



استغلال العقار الصناعي في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

(قراءة في القانون رقم: 17-23)

المحور الأول

د. محمد أمين سلخ، أستاذ محاضر-أ، كلية الحقوق جامعة الوادي

د. عثمان حوينق، أستاذ محاضر-أ، كلية الحقوق جامعة الوادي

مقدمة:

يخطو المشرع الجزائري خطوات حثيثة نحو تحسين وتطوير المنظومة القانونية للاستثمار والتي بدأها بالقانون رقم: 18-22 المتعلق بالاستثمار⁽¹⁾ وثناها بالقانون رقم: 17-23 المتعلق بكيفية منح العقار الاقتصادي،⁽²⁾ وذلك بهدف تحسين مناخ الأعمال واستقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية، إذ أن الإرادة السياسية لا تكفي لوحدها في بناء الاقتصاد الوطني ما لم تكن متبوعة بمنظومة قانونية جيدة ومتكاملة تعبر عن إرادة المشرع وتبعث الثقة وتحقق الأمن القانوني لدى المستثمرين خاصة في مجال الاستثمار الصناعي نظرا لما يتطلبه هذا النوع من ضخ لرؤوس أموال ضخمة واستقرار تشريعي ومناخ سياسي واقتصادي محفز وثقة متبادلة وهي ما تعرف بالبيئة الجاذبة للاستثمار.

فهل تحقق النصوص الجديدة لا سيما القانون رقم: 17-23 المعادلة الصعبة التي يطرحها العقار الصناعي في الجزائر، المتمثلة في صعوبة الحصول عليه وعدم توفير الأمن القانوني للمستفيد منه نظرا لقصور المنظومة القانونية الناظمة له، وبالتالي هل يعتبر تفويض صلاحية منحه للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها الجهاز الذي يدرس الملفين معا ملف الاستثمار وملف منح العقار وما يشكله ذلك من سلاسة في الإجراءات وتناسق في القرارات خاصة بعد اعتماد الرقمنة كألية تسهيل عملية المنح وتضفي عليها السرعة والشفافية اللازمة، هذا من جهة ومن جهة أخرى تمتع الوكالة بإدارة ذات نمط اقتصادي مرن، بالإضافة إلى صيغة المنح الجديدة القديمة المتمثلة في الامتياز على أساس التراضي القابل للتحويل إلى تنازل، تؤدي بنا إلى القول نظريا بتجاوز معضلة العقار الصناعي في الجزائر، فهل يتحقق ما هو نظري على أرض الواقع؟ خاصة مع فشل جميع الأنظمة القانونية السابقة في تحقيق الأهداف المرجوة منها بسبب عدة عوامل وظروف رغم النية السليمة.

حيث نتناول في هذه المداخلة الجديد الذي جاء به القانون رقم: 17-23 بالمقارنة مع النص الملغى

وهو الأمر رقم: 04-08 المعدل والمتمم،⁽³⁾ في محاولة لاستشراف المستقبل على ضوء التجارب السابقة.



أولاً: ملاحظات عامة.

- أول ملاحظة تتعلق بتسمية النص في حد ذاته من خلال استخدام المصطلح لمصطلح جديد وهو العقار الاقتصادي، حيث كان المصطلح في النص السابق يستخدم عبارة الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وعرف لنا المقصود بالعقار الاقتصادي في المادة: 04 منه، بالقول أنه: كل ملك عقاري تابع للأموال 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.⁽⁴⁾

حيث نلاحظ أن المصطلح لم ينص على مصطلح عقار اقتصادي من باب التغيير فقط وإنما قصد أن يشمل هذا الاسم الأملاك العقارية التابعة للدولة أساساً أو تلك المملوكة للخوادم والمكتسبة عن طريق الشفعة أو الشراء من طرف الوكالة، إذ أن الأمر رقم: 04-08 لم يكن ينص على إجراء اكتساب العقارات المملوكة للخوادم من طرف الدولة لمنحها في إطار تشجيع الاستثمار، بالإضافة إلى أن المصطلح الجديد أعم وأصح من الناحية اللغوية نظراً لكون المصطلح كان يطلق على هذا النوع من العقار سابقاً الأراضي والتي تفيد الأرض الفضاء الشاغرة بينما وحتى في ظل الأمر رقم: 04-08 كان من بين أصناف العقارات التي يطبق عليها مثلاً الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، والتي كانت تشكل غالباً من أصول مبنية، وعليه فإن مصطلح العقار الاقتصادي أعم وأشمل وأصح.

