

أثر الثبات التشريعي على تسيير العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية Impact of legislative stability on the management of property geared towards the completion of investment projects

حنان ميساوي*، المركز الجامعي مغنية، الجزائر، missaoui.hanane@live.fr

تاريخ قبول المقال: 2022/10/04

تاريخ إرسال المقال: 2022/08/09

الملخص:

يعد مبدأ الثبات التشريعي من مقومات الأمن القانوني كإحدى الضمانات الجاذبة للاستثمار، لذا تم تكريسه صراحة بموجب التعديل الدستوري لسنة 2020، وكذا النصوص المتعلقة بالاستثمار، آخرها قانون الاستثمار لسنة 2022.

إن كثرة النصوص القانونية ذات الصلة بالاستثمار في العقار الصناعي، وتناثرها وكثرة التعديلات الواردة عليها إما بموجب قوانين المالية أو قوانين المالية التكميلية أثرت على فعالية وفعالية هذا المبدأ، غير أن ذلك كان بهدف دفع وتيرة الاستثمار وحماية حقوق المستثمرين خاصة بإقرار مبدأ رجعية القوانين كضمانة من جهة، وحماية العقار محل الاستثمار من جهة أخرى.

الكلمات المفتاحية: الثبات التشريعي، العقار الصناعي، الأملاك الوطنية.

Abstract:

The principle of legislative stability is one of the foundations of legal security as one of the attractive guarantees of investment. It is therefore explicitly enshrined in the constitutional amendment of 2020, as well as the provisions on investment, the latest of which is the Investment Act of 2022. The proliferation of legal texts relating to investment in industrial real estate, their scattering and the many amendments to them either under finance laws or supplementary financial laws have affected the effectiveness and effectiveness of this principle, but this has been aimed at accelerating investment and protecting investors' rights, especially by establishing the retrospective of laws as collateral on the one hand, and protecting the property in question on the other.

Key words: Legislative stability, industrial property, national property.

المقدمة:

يعتبر الأمن القانوني إحدى ركائز دولة القانون وأساس تحقيق جودة وفعالية القواعد القانونية، وهو يقوم على عدة عناصر منها ضمان الوصول إلى القانون ماديا وفكريا، إمكانية التنبؤ به، وكذا استقرار التشريعات الذي يعتبر العامل الأساسي لتوفر العناصر السابقة.

ويعد الثبات التشريعي أهم العوامل الجاذبة للاستثمار، لاسيما فيما يتعلق بمجال العقار الصناعي، أين يمثل الحصول على هذا الأخير هاجسا أساسيا لدى المستثمرين، فالنظام القانوني الذي يخضع له هذا النوع من العقارات، إما أن يشكل حافزا عند توفره أو تنازل الدولة عنه لهم، أو يشكل مثبطا له عند مواجهته لعراقيل تحول دون الحصول عليه أو عند خضوعه لقوانين غير مستقرة، غير واضحة ومتناثرة مما يؤدي إلى جهلهم بأحكامها، وبعث الشعور بعدم الطمأنينة لانعدام الثقة، وهذا ما يؤدي إلى تلاشي عناصر الأمن القانوني وبالتالي تلافي الاستثمار في هذا المجال.

والجزائر من بين الدول التي حرصت على تكريس الأمن القانوني في قوانينها سواء ضمينا عن طريق النص على مقوماته كالثبات أو الاستقرار التشريعي وذلك مثلا في القوانين المتعلقة بالاستثمار التي عرفت الجزائر منذ سنة 1993 إلى غاية سنة 2022، أو صراحة وذلك ما نص عليه لأول مرة التعديل الدستوري لسنة 2020¹، حيث تسهر الدولة عند وضعها للتشريع المتعلق بالحقوق والحريات على ضمان الوصول إليه ووضوحه واستقراره تحقيقا للأمن القانوني، وهذا يعد ضمانا أساسية لممارسة الحريات العامة والتي منها حرية الاستثمار المضمونة دستوريا²، وبالتالي يتحقق الأمن القانوني بتحقيق وضوح القواعد القانونية واستقرارها واستقرار المراكز القانونية الناتجة عنها للمستثمرين.

وبالعودة إلى التجربة الجزائرية في مجال الاستثمار والمجهودات التي بذلتها في سبيل دفع عجلة الاقتصاد وتحفيز المستثمرين عن طريق منح مزايا وإعفاءات لتشجيعهم، من جهة وحماية العقار الصناعي الذي كان محل تجاوزات وتلاعبات من طرف المستثمرين غير الحقيقيين والمضاربين من جهة أخرى، مما أدى بالمشروع الجزائري إلى التدخل في كل مرة لتحقيق هذه الأهداف، غير أن ذلك يطرح التساؤل حول كيف استطاع المشرع الجزائري الموازنة بين ضرورة ترقية وتطوير الاستثمار الذي ينصب على العقار الصناعي وحمايته، دون المساس بالأمن القانوني واستقرار المنظومة التشريعية الخاصة به؟

¹ المادة 3/34 من التعديل الدستوري لسنة 2020، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020: جريدة رسمية رقم 82، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2020.

² المادة 61 من التعديل الدستوري لسنة 2020، المذكور سابقا.

وللإجابة عن هذه الإشكالية سنعتمد المنهج الوصفي والتحليلي للنصوص القانونية الصادرة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، ومقارنتها للوقوف على مدى استقرار المنظومة التشريعية المتعلقة بالاستثمار في العقار الصناعي وفقا لما أثبتته الواقع العملي وتقييمها، وعليه سنقسم دراستنا إلى مبحثين نتطرق في الأول إلى مرحلة عدم الثبات التشريعي كعائق للاستثمار في العقار الصناعي، في حين سنتطرق في الثاني إلى مرحلة اثبات النسبي لطرق تسيير العقار الصناعي.

