

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: قانون أعمال

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون أعمال

إشراف الأستاذ

أ.د/ زبدة نور الدين

اعداد الطالب

سراي تقي الدين

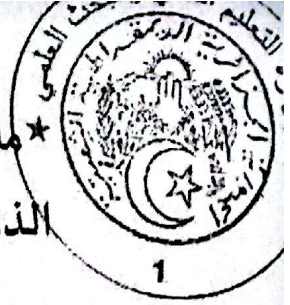
لجنة المناقشة

| الاسم واللقب | الرتبة العلمية | المؤسسة الجامعية | الصفة |
|----------------|----------------|------------------|--------------|
| ياسين مقدم | أستاذ | جامعة المسيلة | رئيسا |
| نور الدين زبدة | أستاذ | جامعة المسيلة | مشرفا ومقررا |
| آسيا حميدوش | أستاذ | جامعة المسيلة | مناقشا |

نوقشت بتاريخ: 14 جوان 2025

27 ديسمبر 2020

* ملحق بالقرار رقم 1082... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): لسراي بعتي الدين الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 209719045 والصادرة بتاريخ 2019/10/31
المسجل(ة) بكلية / معهد البحوث والعلوم السياسية قسم الحقوق
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2020/06/05

توقيع المعني (ة)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَى
إِنَّ رَبَّهُ لَسَدِيدٌ
إِلَىٰ عَرْشِهِ الرَّحِيمُ
الَّذِي يُرْسِلُ الرِّيَّاحَ
تُضَوِّبُ السَّحَابَ الْمَوْبِقَ
فَيَأْتِي السَّمَاءَ بِسُحُبٍ
مُتَوَالِيَةٍ فَتُمْطَرُ
بِهِمُ الْمَوْتَىٰ ۗ إِنَّ رَبَّهُ
لَسَدِيدٌ إِلَىٰ عَرْشِهِ
الرَّحِيمُ

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من وهبوني الأمل في الحياة، وزادوني شغفا للاطلاع والمعرفة، وعلّموني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر، وإحسانا ووفاء لهما إلى معلّمة الأجيال ونهج الحياة ومنهجها، السبّاقة لفرحة نجاحي والدتي الكريمة (دبي حسيبة)، وإلى مثال الخلق والإحسان، والساھر ونحن نيام والدي العزيز (سراي عباس)، وإلى من وهبني الله نعمة وجودهم في حياتي، الذين كانوا سندي وعوناً لي أخواتي وأخي (تقوى، تسنيم، تاج الدين).

وأخص هذا العمل بذكرى لمنابع العلم جدي (دبي الديلمي)، وجدتي (كديّة باية)، اللهم ارحمهما واجعلهم في جنّة النعيم. أهدى هذا العمل للتي نشرت علمها في كل بلاد وفتحت أعيننا على الآفاق: إلى خالتي الحبيبة (دبي لطيفة)، وإلى عائلتي الشغوفة: خالتي (راجدة، ليندة)، وأزواجهم (محمد، كمال) وأولادهم (آية، أيمن، أنفال، أماني، هالة، أيهم، أصيل)، سائلاً المولى عز وجل أن يجزي الجميع خير الجزاء في الدنيا والآخرة. إلى كل طالب علم يسعى بعلمه ليفيد به الإسلام والمسلمين.

تقي الدين



شكر وتقدير

أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ البروفيسور التقدير
(زبدة نور الدين)، الذي كان لنا الشرف العمل تحت
توصياته، وعلى كل توجيهاته وتعقيباته وملاحظاته
القيمة. وكل الشكر للأستاذة البروفيسورة (دبي لطيفة) التي كان لها الفضل
بعد الله تعالى في السعي لتحصيل معارفنا.

وأتقدم بالشكر وخالص الامتنان إلى كل أساتذتي الأفاضل
بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة المسيلة، وأخص بالذكر
أساتذة قانون الأعمال على كل الإثراء والتوجيه وإعدادنا لنحمل
مسمى طلبة القانون.

إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة، لكم مني مسبقا الشكر والتقدير على
توجيهاتكم وملاحظاتكم الهادفة

وأتقدم بشكري وعظيم امتناني لموظفي (مديرية أملاك الدولة على مستوى
ولاية المسيلة)، الذين أعانوني على بحثي وأخص بالذكر مديرة أملاك
الدولة (بن الشيخ مسعودة) وكذا (الطيب عبد الرحيم)، كما لا ننسى أن
نشكر الموثق (ميمون إبراهيم)

على ما قدمه لنا من المعلومات والتوجيهات.

إلى كل زملائي الذين شاركوني شغف العلم وحب التعلم،
وأفادوني بعلمهم وأخص بالذكر زميل الدراسة (غرابي عامر)
دون أن ننسى كل من مد لنا يد العون لإنجاز بحثي، وكل من
لم تسعه مذكرتي.

قائمة المختصرات:

أولاً: الاختصارات باللغة العربية

| | |
|------------|--------------------------------------|
| ج، ر، ج، ج | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. |
| ص | صفحة. |

ثانياً: الاختصارات باللغة الأجنبية

| | |
|--------|--|
| ANIREF | Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière. |
| ANDI | Agence Nationale de Développement de L'investissement. |
| AAPI | Agence Algérienne de Promotion de l'investissement. |
| CNI | Conseil National de l'investissement. |
| WB | World Bank. |
| p | Page. |
| n° | Numéro, Number. |
| v | Volume. |

مقدمة:

تطورت المفاهيم الاقتصادية مع تطور الخارطة الجيوسياسية في العالم مما أدى بإحداث تغيير مس جميع مجالات الحياة السياسية منها والاقتصادية، وبرزت هذه المفاهيم أكثر نتيجة حركة رؤوس الأموال الضخمة التي لم تعد تقتصر على دولة أو دولتين، بل امتدت لتشمل قارات عديدة، ومنها ظهرت السوق العالمية التي تفيد انخراط جميع دول العالم فيها دون استثناء تحقيقا لمصالحها الاقتصادية، ولذلك عملت هذه الدول جاهدة لتوطين رؤوس الأموال على أراضيها سواء بمحاولة إبقائها أو إيلاج أكبر عدد منها، عن طريق دراسة عميقة لمحاولة فهم المناخ الذي يلائم حركة رؤوس الأموال، بحيث نتج عن هذه الدراسة وجود أساليب قانونية واقتصادية ناجعة من شأنها جذب أكبر عدد من رؤوس الأموال، وخصوصا منها رؤوس الأموال الأجنبية لما لها من وزن اقتصادي يؤثر إيجابا وبصفة مباشرة على شحن اقتصادات هذه الدول، وتدرج هذه العملية تحت مسمى استقطاب الاستثمارات.

حاولت الجزائر والتي هي ليست بمعزل عن باقي الدول انتهاج نفس الوسائل والأساليب القانونية والاقتصادية، على الرغم من استباق باقي الدول لجذب واستقطاب مختلف الاستثمارات، وذلك راجع للأسباب التاريخية التي عايشتها الجزائر والمتمثلة في الاستعمار الهدام، حيث بدأت رحلة الجزائر في ترميم اقتصادها من المخلفات الاستعمارية منذ سنة 1962، بالرغم من صعوبة الوضع الاجتماعي والسياسي والاقتصادي آنذاك، والفراغ الذي آلت إليه في عديد من الجوانب لاسيما الجانب القانوني.

اعتمدت الجزائر بعد الاستقلال أسلوب الإصلاح التدريجي القائم على اصدار مختلف النصوص القانونية في مجال الاستثمار، بنية جس النبض في الحياة الاقتصادية عن طريق حلحلة الصعوبات التي كانت تشكل عثرة أمام المستثمرين، ابتداء بالسماح للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص بإنشاء مشاريع استثمارية، مع ابداء بعض التحفظات من جانب الدولة حول السماح لهذه الاشخاص بالاستثمار في قطاعات ونشاطات عديدة، وذلك يعد من افرازات النهج

الاشتراكي الذي تبنته الجزائر عقب الاستقلال بمفهومه التقليدي، غير أن الطمأنينة التي عرفتها الجزائر بارتكازها على عائدات المحروقات واحتكارها لوسائل الإنتاج قد زالت بعد الأزمة الحادة التي كان سببها تدني أسعار النفط لسنة 1986، وعليه بات لزاما على الجزائر سد الفجوة التي أحدثها سوق النفط آنذاك، وتبني نهج يخدم الدولة من جميع النواحي لا سيما المجال الاقتصادي.

تبنت الجزائر سنوات التسعينات توجهها جديدا يفيد منح السوق الاقتصادية مزيدا من الحرية والمرونة، وانسحاب الدولة تدريجيا عن مفهوم الدولة المتدخلة، اعترافا منها بأن هذا الأسلوب أنهك الخزينة العمومية، واعتمادها مفهوم الدولة المنظمة أو الضابطة، وقد لوحظ ذلك في عديد التشريعات الصادرة في تلك الفترة الزمنية خصوصا منها قوانين الاستثمار، التي منحت فرصة أكبر للخواص لممارسة الفعل الاستثماري، والمطلع على القوانين الصادرة منذ الاستقلال يلحظ بصفة جلية الترسانة القانونية التي نظمت الاستثمار، وهذا إن دل على شيء إنما يدل على محاولة ضبط المشرع الجزائري للقصور التي عاينها في هذه القوانين، من أجل تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية وبلوغ الأهداف المنشودة.

تضمنت قوانين الاستثمار العامة وكذا القوانين الخاصة آلية تعد من الأهمية بمكان، وهي الأرضية التي يقام عليها المشروع الاستثماري والتي يصطلح عليها بالعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، وبعبارة أخرى فإن التنظيم الأمثل لهذا القانون هو الذي يعد السبيل الوحيد لجذب الاستثمارات، والذي من شأنه تحقيق الأهداف الاقتصادية المذكورة أعلاه، بالإضافة إلى أن غياب العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار يعني غياب الاستثمارات بالمفهوم العام، وعلى اعتبار أن العقار الاقتصادي من أملاك الدولة فيغلب عليه الطابع السيادي، وعليه حاول المشرع احاطته بالحماية اللازمة كونه من الثروات الغير متجددة، هذه الأخيرة التي تعني أن منح العقار الاقتصادي أو توجيهه في غير محله مفاده انتقاص أرضية من أملاك الدولة لا يمكن تعويضها، حتى وان كانت الجزائر تتوفر على مساحات شاسعة من الأراضي، لكن لا يمكن

الأخذ بها على إطلاقها والسبب في ذلك أن الأراضي الموجهة للاستثمار لها مقومات خاصة مما يمكنها من استقبال المشاريع الاستثمارية.

عايش ملف العقار الاقتصادي فيما سبق عديد الاختلالات نتيجة استنزاف هذه الأراضي من أشخاص ليست لهم صلة بالفعل الاستثماري، ونتيجة مواجهة المستثمرين الفعليين لشبح البيروقراطية، هذين السببين كانا كفيلين بتعطيل عجلة التنمية الاقتصادية، وبالتالي أدى ذلك لضياع حقوق الدولة من جهة والمستثمرين من جهة أخرى، زيادة إلى ملف الفساد الذي عايشته الجزائر في العقد الماضي وتأثيره على مناخ الاستثمار، وبناء على ذلك أعاد المشرع الجزائري النظر في أهمية العقار الاقتصادي، وأنه لا بد من تنظيمه بشكل يتماشى مع الأهداف الاقتصادية، وقد برز ذلك من خلال إرادة سياسية تجعل من العقار الاقتصادي أحد الرهانات التي تعول عليها الدولة الجزائرية لاستقطاب الاستثمارات المحلية منها والأجنبية، هذه الأخيرة التي يجب إعطائها مزيداً من الأهمية وذلك من خلال مراعاة المثل القائل بأن رأس المال جبان يبحث عن الاستقرار.

ارتبط مفهوم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار بالعقار الصناعي، الذي كان له الدور الأكبر في انشاء المشاريع الاستثمارية، ويليه العقار السياحي والعقار الحضري، بينما ظهر مفهوم جديد لهذه العقارات الموجهة للاستثمار وهو موضوع دراستنا المتمثل في العقار الاقتصادي، الذي هياً له المشرع الجزائري وسخر له كل الإمكانيات لتوجيهه خدمة للمشاريع الاستثمارية، وذلك من خلال استراتيجية اقتصادية رسمها وحدد معالمها السيد رئيس الجمهورية.

تفيد السياسة التي تنتهجها الجزائر اليوم في أخلقة مناخ الاستثمار عن طريق جملة من الضمانات والتحفيزات التي تضمنتها قوانين الاستثمار، بالإضافة للعقار الاقتصادي الموجود والمتوفر الذي وجب تفعيله من أجل منحه للمستثمرين، سواء الوطنيين منهم أم الأجانب لتجسيد مشاريعهم وتذليل الصعوبات التي قد تواجههم أثناء ذلك، وقد رافق هذه الإصلاحات التطور

التكنولوجي الذي ساهم بشكل كبير في تحسين مناخ الاستثمار، بالإضافة للجانب الإداري الذي عرف تغييرا جذريا عما كان عليه الحال سابقا.

تكمن أهمية البحث بالنسبة لموضوعنا المتعلق بال عقار الاقتصادي، باعتباره من المواضيع التي عرفت زخما إعلاميا كبيرا خصوصا في الآونة الأخيرة، بالإضافة إلى أن العقار الاقتصادي كان له الأثر الأكبر في تحديد جودة وجاذبية الجزائر في مجال الاستثمار على المستويين الوطني والدولي، ومن مواضيع الساعة التي لطالما اهتم بشأنه صناع القرار، بالنظر لتطور الاستثمار بالمفهوم الاقتصادي الحديث.

يتجلى الهدف أو الغاية المراد تحقيقها من وراء بحثنا المتعلق "دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار"، في تحديد الدور الذي يُنَاط به العقار الاقتصادي في خلق مناخ استثماري بامتياز، ومحاولة إمطة اللثام والكشف عن استراتيجية المشرع الجزائري في جذب الاستثمارات.

دفعنا عدة أسباب لاختيار موضوعنا المتمثل في " دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار" ونورد منها تلك الأسباب الموضوعية والتي تمثلت في: أن العقار الاقتصادي يعد الحلقة الجوهرية في الفعل الاستثماري، بالإضافة للعلاقة اللصيقة التي يتشاركها مع باقي المجالات الاقتصادية في خلق مناخ جاذب للأعمال، أما فيما يخص الأسباب الذاتية فهي: الميول الشخصي لفرع القانون العقاري وموضوعاته، وإن كان بحثي يغلب عليه طابع القانون العام، وبالمقابل الولوج لمختلف الإدارات المسيرة للأماكن العقارية، كانت الدافع لاختيار هذا الموضوع.

استندنا في اعداد بحثنا لعديد الدراسات نذكر من بينها:

— بن عيسى نصيرة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه بعنوان آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1— الحاج لخضر، 2022/2021، حيث تناولت بمزيد من التفصيل عقد الامتياز وتبيان أثره في مصاف العقود الإدارية وتطور هذا العقد عبر مختلف القوانين المنظمة له، وقد

تضمن بحثنا آخر ما توصل إليه المشرع الجزائري فيما يخص عقد الامتياز.

— بن عميروش ريمة، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم بعنوان تجربة الجزائر في مجال الاستثمار بين التقييد والتحفيز، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 22 مارس 2023، واعقت في بحثها على القيود التي تواجه استغلال العقار الاقتصادي، لاسيما ما تعلق منها بالجانب الإداري وندرة العقار الموجه للاستثمار، بينما احتوى موضوعنا عن الآليات التي استحدثها المشرع الجزائري لمعالجة ظاهرة ندرة العقار الاقتصادي.

— خديم عبد القادر، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر بعنوان العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2023/06/03، واحتوى بحثه على عديد المؤسسات المسيرة للعقار الاقتصادي، أما عن موضوعنا فتضمن دور هذه المؤسسات في الحوكمة الشاملة للعقار الاقتصادي.

إن الدور الذي يقوم به العقار الاقتصادي في استقطاب المشاريع الاستثمارية يدفعنا لطرح الإشكالية التالية، ما مدى مساهمة النظام القانوني للعقار الاقتصادي في استقطاب الاستثمارات في الجزائر؟

للإجابة على إشكالية البحث، اعتمدنا على مناهج البحث العلمي القانوني المتمثلة في، المنهج الوصفي بغية وصف وإعطاء تعريف للمفاهيم القانونية التي تبناها المشرع الجزائري، والبحث عن الوصف الدقيق للظاهرة محل الدراسة، بالإضافة إلى المنهج الاستنباطي انطلاقاً من القواعد العامة وصولاً إلى القوانين الخاصة، كما تم الاستعانة بالتحليل كأداة لفهم النصوص القانونية المستحدثة ذات الصلة بالعقار الاقتصادي، ومحاولة تحليلها بدقة قدر الإمكان لاسيما منها ما تعلق بالأساليب والوسائل القانونية المعتمدة في موضوعنا.

تم تقسيم هذا الموضوع وفق خطة بحث تناولت فصلين، وقد جاء في الفصل الأول

"مدخل المفاهيمي للعقار الاقتصادي"، وهذا لكون التدرج في المفاهيم أمر لا بد منه خصوصا لتشعب موضوعاته، ويندرج تحت هذا الفصل مبحث أول يتناول "تحديد المقصود بمصطلح العقار الاقتصادي"، ومبحث ثانٍ بعنوان "المؤسسات القائمة على العقار الاقتصادي".

يلبي ذلك الفصل الثاني الذي حمل عنوان "الآليات القانونية لتوجيه العقار الاقتصادي وآثار استغلاله"، ويندرج تحت الفصل الثاني مبحثان الأول بعنوان "آليات استغلال العقار الاقتصادي"، بينما خصص المبحث الثاني "للآثار القانونية المترتبة عن استغلال العقار الاقتصادي".

الفصل الأول

مدخل مفاهيمي للعقار الاقتصادي

إن العلاقة بين العقار الاقتصادي ومناخ الاستثمار في الجزائر لا يمكن الفصل بينهما، أي لا يمكن الحديث عن استقطاب المشاريع الاستثمارية دون الحديث عن العقار الاقتصادي، وباعتباره من الملفات الشائكة التي كانت ولا زالت تعتبر نقطة تحول مفصلية وعامل جوهري لتحقيق ما تسعى إليه أي دولة وهو الرفاه الاجتماعي.

يعتبر العقار الاقتصادي من الآليات التي تعول عليها الدولة الجزائرية لتحقيق الأهداف الاقتصادية، وقد دأب المشرع الجزائري على تنظيمه في محطات سابقة مروراً بعدد القوانين والمراسيم، إلى غاية صدور آخر قانون وهو القانون رقم 17-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية⁽¹⁾، الذي صدر ليكمل ما جاء به القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار⁽²⁾.

إن المنتبِع في الشأن الاقتصادي يرى أن جل المطالب التي كان المستثمرون ينددون بها الدولة الجزائرية، تتمثل في توفير أوعية عقارية مناسبة ومهيأة تمكنهم من تجسيد مختلف مشاريعهم الاستثمارية بصفة قانونية، ودون مضايقات من الجهات الإدارية التي من شأنها عرقلة سير هذه العملية.

من خلال ما سبق، يتعين علينا أولاً تحديد المقصود بمصطلح العقار الاقتصادي في (المبحث الأول)، بالإضافة إلى الوقوف على المؤسسات القائمة على العقار الاقتصادي في (المبحث الثاني).

(1) قانون رقم 17-23 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ج، ج، عدد 73، مؤرخة في 16 نوفمبر 2023، ص 5.

(2) قانون رقم 18-22 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، ج، ر، ج، ج، عدد 50، مؤرخة في 28 يوليو 2022، ص 5.

المبحث الأول: تحديد المقصود بمصطلح العقار الاقتصادي

لطالما تردد في مسامعنا مصطلح العقار والذي أصبح من أبجديات الحياة اليومية، غير أن مصطلح العقار الاقتصادي يعتبر حديثا نوعا ما، كون ظهور هذا المصطلح جاء مع ما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) (ملغى)⁽¹⁾، مع الإشارة إلى ورود اختلاف في المحتوى الاصطلاحي بين ما تضمنه العقار الاقتصادي العمومي والعقار الاقتصادي الذي نحن بصدده، واعتمد المشرع الجزائري سابقا العقار الصناعي، ولعل ذلك لارتكازه واعتماده على مجال الصناعة نظرا لما تدره من إيرادات، مقارنة مع باقي المجالات كالسياحة ومشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

يتبين أن العقار الاقتصادي له علاقة لصيقة بالاقتصاد الجزائري وهو الوسيلة المعول عليها لتحقيق أهداف اقتصادية بعيدا عن الاقتصاد الريعي، لذا وجب التطرق للعقار الاقتصادي من خلال تعريفه (المطلب الأول)، والتعرض لمقومات العقار الاقتصادي والأشخاص التي تُعنى به (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف العقار الاقتصادي

أبان المشرع الجزائري عن مصطلح العقار الاقتصادي بمفهومه الحديث لأول مرة بداية بصدور القانون رقم 23-17، هذا القانون الذي حمل في طياته جملة من الإصلاحات اعترافا من المشرع الجزائري بالمكانة والدور الذي يناط به في مجال المال والأعمال، وبالنسبة لقائمة الطلبات التي ينادي بها المستثمرون سواء الوطنيين منهم أو الأجانب، نجد أن العقار الاقتصادي

(1) أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428، الموافق 23 أبريل سنة 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج، ر، ج، ج، عدد 27، مؤرخة في 25 أبريل 2007، " يمكن الوكالة أن تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي..."، ص 4. (ملغى)

يتصدر هذه القائمة الاستثمارية التي تتعدى المستوى الوطني.

يتكون مصطلح العقار الاقتصادي من كلمتين وجب التعريف بهما وذلك من خلال تعريفهما لغة واصطلاحاً (الفرع الأول)، من ثم التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري للعقار الاقتصادي (الفرع الثاني)، يلي ما سبق محاولة تحديد الوظيفة القانونية للعقار الاقتصادي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التعريف اللغوي والاصطلاحي للعقار الاقتصادي

بغية التدرج في تعريف العقار الاقتصادي يجب الرجوع إلى أصل الكلمات في معجم اللغة العربية والذي يشتهر بالتعريف اللغوي (أولاً)، من ثم وضع الحروف والنقاط في مواضعها من خلال التعريف بهما اصطلاحاً (ثانياً).

أولاً: التعريف اللغوي

نورد تعريف العقار لغة (أ)، يليه تعريف الاقتصاد لغة (ب).

أ – تعريف العقار لغة:

يقال العَقَارُ بفتح العين والقاف، أي كل ما هو ثابت بما في ذلك: الضيعة والنخل والأرض وكل ما هو في حكم ذلك، ويقال أيضاً ما له دار ولا عقار⁽¹⁾، والملاحظ من هذا التعريف أنه ربط مصطلح العقار بالثبات أي استبعاد ما هو منقول أو ما يمكن نقله.

ب – تعريف الاقتصاد لغة:

وهي مشتقة من كلمة اِقْتَصَدَ وهو العِلْمُ الذي يَرْمِي إلى مَعْرِفَةِ مَظَاهِرِ النَّشَاطِ الْمُتَعَلِّقَةِ بالإنتاجِ وتوزيعِ الخَيْرَاتِ واستهلاكِهَا، أو بمعنى التَّوْفِيرِ والاعتدالِ في الاستعمال⁽²⁾، فهو حسب هذا التعريف كل الاعمال أو النشاطات المرتبطة بالإنتاج كالتصنيع وتوزيع الخيرات عن طريق تصديرها أو الانتفاع بها أو استهلاكها.

(1) أحمد عبد العزيز العميرة، بحث في التثمين العقاري، مجلة القضائية، العدد الثالث، محرم 1433، ص 2.