- الملاحظة الثانية أن المصطلح ولأول مرة حدد لنا وبدقة الأصناف التي يطبق عليها هذا النص الجديد من خلال المادة: 02 منه، ففي النص الملغى لم يحدد لنا تلك الأصناف، إذ بالرجوع للمادة: 02 من القانون رقم: 17-23، نجد أنها تنص على الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة، الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الأراضي المهيأة التابعة للحضائر التكنولوجية، الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأموال الخاصة للدولة.⁽⁵⁾

من خلال ما سبق نلاحظ ما يلي: أولاً أن هاتاه الأصناف كانت مذكورة في الأمر رقم: 04-08⁽⁶⁾ وبالتالي فإن النص الجديد لم يأتي بالجديد إلا بخصوص نوع واحد فقط وهو الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري وهذا منطقي أن لا تكون في النص الملغى وبالمقابل تكون في النص الجديد لأن هذا النوع من العقار الموجه للاستثمار يجب أن يكون في صيغة القابلية للتنازل عن الملكية وبما أن النص الملغى كان يمنح الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل لذا تم استثناء هذا النوع بينما النص

الجديد يقوم على صيغة القابلية للتحويل إلى تنازل فمن المنطقي أن يتم إدراجه وتطبيق أحكام النص الجديد عليه.

أما ثانياً ففي عدم النص على العقارات التابعة للخواص التي يمكن أن تكتسبها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق الشفعة أو غيرها لصالح الدولة، حيث كان من الأفضل النص صراحة على هذا الصنف ما دام مشمول في تطبيقه.

- الملاحظة الثالثة تتعلق بأصناف العقارات المستثناة من التطبيق صراحة حيث نلاحظ أيضاً أنها كانت مذكورة في النص الملغى⁽⁷⁾ ما عدى صنفين هما الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للضرورة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات، وكذا الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية،⁽⁸⁾ حيث كان هذا الصنف في السابق خاضعاً لأحكام الأمر رقم: 04-08 ويرجع السبب في ذلك باعتبار تغير الجهة المانحة.

- الملاحظة الرابعة هو ذكر القانون الجديد لمفهوم بعض المصطلحات المستعملة فيه على غرار العقار الاقتصادي والذي تم تبيان المقصود به أعلاه، كما عرف مصطلح العقار المهيأ وهو كل ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة مزود بالطرق والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله، كما عرف الأصول العقارية المتبقية وكذا الفائضة⁽⁹⁾ والذي لم يختلف عن المفهوم المحدد في النص السابق الملغى والمرسوم التنفيذي رقم: 09-153.⁽¹⁰⁾

- الملاحظة الخامسة: وتتعلق بتهيئة العقار الاقتصادي، حيث أن المشرع في النص الجديد اشترط أن يكون العقار الاقتصادي الممنوح للمستثمر مهياً وهذا ما لم يكن منصوص عليه في النص السابق، وقد أناط مهمة التهيئة بثلاثة وكالات عمومية متخصصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري والتي سوف تنشأ للقيام بهاته المهمة بالإضافة إلى مهام أخرى.⁽¹¹⁾

ثانياً: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

إن المتابع لتطور النصوص القانونية المحددة لكيفيات منح العقار الاقتصادي يلاحظ التغير الجذري في طريقة المنح التي اعتمدها المشرع في النص الجديد عندما أناط هاته المهمة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد،⁽¹²⁾ وبذلك يكون المشرع قد تخلى عن ازدواجية تسيير ملف الاستثمار الصناعي التي كانت تعرقل الاستثمار الخاص الوطني والأجنبي، حيث كان يمنح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الحق في منح تراخيص الاستثمار والمزايا الناجمة عنها وكل ما يخص القانون رقم: 22-18 المتعلق بترقية الاستثمار، أما منح العقار الذي يمكن توطين المشروع الاستثماري عليه فكان يخضع في تسييره لجهة مختلفة وهي والي الولاية والهيئات التابعة له، لكن اعتماد جهة



واحدة لتمنح الترخيص بالاستثمار والعقار الذي يوطن فيه ذلك الاستثمار سوف يحد من البروقراطية وببطء الإجراءات وتعارض قرارات منح الاستثمار، وحسننا فعل المشرع الجزائري بذلك.

