

جامعة محمد خيضر بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

بالتعاون مع فرقة بحث تأثير المنظومة العقارية على مجال التنمية الاقتصادية

الملتقى الوطني " حضوري وعن بعد " حول:

العقار الاقتصادي ودوره في تفعيل حركة الاستثمار

يوم: 27 نوفمبر 2024

برئاسة: أ/د أحمد هنية

مداخلة بعنوان : شروط وإجراءات الاستثمار في العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة

دراسة على ضوء القانون رقم 17 / 23

المحور الثالث: كفاءات استغلال واستثمار العقار الاقتصادي

من إعداد: د/ مخناش كنزة

الدرجة العلمية: أستاذ محاضر ب

مؤسسة الانتساب: جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة

شروط وإجراءات الاستثمار في العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة

دراسة على ضوء القانون رقم 17 / 23

د/ مخناش كنزة

أستاذ محاضر ب

جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة

k.mekhneche@univ-emir.dz

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة أهم الشروط والإجراءات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري لمنح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة للمستثمرين من أجل تجسيد مشاريعهم الاستثمارية والنهوض بالاقتصاد الوطني، حيث قمنا من خلال هذه الدراسة بتسليط الضوء على القانون رقم 17/23، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفية الاستثمار في العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، الذي جاء بعد الإصلاحات الاقتصادية للبلاد والمتمثلة في الاعتماد على الرقمنة التي تتسم بالشفافية والسرعة والعدالة والإنصاف في منح العقار الاقتصادي، بدلا من الطرق الكلاسيكية القديمة التي اتسمت بالبيروقراطية والغموض والبطء وعدم الاعتماد على معايير دقيقة لمنح العقار.

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي - الرقمنة - الاستثمار - الأموال الخاصة للدولة - المنصات الرقمية.

Abstract:

This study aims to identify the most important legal conditions and procedures established by the Algerian legislator for granting economic real estate belonging to the State's private property to investors, in order to implement their investment projects and promote the national economy. Through this study, we have highlighted Law No. 23/17 of 15 November 2023, which defines the conditions and modalities of investing in economic real estate belonging to the State's private domain and intended for the completion of investment projects. This law was enacted following the country's economic reforms, particularly the adoption of digitalization characterized by transparency, speed, fairness, and equity in the allocation of economic real estate, instead of the old classical methods that were marked by bureaucracy, ambiguity, slowness, and the absence of precise criteria for granting such property

Keywords: Economic real estate – Digitalization – Investment – State private property– Digital platforms.

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسيها العقار الاقتصادي في جذب المستثمرين المحليين والأجانب للقيام بمشاريعهم الاقتصادية، ودوره الكبير في توفير مناصب الشغل واستقطاب اليد العاملة الأجنبية وتنويع الاقتصاد وتحقيق تنمية اقتصادية شاملة خارج قطاع المحروقات، خصه المشرع الجزائري باهتمام كبير حيث أصدر العديد من النصوص القانونية والتنظيمية، هدفها الأساسي تشجيع المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، وتسهيل عملية الحصول عليها.

حيث أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار، الذي جاء فيه بجملة من الضمانات والمزايا التحفيزية للمستثمرين تتماشى مع الخطط التنموية للدولة، وتلاه صدور العديد من النصوص التنظيمية، كما أصدر أيضا القانون رقم 17/23 المحدد لشروط وكيفيات الاستثمار في العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، بالإضافة إلى خمسة مراسيم تنفيذية تدرج في إطار تطبيق هذا القانون، تهدف إلى الاعتماد على الرقمنة في منح وتسيير العقار الاقتصادي وذلك باستحداث منصة الكترونية جديدة أطلق عليها تسمية منصة المستثمر، من خلالها يتم منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة للمستثمرين بطريقة تتسم بالشفافية والسلاسة والسرعة والمرونة، بالإضافة إلى الاعتماد في عملية منح العقار الاقتصادي على معايير عادلة ومنصفة وبالتالي إزالة كل العراقيل التي كانت تواجه المستثمرين في الحصول على العقار الاقتصادي، بدلا من الطرق القديمة المعروفة التي كانت تتسم بالغموض والضبابية والبيروقراطية والبطء في الإجراءات وانعدام المعايير التي على أساسها يتم منح العقار الاقتصادي للمستثمر، وهذا ما دعانا إلى البحث عن كيفية منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار للمستثمرين من خلال القانون رقم 17/23 ونصوصه التنظيمية، لذلك قمنا بطرق الإشكالية التالية: ما هي أهم الشروط والإجراءات المعتمد عليها لمنح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار بموجب القانون رقم 17/23؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المحاور الثلاثة التالية:

المحور الأول: مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ومكوناته.

