

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

تفرد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإدارة وتسيير العقار الصناعي
(قراءة في أحكام القانون رقم 23-17)

**The uniqueness of Algerian Agency for Investment Promotion of
investment in the management and management of industrial real estate
(Read the provisions of Law no23-17)**

ط/د عبدالرحيم بسام^{1*}، د/ نوال لراي²

¹المركز الجامعي عبد الله مرسلتي تيبازة(الجزائر) bassam.abderrahim@cu-tipaza.dz

المخبر: المؤسسات الدستورية والنظم السياسية

²المركز الجامعي عبد الله مرسلتي تيبازة(الجزائر) lerari.nawel@cu-tipaza.dz

المخبر: المؤسسات الدستورية والنظم السياسية

تاريخ النشر: 2024/09/01

تاريخ القبول: 2024/08/01

تاريخ ارسال المقال: 2024/06/03

*المؤلف المرسل

الملخص:

يهدف هذا البحث إلى تسليط الضوء على التعديلات المحدثة على الإطار المؤسسي الخاص بضبط العقار الصناعي، والتي جاء بها قانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابعة لأمالك الدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وتوضيح المقاربة المعتمدة من طرف السلطات العمومية لتحسين مناخ الاستثمار، والكشف عن جديد الصلاحيات المسندة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المتمثلة أساسا في تفريدها بضبط إدارة واستغلال العقار الصناعي، من خلال تمكينها من بعض الآليات التقنية لمعالجة إشكال ندرة العقار الصناعي وتفشي ظاهرة البيروقراطية الإدارية، بمنحها صلاحية مباشرة اجراءات تطهير العقار الصناعي واكتساب عقار الخواص باسم الدولة، بالإضافة الى ذلك وضع تحت تصرفها منصة رقمية خاصة بالمستثمر تتولى مهام إيداع ومعالجة طلبات المستثمرين، يستهدف من خلالها تكريس مبادئ الشفافية والمساواة التي تعد من أهم عوامل جذب الاستثمار.

الكلمات المفتاحية:

العقار الصناعي، الوكالة الجزائرية، مناخ الاستثمار، المنصة الرقمية.

Abstract :

This research aims to shed light on the updated amendments to the institutional framework for controlling industrial real estate, which were included in Law 23-17 specifying the conditions and modalities for granting economic real estate belonging to state property directed to the implementation of investment projects, and clarifying the approach adopted by the public authorities to improve the investment climate, and disclose Renewing the powers assigned to the Algerian Investment Promotion Agency, which are mainly represented in its uniqueness in controlling the management and exploitation of industrial real estate, by empowering it with some technical mechanisms to address the problems of scarcity of industrial real estate and the spread of the phenomenon of administrative bureaucracy, by granting it the authority to direct the procedures for disinfecting industrial real estate and acquiring private real estate in the name of the state, in addition to This placed at its disposal a digital platform for investors that undertakes the tasks of depositing and processing investor requests, through which it aims to establish the principles of transparency and equality, which are among the most important factors for attracting investment.

key words:incentive systems, investment, investor, advantages, structure.

مقدمة:

يعود اهتمام الدول النامية بتفعيل آليات الاستثمار وتحسين مناخه لما يشكله هذا الأخير في وقتنا الراهن من دعامة يستند عليها لتحقيق الطموحات والتطلعات الاقتصادية، وعاملا مهما لتحقيق الإقلاع الاقتصادي باعتباره الأداة الفعالة للاندماج في المجتمع الدولي¹.

انطلاقا من هذه المكانة المميزة للاستثمار خصته البلدان النامية ومن بينها الجزائر بأهمية خاصة، حيث نظمت السلطات الجزائرية قواعده ومؤسسات تسييره في نصوص قانونية متفرقة، اصطبغت بعد الاستقلال بتوجه اشتراكي².