إن ابعاد الإدارة قدر المستطاع عن تسيير ملف الاستثمار يعطي حرية أكبر وأريحية وضدونات فعلية للمستثمرين، إذ أن منح هاته المهمة لمؤسسة اقتصادية مثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والتي من المفروض أن تسييره بمنطق اقتصادي بحث بعيد عن الحسابات السياسية والإدارية يضي على هذا الملف زخما وجاذبية أكبر، ففي الأمر رقم: 04-08 الملغى كان منح العقار الصناعي يتم بموجب عقد امتياز على أساس التراضي بقرار صادر عن الوالي وباقتراح من اللجنة المسيرة للمدينة الجديدة بالنسبة للأراضي الواقعة في محيط المدينة الجديدة أو بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بالنسبة لباقي الأصناف مثل الأراضي الواقعة في المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو الأصول المتبقية أو الفائضة أو باقي المناطق، ويكون هذا الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل.⁽¹³⁾

أما بموجب النص الجديد فإن مهمة منح العقار الصناعي أنيطت بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بعد انجاز المشروع والبداية في الاستغلال بناء على دفتر شروط،⁽¹⁴⁾ على أن يكون الترشح للاستفادة عن طريق منصة الكترونية مخصصة لهذا الغرض دون سواها، حيث يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم يرغب في الاستفادة من عقار صناعي أن يسجل في المنصة الرقمية المسيرة من طرف الوكالة باعتباره السبيل الوحيد للاستفادة،⁽¹⁵⁾ ويكون المنح بموجب قرار صادر عن الوكالة باعتبارها ممثل للدولة مالكة الرقبة مفوضة لتسيير الحافطة العقارية الموجة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، حيث يصدر القرار بعد استنفاد آجال الطعن المنصوص عليها في قانون الاستثمار رقم: 22-18، على إثر ذلك يتم اعداد عقد الامتياز من طرف مصالح أملاك الدولة بناء على طلب من الوكالة بعد إمضاء دفتر الشروط من لدن المستثمر.⁽¹⁶⁾

ينتج عن الامتياز حق عيني عقاري يخول المستفيد منه الحصول على رخصة بناء لإنجاز مشروعه الاستثماري كما يخوله الحق في تأسيس رهن لدى جهات القرض لتمويل تنفيذ المشروع.⁽¹⁷⁾ إذ أن الوكالة ملزمة في هذا الإطار بمنح العقارات التي هي تحت تصرفها وتسييرها في إطار المشاريع الاستثمارية دون سواها كما تلزم بإرجاع كل عقار تم تغيير وجهته إلى الدولة كأن يصبح غير صالح للاستثمار الصناعي مثلا بفعل أدوات التعمير أو غيرها،⁽¹⁸⁾ حيث يتم منح الامتياز على أساس التراضي بقرار من الوكالة ويكون هذا الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل،⁽¹⁹⁾ على أن تحدد كفاءات المنح والتنازل عن طريق التنظيم الذي لم يصدر بعد، أين يتم هذا المنح على أساس اتاوة إيجارية سنوية تحدد عن

طريق قانون المالية لا تستحق هاته الاتاوة إلا من يوم تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال أي بعد انجاز المشروع الصناعي والبداية في الإنتاج،⁽²⁰⁾ على أن تكون مدة الامتياز هي 33 سنة قابلة للتجديد ما عدى بالنسبة لمشاريع الترقية العقارية التجارية التي تحدد مدة الامتياز المتعلقة بها نصوص خاصة اللجنة العلمية للملتقى العلمي للعلوم والعلوم السياسية

فقد كانت مدة الامتياز في النص السابق الملغى هي 33 قابلة للتجديد مرتين فقط لمدة أقصاها 99 سنة وهذا راجع لكون الامتياز كان غير قابل للتحويل إلى تنازل، حيث نلاحظ أن المشرع بسماحه التنازل عن ملكية العقار الاقتصادي لصالح المستثمرين يساهم في جذب الاستثمار ويوفر ضمانات أكبر لهؤلاء وكذا تحقيق الأمن العقاري، وبالمقابل حول المشرع للوكالة الجزائرية الحق في اكتساب العقار الاقتصادي المملوك للخواص لا سيما عن طريق الشفعة وهي فكرة ممتازة لتكوين حافظة عقارية اقتصادية لصالح الدولة.

