

منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

Economic real estate grants intended for investment.

أوسهلة عبد الرحيم
مخبر المرافق العمومية والتنمية
جامعة جيلالي ليابس- سيدي بلعباس، الجزائر
Djillali LIABES University, Sidi Bel Abbes, Algeria
Abderrahim.oussahla22@gmail.com

فلاح خيرة*
مخبر المرافق العمومية والتنمية
جامعة جيلالي ليابس- سيدي بلعباس، الجزائر
Djillali LIABES University, Sidi Bel Abbes, Algeria
Kheira.fellah@univ-sba.dz

- تاريخ الإرسال: 2024/03/26 - تاريخ القبول: 2024/07/13 - تاريخ النشر: 2024/07/28

الملخص: لقد أولت الدولة أهمية بالغة لمجال الاستثمار، وذلك من خلال استحداث العديد من الحوافز و المزايا الممنوحة للمستثمرين، بهدف تشجيعهم على الاستثمار في الجزائر كمنح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، ولقد حاولنا من خلال هذه الدراسة تحديد المقصود من العقار الاقتصادي و تحديد مكوناته، إضافة إلى تحديد الصيغة التي يمنح من خلالها هذا العقار و المتمثلة أساسا في عقد الامتياز بالتراضي القابل لتحويل إلى تنازل، مع تحديد الهيئات المكلفة بمنح هذا العقار، غير أنه و على الرغم من كل مجهودات الدولة في هذا المجال لا تزال هنالك بعض العراقيل و المشاكل العملية و التي يتعين تداركها كعدم تحديد المعالم العملية للعقار، و كذا عدم ضبط معايير تحديد القيمة التجارية للعقار و الاعتماد على إجراء الفسخ بالإرادة المنفردة للوكالة بمفهومه الواسع، وغيرها من العراقيل التي تجعل المستثمر متخوفا من الاستثمار في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، العقار الاقتصادي، الحوافز، العراقيل، عقد الامتياز، الوكالة.

Abstract : The state has attached high priority to the field of investment by creating many incentives and benefits granted to investors. This operation aims at encouraging them to invest in Algeria such as granting economic real estate intended for investment. All along this study, we have tried to define economic real estate, determine its components and the formula through which this property will be granted. This formula is essentially a concession contract by mutual consent that can be converted into a waiver, along with identifying the bodies responsible for granting this property. However, despite all the state's efforts in this field, there are still some obstacles and practical problems that must be remedied, such as the lack of specific practical features of the property, the lack of control of the criteria used for determining the commercial value of the property as well as relying on procedures for the dissolution by unilateral will of the agency in its broad sense.

Keywords: Investment- economic real estate- incentives- obstacles- concession contract, agency

* المؤلف المرسل: فلاح خيرة

مقدمة:

لقد أولت الدولة أهمية بالغة لمجال الاستثمار من خلال استحداث العديد من الحوافز والمزايا الممنوحة للمستثمر وطنيا كان أو أجنبيا في إطار القانون رقم 18/22 والمتعلق بالاستثمار، بغيت تشجيع المستثمرين على إنجاز مشاريع استثمارية في الجزائر، وبالنتيجة تنمية الاقتصاد الوطني وجذب رؤوس الأموال والتكنولوجيات الحديثة، إضافة إلى تشجيع المنتج الوطني، ناهيك عن الحد من ظاهرة البطالة من خلال خلق مناصب عمل فعلية ودائمة في إطار هذه المشاريع.

ولعل أبرز ما جاء به قانون الاستثمار رقم 18/22 هو استحداث ثلاث أنظمة تحفيزية ألا وهي: نظام القطاعات، نظام المناطق، وكذا نظام الاستثمارات المهيكلة، إذ خص كل نظام بجملة من الحوافز والمزايا، مع تمكين المستثمر من حق الاستفادة من عقار موجه للاستثمار، إضافة إلى التوسيع من مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وكذا وضع حيز الخدمة " المنصة الرقمية للمستثمر " وغيرها من المسائل المستحدثة في ظل هذا القانون.

وعلى الرغم من كل الجهود المبذولة من طرف المشرع في مجال الاستثمار بقيت الجزائر بعيدة عن تصدر المراتب الأولى في هذا المجال، ولقد أثبت الواقع العملي أن أحد أبرز معوقات الاستثمار في الجزائر هي مسألة العقار، مما دفع بالمشرع إلى محاولة تدارك هذه العوائق من خلال سن قانون جديد ينظم موضوع العقار ألا وهو القانون رقم 17/23 والمحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وكذا المراسيم اللاحقة له.

