سلسلة إعـلام وتبصيـر المستهلـك (40)



العربي محمد مياد
دكتور دولة في الحقوق
من جامعة محمد الخامس - الرباط

DAR AL AFAK
COPY

العقار الصناعي في خدمة الاستثمار

- الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الصناعي
- المناطق الصناعية
- مناطق التسريع الصناعي
- ميثاق الاستثمار

طبعة 2023

الفهرس

توطئة عامة 5

الباب الأول: النظام القانوني والتنظيمي للعقار الصناعي 17

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للعقار الصناعي 18

الفرع الأول: التعريف القانوني للعقار الصناعي 18

المبحث الأول : التحديد المفاهيمي للعقار الصناعي 19

المبحث الثاني:القطاعات الصناعية الرائدة بالمغرب 21

أولا : بالنسبة لمناطق التسريع الصناعي(المناطق الحرة) 45

ثانيا : بالنسبة للمناطق الصناعية 45

المبحث الثالث: الأدوات القانونية والتنظيمية المعتمدة لتخصيص العقار الصناعي .48

المطلب الأول: تخصيص العقار لأنشطة صناعية طبقا لمخطط توجيه التهيئة العمرانية 49

المطلب الثاني: تخصيص العقار لأنشطة صناعية طبقا لتصميم التنطيق 50

المطلب الثالث: تخصيص العقار لأنشطة صناعية طبقا لتصميم التهيئة 52

الفرع الثاني: الأسس المعتمدة في تهيئة المناطق الصناعية وتدبيرها 55

المبحث الأول: وضعية العقار الصناعي بمناطق التسريع الصناعي 56

المبحث الثاني: وضعية العقار الصناعي بالمناطق الصناعية 71

المطلب الأول: المخطط الوطني للمناطق الصناعية 72

المطلب الثاني:الأنظمة العامة للمناطق الصناعية 76

الفرع الثالث:التوزيع الجغرافي للعقار الصناعي وخصائصه 82

المبحث الأول:التوزيع الجغرافي للعقار الصناعي العمومي حسب الجهات 83

المبحث الثاني: خصائص العقار الصناعي 94

أولا:- تواجد العقار الصناعي في منطقة لا تلحق ضررا بالبيئة 94

ثانيا: الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض والتربة 96

ثالثا – أن تكون مساحة العقار الصناعي مطابقة للمشروع المراد انجازه..... 96

DAR AL AFAK
COPY

-رابعا : أن يكون العقار الصناعي خاليا من كل نزاع آني أو محتمل 97
-خامسا: أن يكون موقع العقار الصناعي ملائما للمشروع الصناعي..... 98
الفصل الثاني:العائلة القانونية والمؤسساتية المدبرة للعقار الصناعي..... 105
الفرع الأول:مؤسسات الدولة كمدبر للعقار الصناعي 105
المبحث الأول:تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق الملك الخاص للدولة 105
المطلب الأول:تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق الملك الخاص للدولة العادي 106
المطلب الثاني: تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق الملك الخاص للدولة الغابوي .. 107
المبحث الثاني: تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق الملك العام للدولة..... 108
المبحث الثالث : تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق الملك الوقفي 111
المبحث الرابع: تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق أراضي الجماعات السلالية..... 114
الفرع الثاني: السلطة المنتخبة كمدبر للعقار الصناعي المتواجد فوق ملك جماعي .. 117
المبحث الأول: تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق الملك العمومي للجماعات الترابية 117
المبحث الثاني: تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق الملك الخاص للجماعات الترابية 120
المطلب الأول: مسطرة تفويت عقارات الجماعات الترابية الخاصة لفائدة مشاريع استثمارية صناعية 120
المطلب الثاني: كراء عقارات الجماعات الترابية الخاصة لفائدة مشاريع استثمارية..... 122
الفرع الثالث: تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق ملك الخواص..... 124

الباب الثاني: طرق استغلال وتدبير العقار الصناعي 131
الفصل الأول: النظام القانوني والتنظيمي لاستغلال العقار الصناعي 132
الفرع الأول: العائلة المؤسساتية المساهمة في تثمين العقار الصناعي..... 132
الفرع الثاني: الوسائل القانونية والتنظيمية لاستغلال العقار الصناعي..... 145
المبحث الأول: الوسائل القانونية والتنظيمية لاستغلال العقار الصناعي العام 146

