



Volume 7, Issue 4, April 2020, p. 100-122
Istanbul / Türkiye

Article Information

Article Type: Research Article

This article was checked by iThenticate.

Article History:
Received
17/03/2020
Received in revised form
12/04/2020
Available online
15/04/2020

THE CONCESSION AS INVESTMENT MECHANISM IN ALGERIAN LAW

Dr. Aouatif MAHIEDDINE¹

Abstract

In order to promote investment and create an appropriate environment, the State sought to meet the needs of investors, the most important of which was to provide investment-oriented real estate, especially the industrial property, whose organization has gone through different stages in which the ways of its management and exploitation varied. Until a legal framework has been adopted to alleviate the obstacles to obtaining it and to maintain its investment character, this is the order 08-04 and the accompanying decrees, which set out the conditions and qualifications for granting concession on the land belonging to the private property of the State, which is intended to carry out investment projects. It created a new mechanism for its exploitation, the concession, which was a system that could be waived before its release. But, having proven that the concession was a cause of the property's depletion, it has been rolled back while maintaining an untenable concession while facilitating legal procedures for national and foreign investors to acquire the land needed for their beneficial investment projects, which benefits the national economy.

Keywords: investment, industrial property, exploit, state property, concession.

¹ Laboratory of real estate activity, , University Djillali liabes, aouatif.mahieddine@univ-sba.dz
Algeria

الإمتياز كآلية للاستثمار في القانون الجزائري

د. عواطف محي الدين

أستاذة محاضرة قسم أ، مخبر النشاط العقاري، جامعة جيلالي ليابس ، الجزائر

الملخص

لترقية الاستثمار وخلق مناخ مناسب له سعت الدولة إلى تلبية حاجيات المستثمرين أهمها توفير العقار الموجه للاستثمار خصوصا العقار الصناعي، الذي مر تنظيمه بمراحل اختلفت فيها الطرق المقررة لتسييره واستغلاله، إلى أن تم اعتماد إطار قانوني يخفف من العراقيل التي تحول دون الحصول عليه ويحافظ على طابعه الاستثماري يتمثل في الأمر 04-08 والمراسيم المصاحبة له، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث أوجد آلية جديدة لاستغلاله وهي الامتياز وهو نظام كان قابلا للتنازل قبل صدوره، لكن بعد أن ثبت بأن التنازل كان سببا في استنزاف العقار تم التراجع عنه مع الإبقاء على الامتياز غير القابل للتنازل مع العمل على تسهيل الإجراءات القانونية للمستثمرين الوطنيين والأجانب للحصول على الأراضي الضرورية لإقامة مشاريعهم الاستثمارية التي تعود بالفائدة على الاقتصاد الوطني.

كلمات مفتاحية: الاستثمار، العقار الصناعي، استغلال، أملاك الدولة، الامتياز.

مقدمة:

سعيًا من الدولة إلى توفير المناخ المناسب للاستثمار تطويرًا للاقتصاد الوطني، لاسيما توفير الأوعية العقارية الصناعية التي تنجز عليها المشاريع الاستثمارية، وضعت في سبيل ذلك ملكية عقارية معتبرة واعتمدت بشأن استغلالها وتسييرها على عقد الامتياز كآلية لمنح العقار الصناعي الموجه للاستثمار. إلا أن هذه الآلية عرفت الكثير من التقلبات، حيث تأرجح تنظيم عقد الامتياز بين قوانين الاستثمار وقوانين المالية، إلى أن صدر الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ومفاده منح حق إمتياز قابل للتنازل بطلب من المستفيد حسب البنود والشروط المتضمنة في عقد الإمتياز ودفتر الشروط الملحق به. غير أن ذلك أدى ببعض المستثمرين إلى المضاربة على هذه العقارات بتوجيهها إلى غير

الأغراض المخصصة لها أو بإعادة بيعها دون إقامة المشروع المتفق عليه، مما ترتب عليه ضياع ممتلكات الدولة العقارية وإضعاف اقتصادها، ومنعا للاستنزاف ووضع حد للمضاربة صدر الأمر رقم 04-08-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي ألغى الأمر رقم 06-11-06 واقتصر على منح الامتياز غير القابل للتنازل. وتطبيقا للأمر 04-08-08 صدر المرسومين التنفيذي رقم 09-152 ورقم 09-153 المؤرخين في 02 ماي 2009 لتمثل هذه النصوص التشريعية والتنظيمية، الإطار القانوني لاستغلال الحافطة العقارية الموجهة للاستثمار. وتم اعتماد هذا النظام القانوني من الدولة قصد تشجيع الاستثمار الصناعي والمساهمة في إحياء وتنمية الاقتصاد الوطني، وفي نفس الوقت الحفاظ على العقار العمومي باعتباره مصدر ثروة غير متجددة بوضع حد للاستعمال غير العقلاني له. وبناء على ما تقدم، فإن الهدف من هذه الدراسة هو تسليط الضوء على موضوع عقد الامتياز في إطار الاستثمار المنصب على العقارات التي تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة والخاضعة للأمر 04-08-08 سالف الذكر، مع حصرها في العقارات الصناعية، وعليه فما هو الامتياز؟ وما مدى نجاعته في تحسين مناخ الاستثمار وجذب المستثمرين في الجزائر؟ خاصة أن استبعاد استجماع عناصر حق الملكية بعد أن كان ذلك ممكنا في ظل الأمر 06-11-06 الملغى، ومنح المستثمر حقا عينيا عقاريا يخول له فقط الانتفاع بالقطعة الأرضية محل الإمتياز، قد يخلق قلقا لدى المستثمرين ويؤدي إلى عزوفهم عن الاستثمار في الجزائر. للإجابة عن ذلك سيتم التطرق أولا إلى مفهوم الامتياز، وثانيا إلى بيان المزايا والضمانات التي جاء بها لجذب المستثمرين وترقية الاستثمار في الجزائر.

