

Granting economic real estate in light of law 23-17 and its related decrees



Received: 22/08/2024; Accepted: 04/06/2025

¹ شعباني ندى، ² لعوامري وليد

1 مخبر العقود و قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1 - الاخوة منتوري - الجزائر - nada.chabani@doc.umc.edu.dz
2 مخبر الدراسات القانونية التطبيقية، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1 - الاخوة منتوري - الجزائر - walid.laouamri@umc.edu.dz

منح العقار الإقتصادي على ضوء القانون 17-23 والمراسيم المكملة له

الكلمات المفتاحية:

عقار إقتصادي؛
رقمنة؛
قانون الإستثمار؛
إمتياز؛
تنازل.

ملخص

يكتسي ملف العقار الإقتصادي أهمية بالغة لدى الدولة الجزائرية، حيث تهدف إلى دعم المستثمرين لتطبيق مشاريعهم على أرض الواقع عن طريق قيامها بتوجيه جزء كبير من أملاكها الوطنية الخاصة لإستقبال هذه المشاريع الإستثمارية. و يصب توفير العقار الإقتصادي ضمن إستراتيجية إنعاش الإقتصاد الوطني و التخلص من التبعية البترولية، وقد صدر في العدد رقم 73 من الجريدة الرسمية لسنة 2023 القانون جديد و حصري خاص بالعقار الإقتصادي، و جاء هذا القانون والمراسيم التابعة له لتكملة قانون الإستثمار الجديد، فالأخير رغم أنه يحمل في طياته العديد من المزايا الضريبية المالية، الجبائية سواء للمستثمرين الأجانب أو المحليين لن ينجح إلا إذا تم مرافقته بجملة من الإصلاحات التي تمس مناخ الأعمال في الجزائر خاصة الإصلاحات التشريعية الجديدة التي مست قطاعات مختلفة لنهوض بالإقتصاد الوطني.

Abstract

Algerian state, aiming to support investors in implementing their projects by allocating a substantial portion of its private national properties for this purpose. The provision of economic real estate is integral to the strategy of revitalizing the national economy and reducing dependence on oil. A law was issued in Issue No. 73 of the official journal, specifying the conditions and methods for granting economic real estate belonging to the state's private property and aimed at completing investment projects. This law and its accompanying decrees are meant to complement the new investment law. Although the latter offers numerous tax, financial, and fiscal benefits for both foreign and local investors, its success depends on being accompanied by a set of reforms that improve the business in Algeria, especially through new legislative measures affecting various sectors to advance the national economy.

Keywords:

Economic real estate;
Digitization;
Investment law;
Concession;
Assignment.

* Corresponding author, e-mail: nada.chabani@doc.umc.edu.dz

Doi: <https://doi.org/10.34174/0079-036-002-036>

I - مقدمة

خاضت الجزائر العديد من التجارب في المجال الإقتصادي محاولة من خلالها التحرر من التبعية النفطية و السعي نحو تحقيق إقتصاد متنوع في العديد من القطاعات، غير أنه لا يمكن التكلم عن تنويع الإقتصادي دون التكلم عن ركيزته الأساسية و هي الصادرات التي إذا كان نموها سريع فهو بذلك يعجل بالنمو الإقتصادي و عليه لكي يتم تحقيق هذه النتائج المهمة لابد من وضع إستراتيجية لإيجاد بدائل تنموية أخرى يمكن الإعتماد عليها كضرورة حتمية للإندماج الديناميكي في الإقتصاد العالمي.

أول ما قامت به الجزائر هي الإصلاحات التشريعية في مختلف القطاعات الإستراتيجية ومن بين أهم الإصلاحات نجد قانون الإستثمار الذي يعد المرآة العاكسة للسياسة الإستثمارية المعتمدة في الدولة الجزائرية يهدف إلى رفع من معدلات النمو الإقتصادي و كذا زيادة في معدلات الإنتاج المحلي و توفير فرص عمل وتشجيع نشاط التصدير و زيادة التنافسية بما يساهم في تحقيق التنمية الشاملة و المستدامة .

عرف قانون الإستثمار تطور مستمر وتغيرات عديدة في النصوص التشريعية و التنظيمية منذ سنة 1993 الى غاية سنة 2022 وجاء قانون الإستثمار الأخير رقم 18-22 بجملة من الإصلاحات التي تمس مختلف المجالات و قد حمل في طياته العديد من التحفيزات و المزايا للمستثمرين المحليين و الأجانب.

و رغم تعدد إيجابياته لابد من مرافقته بإصلاحات تمس مناخ الأعمال بما يتلاءم مع خطة الدولة في الدفع بعجلة التنمية الإقتصادية، و بذلك تم تعديل قانون النقد والقرض و سن قانون المقاول الذاتي و القواعد العامة المتعلقة بالصفقات العمومية .. الخ وصولا الى القانون الخاص بالعقار الإقتصادي موضع دراستنا الذي يكتسي أهمية قانونية بالغة بالنسبة للدولة الجزائرية .

يعتبر العقار الإقتصادي عاملا أساسية لنجاح إستراتيجية تطوير و دعم الإقتصاد الجزائري، حيث تم تسليط الضوء عليه في السنوات الأخيرة باعتباره ملف قوي يتم من خلاله دعم المستثمرين لإنجاز مشاريعهم التنموية و عدم هدر رؤوس أموالهم و كذلك الكفاءات التي يتمتع بها المواطن الجزائري .

نتيجة لهذا كثفت الدولة مجهوداتها من أجل تسهيل الحصول عليه و القضاء على البيروقراطية و من جهة أخرى حماية حقوق المستثمرين والإقتصاد الوطني .

و لتجسيد هذه الإستراتيجية في إطار التنويع الإقتصادي و الخروج من التبعية للريع النفطي صدر مؤخرا القانون رقم 17-23 و بعد فترة قصيرة صدرت المراسيم الخاصة به.

و من هذا المنطلق نطرح الإشكالية الآتية : ما مدى نجاعة الميكانيزمات القانونية الجديدة لمنح العقار ذو الطابع الإقتصادي و المصنف ضمن أملاك الدولة الخاصة الموجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية ؟

و في سبيل الوصول الى الأهداف و النتائج المرجوة من هذه الدراسة ، إعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية الواردة في قانون رقم 17-23 السالف الذكر و المراسيم التابعة له ، من خلال عرض أهم الآليات المستحدثة التي جاء بها المشرع الجزائري لمنح العقار الإقتصادي والتسهيلات التي منحت للمستثمرين و كذلك العقوبات المقررة في حالة مخالفة الإلتزامات .

هذا وقد تم تقسيم دراستنا وفق للخطة الآتية :

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه للمشاريع الإستثمارية

المطلب الأول : مفهوم العقار الإقتصادي

المطلب الثاني : أدوات تقييم العقار الإقتصادي

المبحث الثاني : آليات منح و حماية العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

المطلب الأول : إجراءات الحصول على العقار الإقتصادي

المطلب الثاني : العقوبات المقررة في حالة إخلال المستثمر بالإلتزاماته

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه للمشاريع الإستثمارية

أبدى المشرع إهتمام كبيرا بالأملاك الخاصة للدولة و لعل أهمها العقار الإقتصادي، حيث قام بتنظيم نصوصه بصفة متميزة تتماشى مع السياسة و الأيدولوجية الإقتصادية المتبعة و يتجلى هذا في قانون 17-23 و المراسيم المنظمة له ، فهو يعتبر الوسيلة الأمثل لممارسة النشاط الإقتصادي بالنسبة للمستثمر لأنه مصدر لإستقرار إستثماره هذا من جهة و من جهة أخرى مساهمته بالنهوض بالإقتصاد الوطني.