(2) المعجم العربي الجامع، المعجم الوسيط، متاح على <https://bit.ly/4jVNQVB>، تم الاطلاع يوم 2025/02/21، الساعة

ثانياً: التعريف الاصطلاحي

أ – تعريف العقار اصطلاحاً:

يُصطلح على العقار عند الفقهاء أحدهما للملكية والاصطلاح الآخر للحنفية، أما في رأي الحنفية " هو الثابت الذي لا يمكن نقله أو تحويله أصلاً من مكان إلى آخر كالدار والأراضي " وفي رأي المالكية " فالعقار هو الذي لا يمكن نقله وتحويله أصلاً كالأرض، أو أمكن تحويله ونقله مع تغيير صورته وهيئته عند النقل والتحويل كالبناء والشجر، فالبناء بعد هدمه يصير أنقاضاً، والشجر يصبح أخشاباً"⁽¹⁾، يجتمع مفهوم العقار حسب تعريف الرأيين في نقاط ويختلف في أخرى.

تكمن مواطن الالتقاء في أن كل عقار ثابت ثباتاً لا يمكن نقله أو فصله أو تجزئته من حيث الأصل، أما فيما تعلق بمواطن الاختلاف فتكمن في التشديد على صفة الثبات في رأي الحنفية، فإن انتفى الثبات انتفى وصف العقار، والعكس من ذلك فيما يتضح من رأي المالكية أن صفة العقار يمكن إلحاقها بالشيء الثابت في الأصل كالشجر والبناء، بالرغم من تغيير صورته التي تتسم بالثبات بعد هدم البناء أو قطع الشجر، فهو بذلك أصبح يدخل في حكم المنقول دون أن يفقد وصف العقار، ويطلق عليه اليوم العقار الحكمي أو بالتخصيص، ومثال ذلك خزانات المياه والمضخات وغيرها من الأصول الثابتة على ذلك العقار.

ب – تعريف الاقتصاد اصطلاحاً:

عرفه الدكتور محمد أحمد صقر الاقتصاد بأنه العلم الذي ينظم ويدير مختلف الموارد بغية استغلالها بما فيها الموارد الاقتصادية النادرة، بغية إشباع المتطلبات التي يحتاجها الإنسان خصوصاً منها المادية وتعرف هذه الموارد في وقتنا الحالي بوفرته وتنوعها⁽²⁾، كما عرفه

(1) وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته - النظريات الفقهية والعقود -، الجزء الرابع، دار الفكر، سورية - دمشق - شارع سعد الله الجابري، الطبعة الثانية، 1985، ص 46، 47.

(2) محمد أحمد صقر، الاقتصاد الإسلامي مفاهيم ومرتكزات، متاح على <https://rb.gy/ng7d6p> تم الاطلاع يوم 20/02/2025، الساعة 15:23، ص 26.

الكاتب الاقتصادي بول سامويلسون الاقتصادي بأنه الدراسة التي تبين للمجتمعات الانتفاع بالموارد بين مختلف شرائح المجتمع، وتتبلور وراء هذه الفكرة نقطتان أساسيتان وهما أن الموارد محدودة وعلى المجتمع استعمال هذه الموارد بعقلانية⁽¹⁾.

الفرع الثاني: تعريف المشرع الجزائري للعقار الاقتصادي

تعد صياغة تعريف حول دراسة أو ظاهرة ما في كثير من المناسبات من اختصاص الفقه والقضاء وليس التشريع، ونحن في مجال الاستثمار حاول المشرع الجزائري أن لا يدع مجالاً للشك في تحديد مضمون العقار الاقتصادي، وقد عرفه على أنه " كل ملك عقاري 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"⁽²⁾، والملاحظ من هذا التعريف هو ذكر المشرع الجزائري لطبيعة العقار الاقتصادي باشتراطه بأن يكون تابعا للأمالك الخاصة للدولة، وبمفهوم المخالفة استبعاد الأملاك العامة للدولة والتي تخضع لقاعدة المنع الثلاثي (التصرف، التقادم، الحجز).

لم يكتفي المشرع بمجرد الأملاك العقارية التي تدخل من ضمن الأملاك الخاصة للدولة، بل ذهب أبعد من ذلك حين أقر إمكانية أن تكون الأملاك العقارية المملوكة من طرف أشخاص القانون الخاص، والتي تشكل ملكيتهم بمقتضى القانون موضوع منح للمستثمرين لاحتضان مختلف المشاريع الاستثمارية، وذلك بعد قيام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) باكتساب هذه الأملاك العقارية (الأرضية) من أصحابها وفق طرق حددها القانون، ومن الضروري أن تكون هذه الأملاك العقارية التي تم اكتسابها تتوفر على مختلف الاحتياجات اللازمة، لتكون قابلة ومتاحة لاستقبال المشاريع الاستثمارية بمفهوم الاستثمار الذي جاء به

(1) Samuelson, Paul a., and Wiliam d. Nordhaus. Economics. Boston, the McGraw-Hill companies, inc, chapter 1, 1998, page 3, 7.

(2) أنظر المادة 4 من القانون رقم 17-23، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 6.

القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، وحسب ذات القانون فإن المادة 4 منه بينت الأفعال التي تعتبر استثمارا وهي اقتناء الأصول بنوعها المادية أو الغير مادية والمساهمة في رأسمال المؤسسات بغض النظر عن شكل الحصص المقدمة نقدية كانت أم عينية، والعمليات التي يقوم بها الأشخاص المتمثلة في نقل نشاط أو أنشطة من الخارج نحو الجزائر.

من خلال ما سبق يمكن ان نعطي تعريفا للعقار الاقتصادي بأنه قطعة أرضية أو حيز أو فضاء جغرافي محدد تابع للأحكام الخاصة للدولة، أو يكون مملوكا لأشخاص القانون الخاص يتم اكتسابه بالطرق القانونية (العادية أو الاستثنائية) من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) وقابل لأن يكون موضوع منح لممارسة النشاطات الاستثمارية دون غيرها.

الفرع الثالث: الوظيفة القانونية للعقار الاقتصادي

يعد ضبط المصطلحات في مجال الاستثمار أمرا بالغ الأهمية لما لها من دور في التأثير على رغبة المستثمرين، ونخص بالذكر المستثمرين الأجانب في الولوج إلى الجزائر، لذلك يعد تحديد الوظيفة القانونية التي يؤديها العقار الاقتصادي أمر لا بد منه، فهل يعد العقار الاقتصادي من التحفيزات الجاذبة للاستثمار (أولا)، أم أنه حق كباقي الحقوق الذي تضمنها قانون الاستثمار (ثانيا)، أو هل هو من الضمانات الممنوحة للمستثمرين (ثالثا).

أولا: العقار الاقتصادي من التحفيزات التي تضمنها قانون الاستثمار

يحمل قانون الاستثمار نوعان من التحفيزات أو لها تلك التي تعد تنازلات من المشرع الجزائري عن حقوق مالية، كالإعفاءات الجبائية والجمركية ومختلف الحقوق والرسوم الأخرى، في حين نجد في الجانب الآخر المساهمات المالية التي تدفعها الدولة من الخزينة العمومية، في إطار التكفل بمختلف الأشغال خصوصا ما تعلق منها بالمنشآت الأساسية والضرورية خدمة للمشاريع الاستثمارية، وبطبيعة الحال تعد توجهات المشرع الجزائري في التأكيد على مناخ الاستثمار، من خلال توفير العقار الاقتصادي كذلك من المؤشرات الدالة على اعتباره من التحفيزات أو المزايا الذي تضمنها قانون الاستثمار.

على الرغم من كل ما سبق إلا أن المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 (ملغى)⁽¹⁾، جعلت من العقار الاقتصادي في مصاف المزايا والتحفيزات الممنوحة حين ارتبط مفهومه بالتنازل عنه بأسعار رمزية، ونوضح هذه النقطة أكثر بأن العقار الاقتصادي لا يعد في حد ذاته تحفيزاً إنما التنازل عنه بأسعار رمزية هي ما يعد من المزايا والتحفيزات فإذا لم يتحقق التنازل لا يمكن إدراج العقار الاقتصادي في حقل التحفيزات والمزايا، وبعبارة أخرى فإن العقار الاقتصادي الخالي من خاصية التنازل لا يعد تحفيزاً ولا يمكن اعتباره من المزايا، وباستقراء مضمون ما جاءت به المادة 23 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار حين نصت على العرض العقاري التي تقوم به المنصة الرقمية للمستثمر أضافت بجانبه التحفيزات والمزايا المتعلقة بالاستثمار، مما يشير إلى أن العقار الاقتصادي لا يعد من التحفيزات التي حملها قانون الاستثمار.

ثانياً: العقار الاقتصادي حق من الحقوق الممنوحة للمستثمرين

يدفعنا القول بأن العقار الاقتصادي من الحقوق إلى التطرق لعينة من الحقوق المشابهة له ومحاولة إسقاطها على حالة العقار الاقتصادي، فالحق "مصلحة ذات قيمة مالية يحميها القانون"⁽²⁾، ويترتب الحق بقوة القانون إذا ما تم النص عليه صراحة، فالمستثمر يحصل على العقار الاقتصادي الذي يعد ذو قيمة مالية ويكون محمياً بمقتضى القانون، الأمر الذي يقودنا إلى طرح تساؤل متمثل في هل يمكن للمستثمر المطالبة بالعقار الاقتصادي كما يطالب ببقية الحقوق التي كفلها قانون الاستثمار، وإلى أي مدى كفل المشرع هذا الحق.

وللإجابة على هذا التساؤل يجب التطرق إلى الحقوق العادية والحقوق الاستثنائية، ومعيار التفرقة بينهما يكمن في أن الحقوق العادية هي التي يستفيد منها كل الأشخاص الحاملين لصفة

(1) مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 5 أكتوبر سنة 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج، ر، ج، ج، عدد 64، مؤرخة في 10 أكتوبر 1993، ص 3. (ملغى)

(2) عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي - دراسة مقارنة بالفقه الغربي -، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي - مؤسسة التاريخ العربي - بيروت، لبنان، ط الأولى، دون سنة نشر، ص 09.

(المستثمر) بمفهوم القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، دون استثناء والتي نطلق عليها مصطلح الحقوق الدنيا أو الحقوق المشتركة، أما عن الحقوق الاستثنائية فهي منوطة بمستثمرين توافرت فيهم بعض الشروط دون غيرهم، وليست الصفة لأنها محققة كما سبق بيانه مما يخولهم الاستفادة من هذه الحقوق، كالحق في تأسيس رهن لدى هيئات القرض، إذ لا يعد لزاما على هذه الأخيرة منح القروض لكل المستثمرين، وإن كانت موافقة هيئات القرض تعد من ملامح وأسباب منح العقار الاقتصادي.

تدل الحقوق العادية أو المشتركة على خاصية تتمثل في أنه لا يمكن فيها للهيئات أو الإدارات رفض الطلب الرامي للحصول عليها، بأي حجة أو ذريعة كانت مادامت الشروط القانونية متوافرة، ومثال ذلك الحق في الحصول على رخصة البناء، التي تعد من الإجراءات المقررة واللاحقة على منح العقار الاقتصادي، وبالتالي فبمجرد موافقة الهيئة المانحة للعقار عد لزاما على الجهات المعنية منح رخصة البناء وفق الآجال التي يحددها القانون، ومن هذا يفهم بأن الحصول على هذه الرخصة معلق على شرط واقف وهو مطالبة المستثمر لمحل الحق المتمثل في رخصة البناء.

مسايرة لما سبق فمحاولة إفراغ العقار الاقتصادي في وظيفة قانونية، من خلال جعله يمثل حق كباقي الحقوق سينعكس سلبا على مناخ الاستثمار؛ لأن الحقوق سواء العادية منها أم الاستثنائية تتميز بنسب عالية في اكتسابها، غير أن الواقع في العقار الاقتصادي خلاف ذلك أين نجد حجم الطلب على العقار لا يتلاءم مع حجم العقارات الممنوحة، بالإضافة إلى أن المشرع الجزائري لم يكفل للمستثمرين الحق في الحصول على العقار الاقتصادي، ومنه لا يمكن تعداده من ضمن الحقوق التي جاء بها قانون الاستثمار.

ثالثا: العقار الاقتصادي ضمانا من الضمانات الممنوحة للمستثمرين

يجتمع مصطلح الضمانات والحقوق في عديد المواضيع وهذا التصور غير سليم؛ لأن الضمانات عادة ما تأتي لاحقة على الحقوق، وكذلك لأن الضمانات وضعت لتحمي الحقوق فلا يجوز أن يجتمعا للإشارة والدلالة على نفس المعنى.

للضمانات أهمية بالغة في مواضيع الاستثمار، ولها أبعاد تتعدى التحفيزات والمزايا وهي أول ما يسأل عنه المستثمرون، فغياب الضمانات يحد من فعالية التحفيزات والمزايا بالإضافة للحقوق، وعليه عمد المشرع الجزائري لإبراز دورها أكثر في قانون الاستثمار، واحتوت هذه الضمانات (الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة) وهو ما يلاحظ جليا في قانون الاستثمار رقم 18-22 لاسيما المادة السادسة من الفصل الثاني الموسوم "بالضمانات والواجبات"، حين نصت على " يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية من أراضٍ تابعة للأملاك الخاصة للدولة"، غير أن عبارة "يمكن" تعني في مضمونها وجود شروط واعتبارات تُأخذ في الحسبان لمنح هذه الأراضي.

اعتمد المشرع الجزائري جملة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالرغم من أنه مصطلح فضفاض وليس العقار الاقتصادي، والمقصد من ذلك هو وجود بعض النشاطات التي تستفيد من المزايا التي حملها قانون الاستثمار، غير أن منح الأراضي لتجسيد هذه المشاريع يخضع لتنظيم خاص، فالاستثمار في قطاع الفلاحة كمثال يستفيد من المزايا لكنه لا يخضع لقانون العقار الاقتصادي بل للقانون رقم 03-10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽¹⁾، وإضافة لما سبق صنف المشرع الجزائري العقار الاقتصادي من الضمانات المشروطة الممنوحة للمستثمرين، إذ نص على عدة شروط وأولها: أن تكون المشاريع الراضية في الحصول على عقار قابلة للاستفادة من الأنظمة التحفيزية المنصوص عليها في قانون الاستثمار⁽²⁾.

من جانبنا نرى بأن العقار الاقتصادي يعد أقرب للتحفيزات والمزايا مما هو أقرب للضمانات، والحجة في ذلك تكمن في أن الضمانات عادة ما تمتاز بالاستقرار، فهل بلغ العقار الاقتصادي تلك الدرجة من الاستقرار، بمعنى آخر قد يطالب أحد المستثمرين بالحصول على

(1) قانون رقم 03-10، مؤرخ في 5 رمضان عام 1431، الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج، ر، ج، ج، عدد 46، مؤرخة في 18 غشت 2010، ص 4.

(2) أنظر المادة 06 من القانون رقم 18-22، يتعلق بالاستثمار، سالف الذكر، ص 6.

عقار لكن لا يستفيد منه، زيادة على ذلك فالضمانات لا تحتل الشكوك أو الغموض فالمستثمر يقدم طلبه وهذا الطلب يحتمل القبول أو الرفض.

المطلب الثاني: مقومات العقار الاقتصادي والأشخاص التي تُعنى به

يتأثر العقار الاقتصادي بعدد العوامل التي قد تؤثر على جودته وفعاليتها، فهو يمتاز بمقومات تجعله يختلف عن باقي المفاهيم التي تتشابه معه، والجزائر باعتبارها دولة مستضيفة وحاضنة لهذه المشاريع، يتوجب عليها السهر على محاولة اكتساب العقار للصفة الاقتصادية بمفهوم القانون رقم 17-23 (الفرع الأول)، لتمنح هذا العقار المتوفر فيما بعد من حافطة العقار الاقتصادي (الفرع الثاني)، التي تكون قد جهزتها مسبقا لفائدة الأشخاص المخولة بالاستفادة من العقار الاقتصادي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: شروط اكتساب العقار للصفة الاقتصادية حسب القانون 17-23

الواضح من هذا العنوان أنه ليس كل عقار قابل لأن يكون موضوع ممارسة أنشطة استثمارية، بل يجب توافر شروط معينة حددتها المادة السادسة من القانون رقم 17-23 لإسباغه الصفة الاقتصادية، وحصرتها ذات المادة في أن يكون تابعا للأملك الخاصة للدولة (أولا)، بالإضافة إلى ألا يكون مخصصا أو في طور التخصيص (ثانيا)، وواقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير (ثالثا)، وفي الأخير إخضاعه لعملية التهيئة (رابعا).

أولا: أن يكون تابعا للأملك الخاصة للدولة

أي استبعاد الأملك الوطنية العمومية للدولة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة نظرا لطبيعتها أو غرضها⁽¹⁾، ولعل الحكمة من ذلك هو ترشيد استهلاك الاوعية العقارية بينما الأملك الوطنية الخاصة كما جاء في المادة الثالثة من قانون الأملك الوطنية في فقرتها الثانية

(1) أنظر المادة 3 من القانون رقم 14-08، مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، بعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملك الوطنية، ج، ر، ج، ج، عدد 44، مؤرخة في 3 غشت 2008، ص 12.

أنها ذو وظيفة مالية وامتلاكية⁽¹⁾، وهو الأمر الذي يجعلها تحقق الهدف من منحها وظيفة مالية وهي ممارسة أنشطة استثمارية (تحقيق الربح) لصاحب الاستثمار وللدولة المضيفة أو الحاضنة للاستثمار، ووظيفة امتلاكه عن طريق إمكانية منحها عن طريق (الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل) الذي سنأتي على ذكره لاحقاً.

ثانياً: غير مخصص وليس في طور التخصيص

فالتخصيص هو إجراء يقوم به الوزير المكلف بالمالية أو الوالي يجعل من العقار غير متاح لممارسة غير الأنشطة التي خصص من أجلها ويكون التخصيص مؤقتاً أو نهائياً⁽²⁾، كتخصيصه لفائدة المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية التي ذكرتها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾، كتخصيص قطعة أرض لخدمة ملحق إداري، فقد ذكرت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486⁽⁴⁾ أن الأصول المتبقية والأصول الفائضة يمكن تخصيصها عند الحاجة لفائدة هيئات وإدارات عمومية، حيث وفي حال عدم استعمال لهذه الأملاك العقارية مدة (3) سنوات على الأقل أي التي تم تخصيصها لفائدة الهيئات والإدارات العمومية، يترتب على ذلك إلغاء التخصيص ودمج هذا العقار ضمن الأملاك الخاصة للدولة⁽⁵⁾،

(1) أنظر المادة 3 من القانون رقم 90-30، مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق أول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج، ر، ج، ج، عدد 52، ص 1664، مؤرخة في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14، سالف الذكر.

(2) أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق 16 ديسمبر سنة 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج، ر، ج، ج، عدد 69، مؤرخة في 19 ديسمبر 2012، ص 31، 32.

(3) قانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر، ج، ج، عدد 21، مؤرخة في 23 أبريل 2008، ص 3، معدل ومتمم بالقانون رقم 22-13، مؤرخ في 12 يوليو 2022، ج، ر، ج، ج، عدد 48، مؤرخة في 17 يوليو 2022، ص 3.

(4) مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج، ر، ج، ج، عدد 85، مؤرخة في 30 ديسمبر 2023، ص 5.

(5) أنظر المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السالف الذكر، ص 32.

أما في طور التخصيص فيدخل هذا العقار في برنامج المشاريع التي سيتم إنشائها مستقبلا، والذي هو بدوره أيضا يستثنى من كونه ضمن العقار الاقتصادي.

ثالثا: واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير

أكد المشرع الجزائري على ان يكون العقار واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، وأعفى من ذلك المشاريع الاستثمارية التي يقتضي تمركزها خارج هذه القطاعات⁽¹⁾، مثل ذلك مصنع الآجر الحائز على موافقة من وزارة الصناعة حسب العرض المحلي أو منشأة خاصة بصناعة مواد البناء⁽²⁾، وهذا الاهتمام من المشرع الجزائري لم يأتي من فراغ، بل بسبب ان العقار الاقتصادي الذي كان يمنح سابقا لم يستفد منه لا المستثمرون ولا المواطنون بصفة عامة، ولكون توزيعه لم يكن محددًا وفقا لأدوات التهيئة والتعمير آنذاك، وما نجم عن ذلك من فوضى في توزيع العقار وكثرة المنازعات المتعلقة به، حيث يتحدد دور المخطط التوجيهي للعمران (PDOU) من خلال رسم التوجهات مستقبلا لمنطقة معينة، ومثال ذلك مخطط شغل الأراضي (POS) الذي يساعد بدوره على تنظيم استغلال العقار في منطقة معينة⁽³⁾.

رابعا: خضوع العقار لعملية التهيئة

من خلال استقراء مواد القانون رقم 17-23 نلاحظ ان المشرع الجزائري تناول ضمنيا الشرط الخاص بتهيئة العقار الاقتصادي قبل إدراجه في الحافظة العقارية، والعقار المهياً هو كل ملك عقاري تابع لأملاك الدولة الخاصة مزود بإمكانات لاسيما الهياكل القاعدية (الطرق

(1) أنظر المادة 6 من القانون رقم 17-23، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 7.

(2) أنظر الملحق الأول والملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 22-300، مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل، ج، ر، ج، ج، عدد 60، مؤرخة في 18 سبتمبر 2022، ص 29، 35.

(3) مقابلة شخصية مع عبد الرحيم الطيب، المحافظ العقارية على مستوى دائرة المسيلة، بتاريخ 18/03/2025، على الساعة 9:22.

المعبدة، الكهرباء، الغاز، الماء... إلخ)، والوسائل الضرورية المحيطة بالمشروع الاستثماري والمتصلة به، التي بدورها تجعل من العقار قابلا للاستعمال ومتاحا لممارسة مختلف الأنشطة الاستثمارية⁽¹⁾، ومسألة التهيئة تعتبر خطوة نوعية وعاملا من عوامل التحفيز الخاصة باستغلال العقار الاقتصادي.

تظهر أهمية التهيئة المذكورة أعلاه كذلك إذا تعلق الأمر بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة ذات الإمكانيات المحدودة، خصوصا وأن التهيئة تتطلب ملاءة مالية قد ترهق كاهل هذه المؤسسات⁽²⁾، ففي مقابلة مع قناة البلاد صرح الخبير والمحلل في السياسة الاقتصادية الأستاذ الهواري تيغوسي بأنه تم منح عقار في منطقة معينة، غير أن المستثمر أنفق جل الاعتمادات المالية على تهيئة العقار لتقوم بعدها السلطات المعنية باسترجاع العقار بحجة أن المستثمر تجاوز آجال إنجاز الأشغال⁽³⁾، وهذا لا يستقيم خصوصا وأن العقار الاقتصادي يعتبر من أهم ضمانات الاستثمار، ومثل هذه الاغفالات من شأنها زعزعة الثقة بين المستثمر والدولة الجزائرية، لذلك اشترط المشرع الجزائري تهيئة العقار الاقتصادي القابل لأن يكون موضوع منح لفائدة المستثمرين.

الفرع الثاني: حافطة العقار الاقتصادي

يحتوي العقار الاقتصادي على تشكيلة من أصناف الأراضي التي يطلق عليها حافطة العقار الاقتصادي أو المحفظة العقارية، وهي عبارة عن مكونات للعقار الاقتصادي (أولا) عدتها المادة الثانية من القانون رقم 17-23، وتوجد بعض المفاهيم التي قد تتشابه مع العقار

(1) أنظر المادة 4 من القانون 17-23، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة، سالف الذكر، ص 6.

(2) فلاح خيرة، أوسهلة عبد الرحيم، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، مخبر المرافق العمومية والتنمية، جامعة جيلالي ليايس- سيدي بلعباس -، الجزائر، المجلد العاشر، العدد 01، 2024\07\28، ص 408.

(3) فوروم الاقتصادي | كيف تتحصل على قطعة أرض للاستثمار في الجزائر وما هو العقار الاقتصادي؟ EL BILLAD TV Officiel، متاح على <https://rb.gy/j1lg7q>، تم الاطلاع يوم 2025/ 02/27 على الساعة 19:26.

الاقتصادي لكن لا تعد من ضمنه (ثانياً).