تظهر أهمية هذه الدراسة من خلال العلاقة الوطيدة بين الاستثمار و العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، مما يتطلب منا وضع العقار الاقتصادي في إطار قانوني منظم و مرن، و يتماشى مع الواقع العملي كي نستطيع التحدث عن العقار الاقتصادي في شقه الإيجابي بمعنى كحافز للاستثمار، عوض أن يتحول إلى عائق من عوائق الاستثمار، من خلال هذه الدراسة سوف نحاول تسليط الضوء على مسألة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار من خلال تحديد المقصود من العقار الاقتصادي و كذا مكوناته، إضافة إلى توضيح الإجراءات الواجب اتخاذها من طرف المستثمر بهدف الحصول على هذا العقار سواء من حيث الصيغة أو من حيث الجهة المانحة.

ومن هنا يمكن طرح الإشكالية التالية: كيف نظم المشرع الجزائري مسألة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار من الناحية الموضوعية والإجرائية؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية سيتم الاعتماد على المنهج التحليلي المقارن باعتباره الأنسب لمعالجة هذا الموضوع من خلال تسليط الضوء على النصوص القانونية المستحدثة وتحليلها ومقارنتها مع النصوص السابقة.

وسيتم تقسيم هذه الدراسة إلى عنوانين رئيسيين:

1- مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

2- إجراءات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

1- مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

قبل الخوض في موضوع العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، يتعين علينا أولاً تحديد المقصود من العقاري الاقتصادي، ومن ثم توضيح مكونات هذا العقار.

1.1- تعريف العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

يمكن تعريف العقار الاقتصادي على أنه: "عبارة عن جزء من الوعاء العقاري العام والذي يجسد الاحتياجات الموجهة لتلبية حاجات المستثمر وطنياً كان أو أجنبياً"، ويمكن تعريفه أيضاً على أنه: "عبارة عن حيز مكاني أو وعاء عقاري مبنيا كان أو غير مبني، مستغلاً أو غير مستغل مخصص لإنجاز المشاريع الاستثمارية ذات الطابع الاقتصادي، إضافة إلى العقارات المملوكة للمؤسسات العمومية الاقتصادية"¹.

أما المشرع الجزائري فقد عرف العقار الاقتصادي من خلال المادة 04 من القانون رقم 17/23² على أنه: "الأموال العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة و/أو كل الأملاك الأخرى الخاصة المكتسبة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتكون لفائدة الدولة، والقابلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية وفق مفهوم قانون الاستثمار"، من خلال استقراء هذه المادة نلاحظ أنه يشترط لاعتبار العقار اقتصادياً ضرورة توفر شرطين أساسيين ألا وهما:

- ان يكون تابعا للأموال الخاصة للدولة و/أو ملكا مكتسبا من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة.

¹ بوشوشة محمد، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الوادي، المجلد 2، العدد 1، جوان 2018، ص 428.

² القانون رقم 17/23، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 73، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

- أن يكون مهيناً لاستقبال المشروع الاستثماري.

ما يلاحظ على المشرع الجزائري أنه قد أكد على ضرورة تهيئة العقار الاقتصادي، وهو موقف يحسب له في هذا المجال إذ يعد هذا الإجراء عاملاً محفزاً للاستثمار في الجزائر ودافعاً للاستثمارات لاسيما الصغيرة منها والتي تملك إمكانيات محدودة قد تحول دون تمكنها من تهيئة العقار الاقتصادي بأموالها الخاصة سواء في حالة الإنشاء أو التوسعة، لاسيما المناطق التابعة للجنوب والجنوب الكبير والتي أدرجت ضمن نظام المناطق، والتي تفتقر في الكثير من الأحيان إلى البنى التحتية.

كما قد أحالت المادة 04 السالفة الذكر إلى قانون الاستثمار لتحديد المقصود بالمشروع الاستثماري، فبالرجوع إلى نص المادة 04 من قانون الاستثمار رقم 18/22³ نجد أنها قد عرفت على أنه: "كل اقتناء لأصول مادية أو غير مادية والتي تدخل مباشرة في إطار نشاط إنتاج السلع والخدمات بهدف إنشاء أنشطة جديدة وتوسيع القدرات الإنتاجية و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج،

- المساهمة في رأسمال المؤسسة في شكل حصص نقدية أو عينية،

- نقل أنشطة من خارج الجزائر".

