

العربي محمد مياذ

دكتور دولة في الحقوق

من جامعة محمد الخامس - الرباط

العقار الصناعي في خدمة الاستثمار

- الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الصناعي

- المناطق الصناعية

- مناطق التسريع الصناعي

- ميثاق الاستثمار

الفهرس

| | |
|----|--|
| 5 | توطئة عامة |
| 17 | الباب الأول: النظام القانوني والتنظيمي للعقار الصناعي |
| 18 | الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للعقار الصناعي |
| 18 | الفرع الأول: التعريف القانوني للعقار الصناعي |
| 19 | المبحث الأول : التحديد المفاهيمي للعقار الصناعي |
| 21 | المبحث الثاني: القطاعات الصناعية الرائدة بالمغرب |
| 45 | أولا : بالنسبة لمناطق التسريع الصناعي (المناطق الحرة) |
| 45 | ثانيا : بالنسبة للمناطق الصناعية |
| 48 | المبحث الثالث: الأدوات القانونية والتنظيمية المعتمدة لتخصيص العقار الصناعي . |
| | المطلب الأول: تخصيص العقار لأنشطة صناعية طبقا لمخطط توجيه التهيئة |
| 49 | العمرائية |
| 50 | المطلب الثاني: تخصيص العقار لأنشطة صناعية طبقا لتصميم التنطيق |
| 52 | المطلب الثالث: تخصيص العقار لأنشطة صناعية طبقا لتصميم التهيئة |
| 55 | الفرع الثاني: الأسس المعتمدة في تهيئة المناطق الصناعية وتديبرها |
| 56 | المبحث الأول: وضعية العقار الصناعي بمناطق التسريع الصناعي |
| 71 | المبحث الثاني: وضعية العقار الصناعي بالمناطق الصناعية |
| 72 | المطلب الأول: المخطط الوطني للمناطق الصناعية |
| 76 | المطلب الثاني: الأنظمة العامة للمناطق الصناعية |
| 82 | الفرع الثالث: التوزيع الجغرافي للعقار الصناعي وخصائصه |
| 83 | المبحث الأول: التوزيع الجغرافي للعقار الصناعي العمومي حسب الجهات |
| 94 | المبحث الثاني: خصائص العقار الصناعي |
| 94 | أولا:- تواجد العقار الصناعي في منطقة لا تلحق ضررا بالبيئة |
| 96 | ثانيا: الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض والتربة |
| 96 | ثالثا - أن تكون مساحة العقار الصناعي مطابقة للمشروع المراد انجازه |

- 97..... رابعا: أن يكون العقار الصناعي خاليا من كل نزاع آني أو محتمل
- 98..... خامسا: أن يكون موقع العقار الصناعي ملائما للمشروع الصناعي
- 105..... الفصل الثاني: العائلة القانونية والمؤسساتية المدبرة للعقار الصناعي
- 105..... الفرع الأول: مؤسسات الدولة كمدير للعقار الصناعي
- 105..... المبحث الأول: تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق الملك الخاص للدولة
- 106..... المطلب الأول: تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق الملك الخاص للدولة العادي
- 107..... المطلب الثاني: تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق الملك الخاص للدولة الغابوي
- 108..... المبحث الثاني: تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق الملك العام للدولة
- 111..... المبحث الثالث: تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق الملك الوقفي
- 114..... المبحث الرابع: تدبير العقار الصناعي المتواجد فوق أراضي الجماعات السلاوية
- 117..... الفرع الثاني: السلطة المنتخبة كمدير للعقار الصناعي المتواجد فوق ملك جماعي
- 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.....

| | |
|--|-----|
| 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 إيقاف 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 |

| | |
|-----|---|
| 196 | الفرع الأول: موقف المؤسسات القضائية من نزاعات العقار الصناعي |
| 196 | المبحث الأول: موقف القضاء العادي والمختص من نزاعات العقار الصناعي |
| 197 | الفقرة الأولى : موقف القضاء التجاري من نزاعات العقار الصناعي |
| 198 | الفقرة الثانية: موقف القضاء الإداري من نزاعات العقار الصناعي |
| 202 | أولا: تحميل التبعة والتعويض للمرفق الصناعي بناء على العلاقة السببية .. |
| | ثانيا: تحميل مسؤولية المرفق الصناعي لتلوث الهواء وبالتالي يلزم |
| 202 | بالتعويض بناء على المسؤولية التقصيرية . |
| | ثالثا: اعتبار الضرر الناجم عن خطأ المرفق الصناعي لا يطاله التقادم |
| 204 | باعتباره واقعة مستمرة..... |
| 205 | رابعا: تحميل التبعة والتعويض للمرفق الصناعي بناء على نظرية المخاطر .. |
| | خامسا: تحميل التبعة والتعويض للمرفق الصناعي بناء على المزج بين |
| 206 | المسؤولية التقصيرية ونظرية المخاطر |
| | سادسا: تحمل التبعة والتعويض من طرف المرفق الصناعي بناء على |
| 206 | المسؤولية المفترضة..... |
| | المبحث الثاني: موقف المجلس الأعلى للحسابات من طرق تدبير فضاءات |
| 211 | الاستقبال الصناعي..... |
| 211 | أولا - معطيات وتقييم للوضعية الحالية لفضاءات الاستقبال الصناعية .. |
| 212 | ثانيا: تقييم تنفيذ الخطط المتعلقة بفضاءات الاستقبال الصناعية..... |
| 212 | ثالثا : تحليل عملية إعداد وتطوير فضاءات الاستقبال الصناعية..... |
| 215 | الفرع الثاني: رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي في تدبير العقار الصناعي |
| 221 | الخلاصة العامة..... |
| 225 | ملاحق..... |



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، ومشمولاته، 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

الثلثون 90 درهم