المحور الثاني: شروط ومعايير منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

المحور الثالث: إجراءات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

المحور الأول: مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ومكوناته.

سوف نقوم من خلال هذا المحور بالتطرق أولاً لمفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، ثم نتطرق ثانياً لدراسة مكونات

العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار:

أولاً: مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

لوضع مفهوم دقيق للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، لابد من تعريف العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وتحديد

أنواعه:

1/ تعريف العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار:

عرف المشرع الجزائري العقار من خلال نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"، كما عرفه الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري بأنه: "الشيء الثابت المستقر بحيزه، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا تهدم البناء أو اقتلع، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف"¹، فمن خلال هذين التعريفين يتضح بأن العقار يتسم بصفتين، فهو كل شيء يتميز بصفة الثبات والاستقرار، وبصفة عدم إمكانية نقله دون تلف.

أما الاستثمار فعرف بأنه: استخدام مدخرات ورؤوس الأموال لجني الأرباح، قد يكون داخل الإطار الجغرافي للدولة ويسمى بالاستثمار الداخلي، وقد يتعدى حدودها الإقليمية ويسمى الاستثمار الأجنبي².

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج 8، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 19.

² بن ساحة يعقوب، شول بن شهرة، انعكاس مبدأ الاستثمار على المرفق العام الاقتصادي، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 38، الصادرة في أوت 2019، ص 83.

أما بخصوص تعريف العقار الاقتصادي فعرف بأنه: " جزء من الوعاء العقاري العام الذي يشكل احتياط يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب. ³ كما عرف أيضا بأنه: " مجموع العقارات مهما كان نوعها الموجه لإنشاء مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدماتي. ⁴

أما المشرع الجزائري فعرف العقار الاقتصادي من خلال نص المادة 4 من القانون رقم 17/23 المؤرخ في المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفية الاستثمار في العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ⁵، بأنه: " كل ملك عقاري تابع للأمولاك الخاصة للدولة و/ أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار"

من خلال نص هذه المادة يتبين لنا بأن العقار الاقتصادي هو الملك العقاري التابع للأمولاك الخاصة للدولة، أو تلك العقارات الغير مملوكة للدولة -مملوكة للخواص- وتتكفل الدولة بتوفيرها للمستثمرين في حالة نقص العقارات الاقتصادية، بتأهيل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لاكتسابها لحساب الدولة من الخواص عن طريق الشراء أو بممارسة حق الشفعة.

من خلال كل هذه التعاريف يمكننا تعريف العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار بأنه مجموع الملك العقاري التابع للأمولاك الخاصة للدولة أو التابع للملكية الخواص والمكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، والموجه للمستثمرين سواء كانوا جزائريين أو أجانب من أجل إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، ويجب التنويه بأن العقار للعقار الاقتصادي أنواع عديدة، وهذا ما سوف نقوم بدراسته في العنصر الموالي.

³ موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2009، ص 6.

⁴ بن عزوق منير، مزاري مسعودة، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتنوع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، مجلد 1، العدد 1، 2023، ص 13.

⁵ القانون رقم 17/23 المؤرخ في المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفية الاستثمار في العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73، المؤرخة في 2023/11/16.

2- أنواع العقار الاقتصادي:

للعقار الاقتصادي ثلاثة أنواع العقار الصناعي والعقار السياحي والعقار الحضري:

1-1 العقار الصناعي: العقار الصناعي هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار

ومن شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات⁶، أو أنه تلك القطعة من الأرض التابعة للدولة العامة أو الخاصة والمهياة لأن تكون موطن لمنشأة أو مصنع أو مشروع استثماري⁷.

وقد أنشأ المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للعقار الصناعي لكي تتولى بالعديد من المهام وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 2023/12/30، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها⁸.

1-2 العقار السياحي:

العقار السياحي هو مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمجددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة⁹، كما يعرف أيضا بأنه كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار¹⁰.

⁶ لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار -دراسة حالة العقار الاقتصادي- أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017/2018، ص 81.