أولاً: مكونات العقار الاقتصادي

أ – العقار الصناعي ويتشكل من:

1: أراضٍ مهياة وتلك التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، والمناطق الصناعية في تقرير لوزارة الصناعة عرفتها على أنها "عاملاً هاما جدا من عوامل الترسانة المحفزة للاستثمار"⁽¹⁾، أما مناطق النشاطات فهي تلك المساحات المحددة وفقا لأدوات التهيئة والتعمير، تنشأ بموجب قرار من الوالي ذات طابع محلي⁽²⁾، خلاف المناطق الصناعية التي تكون ذات طابع وطني⁽³⁾.

2: الأراضي المهياة المخصصة للحظائر التكنولوجية وهو صنف جديد من الأراضي، ويعتبر نموذج الحظيرة التكنولوجية بسيدي عبد الله أول مدينة ذكية في الجزائر من شأنها تعزيز النمو والتنمية، وذلك بدعم التكنولوجيا والابتكار في الجزائر والتي بدورها تؤدي لخلق فرص عمل ونمو الاقتصاد الرقمي⁽⁴⁾.

ب – أصول المؤسسات العمومية الاقتصادية المشكلة من:

1: الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلّة، وهي الأملاك العقارية التي كانت تحتضن هذه المؤسسات، لكن نتيجة حلها وتصفيتهما أضحت تدرج ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وتدخل في قائمة الأملاك العقارية الاقتصادية التي سبق شرحها.

2: الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والتي لا تقتصر على

(1) محمودي عبد العزيز، تطور استثمار العقار الصناعي 1962-2023، الجزء الأول، بيت الأفكار، الدار البيضاء-الجزائر، الطبعة الأولى، «دون سنة نشر»، ص 31.

(2) أحمد بوفاتح، محمد بن يطو، العقار الصناعي الموجه للاستثمار، المجلة القانونية للبحوث الدولية والسياسية، جامعة الأغواط مخبر الحقوق والعلوم السياسية-الجزائر-، المجلد 07، العدد 01، 2023/05/31، ص 285 .

(3) محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 32.

(4) وزارة البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، الحظائر التكنولوجية، متاح على <https://rb.gy/y2g21l>، تم الاطلاع يوم 09/03/2025، على الساعة 02:15.

الأراضي فقط، بل حتى المنشآت والمباني الزائدة عن حاجة هذه المؤسسات والغير لازمة لها، هذه الأصول استخدمت سابقا من طرف هذه المؤسسات، لكن مع الوقت أصبحت غير مستغلة سواء لتقليص نشاط المؤسسة أو أن الأصول الممنوحة لها أصبحت أكبر من احتياجاتها.

ج – العقار السياحي المتكون من:

– هذه الأراضي كانت مستثناة سابقا في القانون رقم 06-11 (ملغى)⁽¹⁾، إلا أن المشرع أعاد النظر في أهميتها الاقتصادية وأدرجها ضمن العقار الاقتصادي، وهي الأراضي المهيأة الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، أما منطقة التوسع فهي امتداد من الإقليم يتميز بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وابداعية مناسبة للسياحة، وأما عن المواقع السياحية فهي التي تكتسي مظهرا خلابا وتحتوي على خصائص مميزة⁽²⁾.

د – العقار الحضري ويتشكل من:

1: الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة، يكتسي هذا النوع من الأراضي الطابع الحضري ويحتوي تجمعها بشريا كما يتوفر على مختلف الإمكانيات كالتشغيل والإسكان والتجهيز⁽³⁾، فهي بذلك مجموعة الأراضي المتواجدة في مناطق التجمعات السكانية.

2: الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وهي تلك الأراضي المخصصة لاستقبال مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، فبذلك أقصى المشرع تلك المستفيدة من إعانة الدولة، وتأسيسا لذلك يمكن أن تستفيد مشاريع الترقية العقارية التي تكون المساهمة المالية الشخصية فيها بصفة كلية من العقار الاقتصادي.

(1) أنظر المادة 2 من القانون رقم 06-11، مؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ج، ج، عدد 53، مؤرخة في 30 غشت 2006، ص 4. (ملغى)

(2) أنظر المادة 3 من القانون رقم 03-01، مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج، ر، ج، ج، عدد 11، مؤرخة في 19 فبراير 2003، ص 5. (ملغى)

(3) أنظر المادة 2 من القانون رقم 02-08، مؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج، ر، ج، ج، عدد 34، مؤرخة في 14 مايو 2002، ص 4. (ملغى)

هـ - الأملاك العقارية الأخرى:

1: الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إن هذا الشرط الأخير من أصناف الأراضي لم يبين بدقة هذه الأراضي وهو طرح سليم للمشرع الجزائري، لكيلا يقع في حصر الأملاك العقارية التي يمكن أن تشكل الحافطة العقارية الاقتصادية.

ثانياً: الأصناف العقارية الغير خاضعة لأحكام القانون رقم 17-23:

يمتاز العقار الاقتصادي عن بعض المفاهيم المشابهة له، وهي التي سنأتي على بيانها فيما يلي:

أ - أصناف الأراضي الواردة في المادة الثالثة من القانون رقم 17-23 وهي:

1: الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، وهي كل أرض منتجة بتدخل الإنسان إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله⁽¹⁾، فهي تمنح كذلك عن طريق الامتياز والهدف منها ممارسة أنشطة استثمارية، اذ خصص لها المشرع القانون رقم 10-03، وزيادة عن اختلاف القانون المنظم لها فلها خصوصيات أخرى، من بينها أنها لا تمنح للأشخاص حاملي الجنسية الأجنبية خلافاً للعقار الاقتصادي.

2: الأراضي الواقعة داخل المساحات المنجمية، وأرضية المنجم حسب ما جاء في المادة الرابعة من القانون رقم 14-05⁽²⁾، هي مساحة من الأرض تشتمل على كل المنشآت السطحية الخاصة بالاستغلال المنجمي لا سيما منها منشآت الاستخراج ومعالجة الخامات المعدنية، الورشات وحظيرة العتاد، المصالح العامة والإدارية ومساحات المستودعات.

3: الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات، وتستغل هذه المساحات تجارياً

(1) أنظر المادة 4 من القانون رقم 90-25، مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج، ر، ج، ج، عدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر 1990، ص 1561، معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26، الموافق 25 سبتمبر سنة 1995، ج، ر، ج، ج، عدد 55، مؤرخة في 27 سبتمبر 1995، ص 11.

(2) أنظر المادة 4 من القانون رقم 14-05، مؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 24 فبراير سنة 2014، يتضمن قانون المناجم، ج، ر، ج، ج، عدد 18، مؤرخة في 30 مارس 2014، ص 3.

بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنظيم موارد المحروقات⁽¹⁾،

4: الأراضي المتواجدة داخل مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، ذلك أن هذه الأراضي تحتكرها الدولة وتخضع لتنظيم خاص.

5: الأراضي المخصصة لتربية الاحياء المائية، مثل الاحواض المخصصة لتربية الأسماك وغيرها من الثروة المائية.

6: الأراضي الواقعة في محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية، هذه الأخيرة تعرف بأنها هندسة معمارية تدل على حضارة معينة أو تطور هام أو حادثة تاريخية، أما عن المواقع الأثرية فهي مساحات مبنية أو غير مبنية ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية خصوصا منها المحميات الأثرية والحظائر الثقافية⁽²⁾.

7: الأراضي المخصصة للترقية العقارية كمشاريع الإسكان المدعومة من طرف الدولة، كمشاريع السكن الترقوي المدعم لكونها ذات طابع مزدوج اجتماعي واقتصادي.

8: الأراضي المخصصة للمشاريع الاستثمارية ذات الطابع العمومي، وهي تلك الأراضي التي تبادر الدولة بتجسيد عليها مشاريع ذات أبعاد عمومية، والعينة من هذه المشاريع المرافق العمومية.

ب – المناطق الحرة:

تم استبعاد المناطق الحرة من مجال تطبيق القانون 23-17، بالرغم من أنها كانت تخضع سابقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 93-12 (ملغى)⁽³⁾، وخصص لها قانون رقم 22-15

(1) أنظر المادة 2 من القانون رقم 19-13، مؤرخ في 14 ربيع الثاني عام 1441 الموافق 11 ديسمبر سنة 2019، ينظم نشاطات المحروقات، ج، ر، ج، ج، عدد 79، مؤرخة في 22 ديسمبر 2019، ص 8.

(2) أنظر المادتين 17، 28 من القانون رقم 98-04، مؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج، ر، ج، ج، عدد 44، مؤرخة في 17 يونيو 1998، ص 6، 8.

(3) أنظر الفصل الثاني من المرسوم التشريعي رقم 93-12، يتعلق بترقية الاستثمار، سالف الذكر، ص 7.

المحدد للقواعد المنظمة للمناطق الحرة (1).

ج - الأراضي الوقفية:

لا يخضع استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المنظمة بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213(2) لأحكام القانون رقم 17-23 بالرغم من أن لها نفس الهدف والخصائص مع العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، باستثناء أن الوقف لا يمكن التنازل عنه خلاف العقار الاقتصادي الذي يجوز التنازل عنه لصالح المستثمر، كما أن القائم على الأملاك الوقفية هي السلطة المكلفة بالأوقاف، بينما نجد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي المعنية بالعقار الاقتصادي.

الفرع الثالث: الأشخاص المعنية بالعقار الاقتصادي وسبل تحصيله

يُمنح العقار الاقتصادي لفئة محدودة من الأشخاص الذين خول لهم القانون الاستفادة من عقار اقتصادي تابع للأمولاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وهم المستثمرين الخاضعين لأحكام القانون رقم 18-22 (أولا)، بالإضافة للأشخاص العامة من هيئات وإدارات عمومية (ثانياً).

أولاً: الأشخاص المعنية بالاستفادة من العقار الاقتصادي

أ - المستثمرين الخاضعين لأحكام القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار:

بين المشرع الجزائري الأشخاص حاملي صفة المستثمر وذلك في نص المادة الخامسة

(1) أنظر المادة 2 من القانون رقم 15-22، مؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1443 الموافق 20 يوليو سنة 2022، يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة، ج، ر، ج، ج، عدد 49، مؤرخة في 20 يوليو 2022، " المناطق الحرة هي فضاءات محددة ضمن الإقليم الجمركي حيث تمارس بها نشاطات صناعية و/أو تجارية و/أو تقديم خدمات وهي خاضعة لأحكام هذا القانون" ، فبالرغم من أنها تشترك مع العقار الاقتصادي حول النشاطات التي تمارس عليها صناعية و/أو تجارية و/أو تقديم خدمات وتشترك في نفس الهدف ألا وهو جلب مختلف الاستثمارات، غير أن المادة 5 من نفس القانون صنفت المنطقة الحرة المنجزة على وعاء عقاري تابع للأمولاك الخاصة للدولة ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، ص 9.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 18-213، مؤرخ في 9 ذي الحجة عام 1439 الموافق 20 غشت سنة 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ج، ج، عدد 52، مؤرخة في 29 غشت 2018، ص

من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار على أنه " كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم، بمفهوم التنظيم الخاص بالصراف، ينجز استثمارا طبقا لأحكام هذا القانون"، فحسب هذه المادة فكل شخص طبيعي ينجز استثمارا أو شخص معنوي كالشركات والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كما يمكن أن تستفيد كذلك المؤسسات الناشئة أصحاب الأفكار الإبداعية من العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، تطبيقا لسياسة الدعم المنتهجة.

كما أن منح العقار الاقتصادي ليس حكرا على الاشخاص حاملي الجنسية الجزائرية، بل يمكن أن يستفيد الأجانب من عقار اقتصادي بغض النظر عن المركز الرئيسي لنشاطاتهم، وفي إحصائية على الموقع الرسمي للبنك الدولي (WB) فإن الاستثمار الأجنبي المباشر (صافي التدفقات الوافدة) لسنة 2023 قد ساهم من إجمالي الناتج المحلي بنسبة قدرها 0,5 بالمئة في الجزائر⁽¹⁾، فنظرا لمحدودية الاستثمارات وضآلة الإيرادات الناتجة عنها مقارنة مع الاستثمارات المحلية، إلا أن أهداف الاستثمار لا يمكن تحقيقها دون استثمارات أجنبية⁽²⁾، ونتطلع لنسبة أكبر خصوصا بعد صدور القانون الخاص بالعقار الاقتصادي، كما أن تدفقات الاستثمارات الأجنبية سترتفع نسبتها وما يؤكد ذلك هو حجم المشاريع المجسدة بعد منح الاوعية العقارية⁽³⁾.

(1) مجموعة البنك الدولي، الاستثمار الأجنبي المباشر، صافي التدفقات الوافدة (% من إجمالي الناتج المالي)، متاح على <https://rb.gy/xquc7l>، تم الاطلاع يوم 2025/03/15، على الساعة 03:03.

(2) أنظر المادة 2 من القانون رقم 22-18، يتعلق بالاستثمار" ترمي أحكام هذا القانون إلى تشجيع الاستثمار بهدف: تطوير قطاعات النشاطات ذات الأولوية وذات قيمة مضافة عالية، ضمان تنمية إقليمية مستدامة ومتوازنة، تامين الموارد الطبيعية والمواد الأولية المحلية، إعطاء الأفضلية للتحويل التكنولوجي وتطوير الابتكار واقتصاد المعرفة، تعميم استعمال التكنولوجيات الحديثة، تفعيل استحداث مناصب الشغل الدائمة وترقية كفاءات الموارد البشرية، تدعيم وتحسين تنافسية الاقتصاد الوطني وقدرته على التصدير"، سالف الذكر، ص 5.

(3) مصالح الوزير الأول، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، متاح على <https://rb.gy/efqvzr>، تم الاطلاع يوم 2025/04/04، ففي إحصائية للوكالة من الفاتح نوفمبر سنة 2022 لغاية 31 أوت 2024 بلغ عدد المشاريع المسجلة 9063 مشروع، حيث بلغت قيمة هذه المشاريع 4027,2 مليار دينار جزائري.

ب – المؤسسات والهيئات العمومية:

يمكن للمؤسسات والهيئات العمومية الاستفادة من العقار الاقتصادي بطريقة التخصيص، على الأصول العقارية المتبقية والأصول العقارية الفائضة التي سبق بيانها⁽¹⁾، غير أن المشرع لم يحدد بدقة نوع هذه المؤسسات أو طبيعتها فيما إذا كانت تستفيد من عملية التخصيص تلك المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، التي يكون الهدف منها تحقيق الربح من النشاطات والممارسات التي تقوم بها، أم المؤسسات الإدارية البحتة أم كليهما.

ثانياً: سبلُ تحصيل العقار الاقتصادي

يعتبر الحصول على العقار الموجه للاستثمار خطوة جوهرية بالنسبة لطالبي العقار أي المستثمرين دون غيرهم، وذلك باعتبار أن المؤسسات والهيئات العمومية التي تم ذكرها تستفيد من هذا العقار عن طريق التخصيص ووفق إجراءات خاصة.

أ – تسجيل الاستثمار:

ساير القانون رقم 17-23 قانون الاستثمار فيما يتعلق بإجراء التسجيل حينما أُقترن طلب المزايا في قانون الاستثمار بطلب العقار الاقتصادي في القانون رقم 17-23، وعليه عد لزاماً على الراغبين من الاستفادة من عقار اقتصادي التسجيل لاستيفاء ذلك، مع ضرورة الإشارة إلى أن التسجيل الوارد في القانون رقم 17-23 يختلف عما هو وارد في القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار.

ألحق الإجراءات الخاص بإيداع طلب الحصول على العقار الاقتصادي بإجراء التسجيل وهو ما يستشف من المرسوم التنفيذي رقم 23-487⁽²⁾ والذي جاء كالتالي “... ويجب على المترشح أن يقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة طبقاً للكيفية الآتية:

(1) أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، سالف الذكر، ص 8.

(2) أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يحدد كيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ج، ج، عدد 85، مؤرخة في 30 ديسمبر 2023، ص 10، 11.

تسجيلاً أولياً، يتمثل في ملء، عبر المنصة الرقمية، الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري، والمتمثلة في: * النشاط المزمع القيام به، * موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار، * مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع، ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية)، * ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع."، ويلاحظ بجلاء أن تسجيل طلب الحصول على عقار اقتصادي يعد أولياً ويكون سابقاً على التسجيل المنصوص عليه في قانون الاستثمار، ويكتسب التسجيل إلزاميته متى ما أراد المستثمر إيداع هذا الطلب.

ب - دراسة طلبات منح العقار الاقتصادي:

توضع قائمة الأملاك العقارية المتوفرة من حيث طبيعتها سواء كانت صناعية، سياحية، حضرية، مدة شهر واحد على المنصة الرقمية للمستثمر، لتمكين المستثمرين من معرفة خصائص الوعاء العقاري خصوصاً من حيث طبيعته كما سبق بيانه وموقعه ومساحته بدقة⁽¹⁾. استثنى المشرع الوسائل الأخرى لا سيما منها تلك المادية فيما تعلق بعملية إيداع طلب الحصول على العقار الاقتصادي، واعتمد في ذلك على المنصة الرقمية للمستثمر دون غيرها، فمفاد ذلك استبعاد العامل البشري فيما تعلق بمعالجة هذه الطلبات وبذلك تتم المعالجة بطريقة رقمية (آلية) بالاعتماد على شبكة تقييم المشاريع الاستثمارية، هذه الأخيرة التي تقوم آلياً باختيار المشاريع المتحصلة على أعلى النتائج لتلتقي مع العقار الذي اختاره المترشح صاحب الطلب وكل هذه العملية تتم في أجل لا يتجاوز (15) يوماً⁽²⁾.

تبدو محاولات المشرع الجزائري في خلق مناخ جاد للاستثمار واضحة، من خلال إختيار المستثمرين الجادين حتى في هذه المرحلة الأولية، بحيث لا يتم اعداد عقد الامتياز مباشرة بناء على نتائج شبكة التقييم، وانما يعد لفائدة المستثمر صاحب الطلب والقابل للحصول على

(1) أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، سالف الذكر، ص 8.

(2) أنظر المادتين 4، 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد كفيات منح الامتياز والتنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 11.

عقار اقتصادي مبدئياً وثيقة مؤقتة والتي تدعى بالمقرر المؤقت، التي لا يمكن التحجج بها للحصول على عقد الامتياز⁽¹⁾ لغاية التأكد من صحة المعلومات المقدمة ومدى مطابقتها، وهذا السعي من شأنه معالجة عبث بعض المتطفلين وفسح المجال لأصحاب المبادرات الحقيقية. تحتفظ المنصة الرقمية للمستثمر بقائمة احتياطية للطلبات المرسلة في حال ما تم إلغاء أحد المقررات المؤقتة، أو التي لم يتم أصحابها باستكمال باقي إجراءات التسجيل بغية إعداد المقرر النهائي والحصول على عقد الامتياز، ويستدعى صاحب النتيجة التي تلي المشروع الملغى للتسجيل وإعداد لصالحه عقد الامتياز.

ج – حيازة الملك العقاري:

بعد إعداد المقرر المؤقت والمقرر النهائي لفائدة المستثمر وصدور القرار بمنح الامتياز، يكتب المستثمر تصريح انه اطلع على دفتر الشروط واتخذه مرجعا له، بعدها يتجسد آخر إجراء وهو حيازة الملك العقاري، وتعرف الحيازة في فقه القانون المدني الفرنسي بأنها: "La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom." (2)، الحيازة حق التمتع بالشيء أو حق تملكه من طرف الحائز، أو من خلال شخص آخر يمتلكه نيابة عن الحائز"، وينطبق هذا التعريف على حالة حيازة الملك العقاري لصاحب الامتياز فهي تجيز له الاستعمال من ثم الانتفاع، وتجسد عملية الحيازة بمجرد ان تقوم مصالح الشباك الوحيد التابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإعداد محضر فور تسليم المستثمر عقد الامتياز⁽³⁾، بيد أن الحيازة هي آخر إجراء في عملية الحصول على العقار، فهذا السند يفيد أن المستثمر قد استوفى جميع الشروط القانونية وأن منح عقد الامتياز هو الاشهاد على ذلك.

(1) أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد كليات منح الامتياز والتنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 11.

(2) RÉPUBLIQUE FRANÇAISE, article 2255, chapitre Ier : Dispositions générales. (Articles 2255 à 2257), Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 – art.2.

(3) أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد كليات منح الامتياز والتنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 11.

المبحث الثاني: المؤسسات القائمة على العقار الاقتصادي

مر استغلال العقار الاقتصادي بعدد المراحل، وقد تميزت كل مرحلة بعدد القوانين التي حاولت تنظيمه ووضع الأطر المناسبة له، بالإضافة إلى المؤسسات والجهات التي تعنى به، غير أنه وفي كل مرة وإذا صح التعبير كان المشرع الجزائري ينصب الأجهزة الغير مؤهلة لذلك، أو يسند تسيير هذه المهمة لجهات معينة، التي بدورها لم تلتزم بالضوابط القانونية في تسيير العقار الاقتصادي كما لم تلتزم بمعايير جدية في إجراءات منحه، وقد نتج عن ذلك تعدد وتضخم الجهات المعنية بالعقار، مما جعل هذا الأخير محلا للإجراءات البيروقراطية من جهة ومحلا للمضاربة بعد منحه من جهة أخرى.

اعترف المشرع الجزائري بأن نجاح الجانب الإداري هو الذي من شأنه إنجاح تنظيم العقار الاقتصادي، وهو ما يستشف من القانونين رقم 22-18 والقانون رقم 23-17، حيث يوجد اليوم على المستوى الوطني مؤسستان تعنيان بالعقار الاقتصادي، أما المؤسسة الأولى فهي القائم الأول والاساسي على العقار الاقتصادي وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) (المطلب الأول)، أما المؤسسات الأخرى فتتمثل في الوكالات العمومية المختصة في العقار الاقتصادي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)

أنشأت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار سابقا تحت مسمى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)، بموجب أحكام المادة السادسة من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار (ملغى)⁽¹⁾، لتتغير تسميتها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) بموجب أحكام المادة 18 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، والوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وموضوعة تحت وصاية الوزير الأول

(1) أمر رقم 01-03، مؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج، ر، ج، عدد 47، مؤرخة في 22 غشت 2001، ص 4. (ملغى)

ومقرها بمدينة الجزائر⁽¹⁾، وللوكالة أجهزة تتبعها تقوم بتنظيم العمليات الواقعة على العقار الاقتصادي (الفرع الأول)، وتقوم من خلال هذه الأجهزة بممارسة مهامها (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى الصلاحيات الممنوحة لها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الأجهزة التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)

نعني بالأجهزة تلك الذراع العملية التي تمكن الوكالة (AAPI) من ممارسة مهامها على نحو فعال ويخدم المستثمرين وعليه وجب تحديدها (أولاً)، ودور هذه الأجهزة في حوكمة وترشيد استغلال العقار الاقتصادي (ثانياً)، وفي الأخير التحديات التي تواجه سير هذه الأجهزة (ثالثاً).

أولاً: تحديد الأجهزة التابعة للوكالة (AAPI)

تتبع الوكالة (AAPI) المنصة الرقمية للمستثمر (أ)، والشبابيك الوحيدة التابعة لها (ب).

أ – المنصة الرقمية للمستثمر:

هي عبارة عن أداة إلكترونية لتوجيه الاستثمارات منذ إيداء الرغبة في تسجيلها ويمتد هذا التوجيه حتى أثناء فترة الاستغلال من خلال عمليات مختلفة من المرافقة والمتابعة، ويكمن الهدف منها في إزالة كافة الوسائل المادية الكلاسيكية، بحيث تتم هذه العملية عبر شبكة الإنترنت مع تكييف الإجراءات الواجب إتباعها حسب نوع الاستثمار ونوع الطلبات، كما تكون هذه المنصة متصلة مع باقي الهيئات والإدارات المعنية بالفعل الاستثماري⁽²⁾، وبناء على ذلك ساير المشرع الجزائري التطور الحاصل في العالم من خلال استحداثه لهذه المنصة الرقمية.

ب – الشبابيك الوحيدة التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI):

(1) أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيورها، ج، ر، ج، ج، عدد 60، مؤرخة في 18 سبتمبر 2022، ص 6، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-111 مؤرخ في 13 مارس 2024، ج، ر، ج، ج، عدد 19، مؤرخة في 18 مارس 2024، ص 6.