المبحث الأول: مرحلة عدم الثبات التشريعي كعائق للاستثمار في العقار الصناعي

يعرف الأمن القانوني بأنه "التزام السلطات العمومية بضمان قدر من الثبات للعلاقات القانونية وحد أدنى من الاستقرار للمراكز القانونية، كي يتمكن الأشخاص من التصرف باطمئنان على هدي من القواعد والأنظمة القانونية القائمة بإعمالها وترتيب أوضاعهم على ضوءها دون التعرض لتصرفات مباغطة تهدم توقعاتهم المشروعة وترزع استقرار أوضاعهم القانونية"³.

تظهر من هذا التعريف أهمية الأمن القانوني وثبات واستقرار النصوص القانونية والتي تؤدي إلى جذب المستثمر سواء المحلي أو الأجنبي إذا ما توفرت، غير أن الواقع أثبت عكس ذلك فيما يتعلق بطرق استغلال العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والذي عرف تذبذبا شديدا خاصة قبل سنة 2008، نتيجة التعديلات المتكررة لأحكام المتعلقة به، بل حتى تضمنت نصوصا جديدة وإلغاء أخرى، وكل ذلك تبرره محاولة المشرع الجزائري في سد النقائص والثغرات التي طالت هذه النصوص والنهوض بالاستثمار في هذا النوع من العقار، لذا سنتطرق فيما يلي إلى المراحل التي مرت بها طرق تسييرها والتي تميزت بعدم الاستقرار وأثرها على الاستثمار.

المطلب الأول: عقد التنازل كنمط لتسيير العقار الصناعي

تأثر النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر بالظروف التي عاشتها سواء السياسية أو الاقتصادية، كما كان موضوع الاستثمار من أولويات المشرع الجزائري منذ الاستقلال، وذلك من خلال القانون رقم 63-277⁴ المتعلق بالاستثمار غير أنه فتح المجال للمستثمرين الأجانب فقط دون المحليين،

³ لعويجي عبد الله، الأمن القانوني وعوائق تحقيقه في الجزائر، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة قسنطينة، الجزائر، مجلد 6، عدد 2، سنة 2021، ص 102.

⁴ Loi n° 63-277 du 26 juillet 1963, portant code des investissements, journal officiel n° 53 du 2 aout 1963.

رغبة منه في تفعيل الاستثمار العمومي، والأمر نفسه سعى إليه حتى مع صدور الأمر رقم 66-284⁵ الذي أخضع الاستثمار في مجال الصناعة لترخيص مسبق من قبل السلطات الإدارية سواء كان المستثمر شخصا عاما أو خاصا، وطنيا أو أجنبيا.

وبصدور المرسوم رقم 73-45⁶ تم تبني أول نمط لاستغلال العقار الصناعي وهو عقد التنازل في إطار المناطق الصناعية المنشأة بموجبه، إذ أصبح يسوغ لإدارة أملاك الدولة تحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة بموجب عقود التنازل⁷ ذات الطبيعة الإدارية، أين كان لهذه الأخيرة أن تعيد التنازل عنها لفائدة المستثمرين بموجب عقود توثيقية مشهورة لدى المحافظة العقارية⁸، غير أن الواقع العملي كشف عن قصور هذا النص في تحقيق الأهداف المرجوة منه بسبب النقائص والصعوبات الموجودة على مستوى هذه المناطق⁹.

وفي مرحلة ثانية وفي إطار الاقتصاد الموجه تم فسخ المجال أمام المستثمرين الخواص الوطنيين بصدور القانون رقم 82-11¹⁰ المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص، بحيث أصبح لكل مستثمر جزائري الجنسية والإقامة أن يستفيد من عقد تنازل على عقار صناعي بعد حصوله على اعتماد مسبق من طرف الإدارة، وذلك في حدود مناطق النشاط المنشأة المهيئة خصيصا لذلك الاستثمار.

إضافة إلى ذلك وسعت المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985¹¹ من نطاق الأوعية العقارية إلى الأراضي العارية التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير، والتي اعترفت بضرورتها

⁵ أمر رقم 66-284، مؤرخ في 15 سبتمبر سنة 1966، يتعلق بقانون الاستثمارات، جريدة رسمية رقم 80، صادرة بتاريخ 17 سبتمبر سنة 1966.

⁶ مرسوم رقم 73-45 مؤرخ في 28 فبراير سنة 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية رقم 20، صادرة بتاريخ 9 مارس سنة 1973.

⁷ عقد التنازل هو العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبني أو غير مبني بمقابل مالي، وينصب على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية". مقالاتي مونية، عز الدين وفاء، الاهتمام بالعقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بريكة، الجزائر، مجلد 1، عدد 2، سنة 2018، ص 305.

⁸ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، سنة 2006، ص 62.

⁹ بوقرة إسماعيل، العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، الجزائر، مجلد 10، عدد 1، سنة 2019، ص 524.

¹⁰ قانون رقم 82-11 مؤرخ في 21 غشت سنة 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، جريدة رسمية رقم 34، صادرة بتاريخ 24 غشت سنة 1982.

¹¹ قانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984، يتضمن قانون المالية لسنة 1985، جريدة رسمية رقم 72، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 1984.

لإنجاز مشاريع الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا، وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم رقم 86-05¹² محددا شروط وكيفيات بيعها بحيث يتم التنازل بعقد مسجل ومشهر، مصحوبا بشرط فاسخ يتعلق بمدى إنجاز المشروع وفق برنامج الاستثمار، وهذا بعد حصوله على الاعتماد من طرف المدير الفرعي الولائي لأملاك الدولة، وصدر قرار الترخيص بالتنازل من طرف الوالي المختص إقليميا بعد أخذه لرأي الوزير المختص حسب النشاط.

