

الملتقى الوطني حول

"الاطار القانوني للاستثمار الاجنبي في الجزائر"

تحت شعار

"كيف يصبح الاستثمار الخاص الاجنبي في خدمة التنمية الوطنية"

يومي 18 و19 نوفمبر 2015 جامعة قاصدي مرباح ورقلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مداخلة الدكتورة زعموش فوزية

كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة

بعنوان

" دور عقد الامتياز للعقار الصناعي في تشجيع الاستثمار الصناعي الاجنبي "

الملخص

مع بداية الانفتاح الاقتصادي لجأت الدولة الجزائرية الى تطبيق اسلوب منح الامتياز و ابرام عقود امتياز في المجال الصناعي مع القطاع الخاص الاجنبي كاستراتيجية تهدف إشراكه في عملية تحقيق التنمية الوطنية.

فتحقيق تنمية صناعية وطنية قادرة على تنويع الصادرات و الرفع من قدرات الاقتصاد الوطني وتخليصه من تبعيته للمحروقات، يتطلب توفير الاطار القانوني و التشريعي القادر على جلب المستثمر الاجنبي وتوفير كل الضمانات ل حمايته من كل المخاطر وتسهيل نجاحه في تنفيذ محتوى عقد الامتياز الصناعي وتجسيد مشروعه الاستثماري في ظل مناخ يتميز بالشفافية والاستقرار خدمة لتعزيز واعداد تأهيل الاقتصاد الوطني وبعث التنمية الوطنية.

الكلمات المفتاحية: عقد الامتياز الصناعي، قوانين الاستثمار، قوانين المالية، المستثمر الصناعي الاجنبي.

مقدمة

انتهجت الجزائر اسلوب الامتياز في مجال الاستثمار الصناعي كصيغة قانونية في سبيل تطوير آليات التنمية الصناعية، واعادة بعث الاقتصاد الوطني وتحرير النشاط الاقتصادي واقامة صناعة وطنية قادرة على تنويع الصادرات وتخليص الاقتصاد الوطني من التبعية للمحروقات، ف جاء اصدار النصوص التشريعية التي فتحت المجال امام الاستثمار الاجنبي المباشر وغير المباشر كقانون النقد والقرض رقم 90-10 المؤرخ في 14 افريل 1990، والمرسوم التشريعي رقم 12-93 الصادر في 15 اكتوبر 1993 والخاص بترقية الاستثمار والامر رقم 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المعدل والمتمم للامر رقم 01-03 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتضمن تطوير الاستثمار، تدعيما وتعزيزا لجملة من الاصلاحات الاقتصادية المجسدة، حتى يتناسب الشكل القانوني مع التوجه الاقتصادي المبني على حرية الاقتصادية وحرية الاستثمار.

فقد ترسخ لدى الحكومة الجزائرية ان مبدأ تحقيق التنمية الاقتصادية مرهون بمدى التعاون القطاع الخاص الوطني والقطاع الخاص الاجنبي، لذلك جاءت الاصلاحات الاقتصادية بالتوازي مع توفير اطار تشريعي يسمح بجذب وتشجيع المستثمر الاجنبي.

واستكمالا لإنجاح هذا الاطار التشريعي المحدد للنظام القانوني للاستثمار صدرت مجموعة من الاوامر والمراسيم التنفيذية المنظمة لكيفية منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملك الخاصة لدولة والموجهة للإنجاز المشاريع الاستثمارية بداية بالامر رقم 06-11 المؤرخ في 30 اوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الاراضي التابعة للأملك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الملغى بالامر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تجسيديا وتطبيقا للمبادئ المنصوص عليها في قوانين المتصلة بالاستثمار الاجنبي كضمان المساواة بين المستثمر الاجنبي والمستثمر الوطني، وثبات النظام القانوني للاستثمار، وتطبيق نفس النظام القانوني على المستثمر الاجنبي والوطني على حد سواء... الخ.

و بناءا عليه، سأحاول من خلال المداخلة المقترحة لأشغال هذا الملتقى الوطني الموسوم **الاطار القانوني للاستثمار الأجنبي**، تقديم قراءة قانونية تحليلية للنصوص القانونية الخاصة بتطبيق اسلوب منح الامتياز عن طريق ابرام عقد اداري ذو خصوصية ذاتية تشكل الالية القانونية الخاصة بتنفيذ المشروع الاستثماري الاجنبي في المجال الصناعي، في ظل حرص الدولة على تهيئة المناخ الاستثماري لجذب المستثمر الاجنبي.

إن هذا الأسلوب القانوني المتبع يستلزم طرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية الحماية القانونية المقررة لعقد الامتياز الصناعي بموجب قوانين الاستثمار، في تشجيع وتطوير الاستثمار الأجنبي الصناعي؟

ومن أجل معالجة إشكالية البحث فقد قمنا بتقسيم موضوع البحث إلى محورين أساسيين، وقف ما يلي:

- **المحور الأول** : المرجعية القانونية لعقد الامتياز الصناعي.
- **المحور الثاني** : عقد الامتياز أساس الاستثمار الأجنبي الصناعي.

أولاً: المرجعية القانونية لعقد الامتياز الصناعي

يعتبر عقد الامتياز الصناعي من أهم العقود الإدارية المسماة التي تكفل المشرع الجزائري بتحديد أسسه القانونية من تعريف و تنظيم احكامه، وهو عقد يتميز بالجمع في الآخذ بأساليب القانون العام و بالإضافة إلى احكام القانون الخاص.

1- تعريف عقد الامتياز الصناعي:

اهتمت عدة نصوص قانونية من اوامر و نصوص تنظيمية الخاصة بتحديد شروط و كفاءات منح الامتياز لاستغلال العقار الصناعي واقامة مشاريع استثمارية ، بتعريف عقد الامتياز الصناعي وتحديد مضمونه.

أ- تعريف عقد الامتياز الصناعي حسب المرسوم التنفيذي رقم 94-322

عرفته الفقرة الاولى من المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 بأنه: " الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة ارضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصاً طبيعياً او معنوياً يخضع للقانون الخاص مقيم او غير مقيم او مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الارض أساساً في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة"¹.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح الامتياز اراضي الاملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في اطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 1994.

ب-تعريف عقد الامتياز الصناعي حسب المرسوم التنفيذي رقم 07-121

بموجب دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي المذكور اعلاه، عرف عقد الامتياز الصناعي كما يلي: "حق الامتياز هو عقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة ارضية متوافرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي او معنوي من القانون الخاص قصد استخدامه في مشروع استثماري"².

ج-تعريف عقد الامتياز الصناعي حسب الامر رقم 08-04

عرف عقد الامتياز الصناعي كما يلي: "هو عقد تخول الدولة ممثلة في إدارة املاك الدولة حق انتفاع بقطعة ارضية غير مخصصة او محتملة التخصيص - اي متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة- لفائدة شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص او العام، وهذا ليستفيد من تلك الارض في إقامة مشروع استثماري"³.

د-تعريف عقد الامتياز الصناعي حسب المرسوم التنفيذي رقم 09-152

عرف عقد الامتياز الصناعي بموجب نموذج دفتر الشروط كما يلي ان "منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من ارضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري"⁴.

بناء على التعاريف المستمدة من الاوامر والمراسيم التنفيذية الخاصة بكيفيات وشروط منح الامتياز لإقامة مشاريع استثمارية، فإنه يمكننا الاستنتاج ان المشرع الجزائري اورد تعريف واسع لعقد الامتياز الصناعي الموجه للاستثمار الوطني والاجنبي.

فتعريف عقد الامتياز الصناعي حسب ماتم بيانه اعلاه، يقودنا الى تحديد الخصائص التالية:

- 1- ان الامتياز يمنح لشخص طبيعي او معنوي يستوى في ذلك ان يكون خاضعا للقانون العام او الخاص ، يسمى بالمستفيد او المستغل.
- 2- يمنح الامتياز لمدة زمنية محددة.
- 3- يرتب منح حق الامتياز حق الانتفاع، اي يخول للشخص المعين، الانتفاع بالعقار محل الاستثمار.

²المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 افريل 2007 يتضمن تطبيق احكام الامر 06-11 المؤرخ في 30 اوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الاراضي التابعة للأملك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز المشاريع ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25 افريل 2007.

³الامر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 3 سبتمبر 2008.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009 و الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 6 ماي 2009.