(2) أنظر المادة 27، المصدر نفسه، ص 11.

تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهامها عبر شبابيك تم تفعيلها بدرجة أكبر مما كانت عليه سابقا، مما يعني أن الوكالة لا تقوم بمهامها بطريقة إدارية مباشرة وإنما عبر هذه الشبابيك، حيث تم ذكرها في المادة 18 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، حينما أتى المشرع على ذكر مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على النحو الآتي " تنشأ لدى الوكالة الشبابيك الوحيدة الآتية:

- الشبّاك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية،
- الشبّابيك الوحيدة اللامركزية.

يضم كل شبّاك ممثلين عن مختلف الإدارات والهيئات كالضرائب والجمارك والتعمير إلخ، أما فيما يتعلق بالاختصاص الإقليمي فيتمتع الشبّاك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية باختصاص وطني، واستنادا إلى نص المادة 19 من القانون رقم 22-18 فيلعب هذا الشبّاك دور المُخاطب والمحاور الوحيد للمستثمرين الأجانب أو المستثمرين الوطنيين الذين يتجاوز المبلغ المحدد للتكلفة الكلية لمشاريعهم (2) مليار دينار جزائري⁽¹⁾، بالنسبة للأشخاص الوطنية، ويوجد على المستوى المحلي وفي كل ولاية شبّابيك وحيدة والتي تدعى حسب قانون الاستثمار بالشبّابيك الوحيدة اللامركزية موجهة للمستثمرين الوطنيين (الجزائريين) التي تكون تكلفة مشاريعهم دون (2) مليار دينار جزائري وهو مبلغ التكلفة الكلية للمشروع.

ثانيا: دور هذه الأجهزة في حوكمة وترشيد استغلال العقار الاقتصادي

أ — بالنسبة للمنصة الرقمية للمستثمر:

1: التجسيد الفعلي للشفافية والمساواة بين المستثمرين من خلال توزيع الوفرة العقارية استناداً إلى معايير قانونية (شبكة التقييم).

2: زوال الترسبات الإدارية التي شكلتها البيروقراطية وتضخم الإدارات المتدخلّة في الفعل

(1) أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299، مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد كفاءات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكفاءات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج، ر، ج، ج، عدد 60، مؤرخة في 18 سبتمبر 2022، ص 12.

الاستثماري، وتسهيل وتسريع العملية الاستثمارية.

3: معالجة المعلومات المقدمة بشكل أدق لاتصالها المباشر مع باقي الإدارات، كما لعبت دورا هاما في تسهيل ولوج المستثمرين الراغبين في الاطلاع على الأوعية العقارية المتوفرة وفي أي وقت 24/24 ساعة و 7/7 أيام، فهي لا تخضع لا للقيود الزمانية ولا المكانية.

4: عبارة عن أداة للإشهار في أوساط رؤوس الأموال على الصعيد الوطني والدولي، حول قدرات الجزائر وبما تزخر به من الإمكانيات العقارية السانحة لتوطين الاستثمارات بأشكالها وأنواعها.

5: مساندة تطلعات المستثمرين من خلال عرض الوفرة العقارية المتوفرة والموجودة.

ب – بالنسبة للشبابيك الوحيدة التابعة للوكالة (AAPI):

1: تقريب الإدارة للمستثمر قدر الامكان خصوصا فيما تعلق بالتراخيص الوثائق الضرورية لاستغلال المستثمر للوعاء العقاري.

2: توحيد الجانب الإداري وتجنيد المستثمرين الوقوع في المد والجزر بين مختلف الإدارات والهيئات الأخرى.

3: تزويد المستثمرين بمختلف المعلومات والوثائق الضرورية المطلوبة لحيازة العقار الاقتصادي، والامتثال لأوامر وتعليمات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI).

4: المحافظة على الثروة العقارية من خلال اعلام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بكل ما قد يطرأ على العقارات الممنوحة.

ثالثا: التحديات التي تواجه سير أجهزة الوكالة (AAPI)

أ – التحديات القانونية: تتمثل التحديات القانونية في عدم مواكبة وملائمة النظام القانوني للتطورات الحاصلة في مجال الاستثمار، بالإضافة للتغيير المستمر لهذه القوانين والتي تكون عبارة عن عدم استقرار في النظام التشريعي، ومن أمثلة ذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم 111-24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 22-298، فعلى الرغم من كون التحديث

واجب في المجال القانوني، غير أن ذلك قد يمس بالبيئة الاستثمارية خصوصا إذا صدر التعديل في فترة وجيزة، والعكس من ذلك أين لا يقتصر الأمر على قوانين الاستثمار العامة أو الخاصة بل يمتد إلى قوانين أخرى قد وصلت إلى حد من الجمود، والتي أصبح من الواجب تعديلها ومن أمثلة ذلك قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتم سنة 1995، حيث يعد من القوانين الأصلية التي لها علاقة مباشرة بموضوع بحثنا.

ب – التحديات التقنية: يلحظ بجلاء عديد التحديات التي تعاني منها البيئة المحيطة بالمنظومة الاستثمارية ككل، لا سيما منها عدم استجابة مختلف القطاعات للتطور التكنولوجي، ونذكر منها على الخصوص تلك المتعلقة بتسيير أراضي الدولة أين نجدها مازالت في خضم التسيير التقليدي والملف الورقي، ففعالية عمل المنصة الرقمية للمستثمر والشبابيك الوحيدة رهن السير الحسن لهذه الإدارات، وانتقاء الوسائل الحديثة في التسيير تعني استهلاك عامل الزمن والذي من شأنه إعطاء صورة سلبية لمناخ الاستثمار في الجزائر.

ج – التحديات البشرية: يأتي على رأسها عامل الكفاءة البشري حيث يفتقر العديد من الموظفين والعمال المعنيين بسير العملية الاستثمارية سواء بشكل مباشر أو غير مباشر للكفاءة اللازمة، التي من شأنها مسايرة التطور المعمول به في مختلف الميادين، وقد يتولد الافتقار للكفاءة من الشح في البرامج التدريبية والتكوينية لهذه الأفراد ونقص الاحتكاك بالخبرات الأجنبية، ويوجد عامل آخر بشري يعد بحد ذاته تحديا من التحديات التي تواجهها الأجهزة المذكورة أعلاه، والمتمثل في مقاومة الأشخاص للتحديثات الجديدة و ذلك بتعطيل مصالح المستثمرين، والعينة في ذلك رخصة البناء التي لطالما كانت تمثل هاجسا أمام المستثمرين لإنجاز مشاريعهم.

الفرع الثاني: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)

تطبيقا لاستراتيجية الدولة في مجال الاستثمار التي يقترحها المجلس الوطني للاستثمار والتفويض الذي منحه الدولة للوكالة (AAPI) لتوجيه العقار الاقتصادي وتسييره، تكلف عبر شبابيكها الوحيد بمهام عديدة في إطار علاقاتها المباشرة مع المستثمرين (أولا)، أو تلك التي

تكون في ظل تعاون مع مختلف الإدارات والهيئات المتدخلة في الاستثمار (ثانياً)، ومهام أخرى تعنى بها (ثالثاً).

أولاً: مهام الوكالة (AAPI) في علاقاتها المباشرة مع المستثمرين

تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) مهام نصت عليها المادة 4 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 وهي كالتالي:

— تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمنح المستثمرين العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وتقوم بمنح عقود التنازل للمستثمرين، الأمر الذي يدل على تفرد الوكالة بمنح العقار الاقتصادي دون غيرها.

— السهر على مرافقة المستثمرين من خلال تمكينهم من الوصول للمعلومات والمعطيات الضرورية لتجسيد مشاريعهم ووضع تحت تصرفهم خدمة الاستشارات (أطرح انشغالاتي)، وتلعب الوكالة دور المرافق بالنسبة للمستثمرين لدى الإدارات الأخرى المعنية بفعل الاستثمار، — السهر على متابعة المستثمرين خلال فترة الإنجاز خصوصا فيما تعلق بمدى التزامهم بدفتر الشروط، بالإضافة لمعالجة التظلمات المقدمة من طرف المستثمرين، وعلى ذكر مهامها في نفس المادة فهي متابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، إذ يمكن القول أن المرافقة هي التي تكون إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، خلاف المتابعة التي تمتد حتى بعد تحويل الامتياز إلى تنازل، وبالتالي أنى يمكن تفسير دراية الوكالة إذا تم تغيير وجهة العقار الاقتصادي أم لا.

— تقوم الوكالة بفسخ عقد الامتياز عن طريق شباكها الوحيد إما باتفاق بينها وبين المستثمر بالتراضي، أو في حالة إخلال المستثمر ببنود دفتر الشروط ويترتب على ذلك الفسخ بصفة انفرادية.

ثانياً: مهام الوكالة (AAPI) في علاقاتها مع الإدارات والهيئات ذات الصلة بالاستثمار

— تقوم الوكالة بالتشاور مع القطاعات المعنية بتهيئة العقار الاقتصادي، وهذه السياسة تفيد بأنها على اتصال دائم ومستمر مع هذه القطاعات من أجل توجيه الوفرة العقارية، كما تقوم

بتسيير هذه الأخيرة وترقيتها من أجل منحها عن طريق الامتياز لفائدة المستثمرين.

— التشاور مع القائمين على المستوى المحلي وهم الولاية بشأن تحديد المشاريع الاستثمارية القابلة للحصول على العقار الاقتصادي، باعتبارهم الأدرى بخصوصيات وطبيعة النشاطات الملائمة التي تتناسب مع المنطقة، مع الأخذ بعين الاعتبار النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة.

— تساهم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتنسيق مع مختلف الإدارات في إعداد أدوات التعمير بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار، وفق نظرة اقتصادية تمكن من توفير أوعية عقارية مشجعة للاستثمار وليست منفرة⁽¹⁾.

ثالثا: المهام الأخرى للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)

— تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي لمنح الامتياز عليها، هذه المهمة جوهرية لأن انعدام التسيير المنظم والترقية والتطوير وفق مقتضيات العصر يجعل من المهام السابقة لا معنى لها، والانتكاسة السابقة ليست ببعيد.

— مسك سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار والمتضمن خصائص كل ملك عقاري وتحيينه كلما دعت الضرورة ذلك، وهذه العملية تقوم بها الوكالة دوريا.

— اكتساب العقارات لحساب الدولة ذي الملكية الخاصة التي ترى أنها ملائمة لأن تكون موضوع تجسيد مشاريع استثمارية، ولها كامل التقدير في ذلك.

— ممارسة حق الشفعة باسم الدولة، على العقارات التي تعود ملكيتها لأشخاص خاضعين للقانون الخاص وتكون قابلة لاحتضان المشاريع الاستثمارية، ولم يأتي المشرع الجزائري على ذكر الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي في المرسوم التنفيذي رقم 24-111.

(1) أنظر المادة 4 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، سالف الذكر، ص 6، 7.

— إعداد تقرير ثلاثي عن حصيلة نشاطاتها بالإضافة إلى التقرير السنوي الذي يرسل إلى الوزير الأول، هذا التقرير الذي بناء عليه يقترح المجلس الوطني للاستثمار استراتيجية الدولة في مجال الاستثمار⁽¹⁾.

الفرع الثالث: صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)

فوضت الدولة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحيات عديدة تمكنها من القيام بعملها بفعالية دون تدخل من الجهات الإدارية الأخرى حيث أن هذه الصلاحيات برزت بصدور القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، إذ كانت صلاحيات الوكالة سابقا محدودة بينما كان المجلس الوطني للاستثمار (CNI) يمثل حصة الأسد من خلال احتكاره لعديد الصلاحيات، أما عن صلاحيات الوكالة في ظل القانون 17-23 فيمكن استنتاجها كما يلي:

— يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اتخاذ جميع القرارات والتدابير المباشرة التي تراها ملائمة باعتبارها جهازا تنفيذيا في مجال العقار الاقتصادي.

— للوكالة صلاحية اقتناء أي عقار تراه مناسبا لاستقبال مشروع استثماري، كما يمكنها ممارسة حق الشفعة باسم الدولة على الأملاك العقارية القابلة لاحتضان المشاريع الاستثمارية.

— التقدير المسبق للاحتياجات العقارية حسب الطلب المقدم من قبل المستثمرين.

— صلاحية اصدار قرارات منح عقود الامتياز بالإضافة إلى تحويلها إلى تنازل.

— سحب المزايا أو منحها بالنسبة للمستثمرين الذين استفادوا من أوعية عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما يجوز لها القيام بصفة انفرادية بفسخ عقد الامتياز، واستعادة الأراضي لفائدة الدولة⁽²⁾ متى قدرت وجود إخلال بالالتزامات من جانب المستثمرين.

(1) أنظر المادتين 8، 10 من القانون رقم 17-23، يحدد كفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 7.

(2) أنظر المادة 11، المصدر نفسه، وجه المشرع الجزائري الأراضي التي تم استعادتها من المستثمرين المخلين بالتزاماتهم للدولة، ومصطلح الدولة يعد مطاطا أي لا يمكن معه تحديد مصير العقار المسترجع بدقة، والطرح السليم هو استعادة هذه الأراضي وإدراجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وبالضبط حافظة العقار الاقتصادي كونها تتوفر على مختلف المقومات التي تفتقر لها عدة أراضي تحوزها الدولة وجاهزة لأن تكون موضوع منح في إطار تطبيق أحكام هذا القانون، ص 7.

— تمثيل الجزائر في المحافل الدولية والمنتديات لإعطاء الصورة الأمثل للاستثمار في الجزائر. ومن جانبنا نرى أن الجديد الذي أتى به قانون الاستثمار ليس التحفيزات والمزايا لكون قوانين الاستثمار السابقة قد تضمنت كلها، بل الجديد هو الإطار المؤسسي الذي عرف تغييرا جذريا من خلال إبراز أكثر لدور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) في مجال الاستثمار بشكل عام، والعقار الاقتصادي بشكل خاص.

المطلب الثاني: الوكالات العمومية المختصة في العقار الاقتصادي

إن عملية تفعيل العقار الاقتصادي الموجود والمتوفر لكن غير المهيا حال دون تحقيق الأهداف المرجوة في مجال الاستثمار، فسابقا كانت تسيير هذه الأملاك العقارية من قبل مختلف المؤسسات كالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF)، والوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وعليه عمد المشرع الجزائري إلى إنشاء وكالات عمومية مختصة في تهيئة وتسيير العقار الاقتصادي، حيث جاء في المادة السابعة من القانون رقم 17-23 أن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية يهيا من طرف هذه الوكالات، وهي الوكالة الوطنية للعقار الصناعي (الفرع الأول)، والوكالة الوطنية للعقار السياحي (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى الوكالة الوطنية للعقار الحضري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

استحدث المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488⁽¹⁾، المسؤولة عن المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية، وعليه سيتعين تعريفها (أولا)، وذكر مهامها (ثانيا)، والصلاحيات الممنوحة لها (ثالثا).

أولا: تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تعد الوكالة الوطنية للعقار الصناعي حسب المادة الثانية والثالثة من المرسوم التنفيذي

(1) مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج، ر، ج، ج، عدد 85، مؤرخة في 30 ديسمبر 2023، ص 24.

رقم 23-488، مؤسسة عمومية ذات طبيعة صناعية وتجارية، كما تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، الأمر الذي يعطيها حرية أكثر في ممارسة مهامها كما أنها ذو طبيعة اقتصادية، الأمر الذي يجعلها تضطلع بمهام تتجاوز مهام التسيير الإداري والتي سنأتي على ذكرها لاحقاً، وتتبع الوكالة وزارة الصناعة حيث توضع لدى الوزير المكلف بالصناعة ومقرها بمدينة الجزائر.

ثانياً: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تكلف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 بما يلي:

– التهيئة والربط الداخلي والخارجي بالطرق ومختلف الشبكات بالتنسيق مع القطاعات المعنية للعقار الصناعي التابع لأملاك الدولة الخاصة، الذي يتكون من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية الذين سبق شرحهم، وبمناسبة ذكر مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي لم يتطرق المشرع في ذلك للمؤسسات العمومية الاقتصادية المتبقية والفائضة، بالرغم من أن المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 نصت على أن تحل الوكالة محل حقوق والتزامات الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) في ممارسة مهامها، وأن هذه الأخيرة كانت تسيير الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁽¹⁾.

يدفعنا ذلك للإدلاء بملاحظتين: تتمثل الأولى في خروج أصناف الأراضي التي كانت تابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية من مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، والملاحظة الثانية تتمحور حول أن هذه الأصول لا تحتاج للتهيئة لأنها هيئت سابقاً وقت استخدامها من

(1) أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج، ر، ج، ج، عدد 27، مؤرخة في 6 مايو 2009، ص 18. (ملغى)

قبل هذه المؤسسات، إن كان كذلك فهذا الطرح ليس سليم من الناحية العملية خصوصا وأن المشرع الجزائري يريد جلب الاستثمارات، وتهيئة الأرضية يجب أن تكون وفق متطلبات ومعايير معمول بها دوليا، لأن أدنى تفكير من جانب المستثمرين بشأن تهيئة الأرضية، ستكون سببا في إحجام العديد منهم عن تجسيد مشاريعهم في الجزائر.

— إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وصيانتها أي التي لم تتجح سابقا أو المسترجعة منها، وهذه المهمة تعكس الجانب المظلم لمنح الأراضي سابقا، والتي لم يفي بشأنها المستثمرون بالتزاماتهم، سواء منها التي تركت على حالها أو التي استعملت في غير ما منحت من أجله، ليأتي دور الوكالة الوطنية للعقار الصناعي لإعادة بعثها من جديد بغية تلبية طلبات المستثمرين الراغبين في تجسيد مشاريع استثمارية حقيقية.

— تسيير واستغلال المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكذا المساحات المشتركة وملحقاتها، كما تلعب دور المراقب من خلال حماية العقار الصناعي والمحافظة عليه، كل ذلك قصد توفير بيئة اقتصادية ملائمة.

— مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار الصناعي وبالمتعاملين الاقتصاديين المواطنين بالمناطق الصناعية، كما تقوم بجرد هذه الأراضي، وهذه المهمة تدفعنا للتساؤل حول مدى إمكانية توفيق هذه الوكالة واضطلاعها للقيام بعملية الجرد، باعتبارها مهمة دقيقة بالنظر لمركزها على المستوى الوطني، الأمر الذي عالجته المشرع الجزائري من خلال إمكانية إنشاء ملحقات وفروع تابعة لها عبر كامل التراب الوطني.

— يمكن أن تكلف الوكالة من قبل الدولة فيما يخص المشاريع ذات الأهمية بمهمة صاحب مشروع منتدب.⁽¹⁾

ثالثا: صلاحيات الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

للوكالة صلاحيات منحها المشرع الجزائري بالتحديد في نص المادة 7 من المرسوم

(1) أنظر المادتين 6، 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ص 25، سالف الذكر.

التنفيذي رقم 23-488 والتي سنأتي على بيانها كالتالي:

— تقوم الوكالة سواء بمفردها أو بموجب شراكة تطوير فضاءات نشاطات متعددة الخدمات، قد تضم هياكل أو بنايات موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة للمؤسسات والمستثمرين، ويكون الهدف من التأجير هو التخفيف على المؤسسات والمستثمرين في إطار تشجيع الاستثمار، وقد نصت على ذلك أيضا المادة 27 من القانون رقم 08-14 " يتم تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.....، وإما بتفويض في إطار تعاقدية، من طرف هيئات عمومية أو خاصة متخصصة....".

— انشاء العقارات للاستخدام التجاري، وهو الأمر الذي يعكس طبيعة عملها الذي لا يقتصر على التسيير الإداري لهذه العقارات، بل تكلف كذلك باستحداث عقارات قصد توجيهها للاستعمال التجاري والصناعي.

— إمكانية انشاء ملحقات وفروع تابعة لها عبر كامل التراب الوطني، مما يسهل عليها متابعة العقار الصناعي عن كثب⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

تزرخ الجزائر على مساحات ومناطق سياحية لا يستهان بها سواء تلك منها المتعلقة بالسياحة الساحلية أو السياحة الجنوبية، والتي عرفت مؤخرا إبداء كبير من جانب المستثمرين لرغبتهم في إنجاز مشاريعهم في تلك المناطق، وتلبية لذلك قام المشرع الجزائري بتتصيب الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتعريفها (أولا)، وذكر المهام المنوطة بها (ثانيا)، بالإضافة إلى صلاحياتها (ثالثا).

أولا: تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي

الوكالة الوطنية للعقار السياحي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية ومستقلة ماليا، أما فيما يخص التنظيم فتخضع الوكالة في علاقتها مع الدولة

(1) أنظر المادتين 8، 14، من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، سالف الذكر، ص 25، 26.

للقواعد المطبقة على الإدارة في حين تعد تاجرا في علاقتها مع الغير، كما توضع تحت الوزير المكلف بالسياحة ويحدد مقرها بمدينة الجزائر⁽¹⁾.

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي

بعد وأن كانت في السابق الوكالة الوطنية لتطوير السياحة التي تم إلغائها، تضطلع بالعديد من المهام في مجال العقار السياحي، باعتبارها هيئة اتخاذ قرار وقد تجسد ذلك في قيامها بمهام مباشرة، ففي مرحلة سابقة كان لا يمنح الامتياز لفائدة المستثمرين على الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي إلا بعد موافقتها⁽²⁾، بالإضافة إلى مهمة إعادة بيع وتأجير الأراضي لفائدة المستثمرين داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية⁽³⁾، أما عن مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي الحالية فهي:

– فيما يخص العقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، تقوم الوكالة ولفائدة الدولة بتهيئته وأشغال الربط الداخلي والخارجي بالطرق والشبكات المختلفة بالتنسيق مع القطاعات المعنية، كما تقوم بحمايته والمحافظة عليه، وهو ما يعكس طبيعة عملها القائم على أساس تهيئة هذه الأراضي.

– اعداد أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية، مثل تحديد طبيعة المشاريع كالفنادق وغيرها من المنشآت السياحية، كما تقوم بتحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية حفاظا على الوجهة السياحية وتأهيلها بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

(1) أنظر المادة 2، 3، 4، من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445، الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج، ر، ج، ج، عدد 85، مؤرخة في 30 ديسمبر 2023، ص 30.

(2) أنظر المادة 34 من القانون رقم 12-12، مؤرخ في 12 صفر عام 1434 الموافق 26 ديسمبر سنة 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج، ر، ج، ج، عدد 72، مؤرخة في 30 ديسمبر 2012، ص 12.

(3) أنظر المادة 18 من القانون رقم 03-03، مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج، ر، ج، ج، عدد 11، مؤرخة في 19 فبراير 2003، ص 16. (ملغى)

— تقوم بتسيير واستغلال الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، بالإضافة لصيانتها مما يضمن استدامة أكثر لهذه الأراضي.

— مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار السياحي وتحديثها وكذا بالمتعاملين الاقتصاديين أصحاب المشاريع الوطنيين بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

— يمكن أن تؤدي الوكالة الوطنية للعقار السياحي مهمة صاحب مشروع مندوب للبرامج و/أو العمليات ذات الصلة بنشاطها التي تكلف بها من قبل الدولة.⁽¹⁾

ثالثا: صلاحيات الوكالة الوطنية للعقار السياحي

— تطوير بمفردها، أو بموجب شراكة مع محليين أو أجانب فضاءات نشاطات متعددة الخدمات، بحيث تكون تحتوي على المرافق التي تعمل على جذب والمستثمرين ونتيجة لذلك جذب السياح، وكذلك تطوير هياكل أو بنايات موجهة للتأجير كل ذلك بحسب احتياجات المستثمرين وحسب الطلب.

— يخول للوكالة الوطنية للعقار السياحي إمكانية إنشاء العقارات للاستخدام التجاري، وتكون هذه المهمة أولية على سابقتها لأن إنشاء هذه العقارات يترتب عليها لاحقا تأجيرها من قبل نفس الوكالة لفائدة للمستثمرين، ويدخل ذلك في إطار علاقاتها التجارية مع الغير وفق ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 23-489.