غير أن تبعات تبني النهج الاشتراكي كانت سلبية على كل القطاعات، الأمر الذي دفع بالسلطات الجزائرية إلى الشروع في إصلاحات عميقة على منظومة الاستثمار والعقار³، من خلال تمريرها لقوانين عكست نية الدولة الجزائرية في التخلي تدريجيا عن دورها في تسيير الاقتصاد، وفسحها المجال أمام المستثمرين الخواص للإسهام في تحمل أعباء التنمية الاقتصادية إلى جانبها، خصوصا وأنه من الصعوبة بما كان إقناع المستثمرين الوطنيين والأجانب بحسن النوايا دون وجود ضمانات وآليات قانونية ومؤسسية تترجم ذلك على أرض الواقع، وتبديد مخاوفهم وإحجامهم في استثمار أموالهم، من خلال العمل على تحسين الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية والقانونية، فضلا عن تأهيل التنظيمات الإدارية المكونة للعملية الاستثمارية لجعلها تتفاعل مع بعض لتسهم في جذب المستثمرين⁴.

وقد جاءت النصوص القانونية المنظمة للإطار المؤسسي الخاص بالاستثمار والعقار الصناعي غامضة، حالت دون تحقيق أهداف الدولة المنشودة، وأبرزت إشكالات عديدة⁵، أهمها تضخم الأجهزة المكلفة بالاستثمار والعقار الصناعي ومحدودية صلاحيتها، ناهيك عن حدوث ندرة في العقار الصناعي وتفتشي البيروقراطية الإدارية، فضلا عن تحايل بعض المستثمرين وعدم تقيدهم بالتزاماتهم بتحويل وجهة العقار الصناعي⁶.

ومواجهة منها لهذه الإشكالات والعوائق الإدارية، قامت السلطات العمومية الجزائرية بفتح ورشات لإعداد ووضع إطار قانوني يستجيب لانشغالات المتعاملين الاقتصاديين الوطنيين والأجانب، بإحداثها لتعديلات جوهرية على الإطار القانوني والمؤسسي الخاص بالاستثمار، أخرها دستور 2020⁷، وكذا القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يونيو سنة 2022 المتعلق بالاستثمار⁸، الذي جاء بأحكام جديدة تستجيب لمقتضيات العملية الاستثمارية، وتأخذ بعين الاعتبار ضوابط تحسين مناخ الاستثمار، كما كرس بالإضافة إلى أنظمة تحفيزية وجبائية جديدة تقدم ضمانات نوعية للمستثمرين الوطنيين والأجانب، بالإضافة إلى إعادته النظر في صلاحيات ومهام بعض الأجهزة الإدارية المركزية والمحلية المكلفة بتنظيم الاستثمار والعقار الصناعي⁹.

ولم تقتصر الإصلاحات المتضمنة في قانون 22-18 المتعلق بالاستثمار¹⁰ على الجوانب الإجرائية والمؤسسية الخاصة بالاستثمار، بل امتدت لتشمل إعادة النظر جزئيا في الهيئات المشرفة عليه (محليا ووطنيا).

ومواصلة منه لإعادة ضبط الإطار القانوني الخاص بتنظيم حافظة العقار الصناعي، أصدر المشرع الجزائري قانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية¹¹.

من خلال تضمنه أحكام وقواعد تستجيب لمتطلبات السياسة الاستثمارية، وإقراره لآليات وضعت تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لتحقيق الكفاءة والفعالية في تجسيد الأحكام القانونية والتنظيمية الجديدة، وتعالج إشكالات تعدد الأجهزة الإدارية المكلفة بإدارة وتسيير العقار الصناعي، وتحدد الدور الهام الذي تلعبه للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إدارة حافظة العقار الصناعي.

يكتسي البحث أهمية كبرى في وقتنا الحالي، وذلك للدور الذي يلعبه العقار الاقتصادي في جذب المستثمرين، وكذا في ظل حداثة النصوص الخاصة بالاستثمار والعقار الاقتصادي. يهدف البحث إلى تسليط الضوء على أحكام قانون 23-17 الجديد، والذي أعاد النظر كلياً في الإدارة المكلفة بتسيير حافظة العقار الصناعي.

والإشكالية المطروحة متعلقة بمدى صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إدارتها وتسييرها للعقار الصناعي من خلال الأحكام الجديدة المتضمنة في قانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

تنفرع على هذه الإشكالية الأسئلة الفرعية التالية:

كيف عالج المشرع الجزائري إشكال تضخم الأجهزة المكلفة بإدارة حافظة العقار الصناعي من خلال الأحكام المتضمنة في قانون 23-17؟

ماهي الصلاحيات المخولة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح امتياز العقار الصناعي؟

سنحاول من خلال هذا المقال تبيان الأحكام الجديدة التي جاء بها قانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الخاصة بإدارة العقار الصناعي، ومدى نجاعتها في حل لإشكال تعدد الأجهزة المكلفة بإدارة العقار الصناعي من خلال إسناد إدارته للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (المبحث الأول)، وكذا الآليات المستحدثة الموضوعية تحت تصرف الوكالة لتمكينها من تذييل وتبسيط الإجراءات الإدارية التي تعيق تجسيد المستثمرين لمشاريعهم (المبحث الثاني).