4- عقد الامتياز يرتب حقا عينيا.

2- يمنح الامتياز على اساس دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات السلطة المانحة لحق الامتياز وصاحب الامتياز.

3- يترتب على منح الامتياز دفع إتاوي ايجارية سنوية.

ان الخصائص المبنية اعلاه، تقودنا الى القول ان عقد الامتياز الصناعي الذي يمنح لشخص طبيعي او معنوي خاضع للقانون الخاص او القانون العام من طرف الدولة لغرض انتفاع بعقار مقابل دفع اتاوة سنوية، هو عقد ذو طبيعة قانونية ذات مرونة تناسب موضوع تجسيد الاستثمار و تفتح المجال امام مشاركة القطاع الخاص الاجنبي الى جانب القطاع الصناعي الوطني في تحقيق التنمية الاقتصادية الوطنية.

2- مرونة الطبيعة القانونية لعقد الامتياز الصناعي:

إن طبيعة عقد الامتياز الصناعي تتعايش مع نظام اقتصاد السوق في اطار احترام المستثمر للقوانين المعمول بها و لدفتر الشروط.

يصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر عن الوالي، حيث يسمح هذا القرار لإدارة املاك الدولة من اجل تحرير عقد الامتياز، حيث نصت المادة 10 من الامر رقم 04-08 على انه "يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 اعلاه بعقد اداري تعده ادارة املاك الدولة مرفقا لدفتر اعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز"⁵.

فعقد الامتياز اعتبره القانون عقد شكلي، وهذا ما نصت عليه المادة 19 من الدفتر النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي على انه : "يتم اعداد العقد الاداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الارضية لفائدة المستفيد من طرف مدير املاك الدولة لولاية قرار تفويض وزير المالية بتاريخ...."⁶.

زيادة على الصيغة الادارية لعقد الامتياز الصناعي التي اوجب المشرع افرغ التصرف القانوني، فإنه بالرجوع لمضمون عقد الامتياز نلاحظ انه يجمع بين تطبيق اساليب القانون العام واساليب القانون الخاص.

⁵بلكعبيات مراد ، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاثر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان سنة 2012، ص 232.

⁶بلكعبيات مراد، المرجع نفسه، ص232.

أ- مظاهر القانون العام

إن وقوع عقد الامتياز على الاملاك الخاصة التابعة للمجموعة الوطنية لا ينفي اقترابه من القانون العام لأنه يبرز فيه الصفة السلطوية للإدارة المنتهجة لأسلوب القانون العام، والشروط التنظيمية الموضوعية من قبل الإدارة⁷.

فأول مظهر من مظاهر القانون العام وجود شخص معنوي عام ، بمعنى ان يكون احد اطراف العقد شخص من اشخاص القانون العام سواء في ذلك الدولة او الاشخاص المعنوية العامة الاقليمية وضرورة ان يكون احد اطراف العقد الاداري شخصا معنويا عنصر بديهي ، ذلك انه لا يجوز ان يوصف العقد انه اداري الا اذا كان احد اطرف على الاقل جهة ادارية⁸.

تنص المادة التاسعة عشر من دفتر النموذجي لمنح الامتياز عن طريق التراضي المذكورة اعلاه ، ان الدولة ممثلة في وزير المالية الذي فوض المدير الولائي لأملاك الدولة بإعداد عقد امتياز، فالمدير الولائي لأملاك الدولة يتعاقد باسم الدولة ولحسابها و بإشرافها⁹.

ثاني مظهر من مظاهر القانون العام، هو قيام الإدارة بتضمن عقد الامتياز مجموعة من الشروط التنظيمية.

فما يكشف عن اتجاه نية الادارة الى الاخذ بأساليب القانون العام ان يتضمن العقد شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص سواء قررت تلك الشروط امتيازات للإدارة لا يتمتع بها المتعاقد معها، او حقوق استثنائية للمتعاقد معها¹⁰، ومن تطبيقات ذلك بعضالشروط التنظيمية و الامتيازات التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 09-152 و دفتر الشروط النموذجي الملحق به حيث تنص المادة الاولى منه على مايلي: "القطعة الارضية، موضوع الامتياز هذا، موجهة لاستيعاب مشروع استثماري، كل تغيير في وجهتها او في استعمالها كلياً او جزئياً لأغراض اخرى غير الاغراض المحددة في دفتر الشروط هذا ينجر عنه فسخ الامتياز".

بناء على هذه المادة فهذا الشرط التنظيمي موضوع لصالح الادارة مالكة العقار الصناعي واذا استغلها المستثمر في غير غرضها المرصودة لها يفسخ عقد الامتياز الصناعي بشكل الي مباشر من طرف الإدارة.

كما تنص المادة الثالثة عشر الفقرة الثانية من نفس المرسوم على ما يلي: " عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع في الاجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في

⁷خوارجية حنان سميحة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، سنة 2015 ، ص282.

⁸كلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الاداري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وز، سنة 2013، ص 49.

⁹بلكعبيات مراد ، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، المرجع السابق، ص 232.

¹⁰كلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الاداري، المرجع السابق، ص50.

دفتر الشروط ورخصة البناء، يمكن منح صاحب الامتياز اجلا اضافيا يتراوح من سنة الى ثلاث سنوات حسب طبيعة واهمية المشروع ."

بناء على هذه المادة فهذا الشرط التنظيمي موضوع لصالح المتعاقد المستثمر لتشجيعه على استكمال مشروعه الاستثماري و تمدد فترة الانجاز مرة اخرى لكن بشرط ضرورة احترام المستثمر لالتزاماته وبرنامجه.

لكن اجمالا فإن كل الشروط التنظيمية التي يحتويها دفتر الشروط النموذجي لعقد الامتياز هي شروط لصالح الإدارة، فانتهاج الدولة لسياسة التشديد والتصلب بوضع شروط تنظيمية في عقد الامتياز، يقوم في نهاية الامر على الواقعية التي تدعو من وجهة نظر الدولة الى حماية الرصيد العقاري الوطني والحفاظ عليه مهما كانت طبيعته القانونية وهو ما يمثل من هذا المنظور مصلحة عامة¹⁰.

ب- مظاهر القانون الخاص:

يخضع عقد الامتياز الصناعي الى ضرورة توافر نفس اركان العقود الخاصة من ركن الرضا و ما يقتضيه ذلك من تطابق الارادتين وخلوها من عيوب الرضا، بالإضافة الى ركني السبب و المحل، لكنه لا يكفي بهذه الاركان العامة المعهودة في العقود الخاصة بل يضم مجموعة من الشروط المتعلقة بموضوع الامتياز، كمدة العقد، محل العقد.

يتميز عقد الامتياز الصناعي بانه عقدا زمانيا يمثل الزمن العنصر الجوهرى فيه، فالزمن يحدد مقدار المنفعة بالأرضية او الاصل العقاري محل الامتياز وانقضاءه معقود بانقضاء الزمن¹¹.

يمنح الامتياز لمدة ادناها ثلاث وثلاثون(33) سنة قابلة لتجديد مرتين على ان لا تتجاوز مدة تسعة وتسعون(99) سنة¹²، من اجل تجسيد الانتفاع بالقطعة الارضية او الاصل العقاري محل الامتياز فورا تسليم عقد الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة¹³.

ويجلى لنا اقتراب عقد الامتياز الصناعي في بعض مظاهره منعقود القانون الخاص انه يخول لصاحبه حقا عينيا عقاريا، يتضمن عنصرى الاستعمال والاستغلال لمدة محددة على القطعة الارضية المتوفرة او الاصل العقاري، وتستبقى الدولة حق الرقبة، دون تمكن صاحب الامتياز من جمع شتات عناصر الملكية، الا ان المباني و المنشآت المقررة في المشروع الاستثماري المعاينة قانونا، بناء على شهادة المطابقة تكرر ملكيتها اجباريا من طرف المستثمر على الارض الممنوح امتيازها بمبادرة من هذا الاخير بعقد موثق¹⁴.

¹⁰خوادية حنان سميحة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 282.

¹¹خوادية حنان سميحة ، المرجع نفسه، ص 284.

¹²حسب ما تنص عليه المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 " يمنح الامتياز لمدة ادناها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة لتجديد مرتين واقصاها تسع وتسعون (99) سنة"

¹³تنص المادة 28 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152. " تجسد عملية حيازة القطعة الارضية الممنوحة وبدء الانتفاع منها من المستفيد من منح الامتياز عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز فورا"

¹⁴خوادية حنان سميحة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 284.