— صلاحية إنشاء فروع وملحقات عبر كامل التراب الوطني⁽²⁾، في حين صرح المدير العام للوكالة الوطنية للعقار السياحي بأنه تم إنشاء ملحقتان في الشرق والغرب، ومخطط لإنشاء خمس ملحقات أخرى لتغطية الأقطاب السياحية المصنفة، كل ذلك تطبيقا للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030⁽³⁾.

(1) أنظر المادتين 5، 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها.

(2) أنظر المادتين 7، 16 المصدر نفسه، ص 31، 32.

(3) هذه تفاصيل المهام الجديدة للوكالة الوطنية للعقار السياحي، الوطنية Elwatania Tv، متاح على <https://rb.gy/ah3i32>، تم الاطلاع يوم 2025/03/30، على الساعة 15:07.

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري

جاء في المرسوم التنفيذي رقم 23-490⁽¹⁾ المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، تعريفاً للوكالة الوطنية للعقار الحضري (أولاً)، ثم مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري (ثانياً)، وأخيراً صلاحيات الوكالة الوطنية للعقار الحضري (ثالثاً).

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية للعقار الحضري

الوكالة الوطنية للعقار الحضري مؤسسة عمومية ذات طبيعة صناعية وتجارية تتمتع بالشخصية المعنوية ومستقلة مالياً، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران وحدد مقرها في مدينة الجزائر، وتخضع للقانون التجاري في ممارسة نشاطاتها مع الغير وبالمقابل تخضع لرقابة الدولة⁽²⁾، ويبدو أن المشرع الجزائري على إثر هذا المرسوم أشار إلى العقار الحضري من جهة والعقار الحضري الاقتصادي الموجه للاستثمار من جهة أخرى، وكلاهما يندرج ضمن العقار الاقتصادي.

ثانياً: مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري

تكلف الوكالة الوطنية للعقار الحضري بمهام أوكلت لها من طرف المشرع الجزائري، الذي اعتمد تقسيم هذا الصنف من الأراضي للعقار الحضري (أ)، والعقار الاقتصادي (ب).

أ – مهام الوكالة في إطار العقار الحضري

– تحديد الأراضي التي يمكن أن تشكل عقاراً حضرياً والقيام بتعبئته وتهيئته، والتعبئة تشير إلى تكوين حافظة عقارية جاهزة، وتستند في قيامها بذلك لتوجيهات تهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير بغرض إنتاج عقار حضري قابل للبناء وخال من أي قيود.

– إجراء جرد للعقار الحضري بالاعتماد على بيانات مصالح أملاك الدولة والمحافظات العقارية

(1) مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28 ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء

الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج، ر، ج، ج، عدد 85، مؤرخة في 30 ديسمبر 2023، ص 35.

(2) أنظر المواد 1، 2، 3، 4، المصدر نفسه، ص 35.

ومسح الأراضي، ومراقبة سوق العقار الحضري مع إمكانية انشاء تجمعات جديدة. — تسخير العقار الحضري في حال إنشاء مشاريع ذات مصلحة وطنية أو تلك التي تصنف ضمن المنفعة العمومية، وبناء عليه تستفيد الوكالة الوطنية للعقار الحضري من إعادة التصنيف، هذه العملية التي تأتي في شكل تغيير طبيعة العقار كمثال عقار فلاحى أعيد تصنيفه وأضحى يدرج ضمن العقار الحضري، كما تستفيد من ممارسة الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على هذه الأراضي المملوكة للخوادم، والجدير بالذكر أن (إعادة التصنيف والشفعة ونزع الملكية) إنما لا تقوم بهم الوكالة الوطنية للعقار الحضري، بل تستفيد من آثار ونتائج هذه العمليات.

— ترقية الأوعية العقارية لصالح الدولة لإنجاز عمليات المحددة في برامج المشاريع على مدى السنوات.

ب — مهام الوكالة في إطار العقار الحضري الاقتصادي

— وضع الحافظة الخاصة بالعقار الحضري الاقتصادي المزمع تهيئته، تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وهو الجرد الذي ترسله الوكالة الوطنية للعقار الحضري إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، هذه الأخيرة بمثابة وسيط والتي بدورها تضعه تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

— تهيئة العقار الحضري الاقتصادي المعبأ و/أو المقتنى من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، والعقار المعبأ هو العقار الموجود والمتوفر على مستوى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتهيئة العقار الذي تم اقتنائه من جانب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من طرف أشخاص القانون الخاص.

— وضع المعلومات المتعلقة بوفرة العقار الحضري الاقتصادي الموجه للاستثمار التي عملت على تهيئته تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁽¹⁾، فكل العمليات وضمائنا لنجاحها

(1) أنظر المادتين 13، 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ص 37، سالف الذكر.

تستلزم تحيين وتحديث المعلومات الخاصة بالعقار الحضري من حيث وفرته كلما استلزم الأمر ذلك، ليكون تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لتوجيهه بغية منحه للمستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

ثالثا: صلاحيات الوكالة الوطنية للعقار الحضري

— استحداث العقارات الواقعة داخل التجمعات الحضرية وتطويرها وفق النسيج العمراني الحديث باستعمال الغلاف المالي الذي خصص لها من طرف الدولة.

— تتوج الوكالة الوطنية للعقار الحضري بلجنة تقنية خاصة بإبداء الرأي في المسائل التقنية من شأنها مساعدة الوكالة في مهامها، ويبدو تخلي المشرع عن لجنة الاشراف المكلفة سابقا بعدة مهام على المستوى الولائي⁽¹⁾، حيث أبقى على اللجنة التقنية التي وسع من نطاق عملها ليشمل الاختصاص الوطني.

— إمكانية إنشاء الفروع والملحقات التابعة للوكالة الوطنية للعقار الحضري على مستوى كامل التراب الوطني.

— صلاحية مسك مشاريع عن كل العمليات المتعلقة بنشاطها والمفوضة لها من طرف الدولة⁽²⁾.
— صلاحية استخدام العقارات التي أعيد تصنيفها وتلك المنزوعة من أصحابها تحقيقا للمنفعة العمومية، أو تلك التي مارست عليها الدولة حق الشفعة⁽³⁾.

بناء على ما سبق فإن الدور الأساسي للوكالات العمومية المختصة في العقار الاقتصادي هو التهيئة والتسيير، وهذا الدور يتقل كاهل الخزينة العمومية خصوصا أن عمليات التهيئة تكلف مبالغ طائلة، غير أنه يجب ألا نضيِّق من زاوية النظر فمن زاوية أخرى يغني نجاح

(1) أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 16-55، مؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1437 الموافق أول فبراير سنة 2016، يحدد شروط وكيفية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، ج، ر، ج، ج، عدد 07، مؤرخة في 7 فبراير 2016، ص 13. (ملغى)

(2) أنظر المواد 16، 17، 26، من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ص 37، 38، سالف الذكر.

(3) أنظر المادة 13، المصدر نفسه، ص 36.

الاستثمارات لاسيما منها تلك المهيكلة والاستثمارات الأخرى التي تحقق بدرجة كبيرة الأهداف التي سطرها قانون الاستثمار عن هذه التكاليف، ويمكن وصف هذه العملية كما لو أن الجزائر تستثمر هي الأخرى في هذه الأراضي عن طريق تهيئتها بما يسهم في تحقيق تنمية مستدامة وشاملة.

خلاصة الفصل الأول:

استخلاصا لما سبق تظهر بصفة جلية جهود المشرع الجزائري في استقطاب الاستثمارات عن طريق تحديد العقار الاقتصادي وتفعيله في الحلقة الاستثمارية، وذلك بالاعتماد على نظرة استشرافية مستقبلية ووفق معايير دولية، من شأنها جعل من هذا المورد الحيوي أداة فعالة في توفير بيئة ملائمة لتوطين الاستثمارات الوطنية والأجنبية، وقد بدأت ملامح هذه النظرة الاستشرافية منذ صدور القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، وأعقبه القانون المتعلق بالعقار الاقتصادي رقم 17-23.

بيد أن المشرع الجزائري كشف عن ماهية العقار الاقتصادي بأن بادر بتعريفه وتحديد وظيفته القانونية حين عدّه من قبيل الضمانات، وحدد بدقة أصناف الأراضي التي تعد من مكوناته من عدمها، واتضح من خلال ما سبق بأن هذه الأراضي تكتسب شروطا خاصة لتعد عقارا اقتصاديا، وأنها بذلك ليست حكرا على المستثمرين إذ يمكن أن تستفيد الهيئات والإدارات العمومية من هذه الأراضي، لكن وفق طريقة منح أطلق عليها المشرع مصطلح التخصيص، وقد رافق كل ما سبق الجانب الإداري الذي له الدور الأكبر في حوكمة وترشيد استغلال العقار الاقتصادي، ممثلا في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، بالإضافة للمؤسسات العمومية التي كلفت بشكل أساسي بتهيئة العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة.

الفصل الثاني

الآليات القانونية لتوجيه العقار الاقتصادي وآثار استغلاله

شهد العقار الاقتصادي في الجزائر وفي فترات سابقة قبل صدور القانون رقم 17-23 تذبذبا في الاستغلال، الذي نعني به عدم الاستقرار وقد تجسد ذلك في الاستراتيجية التي اتبعتها المشرع الجزائري، المتمثلة في كثرة النصوص القانونية والتعديلات التي صدرت بشأنه، حيث كان هذا التوجه محاولة منه لتعزيز مكانة الجزائر وسعيها منه لاستقطاب الاستثمارات بمختلف أشكالها.

خلاف ذلك باءت هذه الاستراتيجية بالفشل كما أنها لم تكن كافية لمواجهة هذه الثغرات، مما أدى بضياع حقوق الدولة من جهة وحقوق المستثمرين من جهة أخرى، فبدلا من جعل العقار الاقتصادي عامل جذب أصبح يمثل عامل تخوف حتى بالنسبة للاستثمارات المحلية، مما أدى إلى نزوح الاستثمار نحو دول أخرى وقيام الأشخاص حاملي المشاريع المزمع توطينها في الجزائر إلى استثمار أموالهم في الخارج، وهذا الأثر كان له وقع حاد على الاقتصاد الجزائري، تجسد في استنزاف للعملة الوطنية وشح في العملة الصعبة، مما أبان على سياسات لا تتلاءم مع هذا النوع من الثروة الغير متجددة وهو العقار الاقتصادي.

من خلال التجربة السابقة باشر المشرع الجزائري سلسلة الإصلاحات بإصداره القانون رقم 17-23، بغية تذييل المعوقات التي كانت تواجه استغلال العقار الاقتصادي و لمعالجة النقائص التي حالت دون تحقيق الأهداف الاقتصادية، بالإضافة إلى المراسيم التنفيذية التي صدرت بعد حوالي شهر واحد نظرا لجدية هذا الموضوع، وقد حمل هذا القانون في طياته جملة من المستجدات و التعديلات التي خاطبت المستثمرين طالبي العقار الاقتصادي كونهم المعنيين بهذه الإصلاحات، ومن خلال ما سبق يدفعنا الموضوع لمعرفة الإستراتيجية التي انتهجها المشرع الجزائري ممثلة في آليات استغلال العقار الاقتصادي (المبحث الأول)، وفيما يلي الآثار القانونية المترتبة عن منح العقار الاقتصادي (المبحث الثاني).

المبحث الأول: آليات استغلال العقار الاقتصادي

إن قياس مدى نجاعة وفاعلية العقار الاقتصادي في جذب الاستثمارات ورؤوس الأموال، إنما يتحدد من خلال مدى توفيق المشرع الجزائري في وضع الآليات التي يتم من خلالها استغلال هذه العقارات، خصوصا أن هذا الأخير عرف عدة تجارب في الجزائر، ما جعل المشرع يأخذ في الحسبان هذه التجارب لاستدراك النقائص التي سبق وأن عاينها ملف العقار الاقتصادي، هذا الأمر وإن دل على شيء إنما يدل على ضرورة وضع الآليات الملائمة التي تخدم استغلاله بناء على أبعاد قانونية اقتصادية.

لا تقتصر الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري في الجوانب القانونية أي إصدار مختلف النصوص التشريعية والقانونية، بل تتجاوز ذلك حتى منها الجوانب الإدارية ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كما سبق بيانه، والجوانب الفنية فيما تعلق منها بدديناميكية تخدم العقار الاقتصادي، وكاستجابة لذلك رسم المشرع الجزائري مخطط عمل هذه الآليات لمعالجة اشكالان رئيسيان هما عدم توفر أوعية عقارية لفائدة المستثمرين، مما جعل المشرع الجزائري يكرس آليات قانونية لتشكيل حافظة العقار الاقتصادي (المطلب الأول)، بالإضافة إلى تفعيله خدمة للاستثمار ومعالجة ظاهرة استنزافه من خلال آليات قانونية لمنح العقار الاقتصادي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الآليات القانونية لتشكيل حافظة العقار الاقتصادي

بادئ ذي بدء فإن تجسيد المشاريع الاستثمارية يستوجب توافر أوعية عقارية مجهزة تحتضن هذه المشاريع، وهو الأمر الذي عانى منه المستثمرون سابقا نتيجة الندرة التي عرفها العقار الاقتصادي، الأمر الذي جعل الجزائر من الوجهات الغير مرغوب فيها كدولة مضيفة للاستثمارات، وهذا ما يفسر المعادلة القائلة بلا وجود لعقار إذا لا وجود لاستثمار، حيث أصبح توفير أوعية عقارية لاستقبال المشاريع الاستثمارية ضرورة ملحة، وعليه جند المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 23-17 الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بهذه المهمة،

المتعلقة بتشكيل العقار الاقتصادي، سواء بالطريق العادي بمنحها صلاحية اكتساب العقار القابل لاحتضان المشاريع الاستثمارية (الفرع الأول)، أو بطريق استثنائي عن طريق تمكينها من ممارسة حق الشفعة الإدارية على الأملاك العقارية (الفرع الثاني)، زيادة على تطهير واسترجاع الأملاك العقارية الممنوحة قبل صدور القانون رقم 23-17 (الفرع الثالث).

الفرع الأول: اكتساب العقار القابل لاحتضان المشاريع الاستثمارية

(الطريق العادي)

إن الأصل في منح الاوعية العقارية يكون من محفظة الدولة وهي الأراضي المتوفرة التابعة لأملكها الخاصة، لكن قد يحدث وأن هذه الحافظة لا تلبى طلبات المستثمرين مما يجعل الدولة ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، تبحث عن بدائل لتوفيره من خلال اكتسابه من الخواص، وعليه سنحاول فهم طبيعة الاكتساب من خلال تعريفه (أولاً)، وإجراءات ممارسة عملية الاكتساب (ثانياً)، والغاية من عملية الاكتساب (ثالثاً).

أولاً: تعريف الاكتساب

ورد مصطلح الاكتساب في المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 كآتي " في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة يمكن أن تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار طبقاً لأحكام المادة 8 من القانون رقم 23-17.... باكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة لفائدة الدولة"، وتوحي الطبيعة القانونية للإجراء الخاص بالاكتساب الذي اعتمده المشرع لعقد البيع الذي يكون من جانب صاحب الملكية الخاصة للعقار، والافتناء التي تبادر به الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، فبالرجوع للقواعد العامة نظم المشرع الجزائري عقد البيع في المواد من 351 إلى 396 من القانون المدني، وفي تعريفه لعقد البيع على أنه ذلك العقد الذي يلتزم بمقتضاه نقل ملكية شيء من شخص يسمى البائع إلى شخص آخر يسمى المشتري مقابل ثمن نقدي محدد، وهو من التصرفات الناقلة

للملكية⁽¹⁾، كما تعد آلية الاكتساب من الطرق العادية لتشكيل حافظة العقار الاقتصادي.

ثانيا: إجراءات ممارسة آلية الاكتساب

تبادر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) باكتساب الملك العقاري محل البيع، الذي تعود ملكيته لشخص من أشخاص القانون الخاص أي الحائز على سند ملكية هذا العقار، وهو ما يفهم من نص المادة 8 من القانون 17-23 التي نصت على اكتساب العقار لفائدة الدولة شرط أن يكون هذا العقار قابلا لاحتضان مشروع استثماري، ففي الظاهر وعند قراءتنا لهذه المادة بدا لنا أن الوكالة يمكنها أن تبادر في أي وقت باكتساب أي ملك عقاري تتوفر فيه مقومات تجعل منه قابلا لاحتضان مشروع استثماري، غير أن المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 اشترطت لممارسة عملية الاكتساب أن لا يكون العقار الاقتصادي متوفرا، من خلال جملة " في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي"، فمن وجهة نظر أخرى فإن عملية الاكتساب في هذه الحالة تدفعنا للتساؤل حول الفترة الزمنية التي تتجسد فيها هذه العملية، وهل تساير بهذه الكيفية طلبات المستثمرين المتزايدة، خصوصا أن السرعة عامل أساسي في هذه المرحلة.

تتم عملية الاكتساب بتدخل مدير أملاك الدولة المختص إقليميا الذي يعد خبير الدولة في تحديده لثمن العقار ويعتمد في ذلك على القيمة التجارية للعقار الواقع عليه الاختيار⁽²⁾، هذا الاتفاق بين مالك العقار ومصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا يدل على أن العملية رضائية والتي تعد أهم خاصية في عقود البيع، وتتم هذه العملية كما لون أن الجماعات المحلية (الولاية أو البلدية) عاينت ملك عقاري يمكن أن يكون فضاء يحتوي نشاطا استثماريا، في حين تنتظر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالنسبة لاحتياجاتها لهذا العقار، وتتم عملية الاكتساب عن

(1) أنظر المادة 351 من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن

القانون المدني، ج، ر، ج، ج، عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 1010، المعدل والمتمم.

(2) أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة

الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، سالف الذكر، ص 8.

طريق تجسيد مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا ذلك بموجب عقد إداري⁽¹⁾، ويخضع هذا العقد كغيره من العقود الواردة على البيوع العقارية من إجراءات الشهر والتسجيل لدى المحافظة العقارية.

إن تطبيق امتيازات السلطة العامة في العقود الإدارية ليست على إطلاقها خصوصا بعد التوجه الجديد للدولة الجزائرية، فمحاولة اسقاط هذه الامتيازات على حالة اكتساب الوكالة (AAPI) للعقار باعتبارها جهة إدارية تمثل الدولة، يتنافى مع خصوصيات هذا العقد أي عقد البيع، كما أن المشرع راعى بذلك مصلحة الطرف الآخر المتعاقد بأن اشترط ألا تقوم الوكالة (AAPI) بهذه العملية إلا بعد توفير الاعتمادات الضرورية أو الغلاف المالي لتجسيد عملية الاكتساب⁽²⁾.

ثالثا: الغاية من ممارسة آلية الاكتساب

تعد الغاية أو الهدف من وراء عملية الاكتساب باعتباره طريقا عاديا فإنه يسعى لتحقيق هدف وحيد خلاف الطرق الغير عادية التي تتعدد فيها الاهداف عادة، والغاية من وراء القيام بعملية الاكتساب من خلال استقراء أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 هي توفير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، واللجوء لهذه الآلية لسد الندرة التي قد تحول دون وجود أوعية عقارية متوفرة قابلة للمنح لفائدة المستثمرين، وهو ما يفهم من جملة " في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي"، وعليه يمكن القول ان عملية الاكتساب تعد من السياسات الإصلاحية التي أوردها المشرع الجزائري لمعالجة ندرة العقار الاقتصادي، كما تعد آلية لاحقة من خلالها يتم تكوين حافظة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

تبدو آلية الاكتساب فعالة في تشكيل وتكوين حافظة للعقار الاقتصادي، غير أنها قد تكون مكلفة ولا تلبي في بعض الأحيان حجم الطلب المتزايد، بالإضافة الى أن عملية الاكتساب تعد

(1) أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك

الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، سالف الذكر، ص 8.

(2) أنظر المادة 16، المصدر نفسه.

طريقة عادية فإنها لا تنجح في كثير من الأحيان، خصوصا حالة عدم ابداء البائع رغبة في إبرام عقد البيع مع الوكالة (AAPI) باعتبار أن عقد البيع يحكمه مبدأ سلطان الإرادة.

الفرع الثاني: ممارسة حق الشفعة الإدارية على الأملاك العقارية (الطريق الاستثنائي)

أقر المشرع الجزائري آلية الشفعة إذ ظهر هذا المصطلح ولأول مرة سنة 1971 في الأمر رقم 71-73 الذي تضمن الثورة الزراعية (ملغى)⁽¹⁾، ولم يتم تنظيمها بنصوص خاصة، وإنما ذكرها في قوانين متفرعة مع ما تقتضيه خصوصية كل منها.

أولا: تعريف حق الشفعة الإدارية

استبعدنا التعريف الوارد في القواعد العامة بشأن الشفعة العادية والسبب في ذلك أن الشفعة التي نحن بصدددها هي الشفعة الإدارية، وإن كانت هذه الأخيرة لا تختلف كثيرا عن نظيرتها، وقد ورد تعريف للشفعة الإدارية في قانون التسجيل بأنها ذلك الترخيص الذي تستطيع من خلاله إدارة التسجيل أن تستعمل لصالح الخزينة حق الشفعة على العقارات أو الحقوق العقارية⁽²⁾.

خول المشرع الجزائري ممارسة حق الشفعة للوكالة (AAPI) وبذلك تعد الصفة مستوفاة بناء على ما نصت عليه المادة 23 من القانون رقم 23-17 التي جاءت كالتالي "يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تمارس، باسم الدولة، حق الشفعة على الأملاك العقارية..."، ويمكن تعريفها على أنها تلك الآلية التي تجيز للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) وباسم الدولة القيام مكان المشتري باكتساب الأملاك العقارية والتي تعود ملكيتها للمستثمرين و/أو الخواص لحظة اعرابهم عن التنازل عنها وفق كفاءات وشروط يحددها القانون.

(1) نظر المادة 158 من الأمر رقم 71-73، مؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج، ر، ج، ج، عدد 97، مؤرخة في 30 نوفمبر 1971، ص 1642. (ملغى).

(2) أنظر المادة 38 مكرر 3، يتضمن قانون الإجراءات الجبائية، معدل ومتمم بالقانون رقم 24-08 الموافق 24 نوفمبر سنة 2024، يتضمن قانون المالية لسنة 2025، ج، ر، ج، ج، عدد 84، مؤرخة في 26 ديسمبر سنة 2024، ص 27.

ثانيا: موضوع حق الشفعة الإدارية في العقار الاقتصادي

تنصب عملية الشفعة على أملاك عقارية تم حصرها بموجب أحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 وهي:

أ – الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي:

اعتمد المشرع الجزائري الأملاك العقارية في هذا الموضوع عند وصفه للمنشآت المبنية التي تنازل عنها المستثمر صاحب الامتياز، بالرغم من أن الأملاك العقارية تشمل الحقوق العينية العقارية بما فيها المنشآت المبنية التي تعود ملكيتها للمستثمر الذي استفاد من العقار الاقتصادي، والأرضية (العقار الاقتصادي) الذي تعود ملكيته للدولة، ولا يختلف الأمر بالنسبة للوكالة (AAPI) حول طبيعة الأصل، لأن ممارسة الشفعة في كلا الحالتين يرتب نفس الأثر وهو انتقال جميع الحقوق للوكالة (AAPI) سواء كان موضوع حق الشفعة بنايات المملوكة للمستثمر أم الأرضية التي تملكها المستثمر بعد مرحلة الامتياز.

ب – الأملاك العقارية التي تعود ملكيتها لأشخاص القانون الخاص التي تكتسي طابعا

اقتصاديا:

تكون الأراضي التي يحوزها هؤلاء الاشخاص والتي تكون طبيعتها القانونية تخلو من أي نزاع، ولها كل الوثائق الإدارية الخاصة بالعقار كسند الملكية، وقابلة لاستقبال مشاريع استثمارية بحكم موقعها، محلا لممارسة الشفعة الإدارية من طرف الوكالة (AAPI)، هذه العملية قد تشبه نوعا ما آلية الاكتساب الأولى، غير أن الشفعة تنتفي فيها الصفة الرضائية فهي طريق غير عادي (استثنائي)، مما يدل على صفة الجبر لكن هذا لا يعني التعسف في استعمالها، وانما يجد الشخص صاحب الملك العقاري الراغب في بيعه نفسه في مواجهة مشتري واحد لا غير وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI).