أولاً- مفهوم الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للأملاك الدولة:

تحت ضغط الاحتياجات الجماعية للسكان من حيث الكم والكيف، ورغبة الدول في تقليص نفقاتها العمومية، بدأ البحث عن أسلوب جديد لاستغلال الأملاك الوطنية العامة يتمثل في عقد الامتياز. (سميحة حنان خوادجية، (2015)، ص.230) ويعتبر عقد امتياز المرفق العام الأصل بالنسبة لكافة عقود الامتياز، وما عقد الامتياز في العقار الاقتصادي بصفة عامة والصناعي بصفة خاصة إلا نتيجة لتطور مفهوم امتياز المرفق العام، حيث أن امتياز المرفق العام يمنح للمتعاقد سلطات استثنائية من خلال فرض رسوم على المنتفعين بخدمات المرفق العام، فيجمع بذلك بين فكري تحقيق المصلحة العامة من خلال تقديم الخدمات للجمهور، وفكرة المصلحة الخاصة من خلال جني الأرباح، وإن كانت فكرة تحقيق الربح موجودة في العقار الاقتصادي إلا أن فكرة المصلحة العامة المرتبطة بالمرفق العام لا تبدو واضحة لأن الغرض من منح الامتياز هو إنشاء مشروع استثماري قد يحقق المصلحة العامة ولكن عن طريق التنمية الاقتصادية. (مخلوف لكحل، (2018)، ص.96)

وقد عرف الفقه امتياز المرفق العام على أنه : "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو 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 تضمنها الإدارة لعقد الامتياز" (سليمان الطماوي، (2011)، ص. 106) وفيما يخص عقد الامتياز الوارد على العقار الصناعي فإن أول ظهور له في الجزائر كان في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، وقد جاء بمفهوم جديد لنمط استغلال العقار الصناعي والذي يستند إلى فكرة الانتفاع. (نادية ضريفي، مريم بوشري، (2017)، ص. 46) ويعرف من خلال الأمر رقم 08-04 (الجريدة الرسمية، (2008)، عدد 49)، ومرسوميه التنفيذيين رقم 09-152 و 09-153 المؤرخين في 02 ماي 2009 (الجريدة الرسمية، (2009)، عدد 27)، الذين جاء تطبيقا له، أنه ذلك الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة، أداها ثلاث وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة، الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري، مقابل إتاوة إيجارية سنوية. ويكرس الامتياز بعقد إداري حسب نص المادتين 10 و 12 من الأمر 08-04 تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز التي يتوجب على صاحب الامتياز الالتزام بها تحت طائلة إسقاط حق الامتياز أمام الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا. ومما تقدم يتعين تحديد شروط منح الامتياز وإجراءاته وانتهؤها.

أ- شروط منح الامتياز:

يضم عقد الامتياز مجموعة من الشروط منها شروط متعلقة بالعقار محل الامتياز، وشروط لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، وشروط مالية لمنح الامتياز، لكن قبل ذلك لابد من تحديد طرفي العقد.

1- طرفا عقد الامتياز:

عقد الامتياز في العقار الصناعي يبرم بين شخصين ينتميان إلى نظام قانوني مختلف، الدولة باعتبارها شخصا من أشخاص القانون العام المتمثلة في السلطة المتعاقدة المانحة للامتياز من جهة، ومن جهة أخرى كل مستثمر يخضع للقانون الخاص المتمثل في المستفيد من الامتياز. والجهة المؤهلة لإبرام عقد الامتياز في العقار الصناعي هي إدارة أملاك الدولة بتفويض من وزير المالية باعتبارها الجهاز الإداري المخول له قانونا حق التسيير والتصرف في جميع العقارات الخاصة التابعة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية، وهذا ما أكدته المادة 10 من الأمر رقم 04 - 08 المذكورة أعلاه. وذلك بعد الحصول على ترخيص من الوالي بمنح الامتياز بناء على اقتراح من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار

وفقا للمادة 5 من الأمر 04-08 المعدلة بقانون المالية لسنة 2020 (الجريدة الرسمية، (2019)، عدد 81). أما بالنسبة للطرف الثاني من عقد الامتياز والمتمثل في المستثمر المستفيد من الامتياز فإنه باستقراء مواد الأمر 04-08 لا نجد أنه يتضمن شروطا معينة تخص المستفيد من الامتياز، ورجوعا إلى المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (الجريدة الرسمية، (2011)، عدد 40)، المعدلة للمادة 03 من الأمر 04-08 نجد أنها تنص على أنه: "يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها". وطبقا لذلك فإنه يمنح الامتياز لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص دون وضع شروط أخرى، وبهذا يكون للأجانب إمكانية استغلال العقار الصناعي. ولعل ذلك يعد من أهم الأسباب التي أدت بالمشروع الجزائري إلى إلغاء إمكانية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. (كريم حرز الله، عمرو خليل، (2013)، ص.214).

2- شروط العقار محل عقد الامتياز:

لما كان العقار الصناعي عبارة عن قطعة أرضية مهيأة لتكون موطناً لإقامة المنشأة الصناعية لغرض إنجاز مشروع استثماري، فإن عقد الامتياز يمنح في مناطق محددة ومصنفة مسبقاً يمارس فيها صاحب الامتياز نشاطه الاقتصادي، ووفقاً للتشريع الجزائري تصنف المناطق التي تقام عليها المشاريع الاستثمارية إلى المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، المناطق الاستثمارية وهي تلك المناطق التي يتطلب تنميتها، والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية التي تمت تصفيتها. (مصطفى معطى الله، (2016)، ص.147) وفي هذا المجال أنشأ المشرع عدة هيئات إدارية تقنية تتكفل بإعداد بنك معلومات حول العقارات القابلة للمنح عن طريق الامتياز، وكذا اقتراح منحها على الهيئات المعنية، وأهم هذه الهيئات لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية، (2010)، عدد 04)، وكذا الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية (2007)، عدد 27، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126، الجريدة الرسمية (2012)، عدد 17). وقد نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 في هذا الإطار على الشروط الواجب توافرها في الأملاك الوطنية الخاصة لكي تدخل في نطاق تطبيق الامتياز وهي وجوب أن يكون العقار محل الامتياز تابعا للأملاك الوطنية الخاصة للدولة وغير مخصص وليس في طور التخصيص لفائدة مصالح

عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها، وأن تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها. ويستثنى من مجال تطبيق أحكام الامتياز طبقا للمادة 02 من الأمر 04-08 المعدلة والمتممة بموجب المادة 61 من قانون المالية لسنة 2015 (الجريدة الرسمية، (2014)، عدد 78) أصناف الأراضي التالية:

- الأراضي الفلاحية،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية،
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية،
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة،
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، طبقا لأحكام دفتر الشروط والمثبت قانونا بموجب شهادة المطابقة.