المبحث الأول: هيمنة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على إدارة حافظة العقار الصناعي

يشكل تحسين آليات الاستثمار أحد أهم الدعائم والأسس التي تستند عليها الدول لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لأجل سارعت السلطات الجزائرية إلى إعادة النظر في الإطار القانوني والمؤسسي للحاصل

به، والعمل على جعله يتماشى مع المستجدات الاقتصادية الدولية، من خلال إصدارها لقانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار¹²، والذي جاءت أحكامه بمزايا وتحفيزات للمستثمرين، فضلا عن إحداثه لتعديلات جريئة على الإطار المؤسساتي المركزي والمحلي المكلف بالاستثمار.

ولم يقتصر تحديث منظومة الاستثمار على الشق القانوني والمؤسسي، بل تعداه ليشمل قانون العقار الصناعي، ليحاول من خلاله المشرع الجزائري معالجة إشكالات نفور المستثمرين "الوطنيين والأجانب"، من تعدد الأجهزة المكلفة بإدارة العقار الاقتصادي، من خلال إسناده إدارة حافظة العقار الصناعي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (المطلب الأول)، وكذا منحه صلاحيات واسعة للوكالة قصد زيادة العقار الاقتصادي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إسناد إدارة حافظة العقار الصناعي حصرا للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

أثر تضخم الأجهزة المكلفة بإدارة حافظة العقار الاقتصادي (العقار الصناعي) واستعمالها لأساليب إدارية تقليدية وجامدة سلبا على تجسيد المشاريع الاستثمارية، وتسبب في نفور وعزوف المستثمرين على استثمار أموالهم وتجسيد مشاريعهم، خصوصا في ظل عدم إيضاح النصوص القانونية والتنظيمية لمراكز اتخاذ قرار منح العقار الاقتصادي¹³، وهذا مادفع بالمشرع الجزائري إلى إحداث تغييرات على صلاحيات الأجهزة المكلفة بالاستثمار (وطنيا ومحليا)، لتجاوز إشكالية التضخم المؤسساتي الخاص بتنظيم الاستثمار، وتحديد صلاحيات الأجهزة المكلفة بدقة، بإسناده لمهام واسعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من خلال منحها مهام توجيه الوفرة العقارية (الفرع الأول). وكذا تكليفها بتسيير حافظة العقار الصناعي (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى إعطائها مسك وتعيين السجل (الفرع الثالث)، وذلك تميينا لاستغلال العقار الاقتصادي.

الفرع الأول: تولي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار توجيه الوفرة من العقار الصناعي

نجم عن قصور المنظومة القانونية للعقار الاقتصادي بروز مجموعة من الإشكالات، من أهمها وجود عدد كبير من الأوعية العقارية دون استغلال، سواء نتيجة لإخلال أصحاب حق امتياز العقار الصناعي بالتزامهم التعاقدية في تجسيد مشاريعهم الاستثمارية، أو لعدم وجود استجابة عروض العقار الصناعي لطلبات المستثمرين الفعلية، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى منح صلاحيات واسعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في توجيه وإعادة توزيع الوفرة من العقار الاقتصادي، بمساعدة الهيئات المتدخلة والمتخصصة في تهيئته لحل الإشكالات السالفة الذكر من خلال الأحكام التي جاء بها القانون رقم 23-17 المحدد لشروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية¹⁴.

الفرع الثاني: تسيير وترقية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لحافضة العقار الصناعي

نظرا لطبيعة حافضة العقار الاقتصادي المعقدة، وبروز إشكالات كبيرة تتعلق أساسا بتداخل صلاحيات الأجهزة المكلفة بتسييرها، حالت دون تقدم العملية الاستثمارية بالجزائر، أحدثت المشرع الجزائري تعديلات على صلاحيات الجهات المكلفة بتسييره، من خلال إسناد تسييره إلى وكالة متخصصة "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، تتولى مهام إدارة وتسيير العقار الاقتصادي، فضلا عن مهامها في منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ومنح الامتياز عليه¹⁵.