⁷ خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 1، 2014/2015، ص 14.

⁸ المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 2023/12/30، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 85 المؤرخة في 2023/12/30.

⁹ فضيلة عنين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البلدة، 2011/2020، ص 96.

¹⁰ آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البلدة، 2010، ص 86.

وقد استحدثت المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 2023/12/28، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، لكي تتولى العديد من المهام، من بينها تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتأهيلها.

3/1 العقار الحضري:

عرف المشرع الجزائري العقار الحضري من خلال نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المؤرخ في 2023/12/28، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها¹¹، مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تغطيها أداة التعمير والتي تمثل حدودها الفاصلة مع الأراضي الريفية، كما عرف العقار الحضري الاقتصادي من خلال الفقرة 3 بأنه كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة، واقع في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هي محددة في أدوات التهيئة والتعمير، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، فالعقار الحضري يعتبر البنية التحتية المخصصة لأغراض التعمير من سكن وصناعة واستثمار وغيرها من المشاريع.

ثانيا: مكونات العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

طبقا لنص المادة 2 من القانون رقم 17/23 المذكور أعلاه، والمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 486/23 فإن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة يتكون من:

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- الأراضي المهيأة الواقعة داخل المدن الجديدة.
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.
- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية.

¹¹ المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المؤرخ في 2023/12/28، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 85 المؤرخة في 2023/12/30.

- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

- الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وطبقا لنص المادة 3 من نفس القانون فإنه تستثنى أصناف الأراضي التالية:

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.

- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.

- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.

المحور الثاني: شروط ومعايير منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

سنتطرق من خلال هذا المحور لدراسة شروط منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار

أولا، ثم ننتقل لدراسة المعايير التي أساسها يتم منح العقار الاقتصادي للمستثمر.

أولا: شروط منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

من بين أهم شروط منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ما يلي:

- بالنسبة للمستثمر يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، وطنيا أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيما بالجزائر، وهذا من أجل

تشجيع وجذب المستثمرين الأجانب.

- التسجيل المسبق للمستثمر في المنصة الرقمية المسماة بمنصة المستثمر، وطبقا لنص المادة 6 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي

رقم 487 / 23 السالف ذكره، يجب أن يذكر المستثمر:

• نوع النشاط المزمع القيام به

- موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار
 - مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع ، مبلغ المساهمة الخاصة، مبلغ القروض المالية)
 - ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع
- حصر عملية منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة على الوكالة الجزائرية الخاصة لترقية الاستثمار، عن طريق شبكاتها الوحيد دون غيرها.
- أن اختيار المشروع الاستثماري يكون وفق معايير محددة ضمن شبكة التقييم، وهذا ما سوف نتطرق إليه في الفقرة الموالية.

ثانيا: معايير منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

حدد المشرع الجزائري مجموعة من المعايير التي على أساسها يتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نسبة في شبكة التقييم التي تم إعدادها في نموذج وإرفاقها بالملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 487 / 23 المؤرخ في 2023/12/28، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية¹²، وتهدف هذه المعايير طبقا لنص المادة 2 من القانون رقم 18/22 المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار¹³، إلى تفعيل استحداث مناصب الشغل الدائمة وترقية كفاءات الموارد البشرية من جهة وقدرة المستثمر على توفير التمويلات اللازمة لإنجاز المشروع وتدعيم وتحسين تنافسية الاقتصاد الوطني وقدرته على التصدير من جهة أخرى، وتتمثل هذه المعايير في ما يلي:

¹² المرسوم التنفيذي رقم 487 / 23 المؤرخ في 2023/12/28، المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85، المؤرخة في 2023/12/30.

¹³ القانون رقم 18/22 المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50 المؤرخة في 28 يوليو 2022.

1- معيار طبيعة النشاط: وهو المعيار الأول الذي وضعه المشرع الجزائري في شبكة التقييم بمعامل 5، حيث تمنح 60 نقطة للمستثمر المتحصل على المرتبة الأولى و 40 نقطة للمتحصل على المرتبة الثانية، أما المتحصل على المرتبة الثالثة فتمنح له 20 نقطة، ويجب التنويه بأن تحديد الأولويات يكون من طرف الوكالة بالتشاور مع القطاعات المعنية والولاية.