كما أن الوكالة كلفت بالتشاور مع القطاعات المعنية وعلى رأسهم الوالي من خلال القانون رقم: 17-23⁽²¹⁾ بالبحث في توجيه الوفرة العقارية، بمعنى تخصيص العقارات المتوفرة سواء على مستوى المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو باقي الأصناف لأنواع محددة من الاستثمار الصناعي حسب مقومات المنطقة أو حاجياتها مع أخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة، كما كلفت الوكالة بتسيير وترقية الحافظة العقارية التابعة للدولة الموجهة لأجل منح الامتياز، إذ تعتبر تلك العقارات قبل منحها تحت سلطة وتسيير الوكالة بالتنسيق مع مختلف الفاعلين في المجال، بالإضافة إلى ما سبق تكلف الوكالة بمسك سجل العقار الاقتصادي القابل للمنع وتعيينه من خلال تحديد كل المعطيات الخاصة بهذا العقار ومن ثم وضع كل تلك المعلومات ومدى توفر العقار الاقتصادي تحت تصرف المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر.⁽²²⁾

بالإضافة إلى ما سبق تكلف الوكالة باكتساب العقارات القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية والتابعة لخواص لحساب الدولة، والتي تكون عن طريق الشفعة.⁽²³⁾ كما كلفت الوكالة بمتابعة ومراقبة المستثمرين بعد الاستفادة وأثناء إنجاز مشاريعهم، وهذا من أجل الرقابة على مدى التزامهم بدفتر الشروط وكذا تقديم الدعم والمساعدة لهم في أي جانب يحتاجونه.⁽²⁴⁾

من أجل ما سبق تعد الوكالة تقرير عن حصيلة النشاطات التي تقوم به في هذا المجال كل 3 أشهر بالإضافة إلى تقرير سنوي يرسل إلى الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة.⁽²⁵⁾

ثالثا: آثار عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

بعد شهر عقد الامتياز تنشأ مجموعة من الالتزامات والحقوق بين طرفيه، نص على بعضها القانون رقم: 17-23، بينما تم الإحالة إلى نصوص تنظيمية وكذا دفتر الشروط الذي يتضمن بنودا

إدارية عامة وبنود خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية،⁽²⁶⁾ حيث أن هاته النصوص وكذا دفتر الشروط لم تصدر بعد وهي في طور الصدور بناء على بيان مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ: 2023/11/22،⁽²⁷⁾ "حيث درست الحكومة خمسة (5) مشاريع مراسيم تنفيذية تندرج في إطار إعداد النصوص التطبيقية للقانون رقم 23 - 17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. ويتعلق الأمر بالنصوص الآتية:

- مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن تكوين العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية؛

- مشروع مرسوم تنفيذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية؛

- مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها؛ اللجنة العلمية للملتقى

- مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها؛

- مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها؛

فمن أهم حقوق المستثمر المذكورة في النص الجديد والتي لم تكن موجودة في النص السابق الملغى هو الحق في تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة، من خلال تقديم المستثمر لطلب بذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال بعد المعاينة الميدانية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة قانونا،⁽²⁸⁾ حيث يكرس التنازل بموجب عقد تعدده مصالح أملاك الدولة بناء على طلب من الوكالة، أين يتم تحديد آجال وكيفيات ذلك بموجب التنظيم، على أن يتم التنازل بمقابل مالي يمثل القيمة التجارية للعقار عند تاريخ منح الامتياز والذي اتخذ أساسا لحساب الإتاوة الإيجارية مع خصم قيمة الإتاوة المسددة من المبلغ الإجمالي للتنازل.⁽²⁹⁾