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الأول: استغلال العقار الصناعي العمومي استنادا إلى رخصة الاستغلال المؤقت 146
الفقرة الأولى: استغلال العقار الصناعي العمومي التابع للدولة 147
الفقرة الثانية: الاستغلال المؤقت للعقار الصناعي العمومي التابع للجماعات الترابية 155
المطلب الثاني: استغلال العقار العمومي الصناعي بناء على حق الامتياز 161
الفقرة الأولى: حق الامتياز باستغلال العقار المينائي الصناعي 161
الفقرة الثانية: امتياز استغلال العقار الصناعي بالمطارات 166
المبحث الثاني: الوسائل القانونية والتنظيمية لاستغلال العقار الصناعي الخاص المملوك للأشخاص العامة 169
المطلب الأول: استغلال العقار الصناعي في ملك الأشخاص العامة قبل صدور القانون المتعلق بالمناطق الصناعية 170
الفقرة الأولى: تفويت وكراء أملاك الدولة الخاصة من أجل انجاز مشاريع استثمارية 171
الفقرة الثانية: تفويت وكراء الأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية 173
المطلب الثاني: استغلال العقار الصناعي في ملك الأشخاص العامة بعد صدور القانون المتعلق بالمناطق الصناعية 177
المبحث الثالث: التأثيرات الجانبية للأنشطة الصناعية على البيئة وحقوق العمال 182
المطلب الأول: تأثير الأنشطة الصناعية على البيئة السليمة 183
المطلب الثاني: حدود حماية حقوق عمال المقاولات الصناعية 189
1 – حالة ايقاف الأجير الصانع عن العمل لمدة غير محدودة 190
2 – صحة وسلامة الأجراء الصناعيين من النظام العام 190
3 – حماية الأجراء الصناعيين من الطرد التعسفي 191
4 – ضمان حقوق ذوي حقوق العمال الصناعيين ضحايا حوادث الشغل..... 192
5 – حماية المنشأة الاقتصادية من المنافسة غير المشروعة 192
الفصل الثاني: ضمانات إنعاش الاستثمار في العقار الصناعي 195

DAR AL AFAK

الفرع الأول: موقف المؤسسات القضائية من نزاعات العقار الصناعي 196
المبحث الأول: موقف القضاء العادي والمختص من نزاعات العقار الصناعي..... 196
الفقرة الأولى : موقف القضاء التجاري من نزاعات العقار الصناعي 197
الفقرة الثانية: موقف القضاء الإداري من نزاعات العقار الصناعي 198
أولا: تحميل التبعة والتعويض للمرفق الصناعي بناء على العلاقة السببية .. 202
ثانيا: تحميل مسؤولية المرفق الصناعي لتلوث الهواء وبالتالي يلزم بالتعويض بناء على المسؤولية التقصيرية 202
ثالثا: اعتبار الضرر الناجم عن خطأ المرفق الصناعي لا يطاله التقادم باعتباره واقعة مستمرة..... 204
رابعا : تحميل التبعة والتعويض للمرفق الصناعي بناء على نظرية المخاطر.. 205
خامسا: تحميل التبعة والتعويض للمرفق الصناعي بناء على المزج بين المسؤولية التقصيرية ونظرية المخاطر 206
سادسا: تحمل التبعة والتعويض من طرف المرفق الصناعي بناء على المسؤولية المفترضة..... 206
المبحث الثاني: موقف المجلس الأعلى للحسابات من طرق تدبير فضاءات الاستقبال الصناعي..... 211
أولا - معطيات وتقييم للوضعية الحالية لفضاءات الاستقبال الصناعية .. 211
ثانيا: تقييم تنفيذ الخطط المتعلقة بفضاءات الاستقبال الصناعية..... 212
ثالثا : تحليل عملية إعداد وتطوير فضاءات الاستقبال الصناعية..... 212
الفرع الثاني: رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي في تدبير العقار الصناعي215
الخلاصة العامة..... 221
ملاحق..... 225

DAR AL AFAK
COPY



العربي محمد مياد
دكتور دولة في الحقوق
من جامعة محمد الخامس - الرباط

يأتي صدور القانون رقم 102.21 يتعلق بالمناطق الصناعية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف بتاريخ 10 فبراير 2023 ، في سياق تفعيل السياسة الوطنية الصناعية ، ويهدف إلى معالجة مختلف الإشكالات المرتبطة بغياب التثمين الفعلي للعقار الصناعي والاختلالات التي يعرفها مجال تدبير بعض المناطق الصناعية، عن طريق وضع إطار قانوني حديث، يمكن من مواكبة تنمية مناطق صناعية جديدة مستدامة ومنسجمة مع احتياجات المستثمرين والرهانات الترابية، فضلا عن تشجيع الاستثمار في المجال الصناعي عبر توفير العقار المهيأ لهذا الغرض، وتعزيز الترسانة القانونية المرتبطة بتهيئة وتدبير وتثمين المناطق الصناعية بغرض تحسين جودتها ومحاربة ظاهرة المضاربة العقارية.

وتبقى الدولة مدعوة على وجه الاستعجال إلى إحكام مراقبتها على السوق العقاري ككل، بداية عن طريق القيام بإحصاء شامل للثروة العقارية الوطنية، وفرز كل عقار من غيره، حسب طبيعته ونوعه، ومشتملاته، واليد التي تحوزه، ومساحته، وتخصيصه المعماري والواقعي ، مع ضرورة العمل على استرجاع فائض العقارات المخصصة للمرافق الإدارية من أجل تدويرها في النسيج الاقتصادي الوطني، واستخراج كل العقارات من الملك العمومي والتي فقدت صبغة المنفعة العامة وضمها للملك الخاص للدولة ،بغية تخصيصها كعقارات صناعية قادرة على استيعاب أنشطة صناعية استراتيجية مستوفية للشروط الجوهرية المعمول بها دوليا.

مكتبة دار السلام
الهاتف - الفاكس : 05 37 72 58 23
Site web : www.darassalam.ma
E-mail : contact@darassalam.ma

الثمن 90 درهم

9 789920 567886