2- معيار المساهمة في تنويع الصادرات (حصة الواردات في الإنتاج المتوقع): بمعامل 1، تمنح 30 نقطة للمستثمر الذي يفوق معدل 50%، و 15 نقطة إذا كان معدله يساوي 25% أو أقل من 50%، أما إذا كان المعدل أقل من 25% فلا تمنح له أي نقطة.

3- معيار المحتوى المحلي (نسبة الإدماج): بمعامل 1، حيث تمنح 25 نقطة للمستثمر المتحصل على نسبة تفوق 50 %، و 15 نقطة للمستثمر الذي تحصل على نسبة أكثر من 25 % أو أكبر أو تساوي 50 %، أما إذا تحصل المستثمر على نسبة أقل أو تساوي 25 % فلا تمنح له أي نقطة.

4- معيار التشغيل: يقسم هذا المعيار إلى ثلاثة أصناف بمعامل 5:

الصنف الأول: عدد مناصب الشغل حيث تمنح 20 نقطة للمستثمر الذي يوفر مشروعه الاستثماري أكثر من 100 منصب عمل، و 10 نقاط للمستثمر الذي يوفر من 50 إلى 100 منصب عمل، و 5 نقاط للمستثمر الذي يوفر من 10 إلى 49 منصب شغل، أما إذا وفر المستثمر أقل من 10 مناصب للعمل فلا تمنح له أي نقطة.

الصنف الثاني: نوعية مناصب العمل والمقصود بهذا المعيار نسبة الوظائف التي تتطلب شهادة من المجموع الكلي لمناصب العمل، حيث تمنح للمستثمر 15 نقطة إذا كانت نوعية مناصب العمل التي تتطلب شهادة أكثر من 50%، و 10 نقاط إذا بلغت النسبة من 25 % إلى 50 %، و 5 نقاط إذا بلغت النسبة 10 % إلى 25 %، ولا تمنح أي نقطة للمستثمر إذا كانت النسبة أقل من 10 %

الصف الثالث: كثافة مناصب العمل أو المساحة المخصصة. حيث تمنح للمستثمر 20 نقطة للمستثمر إذا كانت

كثافة مناصب العمل أكثر من 50 منصب للهكتار، ولا تمنح له أي نقطة إذا كانت النسبة أقل من 50 منصب في الهكتار.

5- معيار مبلغ الاستثمار: معامل هذا المعيار هو 5، حيث تمنح 5 نقطة للمستثمر الذي يقدر مبلغ مالي للاستثمار

يفوق 1000 مليون دج، و20 نقطة إذا كان مبلغ الاستثمار يفوق 500 مليون دج وأقل من 1000 مليون دج، أما المستثمر الذي يقدم مبلغ أكبر من 100 مليون دج وأقل من 500 مليون دج، أما إذا كان المبلغ أقل أو يساوي 100 مليون دج فتمنح للمستثمر 5 نقاط.

6- معيار مبلغ المساهمة من الأموال الخاصة: معدل هذا المعيار هو 3، حيث يمنح للمستثمر 30 نقطة إذا كان مبلغ

المساهمة من الأموال الخاصة أكثر من 75 %، و20 نقطة إذا كان المبلغ أقل أو يساوي 75 % وأكثر من 50 %، أما إذا كان المبلغ أكثر من 25 % وأقل أو يساوي 50 % فتمنح له 10 نقاط، وإذا كان المبلغ أقل أو يساوي 25 % فلا تمنح له أي نقطة.

ويجب التنويه أن المعيار يحتسب كالتالي: ضرب النقطة التي تحصل عليها المستثمر في المعامل المحدد لكل معيار، ثم تجمع علامات كل معيار مع بعضها للحصول على النقطة النهائية لكل مستثمر، ويمنح العقار الصناعي التابع للأماكن الخاصة للدولة للمستثمر الذي تحصل على أعلى علامة.

المحور الثالث: إجراءات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

تتمثل إجراءات منح العقار الاقتصادي للمستثمرين فيما يلي:

1/ التسجيل الأولي في منصة المستثمر: طبقا لنص المادة 12 من القانون رقم 17/23 المذكور أعلاه، فإنه يتعين على

كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبي، مقيما أو غير مقيم بالجزائر، يرغب في الحصول على عقار صناعي

موجه للاستثمار، القيام بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وهذه هي العملية الوحيدة التي يتم من خلالها التسجيل.