سنتطرق في هذا المبحث لمفهوم العقار الإقتصادي في (المطلب الأول)، والى الأدوات المتخذة لتقييم العقار الإقتصادي في (المطلب الثاني).

المطلب الأول : مفهوم العقار الإقتصادي

يربط العقار الإقتصادي بالقطاعات الأخرى علاقة متكاملة و متداخلة ، فهو الركيزة الأساسية التي تنطلق منها الإستثمارات الإقتصادية في مختلف المجالات السياحية و الصناعية و الحضري و تحقيق التنمية¹.
وعليه نتطرق في هذا المطلب الى تعريف العقار الإقتصادي في (الفرع الأول) و مكوناته في (الفرع الثاني).

الفرع الأول : تعريف العقار الإقتصادي

أظهرت الدولة إهتماما كبيرا بالعقار الإقتصادي بإعتباره حلقة مهمة في تطوير الإقتصاد الوطني والخروج من التبعية الإقتصادية للريع النفطي و تعتبر علاقة العقار بالإستثمار علاقة ذات أبعاد قانونية وإقتصادية.
سعت الدولة خاصة في الآونة الأخيرة بوضع إصلاحات جذرية في ما يخص العقار الإقتصادي ، وأول بوادر الإصلاحات التي مست هذا القطاع هو صدور القانون رقم 17-23 الذي صدر في 15 نوفمبر 2023 والمتبوع في 30 ديسمبر 2023 بجميع نصوصه التطبيقية.
يمكن تعريف العقار الإقتصادي بأنه أي ملك عقاري يندرج تحت ملكية الدولة أو يكون مكتسباً من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار لصالح الدولة، ويكون قابلاً للإستفادة من مشاريع إستثمارية وفقاً لأحكام القانون المتعلقة بالإستثمار².

ويشمل العقار الإقتصادي ثلاثة أنواع رئيسية تتمثل في العقار السياحي والعقار الصناعي والعقار الحضري.
نلاحظ أن المشرع الجزائري عرف العقار الإقتصادي بشكل صريح في ظل القانون رقم 17-23 خلافا للقوانين السابقة التي لم تتطرق الى تعريفه بل إهتمت بطريقة تنظيمه وإلى الإستناد للقوانين العامة ، كما أنه إستثنى من قائمة العقار الإقتصادي العقار الفلاحي عكس ما كان معمول به.
تجدر الإشارة أن هناك جملة من الشروط الواجب توفرها في العقار الإقتصادي ، تتمثل في :
- لابد أن تكون العقارات الإقتصادية التي سيتم منها جزءاً من الأملاك الخاصة للدولة.
- إلزامية الا يكون العقار الإقتصادي مخصصاً بالفعل أو في عملية التخصيص.
- لابد أن يكون العقار متموقع في مناطق تكون معمرة أو سيتم تعميرها مستقبلاً وفقاً لما هو محدد في أدوات التعمير و التهيئة ، و مع ذلك يتم إستثناء من هذه القاعدة المشاريع الإستثمارية التي يتطلب مركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها الخاصة³.

الفرع الثاني : مكونات العقار الإقتصادي

نصت المادة 2 من القانون رقم 17-23 على تحديد نطاق تطبيق القانون المتعلق بالعقار الإقتصادي بصفة عامة⁴.
غير أن المادة 2 من مرسوم التنفيذ رقم 486-23 ، نصت بشكل دقيق و صريح على مشتملات العقار الإقتصادي، حيث يشمل :
- الأراضي التي تصنف ضمن الأملاك الخاصة للدولة و التي يكون تموقعها ضمن المناطق و المواقع السياحية .
- المناطق المحيطة بالمدن التي تم بناءها حديثاً.
- المواقع ذات نشاطات صناعية .
- المواقع التي تتمتع بنشاطات تجارية نشطة.
- الحظائر التكنولوجية .
- الأراضي التي تم تهيئتها من قبل الدولة بمختلف الوسائل المساهمة في إقامة نشاطات إقتصادية و أيضاً الممتلكات الفائضة الخاصة بالمؤسسات العمومية التي وجدت بسبب حلها وكذا الأصول الفائضة الخاصة بالمؤسسات العمومية الإقتصادية⁵.

المطلب الثاني : أدوات تقييم العقار الإقتصادي

إن منح العقار الإقتصادي للمستثمر بعد القيام بعملية التهيئة والجرد هي نقطة حساسة كونها تندرج في إطار الطابع المقدس للأملاك الخاصة للدولة و الإستعمال الأحسن لها و كنتيجة لهذا إهتم المشرع الجزائري بعملية الجرد (الفرع الأول) و عملية التهيئة (الفرع الثاني) الجهة المسؤولة عن توفير العقار الإقتصادي (الفرع الثالث).

الفرع الأول : عملية جرد العقار الإقتصادي

بهدف تحسين مناخ الأعمال في الجزائر تعتبر عملية جرد العقار الإقتصادي، عملية لازمة لإستمرارية المشروع الإقتصادي وتفاذي توفقه.

سنبين في هذا الفرع الجهات المكلفة بهذه العملية ، وكذا الشروط الواجبة في عملية الجرد فضلا عن الضمان الذي يتمتع به المستثمر.

أولا -الهيئات المكلفة بعملية جرد العقار الاقتصادي

أولى المشرع أهمية لعملية جرد العقار الاقتصادي و أسند هذه المهمة لهيئات خاصة بحسب نوع العقار نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 بأن عملية إعداد جرد الأراضي التي قامت الدولة بتهيئتها (طرق ، مياه ، كهرباء ..) و التي تصنف ضمن أملاكها الخاصة مع إمكانية إستيعابها لمشاريع تنموية ، تتم من طرف :

أ- الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

صدر المرسوم التنفيذي رقم 23-488 يخص بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ، التي بدورها حلت في مكان الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري التي تم تأطيرها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-6119. تصنف هذه الوكالة كمؤسسة عمومية تمتاز بالطابع التجاري و كذا الطابع الصناعي و تعتبر شخص معنوي يتمتع بالاستقلالية المالية وضعت تحت وصاية وزير الصناعة⁷، و يتموقع مقرها في ولاية الجزائر⁸. تتكون الوكالة من أصول محولة أو التي تم تخصيصها من قبل الدولة، بالإضافة إلى الأملاك التي تم اقتناؤها بأموالها الخاصة.

و عليه يتم جرد هذه الممتلكات بالتعاون بين الجهات المعنية التابعة لوزارة المالية والوزارة المسؤولة عن الصناعة⁹.