ثالثا: إجراءات ممارسة حق الشفعة الإدارية

أ – تبليغ الموثقين للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI):

تبرم عقود البيع بصفة عامة وعقود بيع الأراضي بصفة خاصة على مستوى الموثقين الموجودين عبر كامل التراب الوطني، لذلك جاءت أحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 كالتالي "تبلغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفة دورية من طرف الموثقين بكل العمليات المنصبة على الأملاك العقارية المذكورة في المادة 18 أعلاه، القابلة لأن تكون موضوع ممارسة حق الشفعة".

إن ممارسة حق الشفعة الإدارية منوط أو متوقف على التبليغ المرسل من طرف الموثقين، باعتباره السبيل الوحيد الذي يمكن الوكالة (AAPI) من دراية وجود عقار محل ممارسة حق الشفعة، والواقع أثبت أن الموثقين غير ملزمين بتبليغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁽¹⁾، مما يجعل العديد من الاوعية العقارية والتي نطلق عليها مصطلح المثالية، كان من الممكن أن تكون فضاءات تحتوي هذه المشاريع الاستثمارية الهامة التي تعود بالنفع على المستثمرين وعلى الساكنة، لكن عدم وصولها إلى علم الوكالة وعدم ممارسة الشفعة عليها تهدر هكذا فرص في توفير حافظة عقارية مهينة، وكان من الأصح إعطاء هذا الإجراء مزيدا من الأهمية من خلال جعله إلزاميا بصفة دورية.

ب – إبرام حق الشفعة بعقد اداري:

يحيلنا القول بأن الشفعة تعد إدارية إلى طبيعة هذا العقد الذي لا يخرج من ضمن العقود الإدارية، وعليه ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري، ويرتب هذا العقد عدة التزامات بين طرفيه، فمن جانب الوكالة (AAPI) اشترط عليها المشرع قبل مباشرة ابرامها هذا العقد توفير الاعتمادات المالية اللازمة لممارسة حق الشفعة، وهو الثمن النقدي الذي يدفع لفائدة الشخص صاحب الملكية والذي يعد ضروريا لممارسة حق الشفعة⁽²⁾، ليأتي دور مصالح أملاك الدولة المختصة اقليميا التي يصطلح عليها بموثق الدولة لإبرام هذا العقد ويكون كل هذا بناء على

(1) مقابلة شخصية، ميمون إبراهيم، موثق، مكتب التوثيق، بتاريخ 2025/04/10، على الساعة 15:32.

(2) أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، سالف الذكر، ص 8.

طلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وقد أطلق المشرع على هذه العملية بالاكتساب⁽¹⁾، بالرغم من الاكتساب يعد من الطرق العادية ونحن بصدد الشفعة وهي طريق استثنائي، وكآخر إجراء يلتزم الشخص وهو الطرف الثاني في العقد بنقل الملكية لفائدة الدولة ممثلة في الوكالة (AAPI).

تعتبر إجراءات ممارسة حق الشفعة المذكورة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 23-486 قاصرة في تحديد زوايا عديدة لا يمكن في الأصل إغفالها، وتعد من بينها وأهمها انتقاء وسيلة أو آلية تعتمدھا الوكالة (AAPI) في تحديد سعر العقار بالنظر لقيمتھ العالية أثناء ممارسة حق الشفعة⁽²⁾، لأن تحديد السعر من جانب واحد وهي مصالح أملاك الدولة يمكن أن يفضي إلى تعسف من جانبھا، والملاحظ أيضا غياب نص يفيد وجوب إبلاغ الوكالة (AAPI) في حال ما أراد المستثمر التنازل عن هذه الأملاك العقارية.

رابعا: دواعي ممارسة حق الشفعة الإدارية

أ – حماية الأملاك العقارية بالنسبة لتلك المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار

الاقتصادي:

إن الهدف من ممارسة حق الشفعة على هذه الأملاك العقارية (المنشآت، الأرضية) ليس تكوين وتشكيل حافظة عقارية الذي يعد هدفا ثانويا، وإنما حماية لها من وقوعها في أيادي غير مؤهلة، وباعتبار الجزائر غير مؤهلة للعقار التابع للأملاك الخاصة للدولة، وفي هذا الشأن يقول السيد الطيب عبد الرحيم بأن إدراج حق الشفعة كان بسبب التجربة التي مر بها مصنع الإسمنت

(1) أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، سالف الذكر، ص 8.

(2) Derouiche Majeda Selkh Mohammed Lamine, METHODS OF STATE ACQUISITION OF PRIVATE PROPERTY UNDER LAW NO. 23-17 AND ITS IMPACT OF THE PRINCIPLES OF LEGAL SECURITY, JOURNAL OF LAW AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT, Miami, v. 12, n°. 8, 07/05/2024, page 17.

على مستوى ولاية المسيلة، الذي كان مملوكا لشخص أجنبي وقام بالتنازل عنه لفائدة شركة فرنسية، مما أحدث ضجة آنذاك على مستوى الوسط السياسي والاقتصادي والاجتماعي في الجزائر⁽¹⁾، وإعلان شركة أوراسكوم تيليكوم رغبتها في التنازل عن أسهمها عن رأس مال جيزي لمتعاملين أجنب⁽²⁾، ومن جانبنا نرى بأن الهدف من ممارسة حق الشفعة في هذا الموضوع يعد سياسيا أكثر مما هو اقتصادي، وذلك كآلية حماية استحدثها المشرع الجزائري للمحافظة على هذه الممتلكات.

ب – تكوين حافظة العقار الاقتصادي بالنسبة للعقار ذي الملكية الخاصة:

يتجلى الهدف من ممارسة حق الشفعة على هذا الصنف من الأراضي، في تعبئة العقار وتكوين الحافظة العقارية الاقتصادية الموجهة للمنع لفائدة المستثمرين، ما يجعلها تشترك في نفس الهدف مع عملية الاكتساب الأولى، وهذا ما يعالج إشكالية الندرة التي يمكن أن تقع فيها الوكالة (AAPI)، في حال طلبه من طرف المستثمرين، فهي ملزمة بتوفيره قدر الإمكان لفائدتهم.

الفرع الثالث: تطهير واسترجاع الأملاك العقارية الممنوحة قبل صدور القانون

رقم 17-23

تناول المشرع الجزائري آلية أخرى لتشكيل العقار الاقتصادي وهي التطهير والاسترجاع، وعليه سنحاول الكشف عنها من خلال تعريفها (أولا)، من ثم الإجراءات الخاصة بها (ثانيا)، وأخيرا أهداف آلية التطهير والاسترجاع (ثالثا).

أولا: تعريف آلية التطهير والاسترجاع

تعتبر آلية التطهير والاسترجاع مفهومين قد يبدوان مختلفان، غير أنه في الواقع العملي

(1) مقابلة شخصية، الطيب عبد الرحيم، مرجع سابق.

(2) بن عميروش ريمة، تجربة الجزائر في مجال الاستثمار بين التقييد والتحفيز، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2023/03/22، ص 288.

يختلفان من حيث الموضوع ويشتركان في نفس الهدف، فالتطهير مفاده تسوية الوضعية كما أنه إجراء خاص بنوع معين من الأراضي، بينما الاسترجاع خاص بنوع معين من الأصول، والتطهير عملية يتم من خلالها إعادة الأراضي التي تم منحها سابقا قبل صدور قانون العقار الاقتصادي رقم 17-23، وهذا الإجراء يخص المستثمرين الذين لم تتجاوز مشاريعهم نسبة إنجاز 20 بالمئة، أو الذين أخلوا بالتزاماتهم، كما قصدنا من مصطلح الاسترجاع كذلك الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة، التي استفادت سابقا من هذه الأراضي، واسترجاع كذلك الأصول الفائضة التي تعد زائدة عن حاجة هذه المؤسسات، ليتم ادراجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وذلك حسب نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 486-23.

ثانيا: الإجراءات الخاصة بآلية التطهير والاسترجاع

أُسندت مهمة تطهير الملكية العقارية للجنة يرأسها الوالي أو ممثله التي تكلف بمهمة متابعة وتطهير العقارات التي منحت قبل صدور القانون رقم 17-23 من طرف الولاية⁽¹⁾، فالتطهير يشمل الأراضي التي تم منحها سابقا للمستثمرين الذين أخلوا بالتزاماتهم، لا سيما منها المشاريع التي لم تتجاوز نسبة إنجاز 20 بالمئة، ويترتب على ذلك استرجاع العقار من طرف لجنة التطهير التي يرأسها الوالي أو ممثله وليس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، وبهذا تكون عملية التطهير فعالة لأن الولاية وكما سبق الحديث هم الأدرى بالمشاريع المنجزة بالنسبة لكل ولاية.

فيما يخص الأصول المتبقية والأصول الفائضة فإن عملية الاسترجاع تركز من طرف

(1) أنظر المادة 24 من القانون رقم 17-23، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ص 9، سالف الذكر.

مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً⁽¹⁾، كل ذلك من أجل تسهيل هذه العملية ولتخفيف الحمل على الوكالة (AAPI)، وتركيز هذه الأخيرة على المشاريع المسجلة حديثاً التي تخضع لأحكام القانون رقم 17-23، ووجب التتويه إلى أن هذا لا ينفى إمكانية استفادة المشاريع المسجلة سابقاً من أحكام هذا القانون والتي سنأتي على بيانها فيما بعد.

ثالثاً: أهداف آلية التطهير والاسترجاع

يتبين الهدف من وراء آلية تطهير المشاريع الاستثمارية التي تم منحها سابقاً، في متابعة المستثمرين المخلين بالتزاماتهم وهو الهدف الأسمى، ويلى ذلك تكوين حافظة العقار الاقتصادي، والمتابعة هنا المقصد من ورائها هل العقارات الممنوحة للمستثمرين أدت الدور المنوط بها وهو إنجاز المشاريع استثمارية، وهل تم مع ذلك مراعاة دفتر الشروط الممضى من طرف المستثمرين، ويترتب على عملية التطهير وجود مستثمرين مخلين بالتزاماتهم لذلك تسترجع هذه الأراضي وتدرج ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

أما فيما يخص استرجاع الأصول المتبقية والأصول الفائضة فإن الهدف منها مؤداه، توظيف هذه الأراضي لخدمة الاستثمارات بدلا من تركها شاغرة، وكما نعلم أن المؤسسات العمومية الاقتصادية كانت تحوز عدد لا يستهان به من الأراضي بمساحات شاسعة، نتيجة تبني المشرع آنذاك النهج الاشتراكي، فحل العديد من هذه المؤسسات (الأصول المتبقية) وتراجع دور المؤسسات العمومية الاقتصادية نتيجة عملية الخصخصة، ترك مخلفات عقارية زائدة عن حاجة هذه المؤسسات (الأصول الفائضة)، وعليه سعى المشرع الجزائري لتوظيفها في مجال الاستثمار خدمة للاقتصاد الوطني.

لابد من الإشارة إلى أن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لا يمكن وبأي حال من الأحوال تعديده من الوسائل الخاصة بتشكيل العقار الاقتصادي، وهذا الإجراء لا يكون ممكناً إلا في إطار تلبية احتياجات المنفعة العمومية، وفقاً لما جاء في نص المادة الثانية من

(1) أنظر المادتين 9،4 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، سالف الذكر، ص 6، 7.

القانون رقم 91-11⁽¹⁾، ونضيف في ذلك أن آليات تشكيل العقار الاقتصادي تتحد في الإجراء المتمثل في تزويد الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) بهذه الأراضي، على خلاف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي يعد من المهام التي تقوم بها الوكالة الوطنية للعقار الحضري من أجل تعبئته لفائدة الدولة⁽²⁾ وليس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، وما يؤيد ذلك مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري المتعلقة بالتسيير خصوصا المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 التي جاءت كالتالي " وضع الحافظة العقارية الخاصة بالعقار الحضري الاقتصادي المزمع تهيئته، تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.."، كما يتعين عليها أن تضع متى توفر لديها معلومات تتعلق بالعقار الحضري الاقتصادي تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)⁽³⁾.

والاستثمار الذي جاء به القانون رقم 22-18 لا يندرج تحت مفهوم المنفعة العمومية التي جاء بها نزع الملكية، لأن الاستثمار توظيف للمال بغية تحقيق الربح خلاف المنفعة العمومية، وبالنسبة للمشاريع المنجزة في إطار نزع الملكية فتتعلق بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو عامة وذات منفعة عمومية (مرافق عمومية، بناء طرق ومطارات، بنى تحتية)، وما يؤيد ذلك هو نص عليها القانون رقم 23-17 في مادته الثالثة حينما استثنى الأراضي الموجهة لمشاريع استثمارية عمومية من ضمن العقار الاقتصادي، ولطالما كان إجراء نزع الملكية من المفاهيم التي لا تتحمل المرونة لكون النتائج التي تلحقها يصعب تبريرها لاحقا.

يلاحظ تخصيص مصطلح نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لفائدة الوكالة الوطنية

(1) أنظر المادة 2 من القانون رقم 91-11 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 ابريل سنة 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج، ر، ج، ج، العدد 21، مؤرخة في 8 مايو 1991، ص8، معدل ومتمم بالقانون رقم 13-08 الموافق 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج، ر، ج، ج، عدد 68، مؤرخة في 31 ديسمبر 2013، ص 3.

*أنظر الملحق الأول من هذا البحث، المتضمن لائحة مجلس مساهمات الدولة.

(2) أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، سالف الذكر، ص 37.

(3) أنظر المادة 14، المصدر نفسه، ص 37.

للعقار الحضري حينما أجاز لها الاستفادة من الآثار المباشرة لهذا الإجراء⁽¹⁾، وفي فرضية أنه من الآليات المشكلة للعقار الاقتصادي، لما لم يخول المشرع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) باعتبارها الأولى بالاستفادة من هذا الإجراء، وبناء عليه لا يمكن تعداده من الإجراءات أو الآليات المشكلة للعقار الاقتصادي.

المطلب الثاني: الآليات القانونية لمنح العقار الاقتصادي

تقوم كل دولة مستضيفة للاستثمارات باختيار الوسائل والآليات التي تعد في نظرها ملائمة وفق اعتبارات تقتضيها توجهاتها الاقتصادية، والجزائر على غرار باقي الدول تبنت هي الأخرى آليات عديدة محاولة بذلك إيجاد الأنجع منها باعتبارها الدولة صاحبة الأرض، وارتبطت كل آلية بفترة زمنية محددة، وبالتالي لم يستقر المشرع الجزائري في آلية وحيدة والتي كان يفترض منها تأدية عملها المتمثل في حماية العقار الاقتصادي من جهة، ومراعاة رغبة المستثمرين من جهة أخرى، فقد اعتمد المشرع الجزائري بداية عقد التنازل عن هذه الأراضي (الفرع الأول)، الذي لم يدم طويلا وقام بإلغائه ليأتي بآلية جديد ولأول مرة وهي عقد الامتياز (الفرع الثاني)، من ثم استقر في آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل (الفرع الثالث).

الفرع الأول: عقد التنازل

ولما كان عليه الحال سابقا فإن عقد التنازل يعد أول آلية تبناها المشرع الجزائري لمنح العقار الاقتصادي، وتماشيا مع ذلك سنحاول تعريف عقد التنازل (أولا)، وشروط إبرام عقد التنازل (ثانيا)، وأخيرا خصائص عقد التنازل (ثالثا).

أولا: تعريف عقد التنازل

لم يتطرق المشرع الجزائري لتعريف عقد التنازل بالرغم من ذكره في عدة مواطن من

(1) أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، سالف الذكر، ص 36.

بينها قانون المالية لسنة 1985⁽¹⁾ بالإضافة لقانون المالية لسنة 1992⁽²⁾، ويجب التنويه أن مفهوم أو مصطلح عقد التنازل في العقار الاقتصادي والذي نحن بصددته يختلف كلياً عن مفهوم التنازل الوارد في قانون الاستثمار ومراسيمه التنظيمية، ذلك أن مضمون التنازل الذي نحن بصددته هو عقار (الأرضية) بمفهوم القانون المدني، خلاف ما هو عليه الحال في قانون الاستثمار أين قصد من وراء التنازل موضوعات تخص المنقولات وهي السلع.

من خلال نص المادة 161 من قانون المالية لسنة 1992 التي نصت على إمكانية التنازل عن الأراضي العارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية، بالإضافة للمادة 110 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم التي نصت على حالة التنازل بالتراضي عن العقارات، فإنه يحدد الثمن ويتم التنازل وفقاً للإجراءات المقررة، انطلاقاً مما سلف يمكننا المبادرة و إعطاء تعريف لعقد التنازل على أنه العقد الذي تلتزم الدولة بموجبه ممثلة في مصالح أملاك الدولة وتسمى المتنازل، بنقل ملكية العقار محل التنازل لفائدة المستثمر الذي يسمى المتنازل له، ويخول لهذا الأخير حق التصرف في ملكية العقار لقاء عوض تحدده مصالح أملاك الدولة.

وقد كان المشرع الجزائري سابقاً يقصد من وراء مصطلح التنازل البيع وهو الأمر الذي ورد صريحاً في المادة الأولى من المرسوم رقم 86-05⁽³⁾، وقد كيف البعض عقد التنازل على أنه عقد البيع الوارد في القانون المدني كونه يترتب نفس الأثر المتمثل في نقل الملكية،

(1) أنظر المادة 151 من القانون رقم 84-21، مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984، يتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج، ر، ج، ج، عدد 72، مؤرخة في 31 ديسمبر 1984، ص 2566.

(2) أنظر المادة 161 من القانون رقم 91-25، مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1412 الموافق 18 ديسمبر سنة 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج، ر، ج، ج، عدد 65، مؤرخة في 18 ديسمبر 1991، ص 2510.

(3) مرسوم رقم 86-05، مؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1406 الموافق 7 يناير سنة 1986، يحدد شروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونياً، كما يحدد كيفية هذا البيع، ج، ر، ج، ج، عدد 1، مؤرخة في 8 يناير 1986، ص 12.

بحيث تكون الدولة هي الشخص المتنازل والمستثمر هو الشخص المتنازل له⁽¹⁾، إلا أنه وفي عقد البيع غالباً ما تنتهي التزامات كل من البائع والمشتري بعد إبرامه، في حين نجد أن التنازل حسب المادة 6 من نفس المرسوم احتوى على شرط فاسخ وهو مطابقة البنائيات واحترام المدة، كما يرى الأستاذ بن أوزينة امحمد ونحن نؤيده في هذا الطرح أن القول بأن عقد التنازل هو ذاته عقد البيع لا يستوي، خصوصاً وأنه في عقد البيع يعادل الثمن فيها قيمة الشيء المبيع⁽²⁾، على خلاف عقد التنازل الذي يبرم بأقل من التكلفة الحقيقية للعقار، وهو ما يدل عليه مصطلح التنازل أي أن الدولة تتنازل عن جزء من قيمة العقار في صورة تخفيض للثمن.

ثانياً: أركان عقد التنازل

لا ينفرد عقد التنازل بأركان خاصة بل يشترط فيه ما يشترط في باقي العقود من الأركان الموضوعية من تراضي ومحل وسبب، أما الرضاء فهو تطابق ارادتي كل من المستثمر والإدارة المانحة، فرضاء المستثمر يتجلى في تقديم طلب الاستفادة من احكام التنازل، أما من جانب الإدارة المتنازلة عن العقار فيتمثل في اعدادها لعقد التنازل، وقد ورد ركن الرضاء في القانون المدني لا سيما المادة 59، غير أن الأستاذ علي علي سليمان يرى بأن مصطلح الرضاء يوحى إلى رضاء من جانب واحد أما التراضي فيوحي للرضاء لكلا الجانبين⁽³⁾.

بالنظر للمحل فهو ما وقع عليه العقد، والواقع أن المحل الوارد في عقد التنازل هو الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، في حين أن السبب وكبقية العقود يجب أن يرد مشروعاً غير مخالف للنظام العام، والسبب من وراء إبرام عقد التنازل هو إنجاز مشاريع استثمارية والاستثمار بملكية الأرضية الممنوحة.

تعد الشكلية في عقود بيع العقار ركناً هاماً فلا تقوم هذه العقود إلا بتوافره، والواقع لا

(1) بن أوزينة امحمد، الآليات القانونية المكرسة لاستغلال العقار الإقتصادي في ظل القانون رقم 23-17، مجلة طبينة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة غرداية، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، 2024/05/10، ص 975.

(2) بن أوزينة امحمد، المصدر نفسه، ص 975، 976.

(3) بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1- الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021/2022، ص 41.

يختلف في عقود التنازل كونها تستوجب الشكلية التي توحى إلى وجود نموذج مكتوب يحمل بيانات العقار وأسماء كل من المتعاقدين وهم الإدارة مانحة العقار والمستثمر، ليلي ذلك عملية التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية.

ثالثاً: خصائص عقد التنازل

يتسم عقد التنازل بخصائص يمكن ايجازها في:

— اقتصار منح عقد التنازل على الاشخاص الوطنية واقصاء الأجانب من إمكانية الاستفادة من آلية التنازل.

— عقد التنازل من العقود الناقلة للملكية، فعقد التنازل بمجرد تسجيله وشهره فإنه بذلك ينقل ملكية العقار إلى المستثمر المتنازل له.

— عقد التنازل من عقود المعاوضة؛ فمقابل التنازل هو الغطاء المالي الذي يدفعه المستثمر لقاء اكتساب ملكية العقار.

— تضمن عقد التنازل على شرط فاسخ وهو ما جاء وفقاً للمادة 6 من المرسوم 86-05 السالف الذكر، بأن العقد في حالة عدم التنفيذ المطابق لبرنامج الاستثمار ووفقاً للمدة اللازمة فإن الشرط الفاسخ يقع وبالتالي يبطل العقد بأثر رجعي.

— عقد شكلي بحيث لا يكفي بمجرد تراضي كل من المتعاقدين، بل يجب لتمام العقد أن يكون باتباع شكل محدد ومعين قانوناً وتتجسد في ورقة رسمية يدون فيها هذا العقد⁽¹⁾.

— من عقود الإذعان لتضمينه شرط فاسخ الذي يعد من الشروط الاستثنائية في العقود، مما يجعل من الشخص المتنازل له (المستثمر) طرف مذعن والشخص المتنازل (الدولة) الطرف صاحب السلطة في العقد، وهي من آثار ما تفرزه امتيازات السلطة العامة عند ابرامها للعقود.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني — نظرية الالتزام بوجه عام — مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت — لبنان، دون سنة نشر، ص 150.

الفرع الثاني: عقد الامتياز

من العقود التي ذاع صيتها في تسعينيات القرن الماضي هو عقد الامتياز، وقد تبناه المشرع الجزائري كآلية جديدة تحكم العلاقة بين الإدارة مانحة الامتياز والمستثمرين، لذلك عمدنا لتخصيص تعريف لعقد الامتياز (أولاً)، وكيف أنه آلية من شأنها المحافظة على أراضي الدولة (ثانياً)، وأخيراً تردد المشرع الجزائري في تحديد النمط الملائم لمنح الامتياز (ثالثاً).

أولاً: تعريف عقد الامتياز

إن تعريف عقد الامتياز وفق نظرة تشريعية وفقهية مفصلة قد لا يسعنا في هذا المقام، وعليه سيتم ايجاز تعريف المشرع الجزائري لعقد الامتياز.