3- شروط إستغلال العقار محل الامتياز:

تمثل هذه الشروط في تجسيد عملية الإنتفاع بالقطعة الأرضية أو الأصل العقاري محل الإمتياز فور تسليم عقد الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة، يمثل نقطة انطلاق تاريخ الإمتياز طبقا لما تضمنه نص المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152. ولما تجسد عملية حياة القطعة الأرضية، يمنح الإمتياز لمدة ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين على أن لا تتجاوز مدة أقصاها تسعة وتسعون (99) سنة حسب المادة 4 من الأمر 04-08. وعند الشروع في الحياة، لا يستطيع المستفيد من حق الإمتياز المطالبة بأي ضمان اتجاه الدولة، حيث يفترض فيه معرفته الجيدة للقطعة الأرضية محل الامتياز، وكذلك لا يمكن للمستفيد إلتماس ضمان الدولة بشأن الارتفاقات فهو ينتفع بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تنقل الأصل العقاري محل الإمتياز. (المادتان 4 و 5 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152). ولإنجاز المشروع الاستثماري أو القيام بعملية التعمير أو البناء ينبغي احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئة، الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها. (المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152) وخلال مدة الإمتياز، إذا اكتشف صاحب الإمتياز ممتلكات ثقافية، وكذلك المناجم والمعادن الموجودة على أو في باطن الأرض محل الامتياز،

يجب عليه، وفق المادة 6 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152، إبلاغ مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، الذي يعلم مدير الثقافة للولاية لتنفيذ أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

4- الشروط المالية لاستغلال العقار محل الامتياز:

يستغل العقار محل الامتياز مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية محددة من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، والتي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الامتياز تخضع للتخفيض حسب معايير محددة، تحين بعد كل فترة 11 سنة (المادة 9 من الأمر 08-4 المعدلة بالمادة 62 من قانون المالية لسنة 2015)، ويمكن الاستفادة من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية، بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء حسب المادة 8 من الأمر 08-04 المعدلة بالمادة 15 من قانون المالية لسنة 2011. وأمام إمكانية تخفيض الإتاوة الإيجارية السنوية لاستغلال العقار محل الامتياز، هناك من يرى أن تحديدها حسب القيمة التجارية لا أهمية له ويؤكد الطابع الوهمي لمبدأ تامين العقار الإقتصادي العمومي. (سميحة حنان خوادجية، (2015)، ص. 268) وبالمقابل تعفى العقود الإدارية التي تعدها مصالح أملاك الدولة والمتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية في إطار الأمر رقم 08-04 من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتمثلة في تكاليف إعداد العقد. (المادة 6 من قانون المالية لسنة 2015)

ب- إجراءات منح الامتياز:

تبنى المشرع الجزائري من خلال الأمر 08-04 أسلوبيين في منح امتياز استغلال العقار الصناعي وهما المزاد العلني والتراضي، غير أنه عدل عن رأيه باعتماده على أسلوب وحيد وهو أسلوب التراضي وذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 في المادة 15 منه. وبهذا يكون المشرع الجزائري قد خرج عن القاعدة العامة المعمول بها في القانون الإداري بشأن إبرام العقود الإدارية، الذي يعتبر فيها إجراء التنافس أصلاً عاماً للتعاقد وأسلوب التراضي إجراء استثنائياً تلجأ إليه الإدارة في الحالات المعينة والمقررة قانوناً. ولعل هذا التعديل الذي أحدثه المشرع الجزائري في إطار هذا القانون، أراد منه أن يقدم المزيد من التسهيلات لصالح المستثمرين ومساعدتهم على إقامة مشاريعهم الاستثمارية بدون عراقيل أو قيود إجرائية، لأن التعاقد المباشر عن طريق التراضي قد يوفر لهم السرعة وقلة التكاليف في حصولهم على العقار الصناعي نظراً لكون المزايدة العامة غالباً ما تطبعها البيروقراطية فضلاً عن استهلاكها للوقت والتكاليف بسبب تعقد إجراءاتها. (مصطفى معطى الله، (2016)، ص. 147)

غير أن هناك من يرى أن هذا الأسلوب رغم أنه يختصر الوقت والإجراءات في منح عقد الامتياز، إلا أنه يكرس المحسوبية ويتسم بعدم الشفافية على أساس أنه سيستفيد منه فقط المستثمرين الذين لديهم علاقات

مع الإدارة مانحة الامتياز، وبالتالي كان يجدر على الأقل الإبقاء على أسلوب المزاد العلني لإتاحة الفرصة للجميع للحصول على العقار الصناعي. (جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، (2017)، ص. 131)

وكان يرخص بمنح الامتياز وفقا للمادة 05 من الأمر 04-08 إما الوزير المكلف بالصناعة أو الوزير المكلف بتهيئة الإقليم أو الوالي، بحسب الحالة وطبيعة العقار، إذا كان ذلك يتم عن طريق المزاد العلني، أما إذا كان الامتياز عن طريق التراضي فيجب أن يرخص به مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وفقا للمادة 06 من الأمر ذاته. ثم أصبح يمنح بعد تعديل المادة 05 أعلاه بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بالتراضي فقط وبقرار من الوالي بناء على اقتراح من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بالولاية. ولاحقا وبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 (الجريدة الرسمية، (2015)، عدد 40) تم تعديل المادة 05 من الأمر المذكور مرة أخرى بموجب المادة 48 منه حيث منحت الصلاحيات الحصرية للوالي في منح الامتياز بصيغة التراضي على العقار الصناعي وإلغاء دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في ذلك، وجاءت صياغتها كالتالي: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

- - بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،
- - بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة،
- - بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة."
- كما تم مؤخرا أيضا تعديل المادة 05 أعلاه من الأمر 04-08 بموجب المادة 118 من قانون المالية لسنة 2020، حيث تم إعادة تفعيل دور لجنة المساعدة في اقتراح منح الامتياز عن طريق بنصها على أنه: "يرخص الامتياز بالتراضي بموجب قرار من الوالي:
- - بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.
 - بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.
- ونخلص من ذلك على أن المشرع عمل على توحيد الجهة المانحة للامتياز، بأن حصرها في الوالي فقط وهذا لتجنب تعدد وتضارب القرارات، هذا من جهة، ومن جهة أخرى لكون الوالي أدرى بحاجات الولاية للمشاريع الاستثمارية، وكذا للأوعية العقارية المتوفرة. (جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، (2017)، ص.131) ومن كل ما سبق، يتبين أنه منذ صدور الأمر 04-08 والمشرع يحاول إيجاد الصيغة المناسبة لمنح العقار بالامتياز عن طريق تعديله كل مرة بموجب قوانين المالية بالتوجه من المنافسة إلى التراضي ومن مركزية قرار المنح وتعدده إلى قرار منح ولائي وأحادي، وذلك حرصا منه على حماية أملاك الدولة الخاصة من المضارين والمتطفلين من جهة، وتحفيز المستثمرين من جهة أخرى من خلال منحهم الضمانات الكافية لإنجاح مشاريعهم. (مخلوف لكحل، (2016)، ص ص.384-385)
- وتسهيلا للحصول على الأوعية العقارية لإنجاز المشاريع الاستثمارية صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015 لتبين إجراءات منح الامتياز بالتراضي على الأملاك العقارية للدولة وتمثل فيما يلي: (<http://www.interieur.gov.dz/index.php/ar>)
- كل شخص، طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص، يرغب في الحصول على امتياز بالتراضي على عقار موجه للاستثمار، يجب أن يقوم بتكوين ملف موجه للمدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص إقليميا، غير أنه حاليا وبعد تعديل قانون المالية لسنة 2020 يوجه الملف للجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على مستوى الولاية.
 - تكلف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بدراسة الملف، ويتم تحويل الملف للوالي مع تقرير تقييمي معلل،
 - يتخذ الوالي قراره بخصوص الملف، وفي حالة الموافقة فإنه يقوم بإصدار قرار بالترخيص بمنح امتياز بالتراضي.
 - بموجب قرار الوالي تلزم إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز واستكمال إجراءات التوقيع مع المستفيد على دفتر الأعباء الملحق به في أجل ثمانية أيام من تلقي الملف.
 - يحدد أجل شهر واحد لإنجاز عقد الامتياز.

ج- إنتهاء عقد الامتياز:

ينتهي عقد الامتياز نهاية طبيعية وذلك بانتهاء المدة المحددة للعقد والمقدرة بمدة أداها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين أقصاها 99 سنة، وفي حالة عدم تجديد عقد الإمتياز، لا تسترد الدولة الأرض حيث يستمر مالك البناءات بمقتضى المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 شغل العقار مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية تحددها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري، باستثناء الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة فإن الدولة تسترجعها، وفقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153. إلا أنه قد يحدث وينقضي الامتياز بطريقة عارضة، وذلك في حالات نصت عليها المادتين 9 و10 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 وهي كالتالي:

- في أي وقت وباتفاق الطرفين.
- إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط، حيث تباشر الجهة القضائية المختصة إجراء إسقاط حق الامتياز بمبادرة من مدير أملاك الدولة بعد توجيه إعدارين للمستفيد برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام دون جدوى.
- حالة الانحراف عن الغرض المخصص له القطعة الأرضية محل الامتياز في جزء منها أو بأكملها.
- حالة التنازل أو التأجير من الباطن لحق الامتياز قبل إتمام المشروع الاستثماري وتشغيله، و/أو بدون رخصة من إدارة أملاك الدولة طبقا للمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.
- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء، في هذه الحالة يمكن منحه أجلا إضافيا يتراوح من سنة إلى ثلاث (3) سنوات حسب طبيعة وأهمية المشروع. وفي حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي، فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، ويحول لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا تحديد فائض القيمة. كما تحول الامتيازات والرهن التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب المخل بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق.
- عند إنجاز البناءات المقررة في الآجال المحددة بدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإن إسقاط حق الامتياز يتم بدون أي تعويض.

- عند عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن طلب الاستفادة من التعويض.
- عند النطق بهدم البناءات من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب الامتياز، وبمصاريفه الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

ثانيا- الضمانات والامتيازات التي يقررها حق الامتياز للمستثمر:

إن الحق الممنوح لصاحب الامتياز يكسبه حقوقا على العقار وامتيازات أوردها الأمر 04-08 إلى جانب حقه في الاستفادة من المزايا الممنوحة بموجب القانون المتعلق بترقية الاستثمار رقم 16-09 (الجريدة الرسمية، (2016)، عدد 46)، متى قام بتسجيل مشروعه الاستثماري لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

أ- الحقوق والامتيازات الممنوحة للمستثمر صاحب حق الامتياز بموجب الأمر 04-08:

بعد إبرام عقد الامتياز والقيام بإجراءات تسجيله وإشهاره يترتب عليه حق عيني عقاري هو حق الامتياز، يترتب مجموعة من الحقوق لصاحب الامتياز، تتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

1- الحق في الانتفاع بالقطعة الأرضية محل الامتياز والاستفادة من أرباحها:

حيث يمنح الامتياز للمستثمر حسب المادة 4 من الأمر 04-08 والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 حق الانتفاع بالعقار لمدة أدناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة، واعتبرها المشرع كافية لإنجاز أي مشروع استثماري كونها تتوافق منطقيا مع انتهاء المدة المحددة للشركات التجارية التي لا يمكن أن تتجاوز 99 سنة حسب المادة 546 من القانون التجاري، (الجريدة الرسمية، (1975)، عدد 101)، وبالتالي فإنه يمكن لأي مستثمر إقامة نشاطه الصناعي بكل طمأنينة لأن الفترة الزمنية لاستغلال العقار لا تتعارض مع مدة إهلاك أي مشروع استثماري. (مصطفى معطى الله، (2016)، ص. 152)

2- الحق في الحصول على رخصة البناء لتشييد المشروع الإستثماري:

يمكن لصاحب الامتياز في إطار إنجاز مشروعه الاستثماري الحق في استصدار رخصة البناء وذلك في سبيل إقامة المنشآت اللازمة، حسبما جاء في نص المادة 11 من الأمر 04-08، ويعد هذا استثناءا على ما جاء في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، (الجريدة الرسمية، (1990)، عدد 52)، الذي يربط الحق في البناء بملكية الأرض.