وفي سنة 1988 صدر قانون رقم 88-25¹³ المتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، على إثر الأزمة الاقتصادية التي أثرت على الاقتصاد الوطني، مانحا أولوية الحصول على الأراضي لكل نشاط استثماري اقتصادي وطني خاص دون تمييز بين القطاع العام والخاص¹⁴. والجدير بالذكر أن تذبذب النصوص القانونية الصادرة في هذه المرحلة وغموض إجراءات منح العقارات الموجهة للاستثمار، أسفرت عنه عدة تجاوزات سواء على مستوى تسييرها أو الاعتداء عليها دون تحقيق الغرض المرجو منها، لذا كان من الضروري تدخل المشرع لتدارك ذلك وفقا لما سنبينه في مطلب الموالى.

المطلب الثاني: الانتقال من التنازل إلى الامتياز القابل للتنازل

وحتى بصدر دستور سنة 1989¹⁵ الذي تولى من خلاله المؤسس الدستوري عن التوجه الاشتراكي، احتفظ المشرع بالنمط السابق إذ سمحت المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992¹⁶ بالتنازل على الأراضي الخاصة التابعة للدولة للمستثمرين تشجيعا لهم، غير أن ذلك رتب نتائج عكسية بحيث فتحت المجال أمام المضاربين على العقار، الأمر الذي دفع المشرع إلى البحث عن طرق أخرى لاستغلال هذه الأراضي، وذلك باعتماد أسلوب الامتياز والذي نص عليه ولأول مرة بموجب المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12

¹² مرسوم رقم 86-05 مؤرخ في 7 يناير سنة 1986، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كيفيات هذا البيع، جريدة رسمية رقم 1، صادرة بتاريخ 8 يناير سنة 1986.

¹³ قانون رقم 88-25 مؤرخ في 12 يوليو سنة 1988، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، جريدة رسمية رقم 28، صادرة بتاريخ 13 يوليو سنة 1988.

¹⁴ مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، رسالة دكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة باتنة 1، الجزائر، السنة الجامعية 2017-2018، ص 34.

¹⁵ دستور سنة 1989، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 1889، مؤرخ في 28 فيفري سنة 1989، جريدة رسمية رقم 9، صادرة بتاريخ 1 مارس سنة 1989.

¹⁶ قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1991، جريدة رسمية رقم 65، صادرة بتاريخ 18 ديسمبر سنة 1991.

المتعلق بترقية الاستثمار¹⁷، الأمر الذي أكدت عليه المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994¹⁸، ثم المرسوم التنفيذي رقم 94-322¹⁹ والذي عرف الامتياز في دفتر الشروط المرفق به كما يلي: " الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة..."، كما نصت المادة 6 منه على حق صاحب الامتياز في التنازل بمجرد إنهاء مشروعه الاستثماري.

أما قانون المالية لسنة 1998²⁰ فحدد نمط منح الامتياز من خلال مادته 51 التي عدلت المادة 117 المذكورة أعلاه، والتي نصت على إمكانية التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني، وبصفة استثنائية عن طريق التراضي، كما نصت على إمكانية تحول المنح بامتياز قانونا إلى تنازل بطلب حق الامتياز فور الانتهاء من مشروعه الاستثماري، غير أن تطبيق هذه المادة قد اعترضته عدة صعوبات منها ما يتعلق بالجانب التنظيمي لمبدأ التنازل عن طريق المزاد العلني مما شكل عقبة أمام المستثمر²¹، واستمر الوضع كذلك حتى بعد صدور الأمر رقم 01-03²² المتعلق بتطوير الاستثمار.

والجدير بالذكر أن الفترة السابقة اتسمت بعدم وجود نصوص قانونية خاصة تخص منح الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والتي كانت تخضع لأحكام قوانين المالية السابقة، الأمر الذي نتج عنه التصرف في عدة عقارات وعدم تحقيق النتيجة المرجوة من منحها، وهذا ما ولد ضرورة التدخل

¹⁷ مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية رقم 64، صادرة بتاريخ 10 أكتوبر سنة 1993.

¹⁸ مرسوم تشريعي رقم 93-18 مؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية رقم 88، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 1993.

¹⁹ مرسوم تنفيذي رقم 94-322 مؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية رقم 67، صادرة بتاريخ 19 أكتوبر سنة 1994.

²⁰ قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية رقم 89، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 1997.

²¹ حرز الله كريم، الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه، مجلة الدراسات القانونية، جامعة مدية، الجزائر، مجلد 1، عدد 1، سنة 2015 ص 8. سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2010، ص 178.

²² مخلوف لكل، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الصناعي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، الجزائر، مجلد 3، عدد 1، سنة 2016، ص 388.

لوضع إطار قانوني لتسيير هذه الأراضي وترشيد استغلالها حماية لها، وهذا ما تجسد في الأمر رقم 06-11²³، والذي ألغى المادة 117 المعدلة والمتممة السابقة الذكر.

حاول الأمر رقم 06-11 وضع الإطار القانوني للعقار الصناعي الذي كان مسيرا بموجب نصوص متفرقة في قوانين المالية، بحيث حدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن هذه الأراضي²⁴، وأخضع استغلالها إما لأسلوب الامتياز لمدة أدناها 20 سنة قابلة للتجديد مع إمكانية تحويله إلى تنازل، إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدماتي، وإما لأسلوب التنازل بالنسبة للأراضي التي أنجزت عليها عمليات عقارية بعد التجزئة إذا تعلق الأمر بمشاريع مدمجة²⁵.

أما بالنسبة لنمط منح الامتياز والتنازل فاحتفظ بالنمطين السابقين، إذ يتم إما عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي، كما نص على أن منح الامتياز يحول بقوة القانون إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ووضعه حيز الخدمة ومرور سنتين بعد ذلك²⁶.