تعددت تعريفات المشرع الجزائري من قانون لآخر، ففي قوانين الاستثمار السابقة دأب على تعريف الامتياز بأنه "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة، شخصاً طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص، مقيماً أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة..."⁽¹⁾، وحسب هذا التعريف يبرم الامتياز عن طريق عقد كما أنه من العقود الزمنية لاحتوائه عنصر الوقت، وأضاف إمكانية استفادات المؤسسات الاقتصادية العامة من أحكام عقد الامتياز لإنجاز مشاريع استثمارية في المناطق الخاصة، التي تم إلغاؤها بموجب الأمر رقم 03-01 نظراً لعدم استفادات البلديات أو المناطق التي كانت تعرف تأخراً في التنمية الاقتصادية⁽²⁾.

تناول المشرع الجزائري تعريفاً للامتياز في نموذج دفتر الشروط بالتراضي من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 (ملغى) "منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة

(1) دفتر الشروط النموذجي المادة 5 الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322، مؤرخ في جمادى الأولى عام 1415 الموافق 17 أكتوبر سنة 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج، ر، ج، ج، عدد 67، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994، ص 25 (ملغى).

(2) محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 47.

معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد استيعاب مشروع استثماري"، فهو بهذا اتفاق وليس عقد، وفي هذا الشأن يرى الأستاذ عبد الرزاق السنهوري أنه لا توجد أهمية للتمييز بين ما هو اتفاق وبين ما هو عقد⁽¹⁾، بينما أغفل هذا التعريف الطرف الثاني في العلاقة المنشأة لعقد الامتياز.

بناء على ما سبق يمكن إعطاء تعريف لعقد الامتياز بأنه عقد إداري يجيز للمستثمر بمفهوم القانون رقم 22-18 استعمال واستغلال قطعة أرض تابعة لأملك الدولة الخاصة، لمدة معينة قابلة للتجديد، وذلك في ظل احترام كلي لبنود دفتر الشروط طيلة مدة الامتياز.

ثانياً: الامتياز آلية من شأنها المحافظة على الأملاك الخاصة للدولة

يتبادر إلى العديد من الأذهان أن عقد الامتياز مجرد آلية لمنح العقار الاقتصادي، غير أنه ميكانيزم برز عبر عدة عوامل (أ)، وتباينت إيجابياته مقارنة بسلبيات عقد التنازل (ب).

أ – عوامل بروز عقد الامتياز كآلية لحماية أراضي الدولة:

انتشرت ظاهرة الطمع التي تمثلت في الاستحواذ على أراضي الدولة والتي لجأ إليها العديد من المستثمرين الوهميين، وكانت الذريعة في ذلك إنجاز مشاريع استثمارية، للحصول على أراضي تابعة للأملك الخاصة للدولة عن طريق عقد التنازل، مما أدى باستنزاف الثروة العقارية الممنوحة دون تحقيق الأهداف التي سُخرت من أجلها، وانتشار المنازعات على نحو كبير في المحاكم، خصوصاً تلك المتعلقة بتخلي هؤلاء الأشخاص عن إنجاز مشاريعهم، وهو ما دفع بالمشروع الجزائري لكبح مطامع المستثمرين الوهميين، عن طريق تبني آلية الامتياز لأول مرة بموجب أحكام المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12، الذي لم ينص صراحة على الامتياز لغاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 94-322.⁽²⁾

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 138.

(2) أنظر المادة الأولى من المرسوم تنفيذي رقم 94-322، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، سالف الذكر، ص 24.

*أنظر الملحق الثاني من هذا البحث، المتضمن إجراء اشهار عقاري لعقد الامتياز.

ب – تبأين إيجابيات عقد الامتياز عن سلبيات عقد التنازل:

كانت النتائج التي تفيد تحقيق الآلية المنتهجة المتمثلة في عقد الامتياز بادية في منح العقار الاقتصادي آنذاك، وبناء على أهداف اقتصادية حقيقية، فقد أبل عقد الامتياز التنازل لمدة معينة لحين دخول هذا المشروع السوق، من خلال الإنتاج الفعلي للسلع أو الخدمات، بالإضافة إلى دفع مبلغ سنوي (الإتاوة) كمقابل للانتفاع بتلك الأرضية، وقد تجلت إيجابيات عقد الامتياز من يوم انفراده كآلية وحيدة لمنح العقار الاقتصادي، وعلى ذكر ذلك جاءت كلمة مقرر لجنة المالية والميزانية كآآتي: " غير أن منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للدولة لمدة 20 سنة قابلة لتجديد، مع قابلية هذا الحق للتنازل بطلب من المستثمر، أدى إلى استهلاك الاحتياطات العقارية، ومن ثمة غياب دور الدولة كمنظم للعقار، وبالتالي عدم إمكانية تخصيصه حسب مقتضيات الاقتصاد الوطني واحتياجاته، وأمام هذه الوضعية بات لزاما... اعتماد صيغة جديدة للمنح بالامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل، وهي الصيغة التي تراها اللجنة آلية من شأنها المحافظة على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة"⁽¹⁾.

ثالثا: تردد المشرع الجزائري في تحديد النمط الملائم لمنح الامتياز

أخذ المشرع الجزائري من قوانين المالية كأداة لمحاولة تدارك النقائص التي عرفتها قوانين العقار آنذاك، خصوصا مرحلة تبني الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل بموجب الأمر 04-08(ملغى)⁽²⁾، وذلك باعتماده صيغة الامتياز بالمزاد العلني والتراضي (أ)، والتراجع عن صيغة المزاد العلني والإبقاء على صيغة التراضي (ب).

أ – منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز بالمزاد العلني والتراضي:

كان منح الامتياز يتم إما عن طريق المزاد العلني (المنافسة) أو بطريق التراضي، والمزاد

(1) المجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمناقشات، الموافق 20 أكتوبر سنة 2008، الفترة التشريعية السادسة الدورة العادية الثالثة، الجلسان العلنيتان المنعقدتان يوم الأحد 05 أكتوبر 2008، السنة الثانية رقم 80، ص 4.

(2) أمر رقم 04-08، مؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ج، ج، عدد 49، مؤرخة في 3 سبتمبر 2008، ص 3.

العلمي بدوره يكون وفق أسلوبين المزداد العلني المفتوح، الذي يعرض فيه الامتياز على جميع المستثمرين بناء على رغبتهم في الحصول على أرضية متوفرة لإنجاز مشاريعهم، أما عن المزداد العلني المحدود فيتم عرضه على فئة من المستثمرين توفرت فيهم بعض الشروط دون غيرهم⁽¹⁾، في المقابل نجد الامتياز بالتراضي الذي يمنح في حالات محددة وبعد الحصول على ترخيص من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار⁽²⁾، فمن المشاريع التي تستفيد من امتياز بالتراضي تلك التي تعد ذات أهمية ولها طابع الأولوية من حيث، التشغيل، الإسكان، الاحلال محل الواردات، تنمية المناطق المحرومة⁽³⁾.

ب - التراجع عن المزداد العلني والإبقاء على نمط التراضي في منح العقار الاقتصادي:

شهد أسلوب منح الامتياز تغييرا جذريا وفق ما جاء في نص المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁽⁴⁾، هذا الأخير الذي قام بتعديل عديد المواد التي جاء بها الأمر رقم 08-04، حيث نصت على أن منح الامتياز يكون عن طريق التراضي وعليه إلغاء صيغة المزداد العلني، ويرجع السبب في ذلك أن منح الامتياز بصيغة التراضي الهدف منه غلق السبيل أمام المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على عقارات من ملك الدولة⁽⁵⁾، فضلا عن ذلك استمر منح الامتياز بالتراضي حتى بعد صدور قانون العقار الاقتصادي رقم 23-17.

الفرع الثالث: عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

اجتمعت الآليتين السابقتين المتمثلتان في (عقد التنازل) و (عقد الامتياز) في آلية وحيدة

(1) أنظر المادتين 2، 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 5.

(2) بن عيسى نصيرة، مرجع سابق، ص 34.

(3) أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 6.

(4) قانون رقم 11-11، مؤرخ في 16 شعبان عام 1432 الموافق 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج، ر، ج، ج، عدد 40، مؤرخة في 20 يوليو سنة 2011، ص 4.

(5) زايدي خالد، النظام التحفيزي للاستثمار في القانون الجزائري، بيت الأفكار، الدار البيضاء - الجزائر، الطبعة الأولى، ماي 2023، ص 36.

هي (عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل)، لكن لا يفوتنا أن ننوه إلى أن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ظهر لأول مرة سنة 1993، ليلغى بموجب الأمر 04-08 الذي اعتمدت عليه التشريعات على إثره آلية وحيدة هي الامتياز، ليعود المشرع الجزائري مرة أخرى ليتبنى آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الذي يمنح بناء على شروط معينة (أ)، وعليه لا بد من وجود أسباب محددة دفعت بالمشرع الجزائري لإعادة تبني الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل (ب).

أ - شروط تحويل الامتياز إلى تنازل:

للحصول على ميزة التنازل أوجب المشرع الجزائري على صاحب الامتياز مجموعة من الشروط، لتحويل أسلوب استغلال العقار من الامتياز المؤقت إلى تنازل نهائي بالرغم من أن هذا المصطلح الأخير يثير بعض اللبس⁽¹⁾، وعلى حد علمنا فالتنازل النهائي يكون غير مشروط مثله في ذلك مثل عقد الصلح، الذي لا يحتوي بنودا قد تعيد المتعاقدان إلى ما كانا عليه قبل إبرام العقد، وعلى العكس من ذلك فعقد التنازل يتضمن شرطا فاسخا يبقي المتنازل له مقيدا بشروط منها عدم تغيير وجهة العقار.

بالعودة لشروط تحويل الامتياز إلى تنازل والتي تضمنتها المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 فهي كالتالي:

- 1- إيداع طلب من جانب المستثمر: ويعد أول الشروط إذ لا يتم تحويل الامتياز إلى تنازل آليا، وإنما بناء على طلب من صاحب الامتياز (المستثمر)، والطلب يعد من الإجراءات الشكلية الذي عادة ما يكون وثيقة نموذجية يملأها المستثمر الراغب في تحويل امتياز ه إلى تنازل.
- 2- الإنجاز الفعلي للمشروع: فلا يمكن للمستثمر طلب التنازل دون إنجاز ه للمشروع، ويتحقق شرط الإنجاز الفعلي عند الحصول على وثيقة تؤكد تطابق ما تم الاتفاق عليه كالبنائيات وما تم إنجاز ه وهي شهادة المطابقة، لتقوم بعدها الإدارات والهيئات المؤهلة بمعاينة فيما إذا تم دخول المشروع حيز الاستغلال، فيكون المشرع بذلك قد عالج إمكانية ترك السلطة التقديرية للإدارة،

(1) أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 12.

وغلق الباب أمامها في تأويل مصطلح الإنجاز الفعلي للمشروع.

3- رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري: اشترط المشرع على صاحب الامتياز (المستثمر) في حال ما استفاد من قرض لإنجاز مشروعه سداد هذا الرهن بصفة كلية، فلا يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) تحويل الامتياز إلى تنازل، إلا بعد تسليم شهادة من جانب المستثمر تمنحها له المؤسسة المقرضة تفيد سداد هذا القرض.

4- تسديد القيمة المتبقية من سعر العقار⁽¹⁾: يقترب هذا الشرط من خاصية الشراء حيث يتم تقييم قيمة العقار المتبقية عند منح الامتياز من طرف مصالح أملاك الدولة، لكن تأخذ الأتاوى المدفوعة سابقا في عين الاعتبار⁽²⁾، ويلاحظ جليا الفترة التي يبني عليها التقييم التي تكون عند منح الامتياز وليس بناء على أسعار السوق يوم تحويل الامتياز إلى تنازل، ويعد ذلك من سبل التخفيف على المستثمر باعتبار السوق العقارية دائما في ارتفاع، فقد اعتبر المشرع هذا التوجه من المزايا وهو ما يمكن استنتاجه إذا ما تم احتساب نسبة ارتفاع سعر العقار وقت منحه ووقت تحويله إلى تنازل، وبهذا أراد المشرع تخفيف العبء المالي على المستثمرين من خلال هذا التوجه، وتجدر الملاحظة إلى أن الامتيازات الممنوحة قبل صدور القانون رقم 17-23 يمكنها أن تستفيد من أحكام التنازل وفق ما نصت عليه المادة 17 من القانون رقم 17-23.

ب - أسباب إعادة إدراج الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل:

عادة بل غالبا ما يقوم المشرع الجزائري باستحداث أساليب جديدة أم إعادة إدراج أساليب كان قد تخطى عنها سابقا، هذه الأخيرة تكون دلالة وإقرار ضمني على الفعالية التي كانت

(1) أنظر المادة 22 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 23.

(2) أنظر المادة 16، من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 12.

*أنظر الملحق الثالث من هذا البحث المتضمن عقد تحويل الامتياز إلى تنازل.

تؤديها، وهذه الاستراتيجية التي سبق بيانها لا يقوم بها المشرع استعباطا بل كنتيجة لمعالجة سلوكيات أو ظواهر في المجتمع، وسيتم التطرق في عجلة لاستخلاص أهم الأسباب التي دفعت بالمشرع الجزائري لإعادة تبني آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:

* الاعتماد على آلية الامتياز كسبيل وحيد لمنح العقار لم يحقق الأهداف المرجوة التي سطرها قانون الاستثمار، وبالتالي حقوق الاستثمارات بصفة عامة والأجنبية بصفة خاصة، وصرف أنظار المستثمرين الأجانب عن الجزائر كدولة مضيضة والاتجاه نحو إقامة مشاريعهم لدول مجاورة، بالإضافة إلى أن التنازل يعد الوسيلة المفضلة للمستثمرين ويستخلص ذلك من الطلبات الراجعة في تحويل الامتياز إلى تنازل⁽¹⁾.

* تفتن المشرع الجزائري للسبب الذي كان ينخر أراضي الدولة والمتمثل في افتقار الهيئات التي كانت مخولة بمنح العقار سابقا للخبرة اللازمة، والاعتماد على معايير منح لا تمد بأي صلة للمعايير القانونية، كون الجانب الإداري لعب دورا محوريا آنذاك، كما أن تحويل الامتياز إلى تنازل يقتضي المتابعة التي تمارسها الوكالة (AAPI) حاليا وهي مهمة جوهرية من شأنها المحافظة على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة.

* محدودية فعالية التحفيزات التي تمثلت في مختلف الإعفاءات الجبائية، مما دفع بالمشرع الجزائري لتدعيم السياسات التحفيزية من خلال النص على إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل لفائدة المستثمرين، بالإضافة إلى تراجع المشرع عن النظرة الحادة بشأن تملك اشخاص أجانب لأراضي الدولة؛ لأن الاستثمار بالمفهوم الحديث يقتضي ذلك، كما أن مفهوم التنازل لا يعني منح الحرية المطلقة في التصرف بل في ظل احترام كلي لما اتفق عليه الطرفان.

* الاستفادة من التجربة السابقة حين تبني المشرع الجزائري لأول مرة هذه الآلية، مكنته من إعادة تجسيدها وفق ضوابط ودراسة منطقية، تجعل منها عامل جذب للاستثمارات من جهة وعامل لحماية أراضي الدولة من جهة أخرى.

(1) مقابلة شخصية، بن الشيخ مسعودة، مديرة أملاك الدولة على مستوى ولاية المسيلة، مديرية أملاك الدولة - المسيلة، بتاريخ 2025/04/07، على الساعة 11:58.

المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن استغلال العقار الاقتصادي

لطالما كان منح العقار للمستثمرين خطوة جوهرية اتخذها المشرع من أجل محاولة خلق فرص استثمارية جديدة وتجسيدها في الميدان، خصوصا وأن المستثمرين يتوقون للظفر بأرضية تمنحها لهم الدولة من أملاكها الخاصة، وعلاوة على ذلك فقد كان هذا التوجه سائدا منذ سنوات سابقة خصوصا مرحلة التسعينات وإلى يومنا هذا، لكن نجد أن التغييرات تعلقت بما بعد هذه العملية المتضمنة منح العقار الاقتصادي.

سواء بعد صدور القانون رقم 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي أم الفترة التي سبقت صدوره، إذ لا يعد حصول المستثمرين على العقار الاقتصادي دلالة على انتهاء العملية برمتها، وأن عملية منح العقار الاقتصادي تتم عن طريق عقد الامتياز كما سبق بيانه فبذلك يرتب هذا العقد نتائج عديدة، وهي التي يطلق عليها في الدراسات القانونية مصطلح الآثار القانونية، وناقلة القول فإنه تترتب آثار قانونية لمنح المستثمر عقد الامتياز (المطلب الأول)، في حين رسم المشرع الجزائري بالمقابل استراتيجية لحماية حقوق المستثمرين والعقار الاقتصادي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الآثار القانونية لمنح المستثمر عقد الامتياز

ونحن بصدد الحديث عن هذه الآثار القانونية، دأب المشرع الجزائري على توضيح حقوق والتزامات المستثمرين أصحاب الامتياز وتبيانها، إذ هو أمر لا بد منه كون المواضيع الخاصة بالاستثمار تقتضي ذلك، وهو ما شأنه جعل المستثمرين في وضعية تمكنهم من ممارسة نشاطاتهم الاستثمارية بأريحية، ونتيجة لذلك جاءت المادة الأولى من قانون الاستثمار مخاطبة المستثمرين بحقوقهم في الدرجة الأولى (الفرع الأول) ليلي في ذلك الالتزامات التي يتعين عليهم التقيد بها في الدرجة الثانية⁽¹⁾ (الفرع الثاني)، وسيتعين كذلك عرض طرق انقضاء عقد

(1) أنظر المادة الأولى من القانون رقم 22-18، يتعلق بالاستثمار، " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد التي تنظم الاستثمار وحقوق المستثمرين والتزاماتهم... "، سالف الذكر، ص 5.

الامتياز (الفرع الثالث).

الفرع الأول: حقوق المستثمرين في إطار منح الامتياز

يكتسب المستثمرون الحاصلون على امتياز العقار الاقتصادي عدة حقوق كفلها القانون رقم 17-23، من بينها ما تعد حقوقا مالية مخولة لصاحب الامتياز (أولا)، ومنها تلك التي تعد حقوقا في مواجهة الإدارات المعنية بالفعل الاستثماري (ثانيا).

أولا: الحقوق المالية لصاحب الامتياز:

أ – الحق في تأسيس رهن لدى هيئات القرض: مما لا شك فيه فإن المشاريع الاستثمارية في كثير من الأحيان ما تحتاج لتمويل عن طريق اللجوء للمؤسسات المالية، لكن غالبا ما ارتبط مفهوم الرهن في أوساط المؤسسات المالية بحقوق الملكية العقارية أي الحقوق العينية الأصلية التي يمتلكها الشخص الراهن، وفي هذا الصدد نجد بأن المشرع الجزائري قد أجاز ذلك من خلال رهن الحق العيني الذي تولد عن منح الامتياز، والذي يعد محل اعتبار نسبي بالنسبة لهذه المؤسسات الممولة للمشروع الاستثماري، وحماية لأمالك الدولة استبعد المشرع إمكانية تأسيس رهن على الأرضية لغاية تحويل الامتياز إلى تنازل⁽¹⁾.

ب – الحق في الايجار من الباطن بعد إنجاز المشروع: للمستثمر صاحب الامتياز الحق في أن يؤجر جزءا من حقه لفائدة الغير وهو ما يسمى بالتأجير من الباطن⁽²⁾، والتأجير من الباطن في القواعد العامة يشترط من المستأجر أخذ موافقة المؤجر، فقد نصت المادة 505 من القانون المدني على أنه " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الايجار أو يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا..."، وقد رصدنا في ذات الصدد أن المشرع لم ينص على أخذ الموافقة المتمثلة في الترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، كما أن هذا لا ينفي وجوب طلب ترخيص من الوكالة (AAPI) لتأجير المستثمر صاحب الامتياز

(1) أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن

العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 12.

(2) أنظر المادة 7 من دفتر الشروط النموذجي، المصدر نفسه، ص 19.

جزئاً من هذا الحق للغير.

ج – الحق في التنازل عن الامتياز وعن الأسهم والحصص الاجتماعية: يخول لصالح المستثمر التنازل عن حقه في الامتياز وذلك بعد إنجاز المشروع⁽¹⁾، وما دمننا في مرحلة الامتياز فلا يمكن الحديث عن التنازل عن الأرضية بل يكون موضوع التنازل الحق العيني الممنوح للمستثمر، ويلاحظ أن المشرع لم يشير لإمكانية التنازل عن البنائيات التي تعود ملكيتها للمستثمر كما كان عليه الحال سابقاً⁽²⁾، ولعل العبرة في ذلك هو أن التنازل عن الحق العيني يرتب التنازل عن ملكية هذه البنائيات، وهذا التنازل يأتي تطبيقاً لما أجازه القانون بشأن جواز التصرف في الملكية الواردة فوق سطح الأرض استقلاً عن ملكية سطح الأرض ذاتها⁽³⁾.

يمكن للشركات التي استفادت من امتياز عقار اقتصادي التنازل عن أسهمها وحصصها، شرط إنجاز المشروع ودخوله حيز الاستغلال⁽⁴⁾، وحسناً فعل المشرع بإدراجه لهذا الشرط لأن التنازل الذي يسبق مرحلة الإنجاز يفيد بأن المستثمر أخل ببند دفتر الشروط.

د – الحق في الحصول على مقابل فسخ عقد الامتياز: والفسخ في هذه الحالة يختلف الفسخ الاتفاقي (الرضائي)، لأن الفسخ الذي نحن بصددده هو نتيجة إخلال المستثمر بالتزاماته وهو عبارة عن جزاء توقعه الوكالة (AAPI)⁽⁵⁾، غير أن التعويض الذي يلحق فسخ عقد الامتياز ليس على إطلاقه بل في حالة وحيدة حددتها المادة 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم

(1) أنظر المادة 7 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 19.

(2) أنظر المادة 14 من الأمر رقم 08-04، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 5.

(3) أنظر المادة 675 من القانون رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، سالف الذكر، ص 1033.

(4) أنظر المادة 7 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 19.

(5) أنظر المادة 21 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 8.

التنفيذي رقم 23-487، هي حالة عدم إتمام المشروع رغم منح المستثمر الأجل الإضافي، لكن ولتحصيل هذا التعويض يجب أن تكون المنشآت بصفة نظامية وبمعنى أدق مطابقة البناء التي أنجزها المستثمر مع رخصة البناء، ويمثل هذا التعويض كأقصى تقدير قيمة المواد وسعر اليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10 بالمئة من هذه القيمة.

ثانيا: الحقوق الإدارية لصاحب الامتياز

أ – الحق في التظلم لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: ونميز بين مرحلتين في حالة التظلم، تتمثل الأولى في المرحلة التي تسبق منح العقار المتعلقة برفض منح الامتياز⁽¹⁾، وفي هذه الحالة لا يتعدى موضوع التظلم رفض منح الامتياز لكون العلاقة بين المستثمر والوكالة (AAPI) لا تتعدى ذلك، أما بخصوص الحق في تقديم تظلم أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اللاحق على منح الامتياز لم ينص عليه المشرع صراحة في قانون العقار الاقتصادي ومراسيمه، غير أنه حق محفوظ وفق ما جاء في المرسوم الرئاسي رقم 22-296⁽²⁾، لاسيما نص المادة السابعة منه حين جاء في صيغة شرط إجرائي.

ب – الحق في الحصول على رخصة البناء: استنادا إلى أحكام المادة 14 من القانون رقم 23-17 فإنه يخول لفائدة صاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء، وفي مجال التعمير لا يمكن الحديث عن إنجاز البناء بصفة عامة، ولا إنجاز المشاريع الاستثمارية بصفة خاصة دون الحصول على هذه الوثيقة الإدارية، والتي يتم منحها في من طرف الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كل حسب اختصاصه⁽³⁾، ويلاحظ خروج المشرع

(1) أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 11.

(2) مرسوم رئاسي رقم 22-296، مؤرخ في 7 صفر عام 1444 الموافق 4 سبتمبر سنة 2022، يحدد تشكيلة اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج، ر، ج، ج، عدد 60، مؤرخة في 18 سبتمبر 2022، ص 4.

(3) أنظر المادة 49 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج، ر، ج، ج، عدد 07، مؤرخة في 22 فبراير 2015، ص 16، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-247 مؤرخ في 23 يوليو 2024، ج، ر، ج، ج، عدد 51، مؤرخة في 28 يوليو 2024، ص 22.