ب- الوكالة الوطنية للعقار السياحي

تم إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 ، تحل هذه الوكالة محل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة المنشأة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-1070. و تعتبر الوكالة الوطنية للعقار السياحي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية ، توضع الوكالة تكون تحت إشراف وزير السياحة و يقع مقرها في عاصمة الجزائر¹¹ ، ومن بين مهام الجرد التي تتولاها: تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع المواقع السياحية وهذا بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و تأهيلها¹².

ج- الوكالة الوطنية للعقار الحضري

تم تأطير الوكالة الوطنية الخاصة بالعقار الحضري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490 و عليه تصنف كمؤسسة عمومية لها شخصية معنوية و أيضا تتمتع بالاستقلال المالي يشرف عليها الوزير المكلف بالعمران وموقعا الرئيسي في عاصمة الدولة الجزائرية¹³. تقوم بإجراء جرد عام لإمكانات العقار الحضري على أساس أدوات تخطيط تهيئة الاقليم والتعمير المحددة كما ينبغي وفقا لبيانات مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والمحافظة العقارية، وضع أنظمة معلوماتية جغرافية وإنشاء بنك معلومات يرتبط بمجال نشاطها¹⁴.

ثانيا-شروط جرد العقار الاقتصادي

تحتاج عملية الجرد لخبرة كبيرة، فلا يقصد بها عملية حساب العقارات المتواجدة على مستوى الولايات بل هي عملية لابد أن يتم فيها ضبط معالم العقار و الحدود المجاورة له و هذا ما يعرف بـ "le bornage contiguës" وقد ألزمت المادة 11 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي 23-486 أن يكون الجرد متضمنا عدد الحصص الموجودة ومساحة كل حصة، و المراجع المسحية إذا كانت المنطقة ممسوحة ووضعية الملك العقاري بالنسبة لأدوات التعمير¹⁵. وبالتالي علينا الإشارة لنقطة أساسية وهي أن أغلب النزاعات المتواجدة على مستوى المحاكم بسبب التعدي على حدود العقار الاقتصادي تؤدي إلى توقف الإستثمارات ما يسبب ركود الإقتصاد الوطني و هذا ما يدفعنا لطرح السؤال الآتي: ما هو الضمان الذي يمنح للمستثمر طالب العقار الاقتصادي؟

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني، نجد أن المشرع الجزائري نظم دعوى عدم التعرض في المادة 820 من القانون المدني كما أشار إليها في المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تهدف إلى حماية الحيابة في ذاتها، كما أنها ترفع في كل صور التعرض الموجهة ضد الحيابة إذا توافرت شروطها. حيث يمكن لحائز العقار رفع دعوى عدم التعرض ضد الشخص الذي يتعرض لحيابته وعليه يمكنه المطالبة بوقف التعرض ومنعه وإزالة مظاهره، ويتعين على الحائز رفع الدعوى خلال سنة من تاريخ التعرض عليه وفي حالة عدم رفعها خلال هذه الفترة يتم رفضها من قبل القضاء¹⁶.

بعد إتمام عملية الجرد، يتم إرسالهم من قبل الوكالات السابقة المذكورة إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا وفي حالة الضرورة يمكن إعادة تحيين الجرد. بعد ذلك تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإرسال قائمة بالأملاك العقارية المتاحة من الناحية القانونية إلى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، وذلك بعد التحقق من طبيعتها القانونية¹⁷.

الفرع الثاني : عملية تهيئة العقار الإقتصادي

تعد عملية تهيئة العقار الإقتصادي عملية لا تقل أهمية عن الجرد، نظراً للدور الذي تلعبه في تجنب تكرار الإخفاقات التي شهدتها الجزائر في المجال العقاري في السنوات الماضية، و من الضروري أن تتم عملية التهيئة بطريقة تساهم في إنجاز المشاريع الإستثمارية بنجاح. عرف المشرع العقار المهياً بأنه يشمل كل أصول الدولة التي تم تجهيزها بالطرق والبنية التحتية المختلفة اللازمة لإستخدامها بشكل فعال¹⁸.

نصت المادة 7 من قانون رقم 17-23 أن العقار الإقتصادي تتم تهيئته من طرف الوكالات العمومية المختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري¹⁹. وبالتالي يتم التكفل بتهيئة العقار الإقتصادي من طرف²⁰ :

- الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تقوم الوكالة لصالح الحكومة الجزائرية و هذا بالتعاون مع مختلف القطاعات التي لها صلة بتهيئة و الربط الداخلي و الخارجي للبنى التحتية و الشبكات المتعددة الخاصة بالعقار الصناعي، والذي يشمل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات و الحضائر التكنولوجية²¹.

- الوكالة الوطنية للعقار السياحي

تقوم الوكالة الوطنية للعقار السياحي لصالح الدولة بتهيئة البنية تحتية للعقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة والواقع في مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لإنجاز المشاريع استثمارية، كما تسهر أيضا على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

وفي إطار تهيئة العقار الإقتصادي يمكن أن تقوم الوكالة إذا اقتضى الأمر بعمليات التهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية وتلك التابعة للخواص²².

- الوكالة الوطنية للعقار الحضري

تتولى الوكالة مهمة تهيئة العقار الإقتصادي وفقا لتوجيهات تهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير²³.

تقوم الوكالة بأشغال التهيئة وهذا من أجل إنتاج عقار حضري قابل للبناء ومزود بالتهيئة وتراخيص التعمير وخال من أي عوائق وقيود²⁴.

بالتالي يفهم أن هذا التقسيم هو تقسيم خريطي وإستراتيجي فكل هيئة تتكفل بالجهة الخاصة بها.

الفرع الثالث: الجهة المسؤولة عن توفير العقار الإقتصادي

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار جهة مسؤولة عن توفير العقار الإقتصادي ، نظمت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298²⁵.

من المهام الأساسية التي كلفت بها الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار هي السعي الى توفير العقارات الإقتصادية وهذا بالتشاور مع الولاية على "سبيل الاستئناس" حول نوع الإستثمارات الواجب إنجازها، في إطار السياسة المسطرة من طرف الدولة وقرار الوالي لا يعد ملزما للوكالة²⁶.

وبالتالي تلزم الوكالة بوضع جميع المعلومات اللازمة حول الوفرة العقارية عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر وتحت تصرف المستثمرين²⁷.

و تدخل في مجال العقارات الإقتصادية التي يمكن أن توجه للمشاريع الإستثمارية :

- الأملاك العقارية الموجودة والتابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

- الأصول العقارية الفائضة يقصد بها تلك الأملاك التي لم يتم إستغلالها من قبل المؤسسة الإقتصادية أو التي لا يتوافق إستعمالها مع نشاط المؤسسة، أو التي نتجت بسبب تغيير المؤسسة الإقتصادية نشاطها ، أو الأملاك العقارية المعروضة في السوق.. الخ²⁸.

كما يمكن أن تكسب الوكالة لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابل أن يكون محل مشروع تجاري²⁹.