مع العلم أن الأمر رقم 04/08⁴ قد اعتمد على مصطلح العقار الصناعي⁵ بدلا من العقار الاقتصادي، والذي يعد أشملاً وأوسع نطاقاً من المصطلح الأول، وعلى الرغم من ذلك فإن مصطلح العقار الاقتصادي لا يعد مصطلحاً جديداً على المشرع إذ سبق وأن اعتمد على هذا المصطلح في القوانين السابقة.

غير أننا لاحظنا أن المشرع الجزائري قد أغفل مسألة مهمة لا تقل أهمية عن تعريف العقار الاقتصادي وتحديد مكوناتها ألا وهي تحديد معالم العقار بطريقة علمية ودقيقة ووفق معايير دولية للعقار، حتى يضمن للمستثمر عدم نشوب نزاع على العقار مستقبلاً، قد يصل إلى حد توقيف المشروع الاستثماري وما ينتج عن

³ القانون رقم 18/22، المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 50، المؤرخة في 28 يوليو 2022.
⁴ الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز في الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 3 سبتمبر 2009، (ملغى).

⁵ يعرف العقار الصناعي على أنه: "مجموعة الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة و الأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة"، أشارت إلى ذلك سقار فايزة، الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة الجلفة، المجلد 4، العدد 2، جوان 2019، ص 144.

ذلك من أضرار مادية ومعنوية على المستثمرين، إضافة إلى عزوف المستثمرين بعد ذلك عن الاستثمار في الجزائر لغياب أهم ضمان ألا وهو ضمان عدم التنازع على العقار⁶.

2.1- مكونات العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

بالرجوع إلى الأمر رقم 04/08 لاسيما المادة 01 منه، نلاحظ أن المشرع لم يأت على ذكر الأراضي المصنفة ضمن نطاق العقار الصناعي بل اكتفى بذكر الأراضي المستثناة من نطاق هذا الأمر، وبالتالي فقد حدد الأراضي المدرجة ضمن نطاق العقار الاقتصادي بمفهوم المخالفة، فكل عقار غير مدرج ضمن قائمة الاستثناءات يعد عقارا صناعيا موجه للاستثمار، أما القانون رقم 17/23 السالف الذكر فقد أتى على تحديد كل الأراضي المدرجة ضمن نطاق العقار الاقتصادي وكذا المستثناة من مجال تطبيق هذا القانون، وبالتالي فقد عالج المسألة بدقة و تفصيل أكثر مقارنة بالأمر 04/08.

من خلال استقراء نصوص المواد المحددة للأراضي المستثناة من نطاق العقار الموجه للاستثمار سواء في الأمر رقم 04/08 أو من خلال القانون رقم 17/23 يتضح لنا انهما قد اتفقا على مسائل معينة واختلفا في مسائل أخرى، كما أضاف القانون رقم 17/23 أراضي أخرى مستثناة لم يأت على ذكرها الأمر السالف الذكر.

فقد أدرج القانون رقم 17/23 في المادة 3 منه الأراضي المستثناة من مجال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار على النحو التالي:

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة،
- الأراضي الواقعة داخل المساحات المنجمية،
- الأراضي الواقعة داخل المساحات المخصصة للبحث عن المحروقات واستغلالها وكذا المساحات المخصصة لحماية المنشآت الكهربائية والغازية،
- الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمخصصة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات،
- الأراضي المتواجدة داخل محيطات المواقع الأثرية وكذا المعالم التاريخية،
- الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.