الفرع الثالث: مسك وتعيين وترقية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لسجل العقار الصناعي

في إطار تنظيم المشرع الجزائري لحافضة العقار الاقتصادي، ووضع بنك معلومات خاص بها للإسهام في تحديد معالم السياسة الاستثمارية، أسند المشرع الجزائري صلاحية مسك السجل الخاص بالعقار الاقتصادي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حتى تتمكن هذه الأخيرة من تشكيل العرض العقاري "الموجه للاستثمار"¹⁶.

المطلب الثاني: زيادة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعرض من العقار الصناعي

في إطار تلبية حاجيات الاستثمار من العقار الاقتصادي ومعالجة إشكالية ندرته، سعت الدولة الجزائرية إلى توسيع حافضة العقار الاقتصادي، من خلال شروعاتها في عمليات تطهير واسعة للعقار الاقتصادي، فضلا عن إحداثها لتعديلات على المنظومة القانونية الخاصة به، من خلال إبعاد الإدارة عن معالجة ومنح العقار، ومتابعة لوجهة المشاريع الاستثمارية، كما أقرت بعض الحلول البديلة لزيادة العرض العقاري، حيث حولت للوكالة صلاحية اكتساب ملكية الخواص باسم الدولة (الفرع الأول)، ومنحت لها دور مع الهيئات الأخرى في إعداد أدوات التهيئة والتعمير قصد التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: صلاحية اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لملكية الخواص باسم الدولة

قصد تلبية الدولة للطلب المتزايد من العقار الاقتصادي، ولمعالجة إشكالية ندرته منح المشرع الجزائري بالإضافة إلى الطرق التقليدية لزيادة العرض العقاري (العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة)، صلاحية اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باسم الدولة لملكية الخواص، وذلك لتوسيع من العرض العقاري.

ويتم الاكتساب للوكالة باسم الدولة للعقار ذي الملكية الخاصة باسم الدولة مقابل سعر تجاري تحدده مصالح أملاك الدولة، بموجب عقد إداري، مع إدماجه ضمن الأملاك الخاصة للدولة مع وجوب توفر الاعتماد الضرورية لذلك¹⁷.

الفرع الأول: ممارسة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لحق الشفعة

بالإضافة إلى صلاحية الوكالة الجزائرية في اكتساب ملكية الخواص باسم الدولة، حول المشرع الجزائري للوكالة ممارسة حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي، وكذا على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع لقانون الخاص يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري¹⁸.

وقد حددت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز الأملاك العقارية المعنية بممارسة حق الشفعة¹⁹.

ولتمكين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من ممارسة حق الشفعة هذه الأخيرة تبلغ دوريا من قبل الموثقين بالعمليات المنصبة على الأملاك العقارية المذكورة في المادة 18 من المرسوم 23-486²⁰. ويتم الاكتساب الوكالة باسم الدولة للعقار ذي الملكية الخاصة باسم الدولة مقابل سعر تجاري تحدده مصالح أملاك الدولة، بموجب عقد إداري، مع إدماجه ضمن الأملاك الخاصة للدولة مع وجوب توفر الاعتماد الضرورية لذلك.

الفرع الثاني: إسهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إعداد أدوات التعمير

قصد توسيع قاعدة العقار الاقتصادي ادخل المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كعضو فاعل في اللجنة المكلفة بأدوات التهيئة والتعمير، قصد تمكينها من التعبير عن احتياجات السلطات العمومية من العقار الاقتصادي وزيادة حافظته²¹.

المبحث الثاني: تسهيل الوكالة حصول المستثمرين على العقار الصناعي

بعد بروز إشكالات عملية في منظومة العقار الصناعي في الجزائر، نتيجة لمجموعة من العوامل الداخلية والخارجية، سعت الجزائر الى اتخاذ خطوات جريئة لتحديث منظومتي الاستثمار والعقار الاقتصادي، من خلال شروعاتها في عمليات إعادة تأهيل بنيتها التحتية لجذب المستثمرين، فضلا عن اعادة النظر فيالإجراءات الخاصة بإيداع ملف الاستثمار، من خلال إقرار تسهيلات " إيداع ومعالجة" عبر المنصة الرقمية للمستثمر (المطلب الأول)، كما أسندت صلاحية منح العقار الاقتصادي للمستثمرين ومتابعتهم للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إيضاح الوكالة المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية

بالإضافة إلى إرساء المشرع الجزائري لمبادئ المساواة والشفافية بين المستثمرين، في إطار تحسينه لمناخ الاستثمار (حصر إيداع ملفات الاستثمار عبر المنصة الرقمية للمستثمر) من خلال الضمانات المرسدة في النصوص الخاصة بالاستثمار والعقار الاقتصادي، وتدارك لإشكالات الغياب المعلومات المتعلقة بعرض العقار الصناعي، التزم بوضع تحت تصرف المستثمرين كل المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية عبر المنصة حيث جاء في الفقرة الرابعة من المادة 08 من قانون رقم 23-17 على مايلي:

>>... تلتزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بوضع كل المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين من خلال المنصة الرقمية المستحدثة <<²².

ويستهدف المشرع الجزائري من تكريس هذه الضمانة إضفاء الشفافية في عروض الوكالة من العقار الصناعي، والحد من تلاعبات واستغلال بعض الهيئات الادارية المتدخلة لسلطتها واعاققتها لسيرورة العملية الاستثمارية، منح خيارات متعددة للمستثمر لاختيار المنطقة الملائمة لتجسيد مشروعه الاستثماري.

المطلب الثاني: منح الوكالة العقار الصناعي للمستثمرين ومتابعتهم

أخرج المشرع الجزائري الهيئات المتدخلة في منح العقار الاقتصادي بموجب قانون 23-17، تداركا للإشكالات التي تضمنها الأمر 04-08²³ والقوانين المالية المتعاقبة المنظمة لاستغلال العقار الاقتصادي، حيث حصر المشرع الجزائري صلاحية منح العقار الاقتصادي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الأول)، كما اسند لها مهام متابعة للمستثمرين (الفرع الثاني).

الفرع الأول: منح الوكالة العقار الصناعي للمستثمرين

تسبب غموض النصوص القانونية السابقة للمنظمة للعقار الاقتصادي، وتداخل صلاحيات الأجهزة المتدخلة في توجه السلطات العمومية نحو اسناد مهام واسعة لجهة وحيدة، حتى تضمن للمستثمر حقوقه في تجسيد مشروعه الاستثماري من جهة، ومن جهة أخرى متابعة وضعية العقار الصناعي ومدى جدية ومردودية العملية الاستثمارية عن كثب، حيث جاء في الفقرة السادسة من المادة 14 من القانون رقم 23-17 على مايلي:

>>...يقوم الشباك الوحيد ممثلا للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمنح العقار الاقتصادي

لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل حسب دفتر شروط يتضمن بنودا عامة وخاصة تراعي توجهات الدولة الاستراتيجية²⁴.

الفرع الثاني: متابعة الوكالة للمستثمرين ومرافقتهم

لاشك أن نجاعة السياسة الاستثمارية في الجزائر متربطة الى حد بعيد بمدى قدرة الاجهزة الادارية المشرفة على المتابعة والمراقبة، لأجل ذلك ولضمان مرافقة نوعية للمستثمرين، خول المشرع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهام متابعة إجراءات العملية الاستثمارية من تاريخ إيداع الطلب الملف، إلى غاية تجسيد المستثمر لمشروعه الاستثماري.

ولاتقتصر عملية المتابعة على مرافقة المستثمر في تجسيد مشروع وضمّان حقوقه، بل تتولى الوكالة مهام مراقبة وجهة العقار الصناعي.

خاتمة:

وفي ختام هذه الورقة البحثية، يتضح لنا من خلال دراستنا للموضوع، الدور الجديد الذي منحه المشرع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، قصد تمكينها من التحكم في استغلال العقار الصناعي وضبطه، من خلال تفويضها لصلاحيات واسعة قصد حل إشكال غموض مراكز اتخاذ القرار الناجم عن تعدد الأجهزة المسيرة لحفاظة العقار الصناعي، فضلا عن مهامها في زيادة العروض العقاري الصناعي، سواء من خلال إمكانية اكتساب الوكالة للملكية الخواص باسم الدولة عن طريق الشراء والشفعة، أو من خلال مساهمتها من الهيئات الأخرى في إعداد مخططات التهيئة والتعمير.