كما أن المشرع وسعيا منه إلى تحقيق مبادئ الأمن القانوني في هذا المجال سمح بتطبيق التنازل بأثر رجعي، أي أن حق الامتياز المتحصل عليه قبل صدور هذا القانون وإن كان لا يسمح بالتنازل عن ملكية الأرض كما هو الحال بالنسبة للأمر رقم: 04-08، فإنه لا يسري على المستفيدين منه بل يطبق عليهم النظام الجديد الذي يسمح بالتنازل.⁽³⁰⁾

كما أنه من بين النقاط التي لم يكن منصوص عليها في النظام السابق هي حالة وفاة المستثمر قبل إتمام إنجاز المشروع أو في مرحلة الاستغلال حيث نص القانون الجديد على هات المسألة أين سمح بتحويل الحق إلى الورثة أو ذوي الحقوق حسب الحالة رغم أنه لم يفصل في ذلك كثيرا لكن من الأرجح ونتمنى أن يتناول دفتر الشروط هاته المسألة بأكثر تفصيل.⁽³¹⁾

من بين الحقوق الجديدة للمستثمر في القانون الجديد هو الحق في طلب تغيير النشاط، وذلك بمراعاة خصوصيات المنطقة وبعد ترخيص من الوكالة،⁽³²⁾ حيث أن النص السابق لم يتناول هاتمه لخصر الوادي
المسألة وحسننا فعل المشرع إذ أن هذا الحق كان يشكل عائق لكثير من المستثمرين الذين لا يسمح لهم
بتغيير النشاط بحجة عدم النص عليه صراحة في دفتر الشروط.

من بين الحقوق التي لم ينص عليها المشرع في القانون الجديد هي مسألة التنازل عن الامتياز
للغير، إذ يعود سبب ذلك إلى تأجيل هاته المسألة إلى ما بعد انجاز المشروع وتحويل ملكية الأرض
لصالح المستثمر، إذ يفهم من عدم تناول المشرع لهذا الحق هو عدم سماحه للمستثمر بالتنازل عن
حق الامتياز للغير إلا بعد تجمع عناصر الملكية في يده وهذا لا يتحقق إلا بعد تحويل الامتياز إلى تنازل
من طرف الدولة لصالح المستثمر، كما لا يسمح له بالتأجير بكل أصنافه خلال مدة إنجاز المشروع
تحت طائلة فسخ العقد،⁽³³⁾ وبمفهوم المخالفة فإنه يمكن التأجير بعد إنجاز المشروع والانطلاق في
الاستغلال، كما أنه وفي حالة القوة القاهرة أو عند استحالة إتمام المشروع الاستثماري، لا يسمح أيضا
للمستثمر بالتصرف أو القيام بالتأجير حيث تؤهل الوكالة في هاته الحالة باتخاذ الإجراءات المناسبة
وفقا لما ينص عليه دفتر الشروط الذي لم يصدر بعد.⁽³⁴⁾

أما عن التزامات المستثمر فأهما احترام بنود دفتر الشروط لا سيما مسألة عدم تغيير وجهة
العقار أو استعماله كليا أو جزئيا لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الشروط إلا بترخيص من الوكالة،
حيث يحسب للمشرع هاته المرونة التي تتطلبها بعض المشاريع أو بعض الحالات.
كما أن المستثمر ملزم بإنجاز المشروع في الأجال المحددة والمتفق عليها سلفا وكذا تسديد الإتاوة
الإيجارية وأعباء التسيير، وهو ملزم أيضا باتباع التوجهات الاستراتيجية التي تملها عليه الدولة ممثلة
في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وكذا الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز
المشروع.⁽³⁵⁾

يترتب عن إخلال المستثمر لالتزاماته القانونية والتعاقدية قيام الوكالة بتوجيه إعدارين، وفي
حالة عدم جدواهم يتم فسخ عقد الامتياز إداريا، عن طريق عقد فسخ تعده مصالح أملاك الدولة بناء
على قرار الفسخ الصادر من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث نلاحظ تراجع المشرع في
هاته النقطة بالمقارنة مع النص السابق الملغى والذي كان ينص على الفسخ القضائي، وهو ما يشكل
مساس بمبدأ الأمن القانوني، وعليه ندعوا المشرع إلى إعادة النظر في هاته النقطة لأن من شأنها تقليل
ضمانات الاستثمار خاصة بالنسبة للمستثمرين الأجانب، بالإضافة إلى أنه لم يتم النص على مسألة
التعويض عن المنشآت المقامة من طرف المستثمر قبل فسخ العقد على أساس القيمة المضافة التي
قدمها للعقار.