المبحث الثاني: آليات منح و حماية العقار الإقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية

ركز المشرع الجزائري في القوانين التشريعية والتنظيمية الجديدة حول آليات منح العقار الإقتصادي والتسهيلات الممنوحة للمستثمر فضلا عن تنظيمه لتدابير وجزاءات جديدة تهدف الى حماية حقوق المستثمر من جهة وحماية الإقتصاد الوطني من جهة أخرى.

وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى إجراءات الحصول على العقار الإقتصادي (المطلب الأول)، والجزاء المترتب عن إخلال المستثمر بالتزاماته (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إجراءات الحصول على العقار الإقتصادي

يتم منح العقار الاقتصادي وفق شروط معينة تنطبق لها في (الفرع الأول) كما تم وضع ميكانيزمات مستحدثة تهدف إلى تسهيل إجراءات الحصول عليه خاصة باستحداث منصة رقمية للمستثمر (الفرع الثاني)، وكيفية معالجة الطلب (الفرع الثالث)، وصولاً لطرق منح العقار الإقتصادي (الفرع الرابع).

الفرع الأول : الشروط الواجب توافرها في المستثمر

يعتبر العقار نواة الاقتصاد و أحد محددات بيئة الإستثمار ، و قد تم دراسة مسألة الحصول عليه خاصة من ناحية إستحداث تسهيلات عديدة تهدف الى تسريع و تحقيق مشاريع إقتصادية ، غير أن ورغم تسهيلات الممنوحة للمستثمر وجب توفر فيه مجموعة من الشروط يمكن حصرها في :

- أهلية الحصول على العقار الإقتصادي :

يُسمح لجميع الأشخاص، سواء أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، أو جزائريين أو أجانب، أو مقيمين في البلاد أو خارجها، بطلب الحصول على العقار الإقتصادي إذا كان لديهم مشروع استثماري. وبالتالي يمكنهم طلب إمتياز بالتراضي، الذي يمكن تحويله إلى تنازل عن ملكية عقار ينتمي إلى الأملاك الخاصة للدولة³⁰.

- وجود مشروع استثماري :

لا بد أن يكون المستثمر حاملاً لمشروع استثماري ذو قيمة إقتصادية قوية، فالهدف من منح العقار هو الدفع بعجلة التنمية و تحقيق التنويع الاقتصادي في الجزائر و بالتالي لا بد أن يكون استثمار حقيقي خالق لقيمة مضافة تساهم في رفع قيمة الإنتاج و بالتالي سيحقق إكتفاء ذاتي الذي يدفع بتطوير الاقتصاد الجزائري .

الفرع الثاني : إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر

تعتبر الرقمنة هدف إستراتيجي قوي يجب أن يعمم في جميع القطاعات و بصفة سريعة ، و لمسايرة التحول الرقمي و الرغبة في إدماج التكنولوجيا الرقمية وإضفاء الشفافية و التخلص من البيروقراطية في مختلف المجالات بهدف تحسين مستوى الخدمات و عصرنتها تم إستحداث منصة رقمية توضع تحت تصرف المستثمر³¹، و هذا بموجب قانون الإستثمار رقم 22-18 تناولها ضمن المادة 23 منه .

أولاً: فتح المنصة الرقمية للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار

أطلقت الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، في 08 فيفري 2024، منصة رقمية للمستثمر، وذلك إستكمالاً لعملية الإصلاح الشاملة لنظام منح العقار الإقتصادي محاربة البيروقراطية و إرساء الشفافية في عملية منح العقار. يهدف النظام الجديد إلى تحرير الإستثمار من العقبات المرتبطة بوفرة العقار الإقتصادي، مع التبسيط الفعلي للمسار الإداري الذي سيتيح لحاملي المشاريع التفرغ بشكل كامل لتجسيد إستثماراتهم دون عوائق³².

و عليه عملية تُكلف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بإدارة المنصة الرقمية للمستثمر ، و توفر المنصة جميع المعلومات اللازمة خاصة عروض و فرص الإستثمار في الجزائر، و العرض العقاري وكذا التحفيزات والمزايا المرتبطة بالإستثمار والإجراءات ذات صلة .

تعتبر المنصة الرقمية للمستثمر، طريقة وأداة إلكترونية لتوجيه الإستثمارات، ومتابعتها، ومرافقتها، من مرحلة التسجيل الى غاية فترة الإستغلال ، حيث تسمح هذه المنصة التي هي بذاتها متصلة بينياً بالأنظمة المعلوماتية للهيئات و الإدارات المكلفة بالعملية الإستثمارية الى إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات وإستكمال الإجراءات المتعلقة بالإستثمار عبر الأنترنت وكذلك بتكثيف الإجراءات الواجب إتباعها حسب نوع الإستثمار و نوع الطلبات³³.

ثانياً : أهداف المنصة الرقمية للمستثمر

- تسمو المنصة الرقمية للمستثمر لتحقيق بعض النقاط الإيجابية نذكر بعض منها :
- دعم تسهيل عمليات إنشاء المؤسسات و نشر ثقافة الإستثمار الجزائر.
- تعزيز التواصل بين المستثمرين والإدارة الإقتصادية.
- ضمان الشفافية و سرعة معالجة ملفات المستثمرين و التحقق منها من طرف الجهات المختصة .
- تمكين المستثمرين من متابعة ملفاتهم عن بعد .
- تنظيم التعاون الفعّال بين الخدمات الإدارية المشاركة في عملية الإستثمار.
- تسهيل التواصل بين وكلاء الإدارات والهيئات المعنية.
- المساهمة في تأسيس المؤسسات أو الشركات.
- التسجيل الإلكتروني لمشاريع الإستثمار مما يقلل من عبئ التنقل.

- توفير الوصول الفوري والسهل للمعلومات لمستخدمي النظام³⁴.

الفرع الثالث: المرحلة الأولى لطلب العقار الإقتصادي

تسبق مرحلة منح العقار الإقتصادي العديد من المراحل ، تتمثل في :

أولاً: التسجيل الأولي لطلب العقار الإقتصادي

كرس المشرع الجزائري لأول مرة إجراء تسجيل الإستثمار في نص المادة 04 من القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار (الملغى) ، حيث تنص هذه المادة على إلزامية تسجيل الإستثمارات قبل البداية في إنجازها لكي يستفيد المستثمر من المزايا المقررة في قانون الإستثمار ، لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، وقد أعاد تكريس هذه الآلية ضمن القانون الجديد 18-22³⁵.

يقصد بتسجيل الإستثمار، وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 22-299، الإجراء الذي يعبر من خلاله المستثمر عن رغبته في إقامة إستثمار في نشاط إقتصادي لإنتاج السلع والخدمات³⁶. يتطلب هذا التسجيل أن يتم قبل بدء المستثمر لنشاطه الإقتصادي، ليتسنى له الإستفادة من المزايا المنصوص عليها في القانون رقم 18-22 أو الخدمات التي تُقدمها الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار³⁷.

يتم تسجيل طلب العقار الإقتصادي عبر المنصة الرقمية للمستثمر كوسيلة رئيسية للإيداع³⁸، و تجدر الإشارة أنه يستثنى من تسجيل لطلب العقار الإقتصادي أصناف الأراضي الآتية :

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية .
- الأراضي المتواجدة داخل المساحات البحث عن المحروقات و إستغلالها و مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية .

- الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإستيعاب مناطق النشاطات لتربية المانية.

- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة .

- الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية عمومية³⁹.

وعليه يلزم المستثمر بتقديم بعض المعلومات اللازمة وإدخالها عبر المنصة الرقمية للمستثمر، وهذه المعلومات تشمل تسجيلًا أوليًا يتضمن ملء خانات المعلومات المتعلقة بمشروعه الإستثماري وتتضمن:

النشاط المراد القيام به وموقعه ومساحة العقار المحدد للمشروع، ومخطط التمويل الذي يشمل التكلفة المقدرة للمشروع ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية.

يجب أيضًا ملء الإستمارة التي تتضمن البطاقة الوصفية للمشروع. ثم يقوم المترشح بمعالجة الآلية تلك المعلومات التي أدخلها تمكنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه وبعد قبول المشروع، يقوم المترشح بتأكيد اختياره وتسجيل طلبه وفي المقابل يتم إصدار شهادة تسجيل أولية من قبل المنصة الرقمية⁴⁰.

ثانياً: معالجة طلبات العقار الإقتصادي

تعتبر المنصة الرقمية للمستثمر من بين الوسائل الجديدة التي يتم من خلالها دراسة ملفات الخاصة بطلبات التي يقدمها المستثمرين و التي تتعلق بمنح العقار الإقتصادي للإستفادة منه من أجل إنجاز مشروع إستثماري و إلى غاية الآن تم نشر حوالي 307 وعاء عقاري بمساحة تقارب 176 هكتار و موزعة عبر 28 ولاية كما تم القيام بتسجيل 1266 طلب مؤكد ، أما بالنسبة للطلبات قيد التأكيد النهائي فهي تقدر حوالي 2839 طلب من طرف حاملي المشاريع الذي تم البث في إختياراتهم بصفة نهائية⁴¹.

أ-تقييم طلبات العقار الإقتصادي

أسندت عملية معالجة طلبات منح العقار الإقتصادي المسجلة، للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وذلك عبر المنصة الرقمية للمستثمر،⁴² عن طريق شبكة تقييم المشاريع المرفق نموذجا بالملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 و تقاطع هذه الأخيرة مع الملك العقاري الذي إختاره المشرع⁴³.

تعالج الطلبات والرد عليها من طرف الوكالة خلال أجل لا يتجاوز خمسة عشر(15) يوما ابتداء من تاريخ إنقضاء أجل النشر⁴⁴. وبالتالي تعمل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بالتعاون مع الولاية من أجل تحديد طلبات الإستثمارات المؤهلة للحصول على العقار الإقتصادي، مع الأخذ بعين الإعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني و المحلي في إطار الأهداف المسطرة ،و بناء على نتائج المعالجة يتم إختيار المشروع الإستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم و يعد مقرر مؤقت⁴⁵ . إذا عند تقييم الطلبات لابد من تحديد قيمة العقار أي تقييم مردودية التي يعود بها النشاط الإستثماري من ناحية الفوائد ، و الثروة على الإقتصاد الوطني ، و

بالتالي إذا كانت قيمة العقار عالية (لا نتكلم هنا من ناحية قيمت البيع) لابد إعطاءه لمشروع كبير يعود بثروة كبيرة لصالح الدولة الجزائرية و تتطلب هذه العملية إستراتيجية جد محكمة وأيضاً لابد الأخذ بعين الاعتبار إستراتيجية الدولة في تعميم التكنولوجيا الحديثة في القانون رقم 18-22 لآبد من طرح تساؤل فيما تتمثل الإستثمارات التي تحتاج الى تكنولوجيا كاملة ؟ وبالتالي لكي لا يتم الدخول في متاهات لآبد من الإستفادة من طرق التقييم التي تعمل بها الدول المتطورة و من أهم طرق التقييم الحديثة نجد « Discounted cash flow » DCF ويقتصد بها التدفق النقدي المخصوم وهي طريقة تقييم تقدر قيمة الإستثمار بإستخدام تدفقاته النقدية المستقبلية المتوقعة.⁴⁶

من بين أبرز الإستثمارات التي شهدتها الجزائر في الوقت الحالي هو إستغلال منجم غار جبيلات الذي يعتبر أكبر إستثمار منجمي في البلاد منذ الإستقلال ، كما يتوقع أن يساهم هذا المشروع في تعزيز قدرات البلاد من ناحية إستغلال مواردها الطبيعية و توظيفها من أجل دعم الصناعات الثقيلة و كذا توفير فرص عمل لأعداد كبيرة من البطالين ، كما تجدر الإشارة أن منجم غار جبيلات يتوزع على ثلاث مناطق إستغلال رئيسية تتموقع في " غار جبيلات غرب " ، " غار جبيلات وسط " ، " غار جبيلات شرق " كما أن مشروع خط السكة الحديدية غار جبيلات تندوف-بشار يعتبر جزءاً أساسياً لشحن خام حديد منجم غار جبيلات (تندوف) ، فهو طريق هام لتحقيق تنمية إقتصادية في جنوب غرب الجزائر و أيضاً يساهم في تحفيز و تثمين ثروات المنجمية و بالتالي لآبد من ضبط العقارات الإقتصادية المتواجدة امام غار جبيلات.⁴⁷

ب- منح قرار مؤقت للمستثمر

بناء على النتائج التي تم التحصل عليها بعد إتمام معالجة الملفات يتم إختيار المشروع الإستثماري المتميز و الذي حقق أفضل النتائج وفق لشبكة التقييم ، و يصدر لصالح المستثمر صاحب المشروع المختار قرار مؤقت ، لكن تجدر الإشارة أنه لا يمكن أن يقوم المستثمر بالإحتجاج ضد هذا القرار من أجل المطالبة بالحصول على عقد الإمتياز.⁴⁸

ج- منح قرار نهائي للمترشح

يصبح المقرر المؤقت نهائي بشرط إنقضاء أجل الطعن المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 22-296 وبعد ذلك يتم إعلان المستثمرين الذين تم إختيارهم أثناء إعداد المقرر.⁴⁹

ثالثاً: الحق في الطعن من طرف المستثمر

يمكن لكل مترشح يرى نفسه أنه غبن ، له الحق في الطعن أمام الجهات القانونية المختصة للنظر الطعن :

أ- على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار

للمستثمر الحق في تقديم تظلم و لآبد أن يكون مسبقاً للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار و هذا بأي وسيلة كانت في أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لطلبه المتعلق بمنح الإمتياز و هذا تحت طائلة عدم قبول الطعن. و يلزم المدير العام للوكالة بالفصل في التظلم المسبق الذي قدمه المستثمر في أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ تسلمه.⁵⁰