ومادام عقد الامتياز الصناعي هو نقل حقا عينيا عقاريا، يستلزم شهره بالمحافظة العقارية حتى ينتج اثاره القانونية في مواجهة الطرفين الدولة او احد اشخاصها العاميين والمستثمر الاجنبي ومواجهة الغير.

ان المرونة التي يتميز بها عقد الامتياز الصناعي بمزجه بين اساليب القانون العام واساليب القانون الخاص يجعلها آلية قانونية تناسب السياسة الاستثمارية التي تريد الدولة الجزائرية تطبيقها في مجال تطوير الاستثمار الصناعي.

ثانيا: عقد الامتياز الصناعي اساس تشجيع الاستثمار الاجنبي الصناعي

تدعيم الاستثمار قد ظهر بصفة واضحة في القطاع الصناعي من حيث العديد من المؤسسات الاستثمارية الوطنية والاجنبية المتواجدة في السوق الوطنية، وقد تجلى ذلك في الوعية العقارية العديدة الممنوحة في اطار المناطق الصناعية ومناطق النشاطات لصالح المستثمرين الوطنيين والاجانب¹⁵.

لذلك فإن تكريس منح حق الامتياز للأراضي الموجهة للاستثمار في شكل عقد الامتياز الصناعي بين الدولة او احدى جماعاتها الاقليمية وبين المستثمر الاجنبي، استدعى المشرع الجزائري توفير حماية قانونية في ظلقوانين الاستثمار رغبة في تحسين البيئة التشريعية والتنظيمية وخلق مناخ استثماري مستقر يضمن حقوق المستثمر الاجنبي ويحفزه على القيام بالاستثمار والعمل الى جانب القطاع الخاص الوطني على تطوير القاعدة الاقتصادية الوطنية.

1- الحماية التشريعية:

ان الضمانات التي تكفلها قوانين الاستثمار وقوانين المالية، تشكل ارضية قانونية اساسية لعقد الامتياز الصناعي.

فكلما كانت الضمانات متوفرة في قوانين الاستثمار والتشريعات المكملة لها، كلما اقبل المستثمر الاجنبي على تنويع ذلك بإبرام عقد الامتياز في المجال الصناعي على اسس واضحة ومضبوطة.

أ- ضمانات قوانين الاستثمار:

ان لاستقرار القانون الذي يحكم الاستثمار اهمية كبيرة في جذب المستثمر الاجنبي، لان المستثمر يولي اهمية بالغة للنظام القانوني الذي يحكم استثماره وما اذا كان يتماشى مع مصالحه وبالتالي فإن اتجاهه للاستثمار في بلد ما متوقف على النظام القانوني الذي يحكم الاستثمار في ذلك الوقت ومدى استقراره¹⁶.

¹⁵ موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق بودواو جامعة امحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، سنة 2009، ص 112.

¹⁶ لعماري وليد، الحوافز و الحوافز القانونية للاستثمار الاجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، سنة 2011، ص 18

لذلك فالأوامر والمراسيم التنفيذية- المشار إليها سابقا- والمؤسسة للنظام القانوني لعقد الامتياز الصناعي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية مضمونة بمبدأ عدم تغيير نظام احكام القانون المعمول به او مبدأ استقرار التشريع عند ابرام عقد الامتياز الصناعي.

ان المقصود بهذا المبدأ هو تعهد الدولة بعدم تغيير الاطار التشريعي الذي يحكم الاستثمارات والذي يتم في ظل ابرام العقود او اتفاقيات استثمار، لان التغيرات الفجائية في التشريع الخاص بالاستثمار غالبا ما تحدث مخاوف لدى المستثمرين وتضيق عليهم فرص تحقيق الربح¹⁷.

ففي دولة القانون تغيير القانون يجب ان يكون بطريقة واضحة ومتوقعة وشفافة، فالسياسة العقلانية هي التي تعمل على الابقاء على المتعاملين المتواجدين في الجزائر من خلال تسهيل الامور عليهم، فالمستثمرون يأتون لبلد معين ويتعرفون على القانون المتواجد ويعدون مشاريعهم على اساسه، فإذ غير بين ليلة وضحاها من خلال جعله اكثر تعقيدا واقل اجتذاب فهذا يشكل خطرا، ويمس الحماية التي يكرسها مبدأ الاستقرار القانوني¹⁸.

لذلك يعتبر استقرار التشريع تعهدا من طرف الدولة المضيفة بتثبيت النظام القانوني الذي يحكم المشروع الاستثماري الاجنبي، وهذا التعهد يقتضي ان لا يلحق هذا الاخير اي تعديل تشريعي لاحق يمكن ان يرد على النصوص القانونية المنظمة للاستثمار الاجنبي في الدولة المضيفة. ويكتسب هذا المبدأ قوته القانونية من الاداة التي يصدر بموجبها عقد الاستثمار الذي يجمع بين الدولة المضيفة والمستثمر الاجنبي، اذا تمت الموافقة على هذا العقد بموجب قانون يصدر عن الدولة المضيفة المعنية اي ان هذه الاخيرة تتعهد بناء على سلطتها العامة بعدم تطبيق التعديلات اللاحقة التي قد تطرأ على قوانينها الداخلية على المستثمر الاجنبي وذلك بقصد تشجيعه على الاستثمار فيها¹⁹.

تجسيديا لهذا المبدأ نصت المادة الخامسة عشر من الامر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار على ما يلي: "لا تطبق المراجعات او الالغاءات التي قد تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة في هذا الامر الا اذا طلب المستثمر ذلك صراحة....".

فالمبدأ المكرس في هذه المادة هو عدم تطبيق التعديلات او القوانين الجديدة المتعلقة بالاستثمار على الاستثمارات المنجزة في ظل القانون الحالي، اي يبقى القانون الذي انشأت في اطاره هو الساري

¹⁷وصاف سعدي و قويدري محمد، واقع مناخ الاستثمار في الجزائر بين الحوافز والعوائق، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف، الجزائر، العدد 8، سنة 2008، ص 8.

¹⁸والعسمية، الجوانب القانونية لمفهوم مناخ الاعمال في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر 1، سنة 2011، ص 117.

¹⁹سالم ليلي، الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الاجنبي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الاقتصادي، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، سنة 2012، ص 99 و 100.

المفعول وبالتالي لا يسري الامر رقم 06-08²⁰ المعدل للامر 01-03 على الاستثمارات المنجزة في اطار هذا الاخير وهذا هو الاصل²¹.

وكاستثناء اذا الغى او عدل المشرع نصا قانونيا يكون المستثمر الاجنبي قد استفاد منه، واتي بنص قانوني جديد يرى فيه هذا المستثمر انه اصلح له ولا يمس مركزه المالي بصورة سلبية، فهنا يجوز للمستثمر الاجنبي ان يستفيد من احكام النص الجديد إذا رغب في ذلك صراحة وذلك بتقديم طلبه الى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار طبقا لما جاء به الامر 01-03 . وبناء على المادة الخامسة عشر السابقة الذكر، فإن اي مراجعة او إلغاء يمكن اجراءهما في المستقبل لا تطبق على الاستثمارات المنجزة الا إذا طلب المستثمر الاجنبي ذلك صراحة، إذ ان التسهيلات التشريعية التي تكون في صالح المستثمر الاجنبي يمكن ان تمتد اليه إذا طالب بها، وتبعا لما تضمنته هذه المادة يمكن الحديث عن استقرار ايجابي في القانون بحيث تكون فقط التدابير القانونية المستقبلية التي في صالح المستثمر الاجنبي قابلة للتطبيق عليه²².

يترسخ مبدأ استقرار وثبات احكام التشريع المعمول به، اكثر بضمان ملكيته للعقار الصناعي وضمان المساواة بين المستثمر الاجنبي والوطني.

