوع الإستثمار من جوانبه القانونية المتمثلة أساسا في الإطار التحفيزي والتنظيمي وكذا الإشارة إلى مختلف النصوص القانونية التي عبرت من خلالها الدولة عن تخليها عن الدور المراقب و انتقالها إلى الدور المحفز يجعلنا في نهاية هذا البحث نقف على بعض النتائج.

إن الدولة الجزائرية سعت إلى تحقيق هذا الدور من خلال ترسانة قانونية هامة سواء في القانون الإطار الذي يسمح بتجسيد المشاريع الإستثمارية وكذا في إطار النصوص الخاصة التي تنظم الإستثمار في بعض الأنشطة كما رأينا، ولا يوجد ما يمنع من تطبيق النصين الخاص والعام في مجال تجسيد مشروع إستثماري معين في حالة توافق النصين إلا أنه في حالة التناقض تكون الأولوية للنص الخاص.

النتائج المتوصل لها: - أن المشرع الجزائري خصص عبر مختلف القوانين التي نظمت مجال الإستثمار جزءا هاما من المواد لمجال الحماية وذلك من خلال منحه وبصفة مباشرة عدة ضمانات للمستثمرين، وعيا منه لما لهذه الضمانات من دور في توفير جو إقتصادي وتجاري مواتي وأكثر ملاءمة لإنجاز إستثماراتهم واستغلالها الإستغلال الأمثل، وقد حاول المشرع في كل مرة عند تعديله أو سنه لقانون جديد تجنب كل ما شاب القانون السابق من نقائص و ثغرات التي تظهر من خلال الممارسة والتطبيق، قصد الوصول إلى إطار قانوني متكامل، وقد تمثلت أهم هذه الضمانات في عدم التمييز بين المستثمرين الوطنيين والأجانب وكذا حماية وضمان الحقوق والمنافع التي حصل عليها هؤلاء المستثمرين من تصرفات السلطات العامة في الدولة المضيفة لاسيما حمايتها من التأميم و نزع الملكية وكل تصرف آخر تقوم به الدولة ويكون له نفس الأثر.

- ووعيا من المشرع بأهمية وضع جهاز رقابي فعال يسهر على حسن تطوير المشاريع الاستثمارية و تفعيل الاوعية العقارية فقد خلق لجنة المساعدة على تحديد الموقع وتطوير الاستثمار وضبط العقار حتى تقوم بكل هذه الادوار وقد عدل في صلاحياتها لتتسم بالمرونة والفعالية ويتلاءم مع طبيعة الاشكالات المتعلقة بالإستثمار حيث اعترف لها بصلاحيات منح عقد الامتياز وتم سحب صلاحية التصرف في العقار من الولاية بسبب فشلهم في تسيير هذا الملف الذي شابه في السنوات الاخيرة لبس كبير وتفجرت بخصوصه قضايا فساد من العيار الثقيل كان ابطالها مسؤولون كبار في الدولة وكذا رجال اعمال مكنوا من العقار بطريقة غير قانونية يقبع جلهم حاليا في المؤسسات العقابية بتهم الحصول على امتيازات غير مشروعة لذلك فالسؤال الذي يبقى مطروح ماهي النتائج المحققة ميدانيا ؟ أو بمفهوم لغة الأرقام ما هو عدد المشاريع الإستثمارية التي جسدت في ظل تفعيل الدور الرقابي للجنة.

- من خلال هذه الدراسة كذلك لاحظنا الكم القليل للنصوص القانونية التي صدرت في مجال تنظيم عمل اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وتطوير الاستثمار؟.

لم نرد في حقيقة الأمر الإجابة على هذا التساؤل من خلال الإستعانة بإحصائيات ترد يوميا في الصحف الوطنية وكذا في المجالات الإقتصادية لأن الأمر يختلف ما بين عدد المشاريع المصرح بها أمام اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وتطوير الإستثمار وعدد المشاريع المحققة فعليا على أرض الواقع.

التوصيات:

1-لابد من ضرورة صدور نصوص قانونية وتنظيمية من أجل تنظيم عمل اللجنة وضمان حسن سيرها وتفعيل ادوارها الرقابية والتحفيزية لانجاح المشروع الاقتصادي .

2- كما أن تجسيد المشاريع الاستثمارية ميدانيا يتطلب بالإضافة إلى تكريس الضمانات القانونية والقضائية توفير المناخ الملائم لهذه العمليات ، كون تجسيدها مرتبط بعدة قطاعات من بينها تهيئة أرضية قوية لتجسيد المشاريع والمنشآت القاعدية

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

I. قائمة المصادر:

أ- الأوامر:

- (1) الأمر رقم: 284/66 المؤرخ في: 15/09/1966، يتضمن قانون الإستثمارات الجريدة الرسمية عدد 80 مؤرخة في: 17/09/1966.
- (2) الأمر 284/66 المؤرخ في: 15 سبتمبر 1966.
- (3) الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47 لسنة 2001.
- (4) الأمر 13/96 المؤرخ في: 15 يونيو 1996 ، المتضمن قانون المياه.
- (5) الأمر المؤرخ في: 20/08/2001 المتضمن تطوير الإستثمار.
- (6) الأمر 03-01 المؤرخ في: 20/08/2003 المتعلق بتطوير الاستثمار .
- (7) الأمر المؤرخ في: 20/08/2001 المتضمن تطوير الإستثمار.
- (8) الأمر رقم: 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار.
- (9) الأمر 03/11 المتعلق بالنقد والقرض.
- (10) الأمر 08/06 المؤرخ في: 15 جويلية 2006 المعدل المتمم للأمر 03-01 الجريدة الرسمية عدد 47، لسنة 2006.