2/ المعالجة الأولية للطلبات: طبقا لنص المادة 13 من نفس القانون تعالج الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر، حتى يتمكن المترشح من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه أو لا.

3/ تأكيد الطلب من قبل المترشح: بعد قبول المشروع من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر، وهذا ما أكدته نص المادة 6 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

4/ معالجة طلبات العقار الاقتصادي: طبقا لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي السالف ذكره تتم معالجة الطلبات بطريقة رقمية عن طريق شبكة تقييم المشاريع التي تحتوي على مجموعة من المعايير التي على أساسها يتم منح أو عدم منح العقار الاقتصادي للمستثمر، وبناء على نتائج المعالجة يتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم، ويعد لصالح المستثمر المترشح مقرر مؤقت لصالحه فقط وليس قرار نهائي بحيث لا يمكنه المطالبة بالحصول على عقد الامتياز.

5/ تقديم التظلمات والطعون من قبل المترشحين الذين لم يتم اختيارهم: بعد إعلام المترشحين الذين لم يتم اختيارهم أثناء إعداد المقرر المؤقت، يمكنهم إرسال تظلماتهم إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في الآجال المحددة، والتي حددتها نص المادة 7 من المرسوم الرئاسي رقم 296/22 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون

المتعلقة بالاستثمار وسيرها،¹⁴ بشهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه، ويجب أن يفصل المدير العام للوكالة في التظلم المسبق في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ تسلمه.

وفي حالة رد سلمي على التظلم المبلغ له من طرق الوكالة يمكن للمتريش تقديم طعنه أمام اللجنة الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار مصحوبا بكل الوثائق والمستندات الثبوتية في أجل أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لتظلمه، وتفصل لجنة الطعن في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا من تاريخ إخطارها.

وطبقا لنص المادة 13 من المرسوم الرئاسي رقم 296/22 المذكور أعلاه فإن قرار اللجنة يجب أن يبلغ إلى الأطراف المعنية بأي وسيلة في أجل لا يتعدى 8 أيام من تاريخ النطق به، ويكون القرار نافذا.

6/تحويل القرار المؤقت إلى قرار نهائي: طبقا لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المذكور أعلاه، في حالة عدم قبول الطعن من طرف اللجنة الوطنية العليا للطعون، تبلغ الوكالة عن طريق شبكها الوحيد القرار النهائي المعد وفق النموذج المرفق بالملاحق الثالث من نفس المرسوم الذي يرخص منح الامتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله، وفي حالة قبول الطعن يتم تبليغ القرار النهائي للمستثمر الذي تم قبوله من طرف الوكالة عبر شبكها الوحيد مع فسخ المقرر المؤقت.

7/الاكتتاب في دفتر الشروط: وعلى أساس قرار منح الامتياز يتم استدعاء المستثمر المستفيد من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، ويلزم اكتتاب المستثمر لدفتر الشروط، بإنجاز المشروع الاستثماري المقرر في ظل احترام كلي لبنوده وشروطه، وهذا ما نصت عليه المادة 9 فقرة 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المذكور أعلاه، والمادة 15 من القانون رقم 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والتي أمدت على ضرورة أن يحترم

¹⁴ المرسوم الرئاسي رقم 296/22 المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، المحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج ر عدد 60، المؤرخة في 2022/09/18.

المستثمر البنود المقررة في دفتر الشروط ، كعدم تغيير وجهة أو استعمال العقار لأغراض أخرى غير مدونة في دفتر الشروط إلا بترخيص من طرف الوكالة، و تسديد الأتاوى الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير...

8/ إعداد عقد الامتياز: بعد إعداد القرار النهائي ودفتر الشروط، يتم طبقا لنص المادة 11 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 السالف الذكر تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز مع المستثمر في أجل 8 أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة، مقابل دفع صاحب الامتياز إتاوة إيجارية سنوية تحسب ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار أو المشروع قيد الاستغلال المعين من طرف الوكالة.

ويتكون الملف من الوثائق التالية:

- وثيقة الهوية
- القرار النهائي
- دفتر الشروط الممضي
- القانون الأساسي للأشخاص المعنوية
- السجل التجاري

وفور تسليم عقد الامتياز للمستثمر، تقوم مصالح الشباك الوحيد التابعة للوكالة بإعداد محضر يجسد عملية حيازة الملك العقاري من طرف المستثمر المستفيد من الامتياز.