⁶ "يعود تأخر الاستثمار جملة من العوائق أبرزها مناخ الاستثمار من حيث الاستقرار السياسي والاجتماعي والاقتصادي، أو بمدى التقدم التقني والتنمية، إضافة إلى توفر اليد العاملة المؤهلة والفنية التي تساهم في إنجاز المشاريع الاستثمارية"، أشارت إلى ذلك بن قوية المختار، الحماية القانونية للملكية الصناعية كآلية لتشجيع الاستثمار الأجنبي، مجلة ضياء للدراسات القانونية، المركز الجامعي بالبيض، المجلد 3، العدد 2، 2021، ص

من خلال مقارنة نص المادة 1 من الامر رقم 04/08 و المادة 3 من القانون رقم 17/23، يتبين لنا أن المشرع قد أتى ببعض الإضافات من خلال توسيعه لنطاق الأراضي المستثناة من مجال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، إذ لم يكتف بالأراضي ذات الوجهة الفلاحية و التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بل أدرج أصناف أخرى للأراضي لم يتطرق لها من قبل ألا و هي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة سواء الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات المخصصة لتربية المائيات أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية، كما غير من مصطلح "المعالم الثقافية" و أدرج مصطلح "المعالم التاريخية" لأنه أكثر دقة و ملائمة لصياغة النص، و بخلاف ما كان سائدا في الأمر 04/08 و الذي اعتبر الأراضي الموجهة للترقية العقارية أراضي مستثناة من نطاق العقار الموجه للاستثمار، فإن القانون رقم 17/23 اشترط أن تكون هذه الأراضي مستفيدة من إعانة الدولة.

أما الأراضي المصنفة ضمن إطار العقار الاقتصادي فقد تضمنتها المادة 02 من القانون رقم 17/23 والتي حددتها على النحو التالي:

- الأراضي المهيئة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،
- الأراضي المهيئة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة،
- الأراضي المهيئة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية،
- الأراضي المهيئة التابعة للحظائر التكنولوجية،
- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة،
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية،
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري،
- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة،

يتضح جليا من خلال استقراء نص هذه المادة أن المشرع قد اعتبر الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية والضرورية لإنجاز مشاريع البرامج الاستثمارية الواقعة في اطار مخطط التهيئة السياحية ضمن العقار الاقتصادي، و لعل السبب يعود لتقطن المشرع للدور الكبير الذي يلعبه الاستثمار في المجال السياحي لدفع عجلة الاقتصاد الوطني و كذا جذب المستثمرين المهتمين بهذا القطاع و انتعاش مجال السياحة في الجزائر و بالنتيجة جلب رؤوس الأموال.

كما ميز القانون رقم 17/23 بين نوعين من الأراضي الموجهة للترقية العقارية، إذ اعتبر الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري أراضي مدرجة ضمن نطاق العقار الاقتصادي، بخلاف الأراضي الموجهة للترقية العقارية والمستفيدة من إعانة الدولة والتي استثناها من نطاق هذا القانون.

أما بخصوص المطمة 8 والتي نصت على عبارة: "الأراضي الأخرى المهيئة التابعة للأماكن الخاصة للدولة" فقد أثار بعض الجدل أمام البرلمان، إذ طالب البعض بضرورة إلغائها في حين رأى البعض الآخر على ضرورة الإبقاء عليها لأن حذف هذه المطمة سيتسبب في تبعات سلبية خاصة في مجال تطبيق هذا النص، كما أنه سوف يخل باستخدام النص بكامله.⁷

2- إجراءات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

اختلفت صيغ منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار باختلاف القوانين المنظمة لها، بدء بعقد التنازل وصولاً إلى عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وهو ما سنحاول توضيحه من خلال تحديد صيغة منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، ومن ثم تحديد الهيئة المانحة لهذا العقار.

1.2- صيغة منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

توالت النصوص المنظمة لصيغ منح العقار الاقتصادي (العقار الصناعي سابقاً)، فبظهور المناطق الصناعية لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 55/84 الخاص بإدارتها، اعتمد المشرع على عقد التنازل في هذه المناطق و الذي يعرف على أنه: "العقد الذي يتم بموجبه نقل ملكية عقار مبنيا كان أو غير مبني بمقابل مالي"⁸، إذ تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية الأراضي الواقعة في نطاق المناطق الصناعية إلى مؤسسات التهيئة المختصة و التي تعمل بدورها على جعلها قابلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، و من ثم التنازل عنها للمستثمر بموجب عقود رسمية مشهورة، أما إذا كان العقار ملكاً للخواص فإنها تقوم بعملية شرائه رضائياً و من ثم إعادة التنازل باتباع نفس الإجراءات السابقة.⁹

ومن ثم لجأ المشرع إلى اعتماد عقد الامتياز القابل للتنازل خاصة مع ظهور قانون الاستثمار رقم 12/93 لاسيما المادة 23 منه، والتي منحت للدولة صلاحية التنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الوطنية بمقابل رمزي أحيانا لفائدة المشاريع الاستثمارية المنجزة في المناطق الخاصة.