المبحث الثاني: مرحلة الثبات النسبي لطرق تسيير العقار الصناعي

أمام النتائج التي ترتبت على النظام القانوني للاستثمار في العقار الصناعي المتبع سابقا، والتي يعد عدم الاستقرار التشريعي كمشكلة من مقومات الأمن القانوني من أهم أسبابها، إضافة إلى غياب الدور الفعال للدولة كمنظم للعقار وفقا لاحتياجات الاقتصاد الوطني²⁷، والذي أدى إلى جلب المستثمرين الوهميين، ونهب العقار، تدخل المشرع الجزائري محاولا وضع إطار قانوني يتسم بنوع من الاستقرار بهدف استرجاع الأراضي وإعادة توزيعها من جديد، حماية لهذه العقارات وتحفيز المستثمرين الحقيقيين ومنحهم الضمانات الكافية لإنجاح مشاريعهم، وذلك من خلال نصوص تشريعية وتنظيمية، إذ صدر الأمر رقم 08-04²⁸ المحدد

²³ أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 غشت سنة 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 53، صادرة بتاريخ 30 غشت سنة 2006.

²⁴ حساين سامية، انتقال العقار الصناعي في الجزائري من العائق إلى الحافز، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، مجلد 14، الجزائر، عدد 1، سنة 2019، ص 97.

²⁵ المادة 4 من أمر رقم 06-11، المذكور سابقا.

²⁶ المادة 10 من أمر رقم 06-11، المذكور سابقا.

²⁷ ظريفي نادية، بوشري مريم، آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة مسيلة، الجزائر، مجلد 1، عدد 8، سنة 2017، ص 348.

²⁸ أمر رقم 08-04 مؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 49، صادرة بتاريخ 3 سبتمبر سنة 2008.

لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والذي ألغى الأمر رقم 06-11 بعد سنتين فقط من تاريخ بداية سريانه.

يعرف منح الامتياز بمفهوم الأمر رقم 08-04 ونصوصه التنظيمية كما يلي: " منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأموالها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري"²⁹.

ومن الأحكام الجوهرية التي وردت في هذا النص كونه ألغى أسلوب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل معتمدا أسلوب الامتياز غير القابل للتنازل كنمط وحيد لاستغلال هذه الأراضي، والذي يتم منحه على أساس دفتر الأعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي وفقا لما حددته المادة 3 منه وتتراوح مدته بين 33 و 99 سنة.

ونشير إلى أن سريان الأمر رقم 08-04 كان بأثر فوري لكن صدوره أثار إشكالية تتعلق بمصير العقود المبرمة قبل تاريخ صدور هذا النص، ففي الواقع لم يتم إخضاع العقود المبرمة قبل هذا التاريخ لأحكامه شريطة استئنائها للشروط اللازمة وتسديد مبلغ التنازل وإمضاء العقود الإدارية وفقا للاتفاق القائم بين طرفي العقد³⁰، وذلك إعمالا لقاعدة عدم رجعية القوانين والتي تعتبر ضمانا للأمن القانوني بصفة عامة، وهي مكرسة بموجب القوانين المتعلقة بالاستثمار منذ سنة 1993 إلى غاية سنة 2022، فحسب المادة 13 من القانون رقم 22-18³¹ المتعلق بالاستثمار، لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد تطرأ مستقبلا، على الاستثمار المنجز في إطاره، إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة.

ولو أن هدف المستثمر في الغالب يتجه إلى ملكية العقار محل الاستثمار إلا أن أسلوب الامتياز يقتضي بقاء ملكية العقار الاستثماري للدولة، ومنح المستثمر عليه حق امتياز يؤهله الانتفاع به وهذا ما قد يشكل عائقا له في بعض الأحيان، لكن إذا نظرنا إلى ذلك من زاوية أخرى نجد أنه إجراء محفز حيث أنه يعفيه من توفير وملكية العقار محل المشروع من جهة ويمنحه حق الانتفاع بالعقار المملوك للدولة طيلة مدة العقد التي قد تصل إلى 90 سنة من جهة أخرى، وفي المقابل يكتسب إجباريا ملكية البنايات التي أنشأها

²⁹ نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 27، صادرة بتاريخ 6 مايو سنة 2009. دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 27، صادرة بتاريخ 6 مايو سنة 2009.

³⁰ مذكرة رقم 8677 مؤرخة في 2 أوت سنة 2009، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، متعلقة بتسيير والحفاظ على الأملاك العمومية.

³¹ قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية رقم 50، صادرة بتاريخ 28 يوليو سنة 2022.

عليه بعد إنجازه لمشروعه الاستثماري فعليا بعقد موثق³²، وهذا ما قد يشكل ضمانا من شأنها جذب المستثمر، ترتكز على فكرة الثبات والاستقرار لمركزه القانوني ومشروعه الاستثماري³³.
غير أن مسألة عدم تطهير الملكية العقارية التي تعترضها عقبات كثيرة، قد تؤثر على ثبات العلاقات القانونية، وبالتالي تحقيق نتيجة عكس التي تسعى إليها، وذلك بسبب عدم حيافة الدولة لسندات الملكية أو إتمامها للإجراءات اللازمة لذلك³⁴.