ب- على مستوى اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالإستثمار

في حالة تم رفض التظلم و تم تبليغ المستثمر به من طرف الوكالة ، توجد إمكانية أخرى للمترشح بتقديمه طعناً امام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالإستثمار.⁵¹ تنص المادة 11 من القانون 18-22 على إنشاء لجنة وطنية عليا متخصصة في النظر في الطعون المتعلقة بالإستثمار لدى رئاسة الجمهورية.⁵² وقد نصب رئيس الجمهورية اللجنة في 18 مارس 2024 و أكد على أهميتها في دفع وتيرة الإستثمار لتنويع الاقتصاد الوطني.⁵³ كما يطلب من المستثمر اللجوء إلى اللجنة عند وجود نزاع يتعلق موضوعه بالإستثمار خاصة في حالة تم التعسف من خلال رفض منح المزايا أو رفض منح الوثائق اللازمة من طرف الإدارات و الجهات المعنية . و بالتالي يمكن للمستثمر رفع طعنه أمام اللجنة في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار المتظلم فيه كما بيناه سابقاً،⁵⁴ و تقوم اللجنة بالفصل فيه أجل لا يتعدى شهراً واحداً.⁵⁵ يبلغ قرار اللجنة إلى الأطراف المعنية بأي وسيلة في أجل لا يتجاوز ثمانية (8) أيام من تاريخ النطق به ويكون القرار نافذاً.⁵⁶

رابعاً: صدور القرار النهائي

بعد دراسة من طرف الجهات القانونية المخولة لها ذلك ، يصدر القرار النهائي :

- إذا تم رفض الطعن وعدم قبوله من طرف اللجنة الوطنية العليا تبلغ الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار عن طريق شبكاتها الوحيد القرار النهائي .

- في حالة تم قبول الطعن الخاص بصاحب الإستثمار يتم تبليغه بالقرار النهائي الصادر من طرف الوكالة عبر شبكاتها الوحيد و بالتالي يتم إلغاء المقرر المؤقت.⁵⁷

الفرع الرابع: طرق منح العقار الإقتصادي

تم إتخاذ إجراءات جديدة في ظل القانون الجديد و المراسيم المنظمة له من أجل منح العقار الإقتصادي للراغبين في إقامة مشاريع تنموية في الجزائر و بالتالي يتم منح العقار عن طريق الإمتياز ، و أيضا إمكانية تحويل الإمتياز الى تنازل .

أولا :منح العقار الإقتصادي عن طريق الإمتياز

إن الإمتياز هو النمط الذي يتم به إستغلال العقار الإقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع استثمارية و هذا بغية الحفاظ على العقار العمومي و ترفيته ، و سابقا في ظل القانون 04-08 كان يمنح العقار الصناعي حق الإمتياز غير قابل للتحويل الى تنازل للقطع أرضية ملك للدولة ، لكن مع قانون رقم 17-23 والمرسوم التنفيذي رقم 486-23 تم إعتداد أسلوب من خلاله يمنح العقار الإقتصادي عن طريقه الإمتياز بالتراضي مع إمكانية تحويله إلى تنازل.

يتم منح العقار الإقتصادي بهذه الصيغة الحديثة و القابلة للتجديد بناء على قرار تصدره الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار 58 بشرط أن تنتهي فترة الطعن المنصوص عليها قانونا ، و بناء على قرار منح الإمتياز يطلب المستثمر الحضور من قبل الشباك الوحيد التابع للوكالة و هذا من أجل إكمال الإجراءات اللازمة والمتمثلة في الإكتتاب في دفتر الشروط 59 و عليه يمنح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل و هذا لفترة حددت ب (33) سنة تكون قابلة للتجديد خاصة بالمشاريع الإستثمارية و عليه تستبعد الأراضي المخصصة للترقية العقارية و التي تتميز بطابع تجاري .

كما يجب أن تكون الأجل التي يتم فيها أنجاز المشروع الإستثماري الذي تم منح من أجله الإمتياز القابل للتحويل الى تنازل مطابقة المدة المنصوص عليها في قانون الإستثمار 60 ، يجب أن تنجز هذه المشاريع في مدة معينة حددت ب 3 سنوات و يمكن تمديد هذا الأجل إلى 5 سنوات بالنسبة للإستثمارات المشمولة بنظام المناطق و نظام الإستثمارات المهيكلية ، و يتم إحتساب هذه الفترة المحددة لإكمال الإستثمارات المرتقب إنجازها ابتداء من تاريخ تسجيل لدى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار أو من تاريخ تسليم رخصة البناء إذا تطلب الأمر رخصة ، و في بعض الحالات يمكن تمديد أجل الإنجاز 12 شهرا قابل للتجديد بصفة استثنائية مرة واحدة لنفس المدة و ذلك عندما يتجاوز أنجاز الإستثمار نسبة تقدم معينة 61.

ويترتب على منح الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل دفع المستثمر إتاوة سنوية و هذا ابتداء من دخول المشروع حيز الإستغلال 62.

و بعد إتمام هذه المراحل تشرع مصالح أمالك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الإمتياز في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة ، و يتكون هذا الملف من وثيقة الهوية القرار النهائي دفتر الشروط الممضى ، القانون الأساسي للأشخاص المعنوية ، السجل التجاري . وتجسد عملية حيازة الملك العقاري من طرف المستفيد من الإمتياز بحضور تعدد مصالح الشباك الوحيد التابعة للوكالة وهذا فور تسليم عقد الإمتياز 63.

- الحقوق و الإلتزامات المترتبة عن منح الإمتياز :

تحدد الحقوق و الإلتزامات بشكل مدروس و عليه عند توقيع المستثمر على دفتر الشروط يلزم بتنفيذ المشروع المراد الإستثمار فيه كما خطط له و عليه تعتبر هذه الشروط و المواصفات جزء لا يتجزأ من قانون الإمتياز وعليه تتمثل حقوق المستثمر في :

- الحق في الحصول على رخصة من أجل البناء .

- يحق للمستثمر إذا رغب في هدم المباني المتواجدة على مستوى الأراضي التي له إمتيازها ، غير أنه يستلزم أن يحصل على تصريح الهدم .

- يمكن أن يتم رهن الإمتياز و هذا كضمان للحصول على قرض من البنك .

- للمستثمر الحق في التخلي عن الإمتياز أو القيام بتأجيله بعد إنتهاء المشروع الإستثماري.

- الحق في نقل الإمتياز بين الورثة .

- حق في الملكية الكاملة للمباني المقامة و تكون مؤكدة بوثيقة .

- للمستثمر بعد إنتهاء من مشروعه الإستثماري و دخوله حيز التنفيذ له الحق في أن يطلب تحويل الإمتياز إلى تنازل.

كما تترتب على المستثمر جملة من الإلتزامات الواجب تنفيذها تتمثل في :

- إنتهاء من المشروع المتفق عليه في الوقت المحدد كاملا مع إمكانية تمديد المدة في حالة استلزام ذلك .

- دفع رسم الإيجار السنوي المتأخر و الذي يعتبر مقابل الإستفادة من العقار الممنوح و هذا من تاريخ بدأ دخول المشروع حيز التنفيذ.

- الإلتزام بالمحافظة على الإستخدام الإقتصادي للأرض الممنوحة بعد أنجاز المشروع 64.

ثانيا: تحويل الإمتياز الى تنازل

- يمكن أن يحول الإمتياز الى تنازل ، و هذا بطلب من المستفيد من الإمتياز بعد الالتزام :
- قام المستثمر بإنجاز المشروع طبقا لبنود و شروط دفتر العقاري .
- الحصول على شهادة مطابقة .
- تم رفع الرهن العقاري .

