

الفهرس

الصفحة	العنوان
	شكر و تقدير
	الإهداء
	قائمة المختصرات باللغة العربية.
	قائمة المختصرات باللغة الفرنسية.
1	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار العام للعقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر.
5	تمهيد
6	المبحث الأول: مدخل حول العقار الصناعي.
6	المطلب الأول: مدخل حول العقار الصناعي.
6	الفرع الأول: تعريف العقار الصناعي و خصائصه.
6	أولاً: تعريف العقار الصناعي.
9	ثانياً: خصائص العقار الصناعي.
10	الفرع الثاني: تمييز العقار الصناعي عن المفاهيم المشابهة له.
10	أولاً: العقار الصناعي و العقار الفلاحي.
13	ثانياً: العقار الصناعي و العقار السكني.
14	ثالثاً: العقار الصناعي و العقار السياحي.
15	الفرع الثالث: المعوقات التي تواجه استثمار العقار الصناعي.
15	أولاً: المعوقات الإجرائية و المالية الخاصة بالاستفادة من العقار الصناعي.
17	ثانياً: معوقات أخرى تتعرض استغلال العقار الصناعي في مجال الإستثمار.
19	المطلب الثاني: المحفظة العقارية المخصصة للعقار الصناعي.
19	الفرع الأول: المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.
19	أولاً: المناطق الصناعية.
21	ثانياً: مناطق النشاطات.
21	الفرع الثاني: المناطق الخاصة و المناطق الحرة.
22	أولاً: المناطق الخاصة.
23	ثانياً: المناطق الحرة.
23	الفرع الثالث: المناطق المطلوب تنميتها مساهمة خاصة.

24	المبحث الثاني: آلية استغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار.
24	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز.
25	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز.
25	أولا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز.
25	ثانيا: التعريف القضائي لعقد الامتياز.
26	ثالثا: التعريف التشريعي لعقد الامتياز.
26	الفرع الثاني: شروط منح عقد الامتياز على العقار الصناعي.
26	أولا: فيما يخص الادارة مانحة الامتياز.
2	ثانيا: فيما يخص المستثمر طالب الامتياز.
28	ثالثا: شروط منح الامتياز المتعلقة بالعقار محل الامتياز.
28	رابعا: شروط منح الامتياز المتعلقة بالاستغلال
29	الفرع الثالث: إجراءات الحصول على عقد الامتياز العقاري الصناعي.
29	أولا: إعداد ملف الترشيح للاستفادة من حق الامتياز.
30	ثانيا: دراسة ملف.
30	ثالثا: قرار منح الامتياز.
33	المطلب الأول: آثار عقد الامتياز.
33	الفرع الأول: حقوق و التزامات الإدارة المانحة.
33	أولا: حقوق الإدارة مانحة الإمتياز.
35	ثانيا: التزامات الإدارة مانحة الإدارة.
35	الفرع الثاني: حقوق و التزامات المستفيد من الامتياز.
35	أولا: حقوق المستفيد من الامتياز.
36	ثانيا: التزامات المستفيد من الامتياز.
38	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني: الإطار التنظيمي للاستثمار على ضوء قانون الإستثمار 16-
	09.
39	تمهيد
40	المبحث الأول: المزايا و الضمانات الممنوحة للمستثمرين وفق القانون 16-
	09

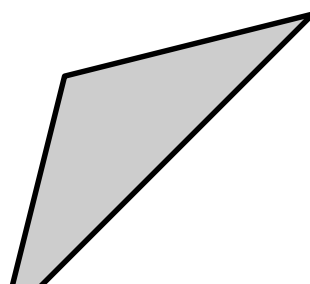
الفهرس

40	المطلب الأول: كيفية منح المزايا و الضمانات.
40	الفرع الأول: نظام تسجيل الاستثمار.
41	الفرع الثاني: إجراءات تسجيل الاستثمار.
42	المطلب الثاني: طبيعة المزايا و الضمانات الممنوحة للمستثمرين.
42	الفرع الأول: نظام المزايا.
43	أولا: المزايا المشتركة.
44	ثانيا: المزايا الإضافية.
45	ثالثا: المزايا الاستثنائية.
46	الفرع الثاني: ضمانات الاستثمار.
46	أولا: الضمانات الموضوعية.
54	ثانيا: الضمانات الإجرائية.
57	المبحث الثاني: الهيئات القائمة على تأطير الاستثمار.
57	المطلب الأول: الهيئات المركزية.
57	الفرع الأول: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI.
58	الفرع الثاني: المجلس الوطني للاستثمار CNI.
58	أولا: تشكيلة وسير المجلس الوطني للاستثمار.
59	ثانيا: مهام المجلس الوطني للاستثمار.
60	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ANIREF.
60	أولا: مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.
51	ثانيا: تسيير الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري.
62	الفرع الرابع: مجلس الوزراء و الوزارات المختلفة.
63	المطلب الثاني: الهيئات اللامركزية.
63	الفرع الأول: اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار CALPIREF.
64	الفرع الثاني: الشباك الوحيد اللامركزي GUD.
65	الفرع الثالث: الوالي.
66	الفرع الرابع: إدارة أملاك الدولة.
67	الفرع الخامس: صندوق دعم الاستثمار FAI.

الفهرس

68	خلاصة الفصل
69-71	خاتمة
72-82	قائمة المصادر و المراجع
83-87	قائمة المحتويات
	الملخص

الملخص



الملخص

الملخص:

ان من أهم مرتكزات التنمية الاقتصادية في أي دولة هي تشجيع المشاريع الاستثمارية التي من شأنها النهوض بالاقتصاد الوطني وتطوير القطاعات التي لم تستطيع الدولة وحدها تغطيتها ،وفي سبيل ذلك تعتمد الدولة على عده أساليب واليات في سياستها الاستثمارية لجلب رؤوس الأموال المحلية و الأجنبية. ومن بين هذه الاساليب توفير العقار الصناعي الذي يعتبر من اهم العقبات التي تواجه المستثمر في غالب الاحيان لهذا تولى المشرع الجزائري بتأطير وتنظيم العقار الصناعي من اجل تلبية الحاجيات العقارية لكل المستثمرين خاصة بعدما أصبح مبدأ الحرية الاستثمار والتجارة مبدأ دستوري.

فالجزائر كغيرها من الدول تعاني من ازمة لحقت بالعقار بسبب ان نصوصها تجاوزها الزمن او غموض يعترئها او بسبب ضعف هياكله والاستغلال غير العقلاني له وخاصة تلك المتعلقة بالأموال الوطنية ومن هنا ظهرت فكرة عقود الامتياز العقاري كإحدى الطرق لتنظيمه.

الكلمات المفتاحية: العقار، الاستثمار، العقار الصناعي، حرية التجارة هو الصناعة، السوق العقارية.

Summary:

One of the most important pillars of economic development in any State is the promotion of investment projects that promote the national economy and the development of sectors that the State alone has not been able to cover. To that end, the State relies on a number of ways and means in its investment policy to attract domestic and foreign capital. Among these methods is the provision of industrial property, which is one of the most important obstacles facing the investor. This is why Algerian legislators have framed and regulated industrial property in order to meet the real estate needs of all investors, especially after the principle of freedom of investment and trade has become a constitutional principle.

Algeria, like other States, is experiencing a real estate crisis because of its outdated or ambiguous texts or because of its weak structures and irrational exploitation, especially those relating to national property. Hence, the idea of a real estate concession contract has emerged as one of the ways of regulating it.

Keywords: Real estate, investment, industrial property, free trade is industry, real estate market.