⁷ <https://www.elmasdaronline.dz> ، اطلع عليه بتاريخ 2024/1/3، على الساعة 11:38.

⁸ مقالني مونة، عز الدين وفاء، الاهتمام بالعقار الصناعي كآلية لتشجيع الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بربكة، المجلد 1، العدد 2، ديسمبر 2018، ص 305.

⁹ مقالني مونة، عز الدين وفاء، المرجع السابق، ص 305-306.

تلاه صدور الأمر رقم 04/08 ليعيد تنظيم نفس المسألة من زاوية أخرى، إذ تبنى عقد الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل ويتم منح هذا النوع من العقود أما عن طريق المزاد العلني كأصل، أو عن طريق التراضي كاستثناء، والذي ينقسم بدوره إلى نوعين التراضي البسيط والتراضي بعد الاستشارة¹⁰.

إلا أن هذا الأمر قد خلف عدة إشكالات تطبيقية، ناهيك عن عزوف المستثمرين عن استكمال مشاريعهم الاستثمارية، إضافة إلى ظهور ما يسمى بالمستثمرين الوهميين، وكذا ضعف وقصور إجراءات الرقابة على استغلال هذا النوع من العقارات، مما أدى إلى ظهور نوعين من المنازعات ألا وهما منازعات تطهير العقار إضافة إلى منازعات استغلال العقار الصناعي¹¹.

غير أن المشرع لم يستقر عند هذا الرأي و تراجع عنه بموجب القانون رقم 17/23 من خلال اعتماده على صيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بصريح نص المادة 14 منه، و لعل السبب يعود إلى تراجع الاستثمارات و عدم تحقيقها للأهداف المرجوة منها في الجزائر، نظرا لضعف الحوافز الممنوحة للمستثمرين و التي تهدف إلى تشجيعهم على إنجاز مشاريع استثمارية في الجزائر، إذ يعد العقار الاقتصادي أولى العوائق التي تعيق مجال الاستثمار، فالعقار الاقتصادي إذا لم يستغل و ينظم بطريقة قانونية جيدة و مرنة تتماشى و الواقع فإنه سيتحول من حافز إلى عائق من عوائق الاستثمار، و لهذا فبمجرد صدور قانون الاستثمار رقم 18/22 أتى القانون رقم 17/23 بصيغة عقد التنازل بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، بهدف التنسيق و التجانس بين القانونين و تشجيع الاستثمار من خلال تقديم حوافز و مزايا استثمارية للمستثمرين.

2.2 - الهيئة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

بعد أن كان العقار الاقتصادي (العقار الصناعي سابقا) الممنوح بموجب عقد امتياز عن طريق المزاد العلني يرخص بموجب قرار، إما من الوزير المكلف بالسياحة إذا ما تعلق الأمر بأراضي تابعة للعقار السياحي القابل للبناء و باقتراح من المصالح المكلفة بالعقار السياحي، و إما عن طريق الوزير المكلف بالصناعة و ترقية الاستثمارات إذا ما تعلق الأمر بأراضي تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط و الوساطة العقارية، و يتم منح الترخيص من طرف الوزير المكلف بتهيئة الإقليم إذا كانت الأراضي تابعة لمحيط مدينة جديدة و باقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها، و أخيرا من طرف الوالي المختص إقليميا و باقتراح من

¹⁰ لمين عبد الحميد، التراضي أسلوب وحيد لمنح الامتياز على العقار الصناعي الموجه للاستثمار في الجزائر، المجلة الشاملة للحقوق، جامعة عنابة، المجلد 1، العدد 2، ص50.

¹¹ محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، بيت الأفكار، الجزائر، 2019، ص144.

اللجنة¹²، في حين إذا تم منح عقد الامتياز بموجب التراضي فإن منح الترخيص يتم من طرف مجلس الوزراء و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار.

ما يلاحظ على هذا القانون أن الهيئات المانحة للعقار تختلف بإخلاف الهيئة التي يتبعها هذا الأخير، وبالتالي فإن كل هيئة تمنح الترخيص للعقارات التابعة لها، غير أن التطبيق العملي لهذه النصوص القانونية أدى إلى ظهور العديد من الإشكالات والعراقيل لاسيما ما تعلق منها بالبيروقراطية وصعوبة الإجراءات وتعقيدها، ناهيك عن ظاهرة الفساد الإداري في بعض الإدارات، وعدم تمكين المستثمر من المعلومات الخاصة بالعقارات القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية، إذ كان العقار الموجه للاستثمار يشوبه العديد من الغموض.