تعد ملكية الاستثمار شيئا مقدسا عند المستثمر ويوليه اهمية كبيرة عند اتخاذه لقرار الاستثمار بحيث ان اتجاهه للاستثمار في بلد معين قد يتوقف على مدى الضمانات والحماية التي يقدمها هذا البلد للملكية وان اي اخلال بها قد يجعله يعرض عن الاستثمار مهما توافرت فيه فرص تحقيق الربح²³. وبالرجوع الى المشرع الجزائري تجنب الاشارة الى مصطلح نزع الملكية واستعمل عوض ذلك مصطلح المصادرة ، حيث نصت المادة السادسة عشر من الامر 01-03 المتعلق بالاستثمار على ما يلي: لا يمكن ان تكون الاستثمارات المنجزة موضوع مصادرة ادارية الا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به. ويترتب على المصادرة تعويض عادل ومنصف"، اما في اطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار فقد استعمل مصطلح التسخير بقوله في المادة اربعون: "لا يمكن ان تكون الاستثمارات المنجزة موضوع تسخير عن طريق الادارة، ماعدا الحالات التي نص عليها التشريع المعمول به".

والتسخير هو شكل اخر من اشكال التعدي على الملكية الا انه مؤقت بحيث لا تنتزع الملكية نهائيا، ورغم ان المصادرة بحسب التعاريف المقدمة لها هي نوع من انواع نزع الملكية وهي بمثابة عقوبة، وتكون دون تعويض او مقابل إلا ان نص المادة السادسة عشر ينص على انه يترتب على المصادرة

²⁰المقصود الامر رقم 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المعدل و المتمم للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 19 جويلية 2006.

²¹لعماري وليد، الحواضر و الحواجز القانونية للاستثمار الاجنبي في الجزائر، المرجع السابق، ص19.

²²سالم ليلي، الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الاجنبي، المرجع السابق، ص98.

²³لعماري وليد الحواضر و الحواجز القانونية للاستثمار الاجنبي في الجزائر، المرجع السابق، ص20

تعويض عادل ومنصف، مما يفهم ان المقصود هنا هو نزع الملكية من اجل المنفعة العامة الذي يقترن بالتعويض العادل والمنصف حسب القانون المنظم لها، وليس المصادرة التي لا تستلزم التعويض ، لأنها عبارة عن عقوبة (ادارية او قضائية)²⁴.

ونظرا لكون ضمان المساواة في المعاملة امام القانون الداخلي للدولة المضيفة يعتبر كذلك من الضمانات التي يبحث عنها المستثمر الاجنبي مما يعكس اهمية هذا الضمان بالنسبة اليه ، قام المشرع الجزائري بتكريسه²⁵ في قوانين الاستثمار.

جاء في نص المادة الثامنة والثلاثون من المرسوم التشريعي رقم 93-12 والتي ورد فيها: "يحظى الاشخاص الطبيعيين والمعنويين الاجانب بنفس المعاملة التي يحظى بها الاشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين من حيث الحقوق و الالتزامات فيما يتعلق بالاستثمار".

وفي الحقيقة ان هذا الضمان هو مبدا عام نجده في معظم الاتفاقيات الدولية المشجعة للاستثمار الاجنبي وقد عمل المشرع الجزائري جاهدا لتكريس هذا المبدأ في القوانين الوطنية ويمكن القول ان البداية الفعلية لإلغاء التمييز بين المستثمر الوطني والاجنبي كانت بصدور قانون النقد والقرض لسنة 1993 الذي اصبح يعتمد معيار المقيم وغير المقيم بعدما كان يعتمد على معيار الجنسية ثم جاء بعده المرسوم التشريعي 93-12 ليكرس نهائيا هذا المبدأ²⁶.

وهو نفس المعنى الذي نصت عليه المادة الرابعة عشر الفقرة الاولى من الامر 01-03 بقولها: "يعامل الاشخاص الطبيعيين والمعنويين الاجانب بمثل ما يعامل به الاشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين في مجال الحقوق و الواجبات ذات الصلة بالاستثمار".

وتضمن هذه المادة للمستثمر الاجنبي تشبيهه بالمستثمر الوطني عند ممارسة نشاطه ، تحت شكل المساواة امام القانون وامام التنظيمات المحلية (القرارات الادارية) مثلا عليه ان يخضع لتحمل نفس الاعباء المالية، وان يخضع لنفس الاجراءات الادارية عند اعتماد استثماره او منحه الامتيازات، كما له نفس الوسائل القانونية التي يحوزها الوطني عند الطعن في القرارات الادارية التي تمس استثماره، ويستفيد من نفس الحماية المقررة للوطنيين ولأموالهم كما انه يستفيد من المساواة امام القضاء الوطني²⁷.

وهذا ما اكدت عليه المادة الاولى من الامر 01-03 على ذلك بشكل اكثر وضوحا واكثر تفصيلا: "يحدد هذا النظام الذي يطبق على الاستثمارات الوطنية والاجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في ظل منح الامتياز/ او الرخصة".

²⁴ لعماري وليد ، المرجع نفسه ، ص 21.

²⁵ سالم ليلي ، الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الاجنبي، المرجع السابق، ص 95.

²⁶ لعماري وليد، المرجع نفسه، ص 19.

²⁷ كمال سمية، النظام القانوني للاستثمار الاجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة ابوبكر بلقايد تلمسان، الجزائر، سنة 2003، ص 72.

اي ان نفس النظام القانوني يطبق على الاستثمارات الوطنية والاجنبية وليس هناك نظام خاص بكل استثمار على حد وهذا هو محور عدم تمييز بين المستثمر الاجنبي والوطني.²⁸

إلا ان هذا النظام القانوني للاستثمار الساري التطبيق عرف سن احكام قانونية تمس مباشرة بمبدأ استقرار التشريع ، حيث ان قانون الاستثمار في حد ذاته عرف عدة تعديلات من اهمها الامر رقم 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المعدل والمتمم للامر 01-03 ، و المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 اكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها الذي الغى هذا المرسوم احكام المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن نفس الموضوع، الى جانب التعديلات التي قامت بها قوانين المالية كما سيتم بيانه لاحقا.

وعلى ذلك فإن عدم شفافية التشريعات ووضوحها يقلل تحفيز المستثمرين نحو اتخاذ قرارات الاستثمار، فعدم التأكد من استمرار السياسات، و توقع العدول عن القوانين المطبقة يمثل عاملا جوهريا في اعاقا التوسع الاستثماري، كما ان عدم الاستقرار التشريعي يجعل المستثمرين يترددون في اختيار ما بين القيام باستثمارات جديدة او الاتجاه نحو المشروعات ذات العائد الكبير والسريع.²⁹

ب- تنظيم وتحفيز قوانين المالية:

ساهمت قوانين المالية في الفترة الانتقالية التي سبقت اصدارا الأوامر و المراسيم التطبيقية لقوانين الاستثمار³⁰، في تنظيم وانشاء بعض احكام عقد الامتياز كبيان كيفية منح الامتياز، مدة عقد الامتياز، عملية التنازل على العقار الصناعي... الخ.

صدر قانون المالية لسنة 1998³¹ متضمنا تعديلا جديدا للمادة 117³² من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994³³ ومفاده منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية بصيغتين:

²⁸ لعماري وليد، الحوافز و الحواجز القانونية للاستثمار الاجنبي في الجزائر، المرجع السابق، ص 17.
²⁹ مولاي اخضر عبد الرزاق، متطلبات تنمية القطاع الخاص بالدول النامية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد تنمية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، والعلوم التجارية، جمعة ابو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، سنة 2010، ص 139

³⁰ لم تصدر الاوامر المنظمة لعقد الامتياز الصناعي الا بعد صدور اخر امر وهو الامر رقم 06-08 المؤرخ في 20 اوت 2006 المعدل والمتمم للأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، حيث صدر الامر رقم 06-11 المؤرخ في 30 اوت 2006 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز والتنازل على الاراضي التابعة للأملك الخاصة لدولة الموجهة للاستثمار الذي تم تعديله وتنظيمه بالأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 والخاص بنفس الموضوع.

³¹ القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 الجريدة الرسمية عدد 89 المؤرخة في 31 ديسمبر 1997.

³² تبنت المادة 117 الية الامتياز مع امكانية تحويله الى تنازل في حالة الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري فكانت تنص على ما يلي: "يمكن ان تمنح هيئات عمومية او معترف بمنفعاتها العمومية، وجمعيات ليست لها طابع سياسي ومؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي واشخاص طبيعيون او معنويون خاضعون للقانون الخاص، اراضي تابعة للأملك الخاصة لدولة من اجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العمومية لاسيما انجاز مشاريع التجهيز او الاستثمار المقررة في اطار سياسة التنمية الوطنية".

³³ المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 الجريدة الرسمية عدد 89 لسنة 1993.