ب- القوانين:

- (1) القانون رقم 63-277 المؤرخ في: 26 جويلية 1963 المتضمن قانون الإستثمارات المعدل والمتمم.
- (2) القانون رقم: 82-11 المؤرخ في: 21/8/82، المتعلق بالإستثمار الإقتصادي الوطني الخاص، جريدة رسمية عدد 34.
- (3) القانون رقم: 82-13 مؤرخ في: 28/8/1982، يتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الإقتصاد وسيرها جريدة رسمية عدد 35.

قائمة المصادر والمراجع

- (4) القانون رقم: 90-90 مؤرخ في: 90/4/14 يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 16. المعدل المتمم
- (5) القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية
- (6) قانون المالية سنة 2013.
- (7) قانون المالية تكميلي لسنة 2015.
- (8) القانون 08-15 المؤرخ في: 2015/12/03، المتعلق بقانون المالية 2016.
- (9) القانون 09-16 المؤرخ في: 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47.

ج- المراسيم التنظيمية:

- (1) المرسوم 344/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 يعدل بعض احكام المرسوم رقم : 15/64 المؤرخ في 20 يناير سنة 1964 و المتعلق بحرية المعاملات.
- (2) المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 93/10/5 يتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية عدد 64.
- (3) المرسوم التنفيذي رقم: 97-320 مؤرخ في: 97/8/24 يحدد كيفيات تطبيق المادة 43 من المرسوم التشريعي رقم: 93-12 الجريدة الرسمية عدد 57.
- (4) المرسوم التنفيذي 120/07، المؤرخ في: 2007 /04/23، يتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 27.
- (5) المرسوم التنفيذي 120/07، المؤرخ في: 2007 /04/23، يتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ، الجريدة الرسمية ، العدد 27.
- (6) المرسوم التنفيذي رقم: 10-20 المؤرخ في: 2010/01/12 ،يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.

قائمة المصادر والمراجع

(7) المرسم الرئاسي 247/15 لمؤرخ في 2015/09/16 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية العدد 50

د - القرارات الوزارية:

(1) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1966/06/08، الجريدة الرسمية عدد 73 و كذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1966/08/11، الجريدة الرسمية 75.

هـ - التعليمات:

(1) تعليمة وزير الصناعة والمناجم لسنة 2020.

و - المذكرات:

(1) آمال يوسفى: الإستثمار الأجنبي المباشر في ضل التشريعات الحالية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، السنة الجامعية 2018.

(2) بن بوزيد حمادة: دور الجباية في التحريض على الإستثمار وأثرها وحدودها، مذكرة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المعهد الوطني للمالية 1989.

(3) بن ناجي الشريف: المصطلحات القانونية، المرجع باللغة الفرنسية.

(4) حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

(5) صحراوي على: مظاهر الجباية في الدول النامية وأثرها على الاستثمار الخاص من خلال إجراءات التحريض الجبائي، رسالة ماجستير 1992، ص 59. نقلا عن وشان

أحمد ، دور الجباية في تشجيع الاستثمار الخاص من خلال سياسة التحفيز.

(6) عمار بوضياف: عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص مداخلة: كلية الحقوق والعلوم السياسية.

(7) عدة مصطفىاوي: التنظيم القانوني السياحي في الجزائر، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس نوفمبر 2014.

(8) عمر حمدي باشا - ليلي زروقي: المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة 10.

الْفَهْرِسْتِ

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
أ-ج	مقدمة
29/7	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للاستثمار في الجزائر
7	المبحث الأول: التنظيم القانوني للاستثمار
8	المطلب الأول: مفهوم الاستثمار
8	الفرع الأول: تعريف الاستثمار
9	الفرع الثاني: تطوير الأحكام المتعلقة بالاستثمار
22	المطلب الثاني: الوعاء العقاري المستغل في الاستثمار
22	الفرع الأول: الاملاك الوطنية الخاصة
26	الفرع الثاني: الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية
27	المبحث الثاني: الضمانات والامتيازات الممنوحة لتجسيد المشاريع والاستثمارات
27	المطلب الأول: الضمانات
28	المطلب الثاني: الامتيازات
47/31	الفصل الثاني: دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار على مستوى الولاية
33	المبحث الأول: المتابعة والمرافقة للمشاريع الاستثمارية
33	المطلب الأول: مهام المتابعة
34	المطلب الثاني: مهام المرافقة
35	المبحث الثاني: دور اللجنة في منح الامتياز لترقية الاستثمارات
35	المطلب الأول: عقد الامتياز
44	المطلب الثاني: تحقيق اللجنة ودورها التقريري من أجل منح الامتياز في ظل قانون المالية 2020
51/50	الخاتمة

فهرس المحتويات

قائمة المصادر و المراجع	53
فهرس المحتويات	/