إن هذه الأسباب وغيرها دفعت بالمشروع إلى اتباع إجراءات أخرى تضمنها القانون رقم 17/23 والمراسيم المكملة له، إذ أصبح يحق لكل شخص طبيعيا كان أو معنويا، وطنيا أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم أن يتقدم بطلب للاستفادة من العقار الاقتصادي¹³ الموجه للاستثمار متى توافرت فيه الشروط، و يتم ذلك من خلال تقديمه لطلب للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر المنصة المستحدثة " المنصة الرقمية للمستثمر"¹⁴، إذ تم إدراج بنك للمعطيات على مستوى هذه الأخيرة يتضمن كل ما يتعلق بالعقار الاقتصادي.

تتم العملية من خلال التسجيل الأولي عبر المنصة والذي يقتصر على ملء استمارة للمعلومات تتضمن أساسا تحديد النشاط المراد إنجازه، إضافة إلى موقع ومساحة العقار الذي تم اختياره، ناهيك عن تحديد مخطط التمويل بمعنى التكلفة التقديرية للمشروع الاستثماري والمبلغ الذي يساهم به المستثمر وكذا مبلغ القروض المالية، إضافة إلى ملء الاستمارة المخصصة للبطاقة الوصفية للمشروع¹⁵.

بعد قبول طلب المستثمر تتم عملية تأكيد اختياره وترسيم تسجيله، ويتم منحه شهادة تسجيل أولية من خلال المنصة، مع العلم أن عملية معالجة الطلبات تتم من خلال شبكة تقييم¹⁶ تعتمد على عدة معايير، يمكن اجمالها أساسا في: طبيعة النشاط، حصة الواردات في الإنتاج، والمساهمة في تامين الموارد المحلية،

¹² المادة 5 من القانون رقم 04/08، السالف الذكر.

¹³ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 73، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023، وكذا المادة 3 من القانون رقم 18/22، السالف الذكر.

¹⁴ المنصة الرقمية للمستثمر، <https://invest.gov.dz>، اطلع عليه بتاريخ 2024/3/6 على الساعة 19:47.

¹⁵ المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر.

¹⁶ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر.

إضافة إلى نسبة الادمج، وكذا التشغيل، مع الأخذ بعين الاعتبار أيضا مبلغ الاستثمار، وكذا مبلغ مساهمة المستثمر بأمواله الخاصة¹⁷.

بناء على هذه النتائج يتم اختيار المستفيد وتقوم الوكالة¹⁸ من خلال شبكها الوحيد بإعداد مقرر مؤقت، مع العلم أن هذا المقرر لا يمنح لصاحبه الحق في المطالبة بالعقد، إذ لا يكون هذا المقرر نهائيا إلا بعد انقضاء آجال الطعن.

يتم إعلام المستثمر الذي رفض طلبه¹⁹، ويمنح له الحق في تقديم تظلم إلى الوكالة على أن يتم ذلك في الآجال القانونية المحددة، وفي حالة رفض طلبه من طرف الوكالة يحق له في هذه الحالة تقديم طعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار في الآجل المحدد²⁰.

بعد تقديم الطلب فإن المسألة لا تخلو من احد الخيارين: إما يتم رفض الطعن و في هذه الحالة يبلغ للوكالة عن طريق الشبك الوحيد، و يتم إعداد القرار النهائي للمستثمر المقبول، و إما يتم قبول الطعن و هي الحالة الثانية و هنا يبلغ القرار النهائي للمستثمر المقبول من طرف الوكالة عبر شبكها الوحيد و يتم فسخ المقرر المؤقت الممنوح له، و على أساس قرار المنح يتم الاكتتاب في دفتر الشروط و الذي يلزم المستثمر بإنجاز مشروعه الاستثماري وفق الشروط و البنود المحددة مسبقا²¹، كما يقع على عاتق المستثمر المستفيد من عقد الامتياز دفع إتاوة ايجارية سنوية تسري من تاريخ دخول المشروع الاستثماري حيز الاستغلال²²، مع العلم أن قانون المالية التصحيحي لسنة 2023 قد حدد مبلغ الإتاوة الإيجارية ب 33/1 من القيمة التجارية للملك العقاري موضوع الامتياز²³.

تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإنجاز عقود الامتياز في اجل 8 أيام من تاريخ تسليم الملف من الشباك الوحيد للوكالة، ويتكون الملف من الوثائق التالية:

● بطاقة الهوية،

● القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية،

¹⁷ الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر .

¹⁸ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، <https://aapi.dz/ar/accueil-ar> ، اطلع عليه بتاريخ 2024/3/6، على الساعة 19:44.

¹⁹ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر .

²⁰ المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر .

²¹ المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر .

²² المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر .

²³ المادة 16 من القانون رقم 15/23، المؤرخ في 5 نوفمبر 2023، المتضمن قانون المالية التصحيحي لسنة 2023، الجريدة الجريدة الرسمية العدد 70، المؤرخة في 5 نوفمبر 2023، سنة 2023.

• السجل التجاري،

• القرار النهائي،

• دفتر الشروط ممضي²⁴.

يمنح عقد الامتياز للمستثمر الحق في الحصول على رخصة بناء، إضافة إلى الحق في تأسيس رهن على الحق العيني الناتج عنه، مع العلم أن هذا الرهن لا يجب أن يشمل العقار الممنوح والذي يبقى ملكا للأملك الخاصة للدولة إلى غاية التنازل عنه نهائيا²⁵.

تم عملية تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب المستثمر المستفيد بشرط:

• الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري والحصول على شهادة المطابقة إضافة إلى دخوله حيز

الاستغلال بناء على محضر معاينة تعده الجهات المختصة،

• رفع الرهن العقاري الواقع على الحق العيني العقاري الناتج عنه²⁶.

تتولى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا إعداد عقد التنازل بناء على طلب الوكالة من خلال شباكها الوحيد على أن يتم ذلك في أجل لا يتعدى 15 يوما تسري من تاريخ تحويل الملف إلى مصالحها²⁷، ويتم التنازل على أساس القيمة التجارية وقت إبرام عقد التنازل مع خصم الأتاوى المدفوعة، أما إذا قرر المستثمر تجديد عقد الامتياز بعد انقضاء 33 سنة فإن مبلغ الأتاوى يتم تحيينه بناء على أسعار السوق²⁸.

ولقد تم تحديد سعر التنازل على أساس القيمة التجارية، نظرا للنزاعات التي نشأت من جراء عدم الاتفاق بين المستثمرين ومؤسسات التهيئة على سعر إعادة التنازل للعقارات الصناعية، إذ كان المستثمر يطالب بالشراء على أساس سعر الاقتناء في حين كانت المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري E.P.I.C متمسكة بالسعر الحقيقي للعقار أي سعر السوق²⁹، مما استدعى تدخل القضاء للبحث في تقدير سعر التنازل من خلال اللجوء إلى الخبرة القضائية³⁰، لذلك تم الفصل في هذه النقطة في القانون رقم 17/23.

²⁴ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر.

²⁵ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر.

²⁶ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر.

²⁷ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر.

²⁸ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر.

²⁹ شايب باشا كريمة، الاطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، بدون طبعة، دار بلقيس للنشر، 2019، ص 100-101.

³⁰ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 89-90.

غير أن اعتماد المشرع لعبارة " القيمة التجارية للعقار " جاءت غير كافية، إذ فسحت المجال لمديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا لتحديد قيمة العقار دون وضع معايير معينة لذلك، إضافة إلى أن قيمة العقار تختلف باختلاف نوع العقار، فقيمة العقار الصناعي مثلا تختلف عن قيمة العقار السياحي.

يمكن فسخ عقد الامتياز إما بناء على اتفاق الطرفين وفي أي وقت، او بالإرادة المنفردة للوكالة في حالة ما إذا قصر المستثمر في تنفيذ التزاماته، إذ يتم توجيه إعدارين لهذا الأخير عن طريق المحضر القضائي، إذا لم يمثل تقوم الوكالة بإبلاغ مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا والتي تعد بدورها عقد الفسخ³¹.