- دخول المشروع حيز الإستغلال المعين قانونا من طرف الإدارات و الهيئات المؤهلة .

يتم تحويل الإمتياز إلى تنازل من قبل الوكالة و هذا في مدة لا تتجاوز ثلاثة (03) أشهر من تاريخ الذي تم فيه إستلام الطلب ، بناء على ذلك تعد إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا العقد المخصص للتنازل بناء على طلب من الوكالة و ذلك عبر شباكها الوحيد في مدة لا تتجاوز خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تحويل الملف إليها⁶⁵.

المطلب الثاني: العقوبات المقررة في حالة اخلال المستثمر بالتزاماته

تتم متابعة الإستثمارات من طرف إدارات معينة بهدف السهر على التطبيق الحسن للإلتزامات المكتتبه في دفتر الشروط . و في حالة إخلال بها يترتب على المستثمر جزاء الفسخ لعقد الإمتياز.

الفرع الأول : إجراءات المتابعة في حالة اخلال المستثمر بالتزاماته

من بين الآليات التي وضعها المشرع من أجل حماية العقار الاقتصادي من الهدر أو تغيير مساره الإستثماري هي فرض عقوبات صارمة على المستثمر صاحب المشروع و هذا لردع مثل هذه التصرفات وكذلك حماية الاقتصاد الوطني و بذلك نتطرق في هذا الفرع الى الإدارات التي تتكفل بمتابعة الاستثمارات والتدابير المتخذة في حالة الإخلال بالالتزامات المكتتبه .

أولا : الإدارات المكلفة بمتابعة الإستثمارات

تتمثل هذه الإدارات المكلفة بمتابعة الإستثمارات في :

أ-الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار

تهدف الى متابعة سيرورة المشاريع⁶⁶ ، خلال كل فترة مزايا إنجاز والإستغلال⁶⁷ ، و بالتالي تجمع كل المعلومات والإحصائية حول نسبة تقدم المشروع ، و لذلك يلزم المستثمر بتقديم هذه المعلومات عن طريق ارسال كشف عن مدى تقدم المشروع ثم توقع و تؤشر المصالح الجبائية عن كشف تقدم المشروع الذي يضعه المستثمر في أجل ثلاثين (30) يوما التي تلي تاريخ توقيع المصالح الجبائية⁶⁸، و في حالة لم يقدم المستثمر كشوفات تقدم المشاريع تقوم الوكالة بتبليغ اعدار في أجل 8 أيام من تاريخ معاينة عدم إيداع كشف تقدم مشروع الإستثمار و يلزم المستثمر في أجل خمسة عشر (15) يوما بتقديم الوثائق التبريرية لعدم تقديم الكشوفات و هذا تحت طائلة سحب المزايا⁶⁹ .

ب- الإدارات الجبائية و الجمركية

تهتم بمتابعة مدى احترام المستثمرين للواجبات والإلتزامات المكتتبه خلال مدة امتلاك السلع المقنتاة بمزايا⁷⁰ .

ج-إدارة الأملاك الوطنية

يسهر على ابقاء وجهة الوعاء العقاري الممنوح من طرف الأجهزة المكلفة من أجل إنجاز الإستثمار وفقا لما تم اكتتاب به في دفتر الأعباء وعقد الإمتياز.⁷¹

د - الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الاجراء

يسعى للتأكد من أن المستثمر قد احتفظ على الأقل بعدد مناصب العمل في نفس المستوى الذي سمح له بالاستفادة من مزايا الإستغلال .⁷²

ثانيا: التدابير التي تتخذ عند الإخلال بالالتزامات المكتتبه

في حالة لم يقدم المستثمر كشف مدى تقدم المشروع في الأجل المحددة دون تبرير مقنع ، يصدر تقرير من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار يفيد بإلغاء شهادة تسجيل الإستثمار الخاصة به⁷³ ، ويتجسد إلغاء شهادة التسجيل عن طريق صدور قرار تصدره الوكالة يتم النص من خلاله على سحب المزايا⁷⁴ بعد تبليغ إعدار دون وجود رد لفترة لا تتجاوز (15) يوما من تاريخ معاينة هذا الإخلال⁷⁵، ويؤدي سحب المزايا الى إسترداد المزايا التي إستفاد منها المستثمر⁷⁶.

الفرع الثاني: الجزاء المترتب عن الإخلال المستثمر بالالتزامات

يتم فسخ الامتياز و هذا كجزاء يترتب على المستثمر بسبب عدم الوفاء بالتزاماته ، و يكون في أي وقت اذا كان هناك إتفاق بين المستثمر و الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، أو بصفة فردية من قبل الوكالة وهذا عن طريق شباكها

الوحيد اذا لم يحترم المستثمر الشروط المنصوص عليها في مرسوم التنفيذي 23-487 ودفتر شروط تبليغ المستثمر إعدارين (2) ، حيث يبلغ الإعدار الأول عن طريق المحضر القضائي على العنوان المحدد في عقد الإمتياز و بعد إنقضاء شهرين (2) من تاريخ تبليغ الإعدار الأول و في حالة تقصير من صاحب الإمتياز يبلغ له الإعدار الثاني عن طريق محضر قضائي و بنفس الأجل ، و في حالة بقيا الإعدارين بدون جدوى يصدر قرار الفسخ المبلغ من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد فتشرع مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الإمتياز⁷⁷. وعليه تلزم الوكالة بإرجاع كل عقار تم تغيير وجهته للدولة⁷⁸.

IV- الخاتمة:

من خلال ما سبق ذكره يتضح لنا بعد قراءة في القانون رقم 17-23 أن العقار الإقتصادي يعد الركيزة الأساسية لتجسيد متطلبات الحكومة الجزائرية ، و الإستثمار هو الآلية الأنسب لتحقيقها و بالتالي لابد أن تكون الوفرة العقارية لكي يتمكن المستثمر من ممارسة نشاطه الإقتصادي في بيئة مريحة لا تتواجد بها عقبات ، بعد القيام بعمليات الجرد وتهيئة العقار الإقتصادي .

كما يتبين لنا أن القانون رقم 17-23 و المراسيم التابعة له جاءت داعمة للرقمنة من أجل تسهيل عمليات معالجة الطلبات و منح العقار الإقتصادي التي تتم بطريقة رقمية .

ما يمكن إستنتاجه أيضا أن القانون رقم 17-23 جاء بجملة من الإصلاحات التي تهدف الى منح العقار الإقتصادي عن طريق الإمتياز القابل للتنازل و هذا ما لم يكن سابقا ، لهذا من وجهة نظرنا نرى بأن لمشروع قد وفق في وضع و استحداث ميكانيزمات لتدارك الثغرات التي كانت موجودة ، بالإضافة الى منح حقوق ومزايا عديدة للمستثمر كما تم فرض التزامات على عاتقه و عقوبات في حالة عدم تنفيذه للالتزامات المكتتبه . لنخلص في الأخير الى مجموعة من التوصيات لعل أهمها :

- إقتراح وضع وكالة لضبط الكفاءات الوطنية محليا و في الخارج لتسيير المشاريع الضخمة التي تعود بمردودية على الاقتصاد الوطني ، خاصة من أجل إيجاد حلول في حالة وجود مشاكل في المشاريع الإقتصادية.
- تسيير العقار الإقتصادي بالوسائل الحديثة من أجل إحترام الأجل المحددة لإكمال المشاريع من قبل المستثمرين.