أما عن حقوق الدولة فأهمها والتي لم يكن منصوص عليها صراحة في النظام السابق هي الحق في ممارسة الشفعة عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بالنسبة للعقارات التي سبق للدولة التنازل عنها لصالح المستثمرين وكذا أي ملك عقاري آخر تابع للخواص وخاضع للقانون الخاص يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري متواجد داخل المحيطات والمناطق المهيئة،⁽³⁶⁾ مع الإحالة لكيفية التطبيق على التنظيم، وحسننا فعل المشرع من أجل المحافظة على العقار الاقتصادي وتنمية الحافظة العقارية التابعة للدولة.

حيث يرتقب أن يتم النص على المزيد من الحقوق والالتزامات بالنسبة لطرفي عقد الامتياز من خلال النصوص التنظيمية وكذا دفتر الشروط الخاص بعقد الامتياز.

رابعا: تطهير العقار الاقتصادي.

نظرا لتأكد المشرع من وجود وضعيات معقدة سوف يخلفها تغيير نظام استغلال العقار الاقتصادي التابع للدولة وإلغاء الأمر رقم: 04-08، حاول النص القانوني الجديد إيجاد حلول لها من خلال تكليف الولاية بتطهير هاته الوضعيات وذلك عن طريق لجنة ينشئونها بموجب قرار ولائي، تكون مهمتها متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية التي كانت خاضعة للنص السابق الملغى والتي استفاد أصحابها من قرار ولائي فقط أو عقد امتياز أو مجرد ترخيص كتابي صادر عن الوالي، والتي ترتب عنها إصدار رخص البناء والانطلاق في الإنجاز وبلوغ نسبته 20% على الأقل.

تتكون هاته اللجنة من الوالي أو ممثله رئيسا وعضوية كل من رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، رئيس البلدية التي يقع المشروع ضمن اقليمها أو ممثله، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، مدير الصناعة، مدير التعمير، مدير الفلاحة، مدير الطاقة والمناجم، كما يمكن للجنة أن تضم عند الحاجة مصالح ولائية أخرى،⁽³⁷⁾ تتمثل مهمة اللجنة على الخصوص في:⁽³⁸⁾ - متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية، - توجيه إعدارات إلى صاحب حق الامتياز من أجل تدارك مخالفة التزاماته، وفي حالة عدم جدوى الإعدارات مباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز عن طريق رفع دعوى قضائية إدارية من طرف مصالح أملاك الدولة، - كما تكلف اللجنة أيضا بالبحث في طلبات تغيير النشاط المقدمة من طرف المستثمرين أصحاب الامتياز المبررة موضوعيا، - كما تبث اللجنة في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز المتعلقة بتغيير اسم المستفيد من شخص طبيعي إلى شخص معنوي أو طلب تغيير الشكل القانوني للشخص المعنوي وهذا لدواعي إتمام المشاريع العالقة بشرط احتفاظ صاحب الامتياز الأصلي بأغلبية الحصص إلى غاية الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة والدخول حيز الخدمة، أين حاول المشرع إيجاد توازن بين دور اللجنة في حلحلة المشاكل المطروحة من طرف المستثمرين والتي تعوقهم عن إتمام مشاريعهم وبين تحديد مهام اللجنة بدقة منعا