غير أننا نرى أن المشرع الجزائري قد جانب الصواب في هذه النقطة من ناحيتين تتعلق الأولى بمدة الإعدارين إذ تعتبر غير كافية لتحديد مصير مشروع استثماري ضخم، ناهيك عن كونها غير كافية أيضا لإيجاد حلول تسمح للمستثمر المستفيد من التزاماته على أكمل وجه خاصة أمام البيروقراطية وصعوبة الإجراءات إضافة إلى العوائق التي قد تعترض المشروع الاستثماري أثناء إنجازه.

أما الوجه الآخر المأخوذ على المشرع من حيث كونه منح للوكالة حق الفسخ بإرادتها المنفردة، إذ يعد هذا أخطر إجراء يمكن اتخاذه، لذلك يتعين أن يأخذ المشرع ببعين الاعتبار مدى جسامته التقصير والظروف المحيطة به، فنحن نتحدث هنا عن استثمارات كبرى لاسيما إذا تعلق الأمر بالاستثمارات ذات الطابع المهيكل، فكيف يمكن لمجرد تقاعس بسيط يمكن حله بطرق أخرى أن يؤدي إلى الفسخ؟ وبالتالي فإن الهدف هو حماية العقار والاقتصاد في نفس الوقت، فمثلا لو قام المستثمر بالتعدي على عقار آخر ب 2متر، وتم رفع القضية أمام القضاء وعلى أساسها تم الحكم بوقف الأشغال، فإن وقف الأشغال في استثمار ذو طابع مهيكل سوف يجعل المستثمر يتكبد خسائر كبيرة وسوف تنعكس بالضرورة حتى على الاقتصاد، وبالتالي يتعين على المشرع أن يكون أكثر دقة و مرونة في هذه المسائل و أن يوازن بين المصالح، و أن تعمل الوكالة على تدليل الصعوبات و العقبات التي تعترض المشروع عوض فسخه.

مع ملاحظة أن المشرع قد منح الحق للمشاريع الاستثمارية المنجزة قبل صدور هذا القانون في تقديم طلب لتحويل عقد الامتياز إلى تنازل من خلال تقديم طلب بذلك وبعد استيفاء الشروط كما سبق تبيانها³².

³¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر.

³² المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السالف الذكر.

الخاتمة:

حاولنا من خلال هذه الدراسة تسليط الضوء على بعض المسائل المتعلقة بمنح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، وفي الأخير توصلنا إلى النتائج التالية:

- ادراج المشرع الجزائري للعقار الاقتصادي كحافز من حوافز الاستثمار.
 - استبدال المشرع مصطلح "العقار الصناعي" بمصطلح "العقار الاقتصادي" والذي يعد أوسعاً وأشملًا من المصطلح الأول.
 - تحديد مكونات العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، وكذا الأراضي المستثناة من مجال تطبيق هذا القانون.
 - الاعتماد على صيغة عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بالنسبة للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.
 - جعل صلاحية منح العقار الاقتصادي في يد هيئة واحدة مكلفة بذلك ألا وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
 - استحداث بنك معطيات يضم كل المعلومات الخاصة بالعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.
 - رقمنة إجراءات منح العقار الاقتصادي من خلال لجوء المستثمر إلى " المنصة الرقمية للمستثمر".
 - منح المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار حق الخيار بين تحويل عقد الامتياز إلى تنازل، أو تجديد العقد.
- وعلى الرغم من ذلك اظهر الواقع العملي وجود عدة نقائص أدت الى تراجع الاستثمارات في الجزائر، وعليه يمكن اقتراح التوصيات التالية:
- ضرورة وضع معايير دقيقة وواضحة لتقييم العقار الاقتصادي
 - ضرورة ربط القيمة التجارية للعقار بنوعه.
 - تحديد معالم العقار الاقتصادي محل المنح وفق معايير دولية للعقار لتجنب نشوب نزاع مستقبلا، ولتقديم ضمان أكبر للمستثمر.
 - الأخذ بعين الاعتبار مدى تقاعس المستثمر في التنفيذ، وعدم اللجوء إلى الفسخ بالإرادة المنفردة للوكالة إلا بعد محاولة إيجاد حلول وليس الاعتماد فقط على إعدارين خاصة في الاستثمارات المهيكلة.
 - تدليل الصعوبات التي تواجه المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي بتوفير جميع الإمكانيات المادية والكفاءات البشرية وعدم الاكتفاء بالحوافز والمزايا الممنوحة في اطار قانون الاستثمار رقم 18/22 بل مواكبة المشاريع.