3- الحق في تملك البنايات المقرر إقامتها على العقار الصناعي محل الامتياز:

لتوفير الحماية القانونية لصاحب الامتياز مكنه القانون من تملك منشأته الصناعية المقامة على العقار موضوع الامتياز بعد نهاية المشروع الاستثماري، وذلك بموجب المادة 13 من الأمر رقم 04-08 حيث نصت على أنه: "عند إتمام المشروع الاستثماري، تكرر إجباريا ملكية البنايات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير وبعقد موثق". ومن ثمة تصبح هذه الأخيرة قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة، حسب ما جاء في نص المادة 14 من الأمر 04-08.

4- الحق في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على العقار محل الامتياز والبنايات المقرر إقامتها عليه كضمان للقروض الممنوحة لتمويل المشروع:

أجاز المشرع الجزائري بنص المادة 11 من الأمر 04-8 لأصحاب الامتياز إمكانية إنشاء رهن رسمي أمام البنوك على الحق العيني العقاري بغية تمويل مشاريعهم الاستثمارية، وبهذا النص يكون المشرع قد خرج عن القاعدة العامة المنصوص عليها في القانون المدني وهي عدم إمكانية إنشاء رهن رسمي إلا إذا كان العقار المرهون ملكا للراهن وفقا للمادة 884 من القانون المدني (الجريدة الرسمية، (1975)، عدد 78). وتعتبر هذه الإجازة في الواقع جزءا رئيسيا من التسهيلات المالية الممنوحة لأصحاب الامتياز، وخاصة وأن أغلبهم قد تضرر في السابق من عدم تجاوب البنوك مع استثماراتهم لأنها كانت تشترط ضمانات وهي أن يكون العقار المرهون ملكا للمستثمر. (مصطفى معطى الله، (2016)، ص.155)

5- الاستفادة من تخفيضات إضافية على مبالغ الإتاوة الإيجارية للعقار:

يمكن لصاحب الامتياز الاستفادة من تخفيضات إضافية على مبالغ الإتاوة الإيجارية السنوية وفقا لموقع المشروع، وتعتبر هذه التخفيضات من بين المزايا الممنوحة لمستغل العقار وتخفيفه على إقامة مشروعه الاستثماري في هذه المناطق، وهذا ما أكده المشرع الجزائري في نص المادة 9 من الأمر 04-08 المعدلة بالمادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي تنص على أنه: "...تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق يأتي:

- 90% خلال فترة إنجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة 1 إلى ثلاث 3 سنوات،
- 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن كذلك أن تمتد من سنة 1 واحدة إلى ثلاث 3

سنوات،

• الدينار الرمزي للمتر المربع (م) ² خلال فترة عشرة سنوات 10 وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا،

• الدينار الرمزي للمتر المربع (م) ² خلال فترة خمس عشرة سنة 15 وترتفع بعد هذه المدة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع المقامة في ولايات الجنوب الكبير".

ب- المزايا والضمانات الممنوحة لصاحب الامتياز بموجب قانون ترقية الاستثمار 16-09:

حرص المشرع بموجب القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار على إحاطة المستثمر المستغل للعقار الصناعي عن طريق الامتياز بمجموعة من الضمانات أثناء قيامه بمشروعه الاستثماري عليه، وذلك بتمتعه بمركز مستقر على الصعيد القانوني وبمركز امتيازي على الصعيد المالي. غير أنه لاستفادة الاستثمارات بصفة عامة من هذه الضمانات والمزايا المالية فهي تخضع لإجراءات إدارية نص عليها هذا القانون في المادة 4 منه، وتتمثل خصوصا في التسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المبينة في المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 17-100 (الجريدة الرسمية (2017)، عدد 16)، وذلك قبل إنجاز المشروع الاستثماري، ما لم تكن هذه الاستثمارات ضمن "القوائم السلبية" المستثناة من المزايا حسب ما هو وارد في المادة 5 من ذات القانون. وتطبيقا لأحكام المادتين 5 و4 المذكورتين أعلاه صدر المرسومان التنفيذيان رقم 17-101 ورقم 17-102 (الجريدة الرسمية (2017)، عدد 16)، حيث يحدد الأول القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا على مختلف الاستثمارات، ويحدد الثاني كيفيات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به.

1- المزايا المالية:

يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية من الاعفاءات والتخفيضات الجمركية والضريبية، اعتمادا على الموقع والنشاط وتأثير المشاريع على التنمية الاقتصادية والاجتماعية. وفي هذا السياق توجد ثلاثة مستويات من المزايا :

- المزايا المشتركة لكل الاستثمارات القابلة للاستفادة،
 - المزايا الإضافية لفائدة النشاطات ذات الامتياز و/أو المنشئة لمناصب الشغل،
 - المزايا الاستثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني.
- وتجدر الإشارة في هذا الصدد أنه في حالة عدم احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمر، فإنه تسحب منه كل المزايا الممنوحة له وفقا لنص المواد 32، 33 و34 من القانون رقم 16-19، وتطبيقا لذلك صدر

المرسوم التنفيذي رقم 17-104، المتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة. (الجريدة الرسمية، (2017)، عدد 16)

1/1- مزايا مشتركة للاستثمارات المؤهلة:

وردت في نص المادتين 12 و13 وميزت بين المشاريع المنجزة في الشمال وتلك المنجزة في الجنوب والهضاب العليا كالتالي وهي تمنح بصفة آلية على مرحلتين، مرحلة الانجاز ومرحلة الاستغلال كالتالي:

- المشاريع المنجزة في الشمال: نصت عليها المادة 12 وميزت بين مرحلة الانجاز ومرحلة الاستغلال.