-القاعدة العامة الامتياز يمنع بالمزاد العلني لفائدة هيئات عمومية او معترف بمنفعتها العمومية او الى الجمعيات التي تنتم بالطابع السياسي والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي او اشخاص طبيعيين او اعتباريين خاضعين للقانون الخاص.

- وبصفة استثنائية يمنح الامتياز بالتراضي لفائدة المستثمرين الذين استفادوا من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما³⁴.

وحددت المادة الرابعة والخمسون من قانون المالية 2006³⁵ المدة الدنيا للامتياز بي عشرون سنة(20) قابلة لتجديد، حيث يستفيد صاحب الامتياز من الحصول على رخصة بناء طبقا لتشريع المعمول به، واذا التزم صاحب الامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري يمكنه حسب المادة الرابعة والخمسون الفقرة الثالثة من نفس قانون المالية طلب تحويل حق الامتياز الى تنازل بمعنى استجماع عناصر الملكية بعد ان كان مخول له حق الانتفاع دون ملكية الرقبة³⁶.

و الجدير بالذكر ان قوانين المالية استمرت فيالمشاركة في عملية تنظيم عقد الامتياز الصناعي حتى بعد اصدار النصوص القانونية الخاصة به-الامررقم08-04 المعدل والمتمم للامر06-11- و يمكننا ذكر ابرز مظاهر التغييرتعديل لكيفية منح الامتياز، احداث تعديل جوهري للإطار القانوني لإنجاز الاستثمار، تعديل لبعض الجوانب المالية لعقد الامتياز.

فبعد ان كان الامتياز يمنح عن طريق المزاد العلني او التراضي بموجبالمادة الثالثة من الامر رقم 04-08 جاءت المادة الخامسة عشر من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 معدلة له بقولها: *تعدل احكام المادة 3 وتحرر كما يلي: يمنح الامتياز على اساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة لدولة المتوفرة، لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية او الاشخاص الطبيعيين او المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها³⁷.*

و هذا التغيير لم يكن له مبرر قانوني بل كان له مبرر سياسي، فعلى اثر انطلاق الحركات الاحتجاجية التي شهدتها الجزائر في الاسبوع الاول من جانفي 2011، صادق مجلس الوزراء برئاسة عبد العزيز بوتفليقة بتاريخ 22 فيفري 2011 على جملة من التدابير اقترحتها الحكومة لشراء نوع من الامن الاجتماعي من بينها تدابير تخص العقار الموجه للاستثمار الصناعي تتمثل في: تكريس الامتياز بالتراضي كصيغة وحيدة للحصول على العقار العمومي الموجه للاستثمار، يستفرد الوالي بترخيصه³⁸، ان

³⁴خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 238.
³⁵القانون رقم 05-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006 جريدة رسمية عدد 85 المؤرخة في 31 ديسمبر 2005

³⁶خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 239.
³⁷القانون 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 جريدة رسمية عدد40 المؤرخة في 20 جويلية 2011.

³⁸خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 133.

منح الامتياز بطريقة التراضي، يفتح الباب واسعا امام الفساد و البيروقراطية الادارية التي تنفر المستثمر وتعيقه عن القيام بمشروعه الاستثماري.

إذ يظهر تأثير الفساد على الاستثمار الاجنبي والمحلي بصورة سلبية باعتباره تكاليف اضافية يدفعها المستثمر مقابل قيام الموظف بالخدمة القانونية المكلف بها والاسراع فيها وبالتالي امتصاص جزء من ارباح المستثمر³⁹.

كما ان قانون المالية التكميلي لسنة 2009 تضمن تعديلا جوهريا على الاطار القانوني لإنجاز الاستثمارات المباشرة حيث نصت المادة 58 من الامر 01-09 المؤرخ في 22 جويلية 2009 على انه :
"لا يمكن انجاز الاستثمارات الاجنبية الا في اطار شركة تمثل فيها المساهمة الوطنية المقيمة نسبة 51% على الاقل من راس المال الاجتماعي ويقصد بالمساهمة الوطنية جمع عدة شركاء"⁴⁰.

بمعنى ان للمستثمر الجزائري الحق في الحصول على 51% على الاقل في اي مشروع مع شريك الاجنبي، وهذا التعديل كان له مبرر اقتصادي على اساس انه جاء كرد فعل من الدولة الجزائرية بعد جملة من التسهيلات التي اتخذتها لصالح الاستثمارات الاجنبية نتيجة عدم وصولها الى النتائج التي كانت تترقبها في نسبة تدفق الاستثمارات وبعد التراجع الكبير الذي عرفه قطاع الانتاج الوطني وما انجر عنه من ارتفاع في نسبة البطالة⁴¹، الا ان ذلك يعتبر اخلافا بمبدأ المساواة بين المستثمر الاجنبي والمستثمر الوطني الذي قبلت به الجزائر باعتبار ان الاستثمار الاجنبي يساهم في التنمية الاقتصادية.

ومؤخرا عدل قانون المالية لسنة 2015 المادة 9 من الامر رقم 08-04 التي كانت تنص على انه "يمنح حق الامتياز بالتراضي لمدة ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة لتجديد مرتين اقصاها تسع وتسعون (99) سنة مقابل اتاوة ايجارية سنوية تحددها مصالح املاك الدولة تمثل 1/20 من القيمة التجارية للقطعة الارضية او الاصل العقاري محل الامتياز يتم تحيينها كل 11 سنة"، فاصبح محتواها الجديد كما يلي: "تعديل احكام المادة 9 من الامر رقم 08-04 المؤرخ في اول سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمولاك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدلة بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وتحرر كمايلي:

تنص المادة الخامسة الفقرة الأولى من قانون المالية لسنة 2011 و2013 على التوالي: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الولي:

- "بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الاراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والاصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والاصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الاراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات".

³⁹عماري وليد، الحوافز والحوافز القانونية للاستثمار الاجنبي في الجزائر، المرجع السابق، ص 98.

⁴⁰صفيح صادق، الاستثمار الاجنبي المباشر والحكم الراشد دراسة حالة الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، سنة 2015، ص 186.

⁴¹سالم ليلي، الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الاجنبي، المرجع السابق ص 90 و91.

المادة 9: تحدد مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا، الاتاوة الايجارية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الارضية محل منح الامتياز.

كما يستفيد من هذه التدابير، بدون استرداد مبالغ الاتاوى الايجارية السنوية التي قامت مصالح املاك الدولة بتحصيلها سابقا، حقوق الامتياز الممنوحة لصالح مشاريع الاستثمار في اطار الامر رقم 04-08 المؤرخ في اول سبتمبر 2008 وذلك قبل صدور هذا القانون.

فالمشرع بتعديله المادة 9 والرفع من الاتاوة الايجارية السنوية التي كانت تمثل 20/1 فأصبحت تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الارضية لم يحترم مدة 11 سنة المحددة في نفس المادة عند اجراء اي تغيير، الا انه حاول احترام ضمان حق المستثمر بعدم تطبيق القانون باثر رجعي بالنسبة لمبالغ الاتاوى الايجارية السنوية المحصلة قبل صدور قانون المالية لسنة 2015.

ان هذه التعديلات لقوانين المالية التي اجريت على نصوص قانونية المطبقة (الامر 04-08، وقانون الاستثمار 03-01) ادخلت اجراءات جذرية لم تتضمنها النصوص التشريعية السالفة الذكر والموجهة خصيصا للاستثمار بل تضمنتها قوانين المالية، مما يخل بمبدأ الاستقرار التشريعي الذي يعتبر ركيزة جلب وتحفيز المستثمر الاجنبي.

و يحاول المشرع الجزائري تقديم حوافز وتسهيلات اجرائية جديدة للاستثمارات الاجنبية - والوطنية- عند ابرام العقد تخفيفا لكل ذلك، اذ نصت المادة 60 من قانون المالية الصادر مؤخرا في سنة 2015 على ما يلي: "تعفى العقود الادارية التي تعدها مصالح املاك الدولة والمتضمنة منح الامتياز على الاملاك العقارية المبنية غير مبنية في اطار الامر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم من حقوق التسجيل ورسم الشهر العقاري ومبالغ الاملاك الوطنية مع مراعاة التصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار"⁴².

