

## جامعة أم البواقي

### كلية الحقوق والعلوم السياسية – قسم الحقوق

- الإجابة النموذجية لامتحان مقياس الاستثمار والعقار – السنة الأولى ماستر أعمال-

#### الإجابة عن السؤال الأول ( 12 ن )

1- تعتمد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عند تقييمها للمشروعات الاستثمارية التي ينبغي أن تستفيد من عقارات اقتصادية على شبكة تقييم تتضمن مجموعة من المعايير: طبيعة النشاط - المساهمة في تنويع الصادرات - المساهمة في تامين الموارد المحلية - المحتوى المحلي - التشغيل / مبلغ الاستثمار - مبلغ المساهمة من الأموال الخاصة.

2 - أنصحه باتباع الطريقتين التاليين:

أ – التظلم أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: بأي وسيلة، في أجل شهر يُحسب ابتداء من تاريخ تبليغ المستثمرين بالقرار المتظلم منه، ويجب على المدير العام للوكالة الجزائرية التي قُدم أمامها الطعن أن يفصل فيه في أجل 15 يوما من تاريخ تسلمه.

ب – التظلم أمام اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار: إذا كان ردّ الوكالة الجزائرية سلبيا على التظلم المرفوع أمامها لا ينتهي الأمر هنا؛ بل يحقّ للمستثمرين التظلم أمام اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار في أجل 15 يوما تُحسب من تاريخ تبليغه بقرار الوكالة حول التظلم الذي رفعه أمامها، شرط أن يكون المستثمر قد تظلم مسبقا أمام الوكالة في الأجل المحدد قانونا.

4 – أ – لا يمكن للمستثمر الحصول على رخصة بناء إلا إذا كان حاصلا على عقد امتياز.

ب - الحصول على مقرر مؤقت لا يمنح للمستثمر الحاصل عليه الحق بالاحتجاج به للمطالبة بالحصول على عقد امتياز، والسبب هو أنّ للمستثمرين الذين لم يتم اختيارهم الحقّ في الطعن خلال الأجل القانونية إذا رأوا أنّهم قد عُينوا.

5 - بموجب طلب يقدمه المستثمر المستفيد من الامتياز، وذلك بعد تحقيقه لما يلي:

1 – إنجاز المستثمر المستفيد من العقار الاقتصادي لمشروعه لاستثماري فعليًا، وطبقا للمنصوص عليه من بنود وشروط في دفتر الشروط.

2 - حصول المستثمر المستفيد من شهادة المطابقة.

3 – رفع الرهن العقاري المثقل للحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز.

4 – دخول المشروع الاستثماري حيّز الاستغلال المعين من طرف الهيئات والهيئات والإدارات المؤهلة لذلك.

## الإجابة عن السؤال الثاني:

1 - لا يستفيد، لأن منح العقار الاقتصادي يندرج تحت إطار تحسين البيئة الاستثمارية في الجزائر، وهو أحد الضمانات المنصوص عليها بصريح النص في القانون 22 - 18 المتعلق بالاستثمار، حيث نصت المادة 6 منه على إمكانية منح عقارات تابعة للأماكن الخاصة للدولة للمشروعات الاستثمارية القابلة للاستفادة من الأنظمة التحفيزية المنصوص عليها في القانون 22 - 18، وهي ثلاثة أنظمة: النظام التحفيزي للقطاعات، النظام التحفيزي للمناطق، النظام التحفيزي للاستثمارات المهيكلية.

2 - ليست كل العقارات التابعة للأماكن للدولة قابلة لمنحها عقار اقتصادي، بل لابد أن تتوافر فيها الشروط التالية:

- أن يكون العقار تابعا للأماكن الخاصة للدولة.

- أن يكون العقار غير مخصص أو ليس في طور تخصيصه، بمعنى أن لا يكون قد صدر بشأنه أو أنه في طور إصدار قرار بشأنه من شأنه تخصيصه لصالح أو لفائدة مصلحة أو مؤسسة عمومية أو ... - أنظر المادة 82 من القانون 90 - 30.

- أن يكون العقار واقعا ضمن القطاعات المعمرة أو المبرمجة للتعمير، غير أنه يستثنى من هذا الشرط المشروعات الاستثمارية التي لابد من تواجدها خارج القطاعات المعمرة بحكم طبيعتها.

## الإجابة عن السؤال الثالث:

1 - من بين النصوص القانونية التي تخضع لها حرية المستثمر:

- النصوص القانونية المتعلقة بحماية البيئة.

- النصوص القانونية المتعلقة بحماية المنافسة.

- النصوص القانونية المتعلقة بحماية المستهلك.

- النصوص القانونية المتعلقة بالممارسات التجارية.

- النصوص القانونية المتعلقة بالنشاطات التجارية.

- النصوص القانونية المتعلقة بالمهن والنشاطات المهنية.

2 - لأن منح الحرية المطلقة للمستثمر من شأنه إحداث الكثير من الأضرار، بسبب سعيه لتحقيق مصلحته الخاصة، إذ يمكن أن يضرّ بالمستهلكين من قبيل: رفع الأسعار أو فرض شروط تعسفية في العقود، أو فسحها بشكلٍ انفرادي دون وجه حق، كما يمكن أن يضرّ بالبيئة من قبيل: المساس بالتنوع البيولوجي، أو التعامل مع المنشآت المصنفة دون الحصول على التراخيص المطلوبة، أو هدر الموارد الطبيعية واستنزافها دون مراعاة حق الأجيال القادمة، وغيرها ...