لاستغلالها في تحويل حقوق الامتياز لغير المستفيدين الشرعيين أو أي تلاعب بالعقار الاقتصادي التابع للدولة، حيث أنه كان يتعين على المشرع الإحالة إلى نص تنظيمي لتوضيح المهام والإجراءات التي تقوم بها اللجنة وأجالها وكيفيةها، حيث تعد اللجنة تقرير عن ما تقوم به إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يستفاد من ما سبق أن المشاريع التي حصل أصحابها على حق الامتياز في إطار الأمر رقم: 04-08 أو قبله والتي حصلت على رخص بناء ولم يكتمل إنجاز المشروع الاستثماري بها عند صدور هذا القانون وبلغت نسبة الإنجاز بها 20% على الأقل، تخضع إلى متابعة ورقابة هاته اللجنة، لكن المشرع لم يبين حالات المشاريع التي لا تتوفر فيها هاته الشروط كأن يحصل المستثمر على قرار الوالي الذي يرخص بالامتياز ولكنه لم يحصل على رخصة البناء أو لم تبلغ نسبة الإنجاز 20%، فهل تخضع للقانون الملغى أم للقانون الجديد وبالتالي تصبح تابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شأنها شأن المشاريع الجديدة، حيث كان ينبغي الإشارة إلى هاته النقطة ومنح المستثمرين المعنيين بها أجلا لمدة سنة من أجل الامتثال للنصوص الجديدة ويصبحوا تابعين للوكالة عندها.

الخاتمة:

من خلال ما تم بيانه سالفًا في هاته المداخلة يظهر لنا جليا أن المنظومة الجديدة الخاصة بكيفية منح واستغلال العقار الصناعي في الجزائر تشهد تقدما نحو الأمام من خلال توفير مزيد من الضمانات لفائدة المستثمرين وتحقيق تقدم في توفير الأمن القانوني بشكل ملحوظ في معظم الجوانب على الرغم من التقهقر في توفيره في جوانب أخرى بالمقارنة مع النصوص السابقة، وهو ما يدفعنا إلى القول أن المشرع الجزائري على الطريق الصحيح من الجانب القانوني في مسألة تسيير ملف العقار الصناعي، ولنجاح مسعاه ينبغي أن تتضافر إلى جانب الشق التشريعي الإرادة الحقيقية للمضي قدما في تكريس بناء قانوني جيد وواقعي يعكس تطلعات المستثمرين بشكل يخلق التوازن بين ضرورة توفير مناخ أعمال خصب لهم وبين ضرورة حماية مصالح الدولة مالكة الرقبة بأن تكون العلاقة بين الطرفين متوازنة بدون تعسف ولا تفريط.

حيث نلاحظ أن النص الجديد الخاص بالعقار الاقتصادي تضمن أحكام أكثر من النص السابق الملغى وهو الأمر رقم: 04-08، حيث أن هذا الأخير تضمن 16 مادة فقط بمقابل 27 مادة تضمنها النص القانون رقم: 17-23.

بالإضافة إلى أنه حدد لنا بدقة أصناف العقار الاقتصادي المشمولة بالتطبيق.



واعتمد الرقمنة لأول مرة كآلية وحيدة للمنح، وخول لجهاز واحد فقط صلاحية البث في ملف منح رخص ومزايا الاستثمار ومنح العقار الصناعي وهو الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بما يضمن وحدة القرار وسهولة عملية المنح وشفافية الإجراءات وسرعة البث.

كما سمح بالعودة إلى التنازل عن ملكية العقار الصناعي لصالح المستثمرين بشرط إقامة المشروع والشروع في الاستغلال، وقد سمح بتطبيق التنازل حتى بالنسبة للعقارات الممنوحة في ظل النصوص السابقة التي لم تكن تسمح بالتنازل، وهي ضمانات ومحفز هام جدا للاستثمار الصناعي خصوصا.

بالإضافة إلى إمكانية ممارسة الشفعة لحساب الدولة من أجل اكتساب العقار الاقتصادي المملوك للخوادم بما يضمن حيادية الدولة لحفاظة عقارية اقتصادية وكذا من أجل استرجاع الحافطة الممنوحة بطرق قانونية سليمة وعلى أساس آليات عادلة.

السماح بانتقال الامتياز إلى الورثة بعد وفاة المستثمر والسماح بتغيير النشاط لأسباب وظروف قاهرة ومبررة.

كما يلاحظ أفراد النص الجديد لشق هام منه مسألة مهمة وهي تطهير العقار الاقتصادي الممنوح في ظل الأنظمة القانونية السابقة من خلال خلق آلية تسهر على هاته المسألة وفق ما نص عليه المشرع، والتي يلاحظ عليها عدم شموليتها لكل الحالات المطروحة.