الحماية التنظيمية:

الى جانب استفادة عقد الامتياز الصناعي من حماية ذات طابع تشريعي، عمل المشرع الجزائري على التأسيس لحماية ذات طابع تنظيمي باستحداث هياكل ومؤسسات تنظيمية وتنفيذية مهمتها الاساسية متابعة ودعم المستثمر الاجنبي بتقديم له خدمات ادارية ذات جودة تعمل على التخفيف من العوائق البيروقراطية وتجسيد الضمانات المنصوص عليها في قوانين الاستثمار.

أ- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار:

⁴²القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 31 ديسمبر 2015.

انشأ الامر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار عوضا عن وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها المنشأة وفقا للمرسوم التشريعي رقم 93-12 الملغى، وذلك من خلال المادة السادسة من الامر بقولها: " **تنشأ لدى رئيس الحكومة وكالة وطنية لتطوير الاستثمار**" وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها⁴³.

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار عبارة عن مؤسسة عمومية متمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ذات طابع اداري، موضوعة تحت وصاية رئيس الحكومة ويقوم بمتابعة انشطتها وزير المساهمة وتنسيق الاصلاحات⁴⁴.

ان حرية الاستثمار التي اقرها قانون الاستثمار في الجزائر وكذا مبدأ المساواة بين المستثمر الأجنبي و الجزائري يجعل من وجود الوكالة نقطة جذب للاستثمار الاجنبي⁴⁵، خاصة وان مهامها في مجال الاستثمار الصناعي تنحصر في:

- استقبال المستثمرين المقيمين وغير المقيمين واعلامهم ومساعدتهم،
- التأكيد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرين خلال مدة الاعفاء،
- تسهيل القيام بالشكليات التأسيسية للمؤسسات وتجسيد المشاريع بواسطة الشباك الوحيد اللامركزي⁴⁶.

ومما يضاعف من اهمية الصلاحيات المسندة اليها هو الشكل التنظيمي المعتمد بوجود الشباك الوحيد اللامركزي الذي يخفف الكثير من الإجراءات الادارية بجعل المستثمر يتعامل مع هيئة ادارية واحدة بدل من التوجه الى عدة جهات ادارية.

تم استحداث الشباك الوحيد ضمن الهيكل اللامركزي للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار للحد من المظاهر البيروقراطية وتسهيل الاجراءات الادارية لصالح المستثمرين، وهو جزء من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار على المستوى المحلي حيث أنشئ على مستوى الولاية ويضم الى جانب اطارات الوكالة، ممثلين عن الادارات التي تتدخل في مختلف المسائل المتعلقة بالاستثمار⁴⁷، ومن بينها الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار ولجنة المساعدة وتحديد مكان ترقية الاستثمارات.

⁴³المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 55 سنة 2001.

- كمال سمية، النظام القانوني للاستثمار الاجنبي في الجزائر، المرجع السابق، ص 104.

⁴⁴كمال سمية، النظام القانوني للاستثمار الاجنبي في الجزائر المرجع السابق، ص 104.

⁴⁵آيت عيسى عيسى، سياسات التشغيل في اطار التحولات الاقتصادية بالجزائر انعكاسات وافاق اقتصادية واجتماعية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، سنة 2010، ص 274.

⁴⁶كمال سمية، النظام القانوني للاستثمار الاجنبي في الجزائر، المرجع السابق، ص 105.

⁴⁷تضم اللجنة ممثلي المركز الوطني لسجل التجاري، مصالح الضرائب، مصالح املاك الدولة، مصالح الجمارك، مصالح التعمير و التهيئة العمرانية والبيئة، التشغيل، الصندوق الوطني لتأمينات الاجتماعية، صندوق الضمان الاجتماعي لغير الاجراء، مأمور المجلس الشعبي البلدي.

حددت المادة الخامسة والعشرون الفقرة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 01-282، المهام المخولة لممثلي الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار ولجنة المساعدة وتحديد مكان ترقية الاستثمارات والضبط العقاري والتي تمثلت في:

- توفير المعطيات المتوفرة لديهم بخصوص العقارات الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية،
- تسليم قرارات الحجز المتعلقة بتلك العقارات في مدة لا تتجاوز ثمانية ايام وذلك في حال عبر المستثمر عن رغبته في الحصول على القطعة الارضية المعينة،
- العمل على استكمال الإجراءات الضرورية من تحرير العقود الادارية التي تضمن التنازل عن العقار، او مقررات منح الامتياز عليه وذلك في اجل ثلاثون يوما الموالية لقرار الحجز⁴⁸.

وعليه فإن الشباك الوحيد يعتبر الية جيدة لتعزيز الاستثمار خاصة وانه يعالج مختلف العقبات الادارية التي تقف امام تجسيد المشاريع الاستثمارية⁴⁹، كما يعتبر من ضمن صلاحيات ممثلي الادارات والهيئات الممثلة في الشباك الوحيد التدخل لدى المصالح المركزية والمحلية لإدارتهم والهيئات الاصلية من اجل تذليل الصعوبات والعراقيل المحتملة التي يمكن ان تصادف المستثمرين⁵⁰.

الا ان الشبابيك غير المركزية لم تشهد ممثلين عن الهيئات المكلفة بالعقار وان وجدوا لم تكن لهم سلطة اتخاذ القرار فهم ملزمين بالرجوع للسلطة المركزية او الادارة المحلية في كل صغيرة وكبيرة ، يرفقها عدم توفرهم على المعلومات عن الموجودات العقارية⁵¹، بالإضافة الى عدم توفر شبابك لامركزية كافية على مستوى كل الولايات لتقريب الإدارة من المستثمر حيثما كان (ثمانية عشر شباك على المستوى الوطني)⁵².

لذلك وجب دعم نظام الشباك الوحيد بصلاحيات فعلية، وتزويده بآليات قانونية مرنة تسمح له بالتدخل من خلال مكتب العقار الموجود على مستواه لمنح اوعية عقارية بغرض الاستثمار للمستثمرين خاصة الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية والتنظيمية لمباشرة انجاز مختلف المشاريع الاستثمارية، فتأسيس المشروع لنظام الشباك الوحيد على مستوى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار هدفه هو تسهيل عملية تحويل العقارات بغرض الاستثمار⁵³.

-علام عثمان، واقع الاستثماري في الجزائر مع الإشارة لبرامج الانعاش الاقتصادي 2001-2014، مدخلة قدمت بمناسبة الملتي العربي الاول بعنوان العقود الاقتصادية الجديدة بين المشروعية والثبات التشريعي، يومي 25-28 يناير 2015، جمهورية مصر العربية، ص10

⁴⁸خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص157.

⁴⁹علام عثمان، واقع الاستثماري في الجزائر مع الإشارة لبرامج الانعاش الاقتصادي 2001-2014، المرجع السابق، ص11.

⁵⁰أريا الله محمد، السياسة المالية وبورها في تفعيل الاستثمار حالة الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، سنة 2011، ص93.

⁵¹خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص157.

⁵²لعماري وليد، الحوافز و الحوافز القانونية للاستثمار الاجنبي في الجزائر، المرجع السابق، ص96.

⁵³موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، المرجع السابق، ص133 و140.

فضلا عن ذلك، فالطبيعة القانونية للوكالة باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع اداري وخضوعها لقواعد تنسم بالجمود والصرامة في ميزانيتها لارتباطها من الناحية المالية بالدولة، لا يتناسب مع الوظيفة الموكلة لها بشأن تسيير العقار الصناعي، لان ذلك يتطلب المرونة، خاصة وان المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 9 اكتوبر 2006⁵⁴ اعاد تنظيم صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لتتخصص مهامها تحت عنوان المساهمة في تسيير العقار الاقتصادي بما يلي:

- اعلام المستثمرين عن توفير الاوعية العقارية،
- تجميع كل معلومة مفيدة لبنك المعطيات العقارية المؤسس على مستوى الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات،
- تمثيل الوكالة على مستوى الاجهزة المتداولة للهيئات المحلية المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي⁵⁵.

فالقيام بالمهام المذكورة اعلاه يحتاج فعلا الى مرونة اكثر في الادارة وكفاءة للنجاح في التسيير الاقتصادي للعقار الصناعي بالشكل الذي يخدم المستثمر الاجنبي وتنمية الاقتصاد الوطني.