المراجع :

- 1 خواجه سميحة حنان ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار الصناعي ، ألفا للوثائق، الجزائر 2020، ص11.
- 2 المادة 04 من القانون 17-23 .
- 3 المادة 05 من القانون 17-23.
- 4 المادة 03 من القانون 17-23.
- 5 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 .
- 6 المادة 06 من المرسوم 23-488 .
- 7 المادة 02 من المرسوم 23-488 .
- 8 المادة 03 من المرسوم 23-488.
- 9 المادة 29 من المرسوم 23-488 .
- 10 المادة 31 من المرسوم 23-489.
- 11 المادة 02 من المرسوم 23-489 .
- 12 المادة 05 الفقرة 04 من المرسوم 23-489.
- 13 المادة 02 من المرسوم 23-490.
- 14 المادة 09 من المرسوم 23-490.
- 15 المادة 11 الفقرة 03 من المرسوم 23-486.
- 16 المادة 820 من القانون المدني .
- 17 المادة 11 الفقرة 03 و 04 من المرسوم 23-486.
- 18 المادة 04 الفقرة 02 من القانون 17-23.
- 19 المادة 17 من القانون 17-23.
- 20 المادة 10 من المرسوم 23-486.
- 21 المادة 06 من المرسوم 23-488.

- 22 المادة 06 من المرسوم 489-23.
- 23 المادة 06 من المرسوم 490-23.
- 24 المادة 07 من المرسوم 490-23.
- 25 المادة 02 من المرسوم 298-22 .
- 26 وكالة الانباء الجزائرية ، استغلال العقار الاقتصادي التابع للدولة: دفتر الشروط على طاولة الأمانة العامة للحكومة قريبا،تم الإطلاع عليه يوم 2024-06-01 الساعة 12:55، [./https://www.aps.dz](https://www.aps.dz).
- 27 المادة 08 الفقرة 05 من القانون رقم 17-23.
- 28 المادة 04 من القانون رقم 17-23.
- 29 المادة 08 الفقرة 06 من القانون رقم 17-23.
- 30 المادة 06 من المرسوم 487-23.
- 31 حرفوش مداني ، كريش نبيل ،الرقمنة كآلية لتطوير الاستثمار في الجزائر : المنصة الرقمية للمستثمر نموذجا ،مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية ، العدد : خاص 2023، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل ، الجزائر ،ص13.
- 32 بيان صحفي ، مصالح الوزير الأول ، اطلاق المنصة الرقمية للمستثمر،تم الإطلاع عليه يوم 2024-04-02 الساعة 10:22 ، <https://www.premier-ministre.gov.dz/ar/post> ،
- 33 المادة 27 من المرسوم 298-22.
- 34 موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، المنصة الرقمية للمستثمر، تم الإطلاع عليها يوم 2024-02-06 الساعة 00:10، <https://aapi.dz> .
- 35 شريفي راضية ، نظام تسجيل الاستثمارات و آليات الاستفادة من المزايا في اطار القانون 18-22 المنظم للاستثمار ،المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية ، المجلد 08،العدد 01 ،2023، ص03.
- 36 المادة 02 من المرسوم 299-22.
- 37 المادة 03 الفقرة 01 من المرسوم 299-22.
- 38 المادة 12 من القانون 17-23.
- 39 المادة 03 من القانون 17-23.
- 40 المادة 06 الفقرة 487-23.
- 41 الإذاعة الجزائرية ، 307 وعاء عقاري معروض عبر المنصة الرقمية للمستثمر منذ انطلاقتها ،تم الإطلاع عليه 2024-05-09 الساعة 09:00، <https://news.radioalgerie.dz>.
- 42 المادة 13 من القانون 23-17.
- 43 المادة 07 الفقرة 01 من المرسوم 487-23.
- 44 المادة 04 من المرسوم 487-23.
- 45 المادة 07 الفقرة 02 من المرسوم 487-23.
- 46 Investopedia, DCF explained with formula and examples , <https://www.investopedia.com/>.
- 47 وكالة الانباء الجزائرية ، منجم غار جبيلات: دفع جديد للتنمية الاقتصادية من خلال تثمين المقدرات الوطنية ،تم الإطلاع عليه يوم 2024-10-10 الساعة 09:50، [./https://www.aps.dz](https://www.aps.dz).
- 48 الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تم الإطلاع عليها يوم 2024-27-23 ،الساعة 00:45 [/ https://aapi.dz](https://aapi.dz).
- 49 المادة 07 الفقرة 03 من المرسوم 487-23.
- 50 المادة 07 من المرسوم 296-22 .
- 51 المادة 09 من المرسوم 487-23.
- 52 المادة 11 من القانون 18-22.
- 53 رئاسة الجمهورية ، رئيس الجمهورية ينصب اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار ، تم الإطلاع عليه 2024-06-10 الساعة 10:55، <https://www.el-mouradia.dz>.
- 54 المادة 06 من المرسوم 296-22.
- 55 المادة 09 من المرسوم 296-22.
- 56 المادة 13 من المرسوم 296-22.
- 57 المادة 09 من المرسوم 487-23.
- 58 المادة 02 من المرسوم 487-23.

- 59 المادة الفقرة 04 من المرسوم 487-23.
- 60 المادة 14 من القانون 17-23.
- 61 المادة 32 من القانون 18-22.
- 62 المادة 10 من المرسوم 487-23.
- 63 المادة 12 من المرسوم 487-23.
- 64 مصالح الوزير الأول ، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، العقار الاقتصادي ، تم الإطلاع عليه 2024-03-01 الساعة 22:35 ، <https://aapi.dz/ar/faq-ar>.
- 65 المادة 15 من المرسوم 487-23، مرجع سابق.
- 66 المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم 303-22 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022 ، يتعلق بمتابعة الاستثمارات و التدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات و الالتزامات المكتتبه ، الجريدة الرسمية العدد 60 المرخ في 18 سبتمبر 2022.
- 67 المادة 03 الفقرة 01 من المرسوم 303-22 .
- 68 المادة 04 من المرسوم 303-22.
- 69 المادة 05 من المرسوم 303-22.
- 70 المادة 03 الفقرة 02 من المرسوم 303-22.
- 71 المادة 02 الفقرة 04 من المرسوم 303-22.
- 72 المادة 02 الفقرة 05 من المرسوم 303-22.
- 73 المادة 07 من المرسوم 303-22.
- 74 المادة 08 من المرسوم 303-22.
- 75 المادة 10 من المرسوم 303-22.
- 76 المادة 09 من المرسوم 303-22.
- 77 المادة 17 من المرسوم 487-23.
- 78 المادة 11 الفقرة 02 من القانون 17-23.