✓ مرحلة الإنجاز:

- الإعفاء من الحقوق الجمركية، فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار، - الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار،
- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني،
- الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وتطبق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح.
- تخفيض بنسبة 90% من مبلغ الإتاوة التجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة إنجاز الاستثمار،
- الإعفاء لمدة عشر (10) سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار، ابتداء من تاريخ الاقتناء،
- الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال.

✓ مرحلة الإستغلال:

بعد معاينة الشروع في مرحلة الاستغلال بناء على محضر تعدده المصالح الجبائية المختصة إقليميا بناء على طلب المستثمر وفقا للمادة 10 من القانون 16-09، وتطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 19-149، المتعلق بمعاينة الشروع في مرحلة الاستغلال للاستثمارات (الجريدة الرسمية، (2019)، عدد 31)، فإن المستثمر يستفيد لمدة 3 سنوات من المزايا التالية:

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات،
- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني،

• تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة.

وفي حالة عدم الشروع في الاستغلال وبموجب المادة 76 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 المعدلة والمتممة بالمادة 104 من قانون المالية لسنة 2018، فإنه ينشأ رسم على عاتق كل مستفيد من قطعة أرض مهياة ذات وجهة صناعية بقيت غير مستغلة خلال مدة تفوق ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تخصيصها، وصدر تطبيقا لذلك المرسوم التنفيذي رقم 18-335 ليحدد شروط وكيفيات هذا الرسم. (الجريدة الرسمية، (2018)، عدد 77)

– الاستثمارات المنجزة في الجنوب والهضاب العليا، والمناطق التي تستدعي تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:

نصت عليها المادة 13، وتمنح بدورها على مرحلتين، مرحلة الانجاز ومرحلة الاستغلال.

✓ مرحلة الإنجاز:

زيادة على المزايا المذكورة في الفقرة الأولى من المادة 12 المتعلقة بمرحلة الانجاز يستفيد المستثمر مما يأتي:

– التكفل الكلي أو الجزئي من طرف الدولة بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار، وذلك بعد تقييمها من قبل الوكالة، وقد وضحت المادة 130 من قانون المالية لسنة 2017 (الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2016) كيفية ذلك، حيث تتكفل الدولة بنسبة 25% من تكلفة إنجاز الهياكل القاعدية المستقبلية لمشاريع الاستثمار.

– التخفيض من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة، بعنوان منح الأراضي عن طريق الامتياز من أجل إنجاز مشاريع استثمارية:

• بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشر (10) سنوات، وترتفع بعد هذه الفترة

إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في المناطق التابعة

للحضاب العليا، وكذا المناطق الأخرى التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة،

• بالدينار الرمزي للمتر المربع لفترة خمس عشرة (15) سنة وترتفع بعد هذه الفترة إلى 50% من

مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير.

✓ مرحلة الاستغلال:

يستفيد المستثمر من المزايا المذكورة في الفقرة الثانية من المادة 12 المتعلقة بمرحلة الاستغلال لمدة عشر (10) سنوات، ابتداء من تاريخ الشروع في مرحلة الاستغلال بناء على محضر المعاينة الذي تعده المصالح الجبائية المختصة إقليميا، بناء على طلبه.

2/1- مزايا إضافية لفائدة الأنشطة المتميزة و/أو التي تخلق فرص عمل:

نصت عليها المادتين 15 و16، ويتعلق الأمر في المقام الأول، بالتحفيزات الجبائية والمالية الخاصة المقررة من طرف الأنظمة المعمول بها لصالح النشاطات السياحية، الصناعية والفلاحية، فهي لا تلغي المزايا المحددة في المادتين 12 و13 المذكورة سابقا، غير أنه لا يمكن تطبيقها معا إذا كانت من طبيعة واحدة، وفي هذه الحالة يتم تطبيق التحفيز الأكثر تشجيعا. أما النوع الثاني من المزايا الإضافية، فهو يخص المشاريع التي تخلق أكثر من 100 منصب شغل دائم، والمنجزة خارج المناطق المذكورة في المادة 13، حيث ترفع مدة مزايا الاستغلال من 3 سنوات إلى 5 سنوات، وتوضيحا لكيفية تطبيقها صدر المرسوم التنفيذي رقم 17-105 الذي يحدد كيفية تطبيق المزايا الإضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة (100) منصب شغل. (الجريدة الرسمية، (2017)، عدد 16).

3/1- المزايا الاستثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني:

هذه المزايا موضحة في المادة 18 المعدلة بالمادة 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 2018 (الجريدة الرسمية (2018)، عدد 42)، وهي بالإضافة إلى تلك التي يمكن الحصول عليها في ظل المزايا المشتركة والمزايا الإضافية الواردة في المواد 12، 13، 15 و16، حسب ما نصت عليه المادة 19 من القانون 09-16، غير أن منحها يكون على أساس إتفاقية متفاوض عليها بين المستثمر والوكالة التي تتصرف بإسم الدولة. وهذه المزايا قد تنطوي على ما يلي:

- تمديد مدة مزايا الاستغلال المذكورة في المادة 12 لفترة يمكن أن تصل إلى عشر (10) سنوات،
- منح إعفاء أو تخفيض طبقا للتشريع المعمول به، للحقوق الجمركية والجبائية والرسوم وغيرها من الاقتطاعات الأخرى ذات الطابع الجبائي والإعانات أو المساعدات أو الدعم المالي، وكذا كل التسهيلات التي قد تمنح بعنوان مرحلة الإنجاز، للمدة المتفق عليها.
- يمكن أن تكون مزايا الإنجاز المقررة في هذه المادة، بعد موافقة المجلس الوطني للإستثمار، محل تحويل للمتعاقدين مع المستثمر المستفيد، والمكلفين بإنجاز الإستثمار لحساب هذا الأخير.