إذ يلاحظ على نشاط ومهام هذه الوكالة هو افتقارها الى الوسائل والامكانيات لتطوير وترقية الاستثمار (موقع الكتروني ديناميكي، دليل للمستثمر بإحصائيات دقيقة وفعالية...) كما لا يتوفر على الكفاءات اللازمة لتطوير الاستثمار حيث لا تمتلك استقلالية فيما يخص التوظيف، كما يتم نشاطها بالتداخل مع مهام وصلاحيات هيئات ومؤسسات اخرى مثل الوزارة المنتدبة لدى رئيس الحكومة المكلفة بالمساهمة وترقية الاستثمار والصندوق الوطني للاستثمار⁵⁶.

كما ان وكالة تطوير الاستثمار تخضع لوصيتان، الاولى ادارية وتحت سلطة رئيس الحكومة واخرى عملية وتخضع لوصاية الوزارة المنتدبة لدى رئيس الحكومة المكلفة بالمساهمة وتطوير الاستثمار (MDPPI)، وبالتالي فإن تعامل الوكالة مع المستثمر تتمح لهذا الاخير امكانية الطعن امام ثلاث جهات: امام القضاء وامام مصالح رئيس الحكومة وامام الوزارة المنتدبة لدى رئيس الحكومة المكلفة بالمساهمة و تطوير الاستثمار وهذا ماجعل الغموض يكتنف عمل هذه الوكالة ويعقد من مهامها ويقلل من فاعليتها⁵⁷.

ب-الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

⁵⁴المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 اكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 11 اكتوبر 2006.

⁵⁵خوارجية حنان سميحة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 158.

⁵⁶مولاي اخضر عبد الرزاق، متطلبات تنمية القطاع الخاص بالدول النامية، المرجع السابق، ص139.

⁵⁷مولاي اخضر عبد الرزاق، المرجع نفسه، ص139.

لم يكتفي المشرع الجزائري بدور المركزيلوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والخاص قانونا بضمان متابعة وترقية الاستثمار و ابراز المزايا والفرص الاستثمارية في الجزائر للمستثمر الاجنبي تحفيرا له لإبرام عقود امتياز والمشاركة في رفع كفاءةالاقتصاد الوطني، بل عمل على ايجاد كيان تنظيمي اخر على المستوى المحلي يعمل على اعادة ضبط العلاقة بين المستثمر والعقار الصناعي عن طريق ايجاد هيئة تجارية لتسيير الوعاء العقاري العمومي الموجه للاستثمار الصناعي وجعله اكثر استقطابا للمستثمر الاجنبي.

وتسمى هذه الهيئة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حيث عرفتها المادة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 بالوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري⁵⁸ وتدعى في صلب النص وكالة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الادارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير⁵⁹.

اما عن مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فقد حددها الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 بحيث نصت المادة الثالثة على ما يلي: " يمكن للوكالة ان تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي"⁶⁰.

و مهمة التسيير اسندت للوكالة على حافظة العقار الاقتصادي العمومي المتكون من الاراضي التابعة لأملك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والاصول المتبقية تابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والاصول الفائضة التابعة لمؤسسات عمومية اقتصادية والاراضي المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية المسترجعة تدريجيا، وذلك لحساب الدولة⁶¹.

يتم هذا التسيير من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وعلى مستوى الولاية المعنية على اساس اتفاقية تبرم بين مديرية املاك الدولة المختصة اقليميا والهيئة المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية السالفة الذكر⁶².

اضافة الى ضبط توجهات السوق العقارية وفاقها، و تكمن مهمة الضبط العقاري في المساهمة في ابراز هذه السوق، اذ يعتبر وجود وكالة وطنية ضابطة للعقار والموجه للاستثمار من شأنه ضبط وتسيير ومراقبة كل التصرفات الواردة على السوق العقاري بمنع احتكاره، اضافة لتكفلها بإحصاء العقارات الموجودة وهذا ما سعى المشرع الجزائري الى تكريسه من خلال انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري التي لها وكالات جهوية تساعدها في اداء مهامها⁶³.

⁵⁸المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 25 افريل 2007.

⁵⁹بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، المرجع السابق، ص 235.

⁶⁰خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 175.

⁶¹خوادجية حنان سميحة، المرجع نفسه، ص 176.

⁶²بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، المرجع السابق، ص 235.

⁶³موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، المرجع السابق، ص 116.

استكمالا لهذا الدور تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الاصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى مهمة ترقيتها لدى المستثمرين وتضع لهذا الغرض بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول الاصول والواعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية واعداد جداول اسعار العقار الاقتصادي والقيام بتعيينه وتحديثه كل ستة اشهر ويمكن ان يشكل هذا الجدول مرجعا للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز او التنازل⁶⁴.

ان الصلاحيات الواسعة الممنوحة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في توفيرها للمعلومات الخاصة بالعقارات المتوفرة في كل ولاية وفقا لاحتياجات المستثمر الاجنبي، لا تجعلها صاحبة سلطة القرار في مجال منح الامتياز تجسيدا لمهمة الوساطة بل اننا نلاحظ ان الوالي وبناء على اقتراح اللجنة الولائية المسماة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري CALPIREF⁶⁵ هو المانع لحق الامتياز بالتراضي على الارضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والاصول العقارية الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والاراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاط وهذا بموجب المادة الخامسة من قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁶⁶.

وتكرس هذه التدابير، تفرد الدولة في صنع القرار وحصر الصلاحيات في يد الوالي لان اللجنة التي يتراسها الوالي تتشكل من ممثلي الادارة العمومية⁶⁷ المختلفة المتواجدة على مستوى الولاية وهو ما يجعلها أداة في يد السلطة العمومية تكرس رغبتها في توجيه الاستثمارات⁶⁸.

وتأكد سعى الدولة في تركيز السلطة في يد الوالي عندما تم استبدال لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات والضبط العقاري بشباك وحيد على مستوى المحلي اذ تعول الحكومة على هذا

⁶⁴صفيح صادق، الاستثمار الاجنبي المباشر والحكم الراشد دراسة حالة الجزائر، ص 191.
⁶⁵انشئت اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 افريل 2007، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 25 افريل 2007، والغى هذا المرسوم التنفيذي بعد الغاء صيغة الامتياز غير قابل لتنازل واعيد تنظيم مهام اللجنة وتشكيلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، الجريدة الرسمية عدد 04 المؤرخة في 17 جانفي 2010.
⁶⁶تنص المادة الخامسة من قانون المالية التكميلي لسنة 2011: يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:
- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الارضي التابعة لأملاك الخاصة لدولة والاصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والاصول الفائزة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الاراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات".

⁶⁷تتشكل اللجنة التي يرأسها الوالي او ممثله من: رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول الاعمال، مدير الاملاك الوطنية، مدير التخطيط والتهيئة العمرانية، مدير التعمير والبناء، مدير النقل، مدير مكلف بالطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير الادارة المحلية، مدير المصالح الفلاحية، مدير مكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، مدير التجارة، مدير الشؤون الريفية والاقواف، مدير مكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعة التقليدية، مدير التشغيل، مدير الثقافة، مدير مكلف بالموارد المائية، مدير الجهاز المكلف بتسيير المناطق الصناعية، ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات المختصة اقليميا، ممثلين عن المكلفين بترقية مناطق النشاطات والمناطق الصناعية، مدير الوكالة العقارية، ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ممثل عن كل من غرفة التجارة والصناعة والحرف والفلاحة، ممثل عن جمعية محلية يرتبط نشاطها بترقية الاستثمارات، ويمكن للجنة الاستعانة باي شخص يساعدها في اداء مهامها.

- المادة 03 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المذكور اعلاه.
⁶⁸خوادجية حنان سميحة، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 388.

الشباك الوحيد لإنهاء المحاباة والمحسوبية في منح العقار الصناعي الذي عادة ما يسعى البعض الى الحصول عليه دون اقامة الاستثمارات محل الطلب⁶⁹.

خاتمة

عمل المشرع الجزائري على تحديد الاطار القانوني لعقد الامتياز الصناعي معتبرا اياه الاكثر ملائمة لعملية تنفيذ المشاريع الاستثمارية القاعدية في القطاع الصناعي بالنظر الى طول المدة الزمانية للعقد، وتكفله قانونيا بحماية حقوق المستثمر الاجنبي ضمانمبدأ المساواة والخضوع لنفس النظام القانوني للمستثمر الوطني.

