

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

الإجابة النموذجية لامتحان مادة العقار الصناعي والسياحي
القانون الخاص الثاني الموسم الجامعي: 25-26



جواب السؤال الأول: (08 ن)

رغم أن القانون رقم: 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي أعاد تنظيم كيفية منح واستغلال العقار الصناعي في الجزائر وجاء بعدة مزايا حسنت من كيفية إدارة هذا القطاع الحيوي من أجل تقديم دفعة قوية للاستثمار الصناعي في الجزائر إلا أن هذا النص تخللته بعض السلبيات تتمثل فيما يلي:

1- اشتراط أن يكون العقار الممنوح داخل ضمن العرض العقاري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حصرا ويعلن عنه في منصة المستثمر: للوهلة الأولى يبدو هذا الشرط في صالح المستثمر لأنه يسهل عليه عملية الاستثمار ويعفيه من البحث المضني عن عقار مناسب لإقامة مشروعه كما يضمن الشفافية من خلال اطلاع كل المستثمرين على العروض العقارية عن طريق الولوج لمنصة المستثمر التابعة للوكالة وبالتالي ضمان حصول المستثمر الأجدر على العقار الاقتصادي، أما الجانب السلبي في هذا الموضوع فهو ندرة العرض العقاري الموجود على مستوى منصة المستثمر وكثرة الطلب بالمقابل وهو ما ينعكس بالسلب على عملية استقطاب المشاريع الصناعية إذ يبقى المستثمر في انتظار ما تجود به المنصة من عروض على قلتها وكان من الأحسن فتح المجال للمستثمرين بدورهم لاقتراح قطع أرضية مناسبة لإقامة مشاريعهم تكون خارج المناطق المهيأة لا سيما وأن بعض المشاريع لا تتطلب أن تكون في منطقة صناعية أو منطقة نشاطات بل يمكن توطينها خارج هاته الأصناف. (02 ن)

2- من بين سلبيات هذا القانون أيضا نصه على أسلوب الاكتساب: وهو أسلوب يسمح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تكتسب لحساب الدولة عقارات اقتصادية تابعة للخواص والتي يمكن أن تستغل في منح الامتياز عليها، إن ما يعاب على هذا الأسلوب هو عدم اشتراط المشرع أن يكون العقار المراد اكتسابه من طرف الدولة غير مستغل من طرف مالكة إذ يعطي ذلك ذريعة قانونية تسمح للوكالة من نزع الملكية على أساس تعسف المالك في استعمال الحق والذي يبرر هذا الاكتساب بسبب الدور الاقتصادي الهام لهذا الصنف من العقارات بالنظر لنذرته، لأنه من غير وضع هذا الشرط فإن العقار في الأخير سيمنح لمستثمر آخر وبالتالي ما الداعي لانتزاع عقار مستغل من طرف مستثمر لمنحه لمستثمر آخر، حيث أن شرط عدم الاستغلال أو ضرورة المنفعة العامة غير متوفر هنا؟ (02 ن)

3- من بين سلبيات هذا القانون أيضا عدم تنظيم أسلوب الشفعة بشكل أمثل: حيث أن هذا الأسلوب يسمح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تكتسب لحساب الدولة عقارات اقتصادية تابعة للخواص معروضة للتنازل، حيث استخدم المشرع مصطلح التنازل للدلالة على حق الدولة في ممارسة الشفعة مهما كانت صيغة التنازل ولو عن طريق التبرع منعا للتحايل على أحكام الشفعة التي تشترط ألا يمارس هذا الحق إلا في حالة بيع العقار، لكن يعاب على المشرع عدم تحديد إجراءات ممارسة الشفعة بدقة وكذا آجال ممارسة الوكالة لهذا الحق، بالإضافة إلى عدم تبيان آلية تحديد سعر ممارسة الشفعة خاصة إذا كان عقد التنازل المشفوع فيه هو من عقود التبرع وليس البيع أو كان ثمن البيع مبالغ فيه من أجل منع أي شفعة. (02 ن)

4- من أهم سلبيات هذا القانون هو التخلي عن الفسخ القضائي لعقد الامتياز في حال إخلال المستثمر بالتزاماته القانونية أو التعاقدية في تراجع واضح عن أهم الضمانات التي كان يعتمد عليه في الأنظمة السابقة، والتي كان يتم فسخ الامتياز فيها عن طريق القضاء، وهو ما يمنح المستثمر ضمانات قانونية ويحقق مبادئ الأمن القانوني في مجال الاستثمار الصناعي. (02 ن)

جواب السؤال الثاني: (04ن)

سمح المشرع بموجب المادة: 163 من قانون المالية لسنة 2026 بإنجاز صنف جديد من العقار الاقتصادي يدعى مناطق النشاطات المصغرة تنشأ على أراض تابعة للأمالك الخاصة للدولة، أين يتم منحها بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي باسم وحساب الدولة بموجب عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل يعد من طرف إدارة أملاك الدولة بطلب من رئيس البلدية على أساس مداولة من المجلس لفائدة حاملي المشاريع التابعة لنشاطات المؤسسات المصغرة والمؤسسات الناشئة والشباب في إطار مختلف تشريعات التشغيل والحرفيين، تكون مدة الامتياز هي 33 سنة قابلة للتجديد مقابل اتاوة سنوية، إذ يخول عقد الامتياز لصاحبه الحصول على رخصة بناء، يتم التنازل عن الملكية لفائدة المستفيد بناء على طلب من هذا الأخير بعد موافقة رئيس البلدية وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي شريطة الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال، وفي حالة اخلال المستفيد بالتزاماته يتم فسخ العقد بعد توجيه اعدارين غير مئمرين بقرار من رئيس البلدية بناء على مداولة من المجلس.

جواب السؤال الثالث: (02ن)

-الجهة التي كلفها المشرع عند صدور القانون رقم: 17-23 بجرد الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية المحلة المتوفرة وكذا الأراضي الفائضة عن حاجة المؤسسات العمومية الاقتصادية القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية، وفقا للمادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 23-486 هي: مصالح أملاك الدولة لمكان وجود تلك الأصول.
يرسل الجرد من طرف مديرية أملاك الدولة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من أجل ادراجها في العرض العقاري ومن ثم منحها لفائدة المستثمرين.

جواب السؤال الرابع: (04ن)

- طبقا لأحكام القانون رقم: 17-23 والنصوص التنظيمية التابعة له، اشترط المشرع مجموعة من الشروط التي ينبغي أن تتوفر في العقار الاقتصادي قبل منحه للمستثمرين وهي:
-أن يكون عبارة عن عقار تابع للأمالك 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.
-أن يكون تابع للأمالك الخاصة للدولة وغير مخصص أو في طور التخصيص لصالح هيئات أو مؤسسات عمومية، كما ينبغي أن يكون واقعا ضمن صنف الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير وفق مفهوم القانون رقم: 25-90، أو يكون القطاع الواقع فيه العقار مبرمجا للتعمير وفقا لأدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمرکزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.
-أن يكون العقار الممنوح للمستثمر مهياً وهو كل ملك عقاري مزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله وأن يكون تابع للمناطق الصناعية أو مناطق النشاطات، أو داخل محيط المدن الجديدة، أو مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، أو الحظائر التكنولوجية، أو الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، أو الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، أو الأراضي الموجهة لترقية العقارية ذات الطابع التجاري، أو الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأمالك الخاصة للدولة.
-أن يكون ضمن العرض العقاري الذي ترسله مصالح أملاك الدولة للشباك الموحد التابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الذي يدرجه ضمن بنك المعطيات ومنصة المستثمر.

بالتوفيق

أ.د سلخ محمد لمين