وبناء على ذلك يمكننا القول أن ثبات المشرع على اعتماد أسلوب الامتياز غير القابل إلى تنازل إلى يومنا هذا يعد أمرا إيجابيا يصب في مجرى الاستقرار التشريعي الذي يتطلبه الأمن القانوني المكرس دستوريا وكذا في قوانين الاستثمار ما يجعله ضمانا محفزة للاستثمار، غير أن هذا الاستقرار نسبي يقتصر على آلية التعاقد فقط، بحيث نجد أن الكم المعبر من التعديلات التي طالت الأمر رقم 04-08 والتي تناثرت بين قوانين المالية وقوانين المالية التكميلية قد يؤثر على فعالية هذا المبدأ وبالتالي تشجيع المستثمر على الإقبال على هذه المشروعات هذا من جهة، ومن جهة أخرى هذه التعديلات طالت طريقة منح الامتياز، وكذا مجال العقارات محل منح الامتياز والجهات المتدخلة لمنحه.

المطلب الأول: عدم ثبات آليات منح الامتياز غير القابل للتنازل

عمل المشرع الجزائري على تكريس المنافسة كأساس لمنح الامتياز الذي محله الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وذلك عن طريق المزايدة العلنية وكاستثناء عن طريق التراضي، بحيث نصت المادة 1/3 من الأمر رقم 04-08 على ما يلي: " يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء، عن طريق المزايدة العلنية المفتوح أو المقيد، أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها". كما تم وضع نموذجين لدفتر الشروط المحدد لبنود والشروط المطبقة على منح الامتياز للقطع الأرضية التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الأول عن طريق المزايدة العلنية

³² المادتان 13، 14 من الأمر رقم 04-08، المذكور سابقا.

³³ عمورة حكيمة، تطهير الملكية العقارية كضمان لاستقرار الوعاء العقاري الموجه للاستثمار، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة قسنطينة، الجزائر، مجلد 6، عدد 2، سنة 2021، ص 156.

³⁴ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، سنة 2010، 56-58. مراهي مريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، سنة 2009، ص 20-21.

والثاني عن التراضي، الملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³⁵.

فبالنسبة لمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني، قد يكون مفتوحا بحيث يعرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الأرضية المعنية لإنجاز مشروعه الاستثماري، كما قد يكون محدودا عندما يعرض الامتياز أيضا عن طريق المنافسة لكن على أرضية موجهة لمشروع استثماري ذي طبيعة محددة مسبقا، والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط³⁶.

غير أنه بصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تم تعديل المادة 3 من الأمر رقم 08-04 بحيث تم التخلي كلية عن الدعوة للمنافسة وبالتالي الاستغناء عن أسلوب منح الامتياز بالمزاد العلني والإبقاء فقط على أسلوب التراضي كنمط وحيد للاستثمار في هذا النوع من الأراضي، وذلك رغبة من المشرع في تقديم تسهيلات للمستثمرين، التخفيف من العوائق البيروقراطية، إعفائهم من التكاليف وتخفيفا للإجراءات وريحا للوقت³⁷ من جهة وتشجيع صغار المستثمرين والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة الذين قد يحرمون من فرصة الظفر بالمزاد نتيجة لارتفاع قيمة العطاءات التي تفوق قدراتهم تحقيقا لمبدأ تكافؤ الفرص من جهة أخرى³⁸.

المطلب الثاني: عدم ثبات إجراءات منح الامتياز عن طريق التراضي

لقد استقر التشريع الجزائري على تبني أسلوب الامتياز غير القابل للتنازل منذ 13 سنة، كما استقر على اعتماد أسلوب منح الامتياز عن طريق التراضي لأزيد من عقد، غير أن هذا الاستقرار لم يكن مطلقا بالنسبة للجهات ذات الصلة بمنح هذا الامتياز سواء كجهة اقتراح أو جهة تعهد إليها مسألة الموافقة عليه، فبالإطلاع على النصوص المتعلقة بالموضوع الصادرة بعد سنة 2008، نجد أنها متناثرة بين قوانين المالية وقوانين المالية التكميلية وهذا يجعل المخاطبين بها يجهلون أحكامها، كما أن كثرة التعديلات الواردة عليها

³⁵ مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 27، صادرة بتاريخ 6 مايو سنة 2009.

³⁶ المادتان 2، 3 من مرسوم تنفيذي رقم 09-152، المذكور سابقا.

³⁷ مرسوم فضيلة، إشكالية تذبذب طرق منح عقد امتياز العقار الصناعي وتأثيرها على مناخ الاستثمار، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة تيارت، الجزائر، مجلد 2، عدد 1، سنة 2012، ص 80.

³⁸ لمين عبد الحميد، التراضي، أسلوب وحيد لمنح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، المجلة الشاملة، جامعة عنابة، الجزائر، مجلد 1، عدد 1، سنة 2021، ص 51.

تتفر المستثمر لعدم اطمئنانه على مركزه القانوني، وذلك على الرغم من الضمانات الممنوحة له المتعلقة بالأمن القانوني كعدم رجعية النصوص القانونية، وهذا واضح من خلال التعديلات التي وردت على الأمر رقم 04-08 منذ صدوره إذ خضع إلى سبعة تعديلات، أربعة منها صدرت بموجب قوانين مالية³⁹ وثلاثة بموجب قوانين مالية تكميلية⁴⁰، وذلك في فترات متقاربة لا تتجاوز الأربع سنوات، بل أكثر من ذلك نجد أن المادة 5 منه المعدلة والمتممة عدلت في أقل من سنة مرتين، وذلك بموجب المادة 118 من قانون المالية لسنة 2020، والمادة 37 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020.

وفي نفس السياق، نجد أن الأمر رقم 04-08 لدى صدوره لأول مرة فرق بين الامتياز الممنوح عن طريق المزاد العلني والتراضي من حيث الإجراءات والجهة مانحة الترخيص، بحيث تختلف الجهة مانحة الترخيص حسب طبيعة العقار محل الاستثمار، إذ يرخص به الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء، في حين يرخص به الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات عندما يكون العقار تابع لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية، وبقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما يكون تابعا لمحيط مدينة جديدة، كما قد يختص به الوالي عندما لا ينتمي العقار للإحدى الحالات السابقة⁴¹.