الضمانات القانونية:

يقصد بالضمانات القانونية مجموعة التي تم النص عليها ضمن التشريعات الداخلية للدولة المضيفة للإستثمار، وفي هذا الإطار وضع قانون ترقية الإستثمار 09-16 عدة ضمانات قانونية لجعل المستثمر أكثر أريحية في استثمار رأس ماله، منها ضمان تحويل رؤوس الأموال والعائدات المالية وإمكانية اللجوء

للتحكيم الدولي لتسوية المنازعات التي قد تحدث حسب الاتفاقية المبرمة مع المستثمر، كما ضمن استقرار أحكام هذا القانون وعدم التعرض للمستثمر بنزع الملكية. كل هذه الضمانات والتحفيزات التي أدرجها المشرع الجزائري في قانون الاستثمار هي نتاج الاتفاقيات والمعاهدات الثنائية أو متعددة الأطراف التي صادقت عليها الجزائر، والتي من شأنها أن تلعب دورا هاما في تشجيع الاستثمارات الأجنبية وجلب العديد منها مما يعود بالفائدة على الاقتصاد الوطني. (يوسف زروق، عبد القادر رقاب، (2017)، ص.101)

وهذه الضمانات تناولتها المواد من 21 إلى 25 من القانون رقم 16-09، وهي كالتالي:

1/2- ضمان المعاملة المنصفة والعدالة:

نصت عليه المادة 21 من القانون المذكور أعلاه كما يلي: "مع مراعاة أحكام الاتفاقيات الثنائية والجهوية والمتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية، يتلقى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب معاملة منصفة وعادلة، فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم". والمقصود بذلك أنه يستفيد المستثمرون الأجانب في الجزائر من معاملة قوامها المساواة والعدل والإنصاف في جانب الحقوق والواجبات، مع الأخذ بعين الاعتبار الأحكام التي تنص عليها الإتفاقيات الدولية المبرمة مع دولهم الأصلية، إذ يمكن أن تمنح امتيازات أفضل لرعايا الدول المتعاقدة، وبالتالي تطبق هذه الإتفاقيات استثناء من المبدأ العام الذي يقضي بعدم التمييز في المعاملة بين المستثمرين الأجانب.

2/2- ضمان الاستقرار التشريعي:

من أهم العوامل التي تدفع بالمستثمر الأجنبي إلى الاستثمار في دولة معينة هو استقرار تشريعاتها، وتم تقرير هذا الضمان في الجزائر بموجب المادة 22 من القانون رقم 16-09 المذكور أعلاه، وهو يسعى بذلك إلى طمأنة المستثمر الأجنبي بتثبيت النظام القانوني الذي يحكم مشروعه الاستثماري وعدم تطبيق التعديلات القانونية اللاحقة للقانون الخاص بالاستثمار عليه، خاصة إذا ما تضمنت إنقاصا من الامتيازات أو زيادة في الالتزامات، أما إذا كانت التعديلات تخدم مصالحه فيجوز له الاستفادة من أحكامها إذا طلب ذلك صراحة. (كريمة عباس، <https://www.droitentreprise.com>)

3/2- ضمان عدم نزع ملكية المشروع الاستثماري:

تنص المادة 23 من القانون رقم 16-09: "زيادة على القواعد التي تحكم نزع الملكية، لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به. يترتب على هذا الاستيلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف".

بموجب هذه المادة ضمن المشرع للمستثمر الأجنبي عدم حصول أي نزع للملكية إلا في إطار ما ينص عليه القانون المتعلق بنزع الملكية، وهو القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (الجريدة الرسمية (1991)، عدد 21)، الذي حدد الحالات التي يمكن فيها نزع الملكية وكيفيات

ذلك بشرط أن يكون مقابل تعويض عادل ومنصف، بحيث أن أي نزع للملكية خارج تلك الحالات ودون احترام الشروط المنصوص عليها يجعله باطلا، وهذا ما يشجع المستثمر الأجنبي على الاستثمار دون تحوف مادام أن الملكية محمية بموجب هذا القانون.

4/2- ضمان تحويل رأس مال المستثمر وعائلاته:

نصت المادة 25 من القانون 09-16 المذكور أعلاه على أنه: "تستفيد من ضمان تحويل الرأسمال المستثمر والعائدات الناجمة عنه، الاستثمارات المنجزة انطلاقا من حصص في رأس المال في شكل حصص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي، ومدونة بعملة حرة التحويل يسعها بنك الجزائر بانتظام، ويتم التنازل عنها لصالحه، والتي تساوي قيمتها أو تفوق الأسقف الدنيا المحددة حسب التكلفة الكلية للمشروع، ووفق الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم. كما تقبل كحصة خارجية، إعادة الاستثمار في الرأسمال للفوائد وأرباح الأسهم المصرح بقابليتها للتحويل طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. يطبق ضمان التحويل وكذا الأسقف الدنيا المذكورة في الفقرة الأولى أعلاه، على الحصص العينية المنجزة حسب الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، شريطة أن يكون مصدرها خارجيا، وأن تكون محل تقييم طبقا للقواعد والإجراءات التي تحكم إنشاء الشركات. ويتضمن ضمان التحويل المذكور في الفقرة الأولى أعلاه، كذلك المداخيل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل وتصفية الاستثمارات ذات مصدر أجنبي حتى وإن كان مبلغها يفوق الرأسمال المستثمر في البداية." من خلال هذه المادة نلاحظ أن ضمان تحويل الرأسمال المستثمر وعائلاته لا يُمنح إلا للاستثمارات المنجزة بواسطة حصص في رأس المال بالعملة الصعبة حرة التحويل ومسعرة من قبل البنك المركزي، وتكون مستوردة من الخارج بطريقة قانونية من قبل أشخاص طبيعية أو معنوية سواء من جنسية جزائرية أو أجنبية، ويكون التحويل بسعر الصرف الرسمي المطبق بتاريخ التحويل. فيضمن إذا تحويل الرأسمال المستثمر وكذا العائدات الناتجة عن استثماره، وكذا الأرباح الناتجة عن التنازل أو عن تصفية المشروع الاستثماري حتى ولو كانت قيمة هذه الأرباح تفوق قيمة رأس المال المستثمر. كما تستفيد من ضمان التحويل أيضا الحصص العينية ذات المصدر الخارجي، بشرط أن تكون محل تقييم طبقا للقواعد والإجراءات التي تحكم إنشاء الشركات. (كريمة عباس،

<https://www.droitentreprise.com>

5/2- ضمان إمكانية اللجوء إلى التحكيم:

الأصل أنه تعرض نزاعات عقود الاستثمار على القضاء الوطني، إلا أن تحوف المستثمر الأجنبي من بسط سيادة الدولة وطبيعة قضائها الداخلي تجعله لا يثق فيها، وبالتالي يسعى للحصول على ضمانات ووسائل أخرى أكثر قوة ونزاهة وهي الضمانات الدولية المتمثلة في الطرق البديلة كالتحكيم، وهذا ما تضمنته المادة