9/ حصول المستثمر المستفيد من الامتياز على رخصة البناء والرهن العقاري: طبقا لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 فإنه يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء وتأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه، ولا يخص هذا الرهن القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز التي تبقى تابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي.

10/ تحويل الامتياز إلى تنازل:

يجوز التحويل من الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز، وذلك بعد:

- الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط.
- الحصول على شهادة المطابقة.
- رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز.
- دخول المشروع حيز الاستغلال المعايين قانونا من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة.
- تجسيد عملية تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة في أجل لا يتجاوز 3 أشهر من تاريخ استلام الطلب.

11/ فسخ الامتياز:

طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 السالف ذكره، يمكن فسخ الامتياز إما باتفاق الطرفين في أي وقت، أو بصفة انفرادية من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد إذا لم يحترم المستفيد بنود وشروط دفتر الشروط، وذلك بعد تبليغه بإعذارين عن طريق محضر قضائي، حيث يبلغ له الإعدار الأول وبعد مرور شهرين مع استمراره في تقصيره يبلغ له الإعدار الثاني وفي نفس المدة إذا استمر في تقصيره تقوم الوكالة بإعداد قرار الفسخ عن طريق شباكها الوحيد، وتقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

في ختام دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى النتائج التالية:

- أن المشرع الجزائري قفز قفزة نوعية للنهوض بالاقتصاد الوطني من خلال استحداثه لقانون الاستثمار رقم 17/23، حيث فتح المجال لجميع المستثمرين سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية، وطنيين أم أجنب مقيمين أم غير مقيمين بالجزائر للاستثمار في العقار الاقتصادي.
- أن قانون الاستثمار رقم 17/23 جاء بمواد تحفيزية وإجراءات شفافة وسريعة وعادلة وفعالة تعتمد على الرقمنة بالكامل، بعد أن كانت خاضعة لمسار إداري بيروقراطي يتم بالغموض والبطء، حيث اشترط المشرع الجزائري اشترط على المستثمرين بضرورة التسجيل المسبق في منصة الكترونية تسمى بمنصة المستثمر.
- المشرع الجزائري حصر عملية منح العقار الاقتصادي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شبكها الوحيد، كما جعل عملية اختيار المشروع الاستثماري تتم وفق شبكة تقييم، ويمنح العقار للمشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نسبة في شبكة التقييم.

لذلك نوصي ب:

- تشجيع الاستثمار في المجال الاقتصادي بجميع أنواعه عبر جميع وسائل الاعلام والاتصال.
- ضرورة توفير الدولة للعقار الاقتصادي من الخواص إما عن طريق الشراء أو الشفعة.
- السهر على استرجاع العقارات الاقتصادية من المستثمرين الذين لم يجسدوا مشاريعهم الاستثمارية طبقا لشروط وبنود دفتر الشروط.
- إعادة النظر في مسألة التنازل عن العقارات الاقتصادية الموجهة للاستثمار للمستثمرين الأجانب.

قائمة المصادر والمراجع:

- 1/ القانون رقم 18/22 المؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50 المؤرخة في 28 يوليو 2022.
- 2/ القانون رقم 17/23 المؤرخ في المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات الاستثمار في العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73، المؤرخة في 2023/11/16.
- 3/ المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 2023/12/28، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85، المؤرخة في 2023/12/30.
- 4/ المرسوم التنفيذي رقم 488/23 المؤرخ في 2023/12/30، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 85 المؤرخة في 2023/12/30.
- 5/ المرسوم التنفيذي رقم 490/23 المؤرخ في 2023/12/28، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 85 المؤرخة في 2023/12/30.
- 6/ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج 8، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
- 7/ خوادجية سميحة حنان، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 1، 2014/2015، ص 14.
- 8/ لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار -دراسة حالة العقار الاقتصادي- أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017/2018.
- 9/ آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010.
- 10/ فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، 2020/2011.
- 11/ موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2009.
- 12/ بن ساحة يعقوب، شول بن شهرة، انعكاس مبدأ الاستثمار على المرفق العام الاقتصادي، مجلة دراسات اقتصادية، العدد 38، الصادرة في أوت 2019.
- 13/ بن عزوق منير، مزارى مسعودة، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتنويع الاقتصادي، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، مجلد 1، العدد 1، 2023.