كما بينت الدراسة المهام المسندة للوكالة، لتسهيل حصول المستثمرين على العقار الصناعي، من خلال وضعها لكل المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية أمام المستثمرين، وكذا منحهم العقار الصناعي و متابعتهم ومرافقتهم في كل المراحل الخاصة بالعملية الاستثمارية.

بناء على ماسبق توصلنا لجملة من النتائج وهي:

- التعديلات المحدثة على منظومة العقار الاقتصادي، جاءت استجابة للتوجهات الاقتصادية الكبرى المتضمنة في قانون الاستثمار 22-18.
- جاء توجه الإرادة التشريعية نحو منح صلاحيات واسعة لجهة واحدة متخصصة، لتوقي أي تداخل في الصلاحيات بينها وبين الأجهزة الأخرى المتدخلة.
- تكريس بدائل جديدة لزيادة العرض من العقار الصناعي، ضرورة امتها متطلبات العملية الاستثمارية بعد تحسن مناخ الاستثمار في الجزائر وزيادة طلبات الحصول على العقار الاقتصادي.
- إسناد السلطات العمومية لمهام واسعة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ضبط العقار الصناعي يصد من إشكال تبعيتها لوزارة الصناعة والصناعات الصيدلانية، لأن ذلك من شأنه التقليل من كفاءتها، خصوصا في ظل عدم تمكنها من بسط سلطتها على الهيئات المتدخلة الأخرى في الاستثمار، فضلا عن عدم تأهيل وتكوين كوادرها .

بناء على ماسبق يمكن اقتراح التوصيات الآتية:

- ✓ هيمنة الوكالة على تسيير وإدارة العقار الاقتصادي يتطلب تكوين اطارت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (تكوين نظري وتطبيقي خاص) وفق ماجاءت به احكام قانون العقار الاقتصادي الجديد 23-17.

✓ ضرورة تسخير الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة لعمل إطارات الوكالة، مع الخذ بعين الاعتبار المهام الكبيرة المسندة اليها.

✓ تحديد صلاحيات الوكالة بدقة في توفير العقار الصناعي، خصوصا في ظل الدور التشاركي الذي تلعبه الأجهزة المتدخلة الأخرى.

الهوامش:

- 1- عميروش محمد شلغوم، دور المناخ الاستثماري في جذب الاستثمار المباشر الى الدول العربية، مكتبة حسين العصرية، الطبعة الأولى، لبنان، سنة 2012، ص 13.
- 2- خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، القانون الخاص قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2014-2015، ص 3.
- 3- كريمة فردي، عقد الامتياز لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، القانون الخاص قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2018-2019، ص 07.
- 4- فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015، ص 75.
- 5- كريمة شايب باشا، الآليات القانونية والمؤسسية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2013، ص 105.
- 6- زادي سيد علي، العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2021، ص 308.
- 7- الدستور الجزائري لسنة 2020 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 هـ الموافق ل 30 ديسمبر سنة 2020، جريدة رسمية عدد 82.
- 8- قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يونيو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50 صادر في 28 يونيو سنة 2022.
- 9- الكاهنة ارزيل، نظرة حول قانون الاستثمار لسنة 2023، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، الجزائر، المجلد 17، العدد 02، 2022، ص 47.
- 10- قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يونيو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، المرجع السابق.
- 11- قانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73 صادر في 16 نوفمبر سنة 2023.
- 12- قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يونيو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، مرجع نفسه.
- 13- عبدالحاميد جبار، السياسة العقارية في مجال الصناعي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2002.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 23-488، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيورها، الجريدة الرسمية عدد 85 صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
- 15- أنظر المادة 08 من قانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.
- 16- أنظر المادة 08 من قانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، مرجع نفسه.
- 17- مرسوم تنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر عدد 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
- 18- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، مرجع سابق.
- 19- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، مرجع سابق.
- 20- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، مرجع نفسه.
- 21- انظر الفقرة الثامنة من المادة 07 من القانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.
- 22- انظر المادة 08 من القانون رقم 23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

²³- امر 04-08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ملغى بموجب المادة 26 من القانون رقم 17-23 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة للموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع السابق.

²⁴-انظر المادة 14 من القانون رقم 17-23 مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة للموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المرجع نفسه.