في حين يمنح الامتياز بالتراضي بعد ترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار⁴².

غير أنه بصدر قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وتخلي المشرع عن المزاد العلني كأسلوب لمنح الامتياز، نصت المادة 5 بعد تعديلها بموجب المادة 15 منه، على منح اختصاص الترخيص بالامتياز

³⁹ قانون رقم 12-12 مؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية رقم 72، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2012. قانون رقم 10-14 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية رقم 78، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2014. قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية 79، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2018. قانون رقم 14-19 مؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية رقم 81، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2019.

⁴⁰ قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية رقم 40، صادرة بتاريخ 20 يوليو سنة 2011. أمر رقم 01-15 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية رقم 40، صادرة بتاريخ 23 يوليو سنة 2015. قانون رقم 07-20 مؤرخ في 4 يونيو سنة 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، جريدة رسمية رقم 33، صادرة بتاريخ 4 يونيو سنة 2020.

⁴¹ المادة 5 أمر رقم 04-08، المذكور سابقا. المواد 8-11 من مرسوم تنفيذي رقم 09_152، المذكور سابقا.

⁴² المادة 6 من أمر رقم 04-08، المذكور سابقا. المادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 09_152، المذكور سابقا.

الممنوح عن طريق التراضي للوالي، وبناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار أو الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة حسب العقار محل الامتياز، وذلك بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وبعد موافقة وزير القطاع المختص.

في حين ألغت المادة 34 من قانون المالية لسنة 2013 موافقة وزير السياحة في الحالة الأخيرة، في حين أخضعت الأراضي الواقعة داخل حدود المدينة الجديدة لموافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم. والملاحظ أن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 تدارك ذلك، بحيث أصبح يعقد الاختصاص من جديد للوزير المكلف بالسياحة بالموافقة على منح الامتياز على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي، إضافة إلى اشتراط موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة.

هذا إضافة إلى كونه سحب صلاحية الاقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، وعهده إلى المدير الولائي المكلف بالاستثمار بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية، وذلك على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط⁴³.

إضافة إلى أنه بموجب قانون المالية لسنة 2019، وسع مجال الاقتراح إلى الهيئة المسيرة للحظائر التكنولوجية إذا تعلق الأمر بالأراضي الواقعة داخل محيط هذه الحظائر وفي هذه الحالة لابد من الحصول على موافقة الوزير المكلف بتكنولوجيات الإعلام والاتصال⁴⁴.

زيادة عن ذلك تم تعديلها مرة أخرى بموجب قانون المالية لسنة 2020، والتي أعادت الاختصاص بالاقتراح للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار⁴⁵ على غرار ما كان عليه الوضع قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015، وبالتالي إلغاء دور المدراء الولائيين في ذلك.

أما المادة 37 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020 فوردت بنفس صياغة المادة 45 من قانون المالية لسنة 2019 إلا أنها أخضعت الترخيص بمنح الامتياز المتعلق بالأراضي الواقعة داخل محيط الحظائر التكنولوجية لموافقة الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمؤسسات الناشئة واقتصاد المعرفة بدل الوزير المكلف بتكنولوجيات الإعلام والاتصال.

⁴³ المادة 48 من أمر رقم 15-01، المذكور سابقا.

⁴⁴ المادة 45 من قانون رقم 18-18، المذكور سابقا.

⁴⁵ المادة 118 من قانون رقم 19-14، المذكور سابقا.

والملاحظ أن عدم استقرار المشرع على إجراءات موحدة لمنح الامتياز لاسيما تلك المتعلقة بجهات الاقتراح، يرتبط ارتباطا وثيقا بعدم استقرار النصوص المحددة للأوعية العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والتي يصاحبها عامل آخر يمس بالأمن القانوني وهو يتعلق بتضخم وتناثر النصوص المنظمة لها، إذ نجد أن الأمر رقم 04-08 حدد الأراضي محل منح الامتياز في مادته الثالثة بحيث تشمل الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي صدر بشأنها المرسوم التنفيذي رقم 09-152، وكذا الأصول المتبقية للمؤسسات والهيئات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية. التي نظم المرسوم التنفيذي رقم 09-153 شروط وكيفيات منح الامتياز عليها⁴⁶.

كما أضاف قانون المالية التكميلي لسنة 2011 المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والتي نصت المادة 7 في فقرتيها الثانية والثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على إعادة إدماج الأراضي التابعة لها ضمن الأملاك الخاصة للدولة منذ تاريخ نشر هذا النص في الجريدة الرسمية، في حين نصت المادة 3 في فقرتيها الثانية والثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 على أن الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة تعتبر أصولا فائضة وتخضع لأحكام هذا النص منذ تاريخ سريانه.

وأضافت المادة 45 من قانون المالية لسنة 2019 نوع آخر من الأراضي يتعلق بتلك الواقعة داخل محيط الحظائر التكنولوجية والتي يختص بالموافقة على منح الامتياز حاليا الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمؤسسات الناشئة واقتصاد المعرفة⁴⁷، وهذا راجع إلى وضع الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية تحت وصاية هذا الوزير سنة 2020⁴⁸، بعد أن كانت تحت وصاية الوزير المكلف بتكنولوجيات الإعلام والاتصال منذ نشأتها سنة 2004⁴⁹، والذي كان يختص بالموافقة على منح الامتياز المتعلق بها بموجب قانون المالية لسنة 2019.

⁴⁶ مرسوم تنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية رقم 27، صادرة بتاريخ 6 مايو سنة 2009.

⁴⁷ المادة 37 من قانون رقم 20-07، المذكور سابقا.