24 من قانون الاستثمار من خلال إدراج إمكانية اللجوء إلى التحكيم الدولي لفض المنازعات. وتتوقف مدى فعالية التحكيم في القدرة على تنفيذ الحكم التحكيمي، فهذا الأخير لن يكون له أي قيمة إذا لم يتم تنفيذه، وقد أورد المشرع الجزائري في هذا الشأن حكما في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 (الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008) في الفصل الخاص بالتحكيم التجاري الدولي في المادة 1051 منه والتي مفادها أنه: "يتم الاعتراف بأحكام التحكيم الدولي في الجزائر إذا أثبت من تمسك بها وجودها، وكان هذا الاعتراف غير مخالف للنظام العام الدولي. وتعتبر قابلة للتنفيذ بالجزائر وبنفس الشروط، بأمر صادر عن رئيس المحكمة التي صدرت أحكام التحكيم في دائرة اختصاصها أو محكمة محل التنفيذ إذا كان مقر محكمة التحكيم خارج الإقليم الوطني".

خاتمة

يخضع منح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار للأمر 08-04 إضافة للنصوص ذات العلاقة بالعقار الصناعي، سواء كانت نصوصا تشريعية أو تنظيمية خاصة القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار. ومن خلال البحث في هذه النصوص خصوصا في الأمر رقم 08-04 تبين أن اعتماد الدولة على عقد الامتياز غير القابل للتنازل كآلية لتسيير الاستثمار، كان الهدف من ورائه حماية الثروة العقارية الوطنية من المضاربة واستغلالها استغلالا أمثلا، إلى جانب جذب المستثمرين الوطنيين والأجانب الحقيقيين عن طريق تسهيل الإجراءات القانونية للحصول على الأراضي الضرورية لإقامة مشاريعهم الاستثمارية، مع الاستفادة بالإضافة إلى ذلك من المزايا المالية والضمانات القانونية المقررة في هذا الشأن. كما تبين كذلك أن هذا الأمر مسته عدة تعديلات بموجب قوانين المالية، أهمها قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وقانون المالية التكميلي لسنة 2015 ومؤخرا قانون المالية لسنة 2020، وهذا إن دل على شيء إنما يدل على عدم توفر مقومات الإدارة الراشدة القائمة على الشفافية ودولة القانون، مما يؤثر سلبا على مناخ الاستثمار، فعلى المشرع العمل على استقرار النصوص القانونية المتعلقة بعقد الامتياز في استغلال العقار الصناعي، لأن بيئة الاستثمار تتطلب عنصر الثبات التشريعي.

قائمة المراجع:

- جلال عزيزي، عبد الكريم موكدة، (2017)، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي - نموذجاً -، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى - جيجل، العدد 03.
- سميحة حنان خوادجية، (2015)، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراة في القانون الخاص - تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1.
- كريم حرز الله، عمرو خليل، (2013)، تقييم واستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06.
- كريمة عباس، ضمانات الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مجلة القانون والأعمال، (<https://www.droitentreprise.com/>)
- مخلوف لكحل، (2016)، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 8.

- مخلوف لكحل، (2018)، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراة علوم في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة1، الجزائر.
- مصطفى معطى الله، (2016)، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 06.
- نادية ضريفي، مريم بوشربي، (2017)، آلية الامتياز الوارد على العقار الصناعي التابع للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد 8.
- يوسف زروق، عبد القادر رقاب، (2017)، ضمانات وحوافز الاستثمار الأجنبي في الجزائر وفق قانون 09-16، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 2، العدد 4، جامعة زيان عاشور بالجلفة.

قائمة المصادر القانونية:

- الأمر رقم 75-58، (1975)، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78.
- الأمر رقم 75-59، (1975)، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية عدد 101.
- القانون رقم 90-29، (1990)، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، (2004)، الجريدة الرسمية عدد 51.
- القانون رقم 91-11، (1991)، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21.
- الأمر رقم 06-11، (2006)، المحدد لشروط وكيفية منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53.
- الأمر رقم 08-04، (2008)، المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49.
- القانون رقم 08-09، (2008)، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21.
- القانون رقم 11-11، (2011)، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40.

- القانون رقم 14-10، (2014)، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78.
- الأمر رقم 01-15، (2015)، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 40.
- القانون رقم 09-16، (2016)، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 46.
- القانون رقم 14-16، (2016)، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، الجريدة الرسمية عدد 77.
- القانون رقم 11-17، (2017)، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76.
- القانون رقم 13-18، (2018)، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 42.
- القانون رقم 14-19، (2019)، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 81.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-356، (2006)، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 64، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 17-100، (2017)، الجريدة الرسمية عدد 16.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-119، (2007)، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 27، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126، (2012)، الجريدة الرسمية عدد 17.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152، (2009)، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-153، (2009)، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27.
- المرسوم التنفيذي رقم 10-20، (2010)، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 04.

- المرسوم التنفيذي رقم 17-101، (2017)، يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا على مختلف الاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 16.
- المرسوم التنفيذي رقم 17-102، (2017)، يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 16.
- المرسوم التنفيذي رقم 17-104، (2017)، المتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبه، الجريدة الرسمية عدد 16.
- المرسوم التنفيذي رقم 17-105، (2017)، الذي يحدد كفاءات تطبيق المزايا الإضافية للاستغلال الممنوحة للاستثمارات المنشئة لأكثر من مائة (100) منصب شغل، الجريدة الرسمية عدد 16.
- المرسوم التنفيذي رقم 18-335، (2018)، يحدد شروط وكفاءات تطبيق الرسم على قطع الأراضي المهيأة ذات الوجهة الصناعية غير المستغلة، الجريدة الرسمية عدد 77.
- المرسوم التنفيذي رقم 19-149، (2019)، المتعلق بمعاينة الشروع في مرحلة الاستغلال للاستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 31.
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015، تبين إجراءات منح الامتياز بالتراضي على الأملاك العقارية للدولة: <http://www.interieur.gov.dz/index.php/ar>