لكن وعلى الرغم مما سبق بيانه نلاحظ أن هناك تراجع في بعض الجوانب مما سينعكس سلبا على تحقيق الأمن القانوني وتوفير الضمانات اللازمة لحماية المستثمرين وحقوقهم أبرزها مسألة فسخ عقد الامتياز بسبب إخلال المستثمر بالتزاماته القانونية والتعاقدية والذي أصبح يتم إداريا بدون اللجوء إلى القضاء المختص كما كان سابقا، وهو ما يشكل تقهقرا في الضمانات القانونية، وعليه نقدم التوصيات التالية:

ضرورة النص على فسخ الامتياز قضائيا وليس إداريا لتحقيق ضمانات أكثر وجذب المستثمرين. ضرورة التفصيل أكثر في مسألة تطهير العقار الاقتصادي الممنوح في ظل الأنظمة القانونية السابقة بشكل شامل لكل الحالات بدون استثناء.

الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية والتي يجب أن تحترم ما ورد في النص التشريعي وأن تلتزم

به.



الهوامش:

- (1) القانون رقم: 22-18، المؤرخ في: 2022/07/24، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد: 50 بتاريخ: 2022/07/28.
- (2) القانون رقم: 23-17، المؤرخ في: 2023/11/15، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد: 73، بتاريخ: 2023/11/16.
- (3) الأمر رقم: 08-04، المؤرخ في: 2008/09/01، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية (ملغى)، الجريدة الرسمية عدد: 49، بتاريخ: 2008/09/03.
- (4) المادة: 04 من القانون رقم: 23-17.
- (5) المادة: 02 من القانون رقم: 23-17.
- (6) المادة: 05 من الأمر رقم: 08-04 الملغى.
- (7) المادة: 02 من الأمر رقم: 08-04 الملغى.
- (8) المادة: 03 من القانون رقم: 23-17.
- (9) المادة: 04 من القانون رقم: 23-17.
- (10) المرسوم التنفيذي رقم: 09-153، المؤرخ في: 2009/05/02، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد: 27، بتاريخ: 2009/05/06.
- (11) المادة: 07 من القانون رقم: 23-17.
- (12) المادة: 08 و13 من القانون رقم: 23-17.
- (13) المادة: 05 من الأمر رقم: 08-04 الملغى.
- (14) المادة: 14 من القانون رقم: 23-17.
- (15) المادة: 12 من القانون رقم: 23-17.
- (16) المادة: 14 من القانون رقم: 23-17.
- (17) المادة: 14 من القانون رقم: 23-17.
- (18) المادة: 11 من القانون رقم: 23-17.
- (19) المادة: 17 من القانون رقم: 23-17.
- (20) المادة: 16 من القانون رقم: 23-17.
- (21) المادة: 09 من القانون رقم: 23-17.
- (22) المادة: 08 من القانون رقم: 23-17.
- (23) المادة: 23 من القانون رقم: 23-17.
- (24) المادة: 08 من القانون رقم: 23-17.
- (25) المادة: 10 من القانون رقم: 23-17.
- (26) المادة: 14 من القانون رقم: 23-17.

(27) <https://www.premier-ministre.gov.dz/ar/post/%D8%A7%D9%84%D9%88%D8%B2%D9%8A%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%88%D9%84-%D9%8A%D8%AA%D8%B1%D8%A3%D8%B3-%D8%A7%D8%AC%D8%AA%D9%85%D8%A7%D8%B9-%D8%A7-%D9%84%D9%84%D8%AD%D9%83%D9%88%D9%85%D8%A9>

(28) المادة: 17 من القانون رقم: 23-17.

(29) المادة: 20 من القانون رقم: 23-17.

(30) المادة: 17 فقرة 02 من القانون رقم: 23-17.

(31) المادة: 18 من القانون رقم: 23-17.

(32) المادة: 22 من القانون رقم: 23-17.

(33) المادة: 19 من القانون رقم: 23-17.



(34) المادة: 19 فقرة 02 من القانون رقم: 17-23

(35) المادة: 15 من القانون رقم: 17-23.

(36) المادة: 23 من القانون رقم: 17-23.

(37) المادة: 24 من القانون رقم: 17-23.

(38) المادة: 25 من القانون رقم: 17-23.