ان طموح المشرع الجزائري في بلوغ مستوى معين من استقطاب الاستثمارات الاجنبية في المجال الصناعي بواسطة هذا المنظومة القانونية القائمة على اقرار ضمانات تشريعية و وجود هيئات واليات تنفيذية كالوكالة الوطنية لترقية الاستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري لم يكن كافيا لتحقيق تلك الغاية المشروعة.

فالمشرع الجزائري لم يحترم مبدأ الاستقرار التشريعي و ذلك لكثرة التغيرات والتعديلات التي عرفها الاطار القانوني للاستثمار سواء قانون الاستثمار او القوانين الخاصة بعقد الامتياز او قوانين المالية، مما كان له الاثر السلبي على اقبال المستثمر الاجنبي و المضي قدما في ابرام عقد الامتياز و الشروع في تنفيذ مشروعه.

ان الاستقرار التشريعي عنصر فعال في تشجيع الاستثمار و أن عدم استقرار التشريعات يؤدي الى زيادة مشكلات الروتين و التعقد البيروقراطي خاصة فيما يتصل بإجراءات او التطبيقات العملية لتلك القوانين على ارض الواقع، الامر الذي يولد لدى المستثمر الشعور بعدم الاستقرار في المناخ الاقتصادي الذي يعمل في ظلّه مما يجعل المستثمر يتردد في الاقدام على الاستثمار في بيئة يسودها عدم التأكد والمخاطرة الاستثمارية⁷⁰.

كما ان للبيئة التنظيمية والمؤسسية تأثير بالغا على نمو استثمارات نظرا لتأثيرها على تكلفة المعاملات، وعلى تقليل او زيادة درجة التيقن بالنسبة للمستثمرين المحتملين، حيث كلما كان النظام الاداري القائم على ادارة الاستثمار يتميز بسلاسة الاجراءات ووضوحها، وعدم نقشي البيروقراطية،

⁶⁹ نتائج اجتماع مجلس وزاري المشترك، جريدة الشروق اليومية الوطنية عدد 4809 المؤرخة في 27 جويلية 2015.
⁷⁰ مولاي اخضر عبد الرزاق، متطلبات تنمية القطاع الخاص بالدول النامية، المرجع السابق، ص140.

وتبسيط قواعد الموافقة على الاستثمار، وكلما كانت المعلومات والبيانات التي يحتاجها المستثمر متوفرة بشكل تفصيلي ودقيق، كلما ساعد ذلك على جذب المزيد من الاستثمارات⁷¹.

فتجربة انشاء هيئات وطنية تنفيذية مهمتها ترقية الاستثمارات بواسطة ارشاد المستثمر الاجنبي وتقديم له كل المعلومات الخاصة بفرص الاستثمار ومزاياه وتسهيل الاجراءات القانونية و تهيئة مناخ العمل في الجزائر، تجربة لم يصبها الكثير من النجاح بسبب تقييد هذ الوكالات الوطنية وعدم تمتعها بالاستقلال الاداري و المالي الذي يؤهلها لأداء مهامها بشكل فعال، واصطدامها بنقص الكفاءة التنظيمية و قلة تجربة الطاقم الاداري في ميدان الاستثمار.

تشير مختلف الإحصائيات الدولية والاقليمية الى محدودية الاستثمارات الاجنبية الواردة للجزائر بالرغم من الاجراءات المتعددة التي اتخذتها السلطات العمومية لتعزيز مختلف انواع الاستثمار. ففي سنة 2013 احتلت الجزائر المرتبة العاشرة من حيث استقطاب الاستثمارات الاجنبية بمبلغ اجمالي بلغ 1499 مليون دولار امريكي وهو ما يمثل 3,3% فقط من الإجمالي العالمي للاستثمارات الاجنبية الواردة المقدر ب 1،45 تريليون دولار⁷².

إن نجاح هذه الوكالات الوطنية سواء على المستوى المركزي او المستوى اللامركزي مرهون بتمتعها بكل المؤهلات الضرورية من استقلالية مالية، ادارية و استقلالية في اتخاذ القرار، ترفع من حجم كفاءتها التنظيمية ومردوديتها و تخلصها نهائيا من نمط التسيير المركزي الموروث عن الحقبة الاشتراكية، وتجعلها قادرة على القيام بمهامها خاصة إذ اهتمت بتعزيز القدرات البشرية لموظفيها و تأهيلها بما يتناسب مع كيفية تعاملها مع المستثمر الاجنبي لمواكبة كيفية التسيير المعتمدة في الدول.

فكلما توافرت هذه المقومات كلما ازداد معدل النجاح في اداء مهامها وتتويج ذلك بإبرام عقود امتياز من طرف المستثمر الاجنبي تؤهله للمشاركة في تطوير الاستثمار في المجال الصناعي اعادة تأهيل الاقتصاد الوطني.

المراجع

⁷¹ مولاي اخضر عبد الرزاق، المرجع نفسه، ص 140.
⁷² علام عثمان، واقع الاستثمار في الجزائر مع الإشارة لبرامج الانعاش الاقتصادي 2001-2014، المرجع السابق، ص 21.

- 1- الامر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 الخاص بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 47 المؤرخة في 22 اوت 2001.
- 2- الامر رقم 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 3 سبتمبر 2008.
- 3- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 20 جويلية 2011.
- 4- القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية عدد 72 المؤرخة في 30 ديسمبر 2012.
- 5- القانون رقم 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 31 ديسمبر 2014.
- 6- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 اكتوبر 1993، الجريدة الرسمية عدد 46 المؤرخة في 10 اكتوبر 1993.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 اكتوبر 1994 يتعلق بمنح الامتياز اراضي الاملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في اطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 67 المؤرخة في 1994.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 55 سنة 2001.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 اكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية للاستثمار ، الجريدة الرسمية عدد 64 المؤرخة في 11 اكتوبر 2006.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 افريل 2007 يتضمن تطبيق احكام الامر 06-11 المؤرخ في 30 اوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الاراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز المشاريع ، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25 افريل 2007.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 افريل 2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 25 افريل 2007.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2 ماي 2009 و الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 6 ماي 2009.

- 13- آيت عيسى عيسى، سياسات التشغيل في اطار التحولات الاقتصادية بالجزائر انعكاسات وافاق اقتصادية واجتماعية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر3 ، سنة 2010.
- 14- خوادجية حنان سميحة ، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، شعبة القانون الخاص قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، سنة 2015.
- 15- صفيح صادق، الاستثمار الاجنبي المباشر والحكم الراشد دراسة حالة الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية تخصص تسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان ، الجزائر، سنة 2015.
- 16- مولاي اخضر عبد الرزاق، متطلبات تنمية القطاع الخاص بالدول النامية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد تنمية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، والعلوم التجارية، جمعة ابو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، سنة 2010.
- 17- اكلي نعيمة، النظام القانوني لعقد الامتياز الاداري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وز، الجزائر، سنة 2013.
- 18- أريا الله محمد ، السياسة المالية ودورها في تفعيل الاستثمار حالة الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، سنة 2011.
- 19- كمال سمية، النظام القانوني للاستثمار الاجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، سنة 2003.
- 20- سالم ليلي ، الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الاجنبي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الاقتصادي، كلية الحقوق ، جامعة وهران ، الجزائر، سنة 2012.
- 21- موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون الاعمال ، كلية الحقوق بودواو جامعة امحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، سنة 2009.
- 22- لعماري وليد، الحوافز و الحواجز القانونية للاستثمار الاجنبي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق جامعة الجزائر1، سنة 2011.
- 23- وال ع سمية، الجوانب القانونية لمفهوم مناخ الاعمال في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر1، سنة 2011.
- 24- بلكعبيات مراد ، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان، سنة 2012.

- 25- علام عثمان، واقع الاستثماري في الجزائر مع الاشارة لبرامج الانعاش الاقتصادي 2001-
2014، مداخلة قدمت بمناسبة الملتقى العربي الاول بعنوان العقود الاقتصادية الجديدة بين المشروعية
والثبات التشريعي، يومي 25-28 يناير 2015، جمهورية مصر العربية.
- 26- وصاف سعدي و قويدري محمد، واقع مناخ الاستثمار في الجزائر بين الحوافز والعوائق، مجلة
العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس
سطيف، الجزائر، العدد 8، سنة 2008.
- 27- اجتماع مجلس وزاري المشترك، جريدة الشروق اليومية الوطنية عدد 4809 المؤرخة في 27
جويلية 2015.