⁴⁸ مرسوم تنفيذي رقم 20-77 مؤرخ في 28 مارس سنة 2020، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 04-91 مؤرخ في 24 مارس سنة 2004، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها ويحدد تنظيمها وسيرها، جريدة رسمية رقم 19، صادرة بتاريخ 2 أبريل سنة 2020.

⁴⁹ مرسوم تنفيذي رقم 04-91 مؤرخ في 24 مارس سنة 2004، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها ويحدد تنظيمها وسيرها، جريدة رسمية رقم 19، صادرة بتاريخ 28 مارس سنة 2004.

الخاتمة:

إن تحقيق الأمن القانوني بصفة عامة وفي مجال الاستثمار في العقار الصناعي بصفة خاصة ليس بالأمر السهل وإنما تعترضه عدة عراقيل أهمها عدم ثبات المنظومة التشريعية المتعلقة به، وكذلك تضخمها وكثرة النصوص المنظمة لها وتناثرها، وهذا ما يجعل المستثمر يحس بعدم الطمأنينة مما يجعله يفر من الاستثمار في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لذلك، وينعكس ذلك أساساً على طرق تسيير هذه الأملاك خاصة، غير أن المشرع الجزائري وضع ضمانات تخفف من آثار عدم الثبات التشريعي، وذلك من خلال قوانين الاستثمار كلها حتى سنة 2022 أين نص صراحة على عدم سريان الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد تطرأ مستقبلاً على الاستثمار المنجز إلا بطلب صريح من المستثمر، كما يحتفظ بالحقوق والمزايا المكتسبة سابقاً، وبالتالي تتمتع الدولة لحقها في تعديل وإلغاء القوانين بهد ترقية وتطوير الاستثمار، وفي المقابل يتمتع المستثمر بعدم رجعية تلك القوانين بحق مكتسب في الخضوع للتشريع الساري عند إنجازه للمشروع، وهذا يبرز دور الأمن القانوني في تحفيز الاستثمار بصفة عامة والاستثمار في العقار الصناعي بصفة خاصة، من خلال دراستنا توصلنا إلى النتائج التالية:

كرس المشرع الجزائري مبدأ الثبات التشريعي صراحة من خلال قوانين الاستثمار التي عرفت الجزائر بموجب المادة 15 من الأمر رقم 01-03 إلى غاية قانون الاستثمار لسنة 2022.

إن النص على مبدأ الثبات التشريعي لم يتم تكريسه في الواقع بصفة مطلقة، خاصة فيما يتعلق بالأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سواء بالنسبة لطريقة تسييرها، أو الجهات المختصة بذلك.

مر النظام القانوني لتسيير هذه الأراضي بمرحلتين: الأولى تميزت بعدم ثبات التشريع المتعلق بطرق تسييرها، إذ سجلنا عدم وجود نص خاص بذلك إلى غاية سنة 2006، حيث تناثرت أحكامه بين قوانين الاستثمار وقوانين المالية وقوانين المالية التكميلية، أما بالنسبة لطرق تسييرها فنجدتها تتراوح بين التنازل والامتياز القابل للتنازل.

أما المرحلة الثانية: فتميز ثبات نسبي بالنسبة للأسلوب المتبع لتسييرها، إذ تم الانتقال من الامتياز القابل للتنازل إلى الامتياز غير القابل للتنازل بموجب الأمر رقم 08-04 والذي كان يمنح بإحدى الصيغتين إما عن طريق المزاد العلني أو التراضي، غير أن هذا الأخير أصبح النمط الوحيد لمنح الامتياز منذ صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2011 إلى يومنا هذا، والملاحظ أيضاً أن هذا الأمر طالته أيضاً سبع تعديلات

كلها إما بموجب قوانين مالية أو قوانين مالية تكميلية غير أن أغلبها تتعلق بالجهات المختصة بالاقتراح أو الموافقة على منح الامتياز، وهذا ما قد يؤثر على المستثمر بحيث يصعب عليه الوصول إليها والإلمام بها. على الرغم من أننا لا ننكر الجهود التي يبذلها المشرع الجزائري في سبيل تكريس الأمن القانوني وبالتالي استقرار المنظومة القانونية بشكل يحفز المستثمرين ويضمن حقوقهم، ويحمي العقار الصناعي، إلا أننا وقفنا على بعض الملاحظات، لذا سنبدى بعض التوصيات في ضوءها، وهي كالتالي:

- تجنب التضخم التشريعي ومحاولة جمع الأحكام المتعلقة بموضوع العقار الصناعي في نص واحد، لتفادي التناقض والتضارب بينها، وحتى يسهل على المستثمر الوصول إليه.

- ضرورة مراعاة الصياغة الجيدة للأحكام المتعلقة بالاستثمار وتفادي المصطلحات الفضفاضة والغامضة، أو تلك التي تحمل عدة تأويلات.

- تفعيل الرقابة البعدية الهادفة إلى حسن تنفيذ المستثمرين لالتزاماتهم، وكذا حماية الأراضي محل المشروع الاستثماري باعتباره ثروة غير متجددة.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية

- التعديل الدستوري لسنة 2020، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020، جريدة رسمية رقم 82، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2020.
- دستور سنة 1989، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 18.89، مؤرخ في 28 فيفري سنة 1989، جريدة رسمية رقم 9، صادرة بتاريخ 1 مارس سنة 1989.
- Loi n° 63-277 du 26 juillet 1963, portant code des investissements, journal officiel n° 53 du 2 aout 1963.
- أمر رقم 66-284، مؤرخ في 15 سبتمبر سنة 1966، يتعلق بقانون الاستثمارات، جريدة رسمية رقم 80، صادرة بتاريخ 17 سبتمبر سنة 1966.
- قانون رقم 82-11 مؤرخ في 21 غشت سنة 1982، يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني، جريدة رسمية رقم 34، صادرة بتاريخ 24 غشت سنة 1982.
- قانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984، يتضمن قانون المالية لسنة 1985، جريدة رسمية رقم 72، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 1984.
- قانون رقم 88-25 مؤرخ في 12 يوليو سنة 1988، يتعلق بتوجيه الاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، جريدة رسمية رقم 28، صادرة بتاريخ 13 يوليو سنة 1988.

- قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1991، جريدة رسمية رقم 65، صادرة بتاريخ 18 ديسمبر سنة 1991.
- مرسوم تشريعي رقم 93-12 مؤرخ في 5 أكتوبر سنة 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية رقم 64، صادرة بتاريخ 10 أكتوبر سنة 1993.
- مرسوم تشريعي رقم 93-18 مؤرخ في 29 ديسمبر سنة 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية رقم 88، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 1993.
- قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية رقم 89، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 1997.
- أمر رقم 06-11 مؤرخ في 30 غشت سنة 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 53، صادرة بتاريخ 30 غشت سنة 2006.
- أمر رقم 08-04 مؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 49، صادرة بتاريخ 3 سبتمبر سنة 2008.
- قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية رقم 40، صادرة بتاريخ 20 يوليو سنة 2011.
- قانون رقم 12-12 مؤرخ في 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية رقم 72، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2012.
- قانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية رقم 78، صادرة بتاريخ 31 ديسمبر سنة 2014.
- أمر رقم 15-01 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2015، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية رقم 40، صادرة بتاريخ 23 يوليو سنة 2015.
- قانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية رقم 79، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2018.
- قانون رقم 19-14 مؤرخ في 11 ديسمبر سنة 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية رقم 81، صادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2019.

- قانون رقم 07-20 مؤرخ في 4 يونيو سنة 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، جريدة رسمية رقم 33، صادرة بتاريخ 4 يونيو سنة 2020.
- قانون رقم 18-22 مؤرخ في 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية رقم 50، صادرة بتاريخ 28 يوليو سنة 2022.
- مرسوم رقم 45-73 مؤرخ في 28 فبراير سنة 1973، يتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، جريدة رسمية رقم 20، صادرة بتاريخ 9 مارس سنة 1973.
- مرسوم رقم 05-86 مؤرخ في 7 يناير سنة 1986، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كيفية هذا البيع، جريدة رسمية رقم 1، صادرة بتاريخ 8 يناير سنة 1986.
- مرسوم تنفيذي رقم 94-322 مؤرخ في 17 أكتوبر سنة 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية رقم 67، صادرة بتاريخ 19 أكتوبر سنة 1994.
- مرسوم تنفيذي رقم 04_91 مؤرخ في 24 مارس سنة 2004، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها ويحدد تنظيمها وسيرها، جريدة رسمية رقم 19، صادرة بتاريخ 28 مارس سنة 2004.
- مرسوم تنفيذي رقم 09-152 مؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية رقم 27، صادرة بتاريخ 6 مايو سنة 2009.
- مرسوم تنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والوصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية رقم 27، صادرة بتاريخ 6 مايو سنة 2009.
- مرسوم تنفيذي رقم 20-77 مؤرخ في 28 مارس سنة 2020، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 04_91 مؤرخ في 24 مارس سنة 2004، والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لترقية الحظائر التكنولوجية وتطويرها ويحدد تنظيمها وسيرها، جريدة رسمية رقم 19، صادرة بتاريخ 2 أبريل سنة 2020.
- مذكرة رقم 8677 مؤرخة في 2 أوت سنة 2009، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، متعلقة بتسيير والحفاظ على الأملاك العمومية.

ثانيا: الكتب

-بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، سنة 2006.

-سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2010.

-محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، سنة 2010.

-مراحي مريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، سنة 2009.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

-مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، رسالة دكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة باتنة 1، الجزائر، السنة الجامعية 2017-2018.

رابعا: المقالات

-بوقرة إسماعيل، العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، الجزائر، مجلد 10، عدد 1، سنة 2019.

-حرز الله كريم، الآليات القانونية لاستغلال العقار الصناعي وطرق تقييمه، مجلة الدراسات القانونية، جامعة مدية، الجزائر، مجلد 1، عدد 1، سنة 2015.

-حساين سامية، انتقال العقار الصناعي في الجزائري من العائق إلى الحافز، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، مجلد 14، عدد 1، سنة 2019.

- ظريفي نادية، بوشري مريم، آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة مسيلة، الجزائر، مجلد 1، عدد 8، سنة 2017، ص 348.

-عمورة حكيم، تطهير الملكية العقارية كضمان لاستقرار الوعاء العقاري الموجه للاستثمار، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة قسنطينة، الجزائر، مجلد 6، عدد 2، سنة 2021.

-لعويجي عبد الله، الأمن القانوني وعوائق تحقيقه في الجزائر، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة قسنطينة، الجزائر، مجلد 6، عدد 2، سنة 2021.

-لمين عبد الحميد، التراضي، أسلوب وحيد لمنح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، المجلة الشاملة، جامعة عنابة، الجزائر، مجلد 1، عدد 1، سنة 2021.

- مخلوف لكحل، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الصناعي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، الجزائر، مجلد 3، عدد 1، سنة 2016.
- مقلاتي مونية، عز الدين وفاء، الاهتمام بالعقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بريكة، الجزائر، مجلد 1، عدد 2، سنة 2018.
- ميسوم فضيلة، إشكالية تذبذب طرق منح عقد امتياز العقار الصناعي وتأثيرها على مناخ الاستثمار، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة تيارت، الجزائر، مجلد 2، عدد 1، سنة 2012.