عن القواعد العامة التي تقتضي منح رخص البناء لمالكي العقارات دون سواهم، بحكم أن المستثمر صاحب الامتياز لا يمتلك الأرض وإنما يجوز له الانتفاع بها فقط⁽¹⁾.

ج - الحق في فسخ عقد الامتياز: منح المشرع الجزائري للمستثمر الحق في فسخ عقد الامتياز في أي وقت باتفاق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁽²⁾، ووصف العملية بالاتفاق دلالة على إحداث الأثر الذي لا يكون شفوياً وإنما عن طريق إبرام عقد شكلي، وهذا الفسخ إجراء رضائي إذ لم يبين المشرع الحالات التي يجوز فيها للمستثمر فسخ عقد الامتياز، واعتبره حقاً مكفوفاً يمكن للمستثمر طلبه في أي وقت طالما هو في مرحلة الامتياز.

وقد كان الطلب الرامي لفسخ عقد الامتياز سابقاً بالتحديد المادة 4 من دفتر الشروط الخاص بالتراضي في المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مقيد ببعض الشروط والحالات المحددة على سبيل الحصر لا المثال وهي: توفر الشرطين معا وفي آن واحد المتمثلان في خطأ تعيين الحدود والمساحة المعلنة، وحالة ضم منح الامتياز أملاك غير قابلة لمنح الامتياز، ونستنتج الدافع من تخلي المشرع عن هذه الشروط في منح المستثمر حرية أكبر في ممارسة نشاطه أو التنازل عنه، لكون الشروط التي سبق ذكرها من مظاهر تقييد حرية المستثمر، هذا الأخير الذي يعد مبدأ مكرس دستورياً.

الفرع الثاني: الالتزامات التي يتعين على المستثمر صاحب الامتياز التقيد بها

موازنة من المشرع الجزائري بين تحقيق رغبات المستثمرين في الحصول على العقار الاقتصادي وحمايته، حدد إطار الالتزامات التي تجسدت في دفتر الشروط النموذجي، فمنها ما تعد التزامات مالية (أولاً)، ومنها تلك التي تعد التزامات إدارية (ثانياً)، وما تعلق منها بالالتزامات الفنية (ثالثاً).

أولاً: الالتزامات المالية للمستثمر صاحب الامتياز

(1) بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومه، 34 حي لابروريار- بوزريعة- الجزائر، ط الثانية، 2006، ص 53.
(2) أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 12.

أ – تسديد الإتاوة الايجارية السنوية: يقصد بالإتاوة في هذا الموضع المبلغ النقدي التي تحدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وتدفع حسب نص المادة 16 من القانون رقم 23-17 ابتداء من دخول المشروع حيز الاستغلال المعين قانوناً، وفي حالة ما أراد المستثمر تجديد امتيازته بعد انقضاء مدة 33 سنة، فإنه يتم تحيين أو تحديث الإتاوة حسب سعر السوق يوم تجديد الامتياز⁽¹⁾، و يلاحظ بدأ احتساب هذه الإتاوة عند تاريخ الدخول في الاستغلال وليس من تاريخ منح الامتياز الذي كان معمولاً به سابقاً في ظل أحكام الأمر رقم 08-04، غير أن ما يدفعنا للتساؤل هو مبلغ الإتاوة الذي لم يأتي المشرع على تحديده كما كان عليه الحال سابقاً، وهذا ما قد يشكل بعضاً من الضبابية من حيث مبلغ الإتاوة من الناحية القانونية.

يمنح المستثمر حسب المادة 19 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 23-487 فيما بعد أجلاً قدره 15 يوماً تضاف لها 8 أيام لتسديد هذه الإتاوة، وإلا يترتب الفسخ.

ب – تسديد الضرائب والرسوم والمصاريف المتعلقة بالملك العقاري: فالمستثمر صاحب الامتياز يتحمل جميع الأعباء التي يمكن أن تلحق الملك العقاري، من ضرائب ورسوم ومصاريف، وتجدر الإشارة أن صاحب الامتياز يعفى من الضرائب المنصوص عليها في القانون العام ومن بينه قانون الاستثمار، وذلك لأن المستثمر صاحب الامتياز بدها يستفيد من الإعفاءات الجبائية سواء منها تلك المتعلقة بمرحلة الإنجاز أو مرحلة الاستغلال، غير أنه توجد بعض من الحقوق التي يجب على المستثمر دفعها أو أدائها والمتعلقة بأعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة⁽²⁾.

ثانياً: التزامات المستثمر صاحب الامتياز في مواجهة الإدارات المعنية

أ – الالتزامات الخاصة بطلب الترخيص وإبلاغ الإدارات المعنية: يوجد في الواقع العملي العديد من المستثمرين الراغبين في تغيير نشاطهم، ويعد ذلك جائز قانوناً حسب نص المادة

(1) أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن

العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 12.

(2) أنظر المادة 8 من دفتر الشروط النموذجي المصدر نفسه، ص 19.

22 من القانون رقم 17-23، ولأن هذا الإجراء قد تكون له أبعاد أخرى أخضعه المشرع لترخيص مسبق تحت طائلة فسخ عقد الامتياز، فالمستثمر يودع طلبه المتمثل في الحصول على ترخيص، فحواء تغيير طبيعة النشاط الاستثماري من الجهة المخولة بذلك وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI).

يتصادف وأن يعثر المستثمر صاحب الامتياز على الأشياء ذات القيمة المالية والثقافية، ويلزم عند العثور على هذه الممتلكات إبلاغ مدير الشباك الوحيد للوكالة (AAPI)، كما لا يقتصر الإبلاغ على حالة هذه الموجودات بل يمتد التزام المستثمر بإعلام الوكالة (AAPI) في حالة تعدي من الغير على أملاك الدولة⁽¹⁾، باعتباره مسؤولاً عن القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز وعليه بذل عناية الشخص الحريص في ذلك.

ب – إيداع الوثائق الضرورية ومراعاة الآجال الزمنية: حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 هذه الوثائق، المتمثلة تقديماً مشروع الاستثماري بالإضافة إلى رخصة البناء التي سلف ذكرها كحق من الحقوق تعد التزاماً في هذا الموضوع، وذلك بناء على أحكام المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487.

ترتبط الالتزامات بالمعيار الزمني هذا المعيار الذي تأخذ به الإدارات المتعلقة بالاستثمار لاعتبارات قانونية وكلها تصب في مدى جدية المستثمر صاحب الامتياز، بحيث يقدم طلب الحصول على رخصة البناء في مدة أقصاها شهرين (2) من تاريخ تسليم عقد الامتياز⁽²⁾، ويلزم المستفيد من الامتياز بإتمام البناء المزمع إنجازها وفق مدة تحتسب من تاريخ الحصول

(1) أنظر المادة 9، من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 19.

(2) المصدر نفسه.

على رخصة البناء⁽¹⁾، أما فيما يخص الشروع في أشغال إنجاز المشروع فتحدد مدة قدرها (6) أشهر من تاريخ الحصول على رخصة البناء، مع إمكانية تمديد هذا الأجل استثناء في حالة القوة القاهرة، ليمنح له أجلا إضافيا يعادل مدة تحقق القوة القاهرة، مع الإشارة إلى أنه لا يمكن التمسك بصعوبات التمويل كسبب قاهر⁽²⁾.

ثالثا: التزامات صاحب الامتياز الفنية

أ – الإبقاء على وجهة العقار الاقتصادي: والوجهة يقصد من ورائها الغرض الذي منح من أجله العقار الاقتصادي والذي حدده المستثمر صاحب الامتياز في دفتر الشروط الممضى، هذه الوجهة التي لا يمكن أن تخرج من دائرة المشاريع ذات الطبيعة الاقتصادية، بحيث تضمنت المادة 15 من القانون رقم 23-17 التزامين أساسيين يتمثلان في " عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء..."، بالإضافة للالتزام الثاني وهو " الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع"، اذ يترتب على الإخلال بهذين الالتزامين مبادرة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالفسخ الفوري وبصفة انفرادية⁽³⁾، ويمكن القول ان الإخلال الكلي بالالتزامات يتجسد مخالفة هذين الإجراءين.

ب – احترام قواعد التعمير ومعايير الهندسة المعمارية والبيئة: يتأثر مناخ الاستثمار بمختلف العوامل المحيطة به، وعليه يعد لزاما على المستثمر صاحب الامتياز الامتثال لقواعد التعمير واحترام معايير الهندسة المعمارية، هذه الأخيرة التي تعد الحل للمشاكل التي يواجهها

(1) أنظر المادتين 15، 21، من دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 21، 23.

(2) أنظر المادة 21، المصدر نفسه.

(3) أنظر المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 20.

البناء كما تعود بالنفع على الناس⁽¹⁾ وكل ذلك قصد إنجاز أبنية متنسقة ومواكبة للعمران الحديث. وبالحدوث عن المعايير البيئية، فالمشاريع الاستثمارية عادة ما تكون ضخمة وهذه الضخامة قد تؤثر بشكل مباشر على البيئة، والعينة في ذلك المشاريع الصناعية الذي أثبت الواقع العملي انها أكثر اضراراً بالبيئة، والسبب في ذلك طبيعة النشاط الذي بدوره يؤدي لانبعاثات تضر بالبيئة بشكل عام، ولا تعد المصانع الحديثة التي تستعمل التكنولوجيا أقل ضرراً من سابقتها، كما يجوز للإدارة ممثلة في البلدية التحفظ بشأن منح رخصة البناء أو منحها شريطة اتباع التدابير الضرورية لحماية البيئة⁽²⁾، فتمتتع الإدارة في حال ما اذا عاينت ان المشروع الاستثماري الذي سيستفيد من رخصة البناء من شأنه احداث ضرر على البيئة.

الفرع الثالث: انقضاء عقد الامتياز

كغيره من العقود الزمنية يحدد عقد الامتياز بأجل فإذا تحقق هذا الأجل ينقضي العقد بقوة القانون، مالم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك⁽³⁾، وعليه توجد حالتان ينقضي على إثرهما عقد الامتياز هما: انقضاء عقد الامتياز (الطريق العادي) (أولاً)، أو انقضاء عقد الامتياز (الطريق الغير عادي) (ثانياً).

أولاً: انقضاء عقد الامتياز (الطريق العادي)

حدد المشرع الجزائري الحالات التي ينقضي على إثرها عقد الامتياز، سواء حالة عدم تجديد عقد الامتياز (أ)، أو الفسخ الاتفاقي لعقد الامتياز (ب). كما ينقضي بتعذر تحويل الامتياز إلى تنازل (ج).

أ – عدم تجديد عقد الامتياز كسبب لانقضاء العقد: حدد المشرع الجزائري أجلا قدره (33)

(1) أكرتتش فازية الزاهي عمر، النظام القانوني المزدوج لأعمال الهندسة المعمارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، المجلد 58، العدد 01، مارس 2021، ص 150.

(2) أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج، ر، ج، ج، عدد 26، مؤرخة في أول يونيو 1991، ص 954.

(3) أجاز المشرع الجزائري تجديد عقد الامتياز بعد انقضاء مدته أنظر في ذلك المادة 14 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 8

سنة بناء على ما جاء في المادة 14 من القانون رقم 17-23، ويجوز للمستثمر الإبداء عن رغبته في عدم تجديد عقد الامتياز، هذه الرغبة التي تكون بعيدة عن أي تسبب فلا يجوز للإدارة طلب تسبب من المستثمر لأي ظرف كان، لأن ذلك من شأنه المساس بأهم المبادئ المكرسة دستورياً، والذي نصت عليه أحكام المادة الثالثة أيضاً من القانون رقم 18-22 والمتمثل في حرية الاستثمار.

بيدي المستثمر صاحب الامتياز رغبته في التخلي عن عقد الامتياز بصفة صريحة، وذلك عن طريق التقدم للشباك الوحيد المختص إقليمياً وإقرار ذلك، كما يمكن التعبير عن التنازل ضمناً وذلك بعدم تجديد عقد الامتياز.

ب – الفسخ الاتفاقي كسبب لانقضاء عقد الامتياز: يبرز عنصر الاتفاق في هذا الفسخ مما يجعل منه طريقاً عادياً لانقضاء عقد الامتياز، ويلجأ المستثمر إليه في أي مرحلة كانت ما دماً بصدد مرحلة الامتياز⁽¹⁾، وقد يكون بسبب عارض حال دون إتمام هذا الأجل بغض النظر عن ماهية هذا العارض، وعليه يجوز لطرفا عقد الامتياز وهم الوكالة (AAPI) والمستثمر صاحب الامتياز إنهاء آثاره في أي وقت، بناء على ما نصت عليه أحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487.

ج – تعذر تحويل الامتياز إلى تنازل كسبب لانقضاء عقد الامتياز: تختلف هذه الحالة عن عدم تجديد عقد الامتياز من حيث رغبة المستثمر، مع وجوب الإشارة إلى أن تعذر تحويل الامتياز إلى تنازل لا يعني انقضاء عقد الامتياز بقوة القانون بل يجوز تجديد هذا العقد، وما أردنا إيصاله من خلال هذه النقطة هو إمكانية تأثير تعذر تحويل الامتياز إلى تنازل عن رغبة المستثمر، وبالتالي رجوعه عن تجديد عقد الامتياز، وبذلك يجب الحرص ومراعاة هذه الطلبات بدقة خصوصاً وأن المستثمر قد تجاوز مدة (33) سنة، هذه المدة التي يجب أن تأخذ في عين الاعتبار، مما تجعل المستثمر صاحب الامتياز مؤهلاً للاستفادة من أحكام التنازل.

(1) أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 12.

ثانياً: فسخ عقد الامتياز (الطريق الغير عادي)

مما يبدو أن عقد الامتياز لا ينقضي فقط بالطرق العادية، بينما يمكن إنهائه عن طريق الفسخ الإداري (أ)، أو الفسخ القضائي (ب).

أ – الفسخ الإداري كسبب لانقضاء عقد الامتياز: ويعرف هذا النوع من الفسخ بأنه حل الرابطة العقدية كجزء لإخلال طرف من أطراف العقد⁽¹⁾، إذ يعد من الصلاحيات المخولة للوكالة (AAPI) دون اللجوء للقضاء، وذلك ما يستشف من هذا النص "تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز، على أساس قرار الفسخ المتخذ من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبطلب منها"⁽²⁾، ويعد هذا النوع من أنواع الفسخ حديث نوعاً ما لأن الأصل في الفسخ هو الذي يكون عن طريق القضاء، ويجب التتويه إلى أن الفسخ الإداري يرد على عقود الامتياز التي تم منحها في إطار أحكام القانون رقم 17-23.

ب – الفسخ القضائي كسبب لانقضاء عقد الامتياز: يرد هذا الفسخ على عقود الامتياز التي تم منحها قبل صدور القانون رقم 17-23، ويتصدر الفسخ الواقع على هذه العقود القائمة، لا سيما ما تعلق بالمشاريع التي لم تنطلق بعد في الأشغال أو فيما يخص المشاريع التي توقفت عن الإنجاز⁽³⁾، وذلك راجع لمخلفات القوانين السابقة، ويتم هذا الفسخ عن طريق لجوء مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً للجهات القضائية بغية إسقاط حق الامتياز، ويقع هذا الفسخ الذي يكون بعد اتباع إجراءات قانونية منها استنفاد الإغذارات المبلغة من طرف اللجنة التي يرأسها الوالي للمستثمر صاحب الامتياز⁽⁴⁾.

(1) جلول محده جمال بوشنافة، إشكالية مآل المنشآت الناتجة عن تنفيذ حق الامتياز على العقار الصناعي وأثرها على تشجيع الاستثمار، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، 2020/06/30، ص 117.

(2) أنظر المادة 21 من القانون رقم 17-23، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 8.

(3) مقابلة شخصية، بن الشيخ مسعودة، مرجع سابق.

(4) أنظر المادة 25 من القانون رقم 17-23، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 9.

المطلب الثاني: إستراتيجية المشرع الجزائري في حماية حقوق المستثمر

صاحب الامتياز والعقار الاقتصادي

سعى المشرع الجزائري منذ صدور أول القوانين الخاصة بالاستثمار إلى حماية حقوق المستثمرين سواء الوطنيين منهم ام الأجانب، بالإضافة إلى حماية العقار الاقتصادي من خلال استراتيجية تمثلت في إقرار آليات قانونية تعنى بذلك، ولأن ضياع هذه الحقوق بالنسبة للمستثمرين لن تتوب عنها لا التحفيزات ولا المزايا وإن تعددت وتتنوعت، وتأسيسا لذلك ضاعف المشرع الجزائري هذه الضمانات في القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، من خلال تمكين المستثمرين من اللجوء لجهات وهيئات تحمي هذه الحقوق ممثلة في اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار (الفرع الأول)، بالإضافة إلى تمكينهم من اللجوء للجهات القضائية المختصة (الفرع الثاني)، واعتمد المشرع سياسة حمائية للمحافظة على العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار

أنشأ المشرع الجزائري لجنة وطنية للطعون موضوعة تحت اشراف رئاسة الجمهورية، بموجب أحكام المادة 11 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، واللجنة "هيئة عليا تكلف بالبت في الطعون المقدمة من المستثمرين الذين يروا أنهم قد غبنوا..."⁽¹⁾، وقام بتنظيمها من حيث تشكيلتها (أولا)، وإجراءات اللجوء إليها (ثانيا)، والقرارات التي تصدر عنها (ثالثا).

أولا: التشكيلة الخاصة باللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار

يلاحظ الاختلاف القانوني في التسمية ما بين القانون رقم 22-18 التي أطلق عليها "اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار" وتسميتها ب " اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار" في المرسوم الرئاسي رقم 22-296، وعليه سنعتمد ما جاء به القانون 22-18

(1) أنظر المادة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، سالف الذكر، ص 4.

المتعلق بالاستثمار، حيث تتشكل اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار وفقا للمرسوم الرئاسي 22-296 خصوصا المادة 3 منه من الأعضاء الآتي ذكرهم:

— ممثل عن رئيس الجمهورية، رئيسا،

— قاضٍ من المحكمة العليا وقاضٍ من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء،

— قاضٍ من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس قضاة مجلس المحاسبة،

— ثلاثة (3) خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين، يعينهم رئيس الجمهورية، وزيادة على هذه التشكيلة يجوز للجنة الاستعانة بأي شخص قد تكون خبرته ضرورية في أعمالها⁽¹⁾.

يتقاسم رجال القضاء عضوية اللجنة مع ثلاثة خبراء في المجال الاقتصادي والمالي، ينتسبون إلى آخر درجة في الهرم القضائي العادي (المحكمة العليا) والإداري (مجلس الدولة) بالإضافة لقاضي من مجلس المحاسبة يزاولون مهامهم، مما يفيد تنوع الاختصاص داخل هذه اللجنة، وقد أصبح من البديهي وجود من يمثل القانون في مختلف اللجان خاصة منها المتعلقة بالطعن نظرا لدرابتهم بالجوانب القانونية، وخصوصا أن الطعن كإجراء أصيل معمول به عادة أمام الجهات القضائية، مع ضرورة الإشارة بأن ذلك لا يحسم طبيعة هذه اللجنة؛ وذلك لأن المشرع الجزائري يستعمل مصطلح الطعن حتى أمام الجهات الإدارية⁽²⁾.

ونحن في خضم الحديث عن الاستثمار الذي له صلة وثيقة بالاقتصاد والمال بشكل عام، تضمنت اللجنة (3) خبراء في المجال الاقتصادي والمالي ولا ينتسبون لجهة معينة بمعنى مستقلين بصفة كلية، ويرأس هذه اللجنة ممثل رئيس الجمهورية* أي رأس السلطة التنفيذية.

(1) أنظر المادة 3 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، يحدد تشكيلة اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، سالف الذكر، ص 4.

(2) أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 22-303، مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبه، ج، ر، ج، ج، عدد 60، مؤرخة في 18 سبتمبر 2022، ص 58 " يمكن الوكالة أن تلغي مقرر سحب المزاياء، بموجب مقرر، بناء على نتائج الطعن المقدم لديها، أو لدى اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار أو الجهات القضائية المختصة".

*المركز القانوني للممثل رئيس الجمهورية باعتباره من يرأس اللجنة يطرح عدة تساؤلات، خصوصا وأن مركز الممثل عادة ما تكون له أهلية النقاضي، فهل يحوز ممثل رئيس الجمهورية ذلك؟

يعين رئيس الجمهورية أعضاء اللجنة بموجب مرسوم رئاسي، لعضوية مدتها ثلاث (3) سنوات وتكون هذه المدة قابلة للتجديد مرة واحدة، كما يتم تعويضهم عن الحضور والمشاركة ويحدد هذا المبلغ بموجب مرسوم تنفيذي كما تزود اللجنة بأمانة⁽¹⁾، وبالنظر لتشكيلة اللجنة فهي تستوفي عضوية شبة متكاملة على نحو يتيح لها ممارسة مهامها على درجة عالية من الكفاءة، غير أنه يلاحظ غياب عنصر هام من التشكيلة وهم ممثلي المجتمع المدني.

ثانياً: إجراءات اللجوء أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار

يلجأ المستثمر للجنة وفق إجراءات نصت عليها أحكام المرسوم الرئاسي رقم 22-296، وقد ورد في المرسوم التنفيذي رقم 23-487 خصوصاً المادة 9 منه على إمكانية لجوء المستثمر الذي تم رفض طلبه المتعلق بمنح الامتياز للجنة، وأحال فيما تعلق بالآجال الزمنية لذات المرسوم الرئاسي، الأمر الذي يفهم منه اعتماد إجراءات موحدة حتى وإن تعلق الأمر بالعقار الاقتصادي.

أ- التظلم المسبق أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: والتظلم الإداري يعرف بأنه شكوى أو طلب التماس يقوم به الشخص المتضرر ويدعى المتظلم من القرار الإداري، يرفعه أمام السلطة الإدارية المختصة بغية مراجعة هذا القرار أو العمل الإداري، إما بسحبه أو تعديله أو إلغائه⁽²⁾، ويعد هذا الإجراء إجباري فلا يمكن للمستثمر اللجوء مباشرة للجنة إذا لم يستوفي هذا الإجراء، وفي ذلك نصت المادة 7 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 " يجب على المستثمر، مع ذلك تحت طائلة عدم قبول الطعن، أن يقدم تظلماً مسبقاً أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بأي وسيلة في أجل شهر واحد، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه". لم ينظم المشرع إجراءات تقديم طلب التظلم أمام الوكالة (AAPI) كما لم يحصر إيداع

(1) أنظر المادتين 4، 5 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، يحدد تشكيلة اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، سالف الذكر، ص 4.

(2) صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر، «دون سنة نشر»، ص 108.

الطلب في الوسائل المكتوبة وهو ما يستخلص من قوله "بأي وسيلة"، فلا بد من إمكانية التظلم باستعمال الوسائل الحديثة، ويقدم هذا التظلم في أجل شهر واحد من يوم تبليغه القرار، ومن هنا يلاحظ تقليص أجل التظلم مقارنة بالقواعد العامة الذي حدد أجله بأربعة (4) أشهر⁽¹⁾.

على خلاف القواعد العامة استبعد المشرع إمكانية سكوت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الذي يوحي إلى رفض التظلم أو الرد سلبي، وألزم المدير العام للوكالة ذاتها الفصل في التظلم المسبق في (15) يوم كأقصى تقدير من تاريخ تسلمه لهذا التظلم⁽²⁾، ويلجأ المستثمر لهذا الإجراء متى ما أحس أنه وقع في غبن من جانب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) عند إصدار قرارها الأولي.

ب - الطعن امام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار: هي ضمانة مخصصة حصرا لفائدة المستثمرين المسجلين، وقد نصت المادة 9 على من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 على إمكانية طعن المستثمر في حالة رد سلبي على التظلم المتعلق برفض منح الامتياز، وفي ذات الشأن نجد أن المادة 6 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 بينت كيفية تبليغ اللجنة الذي يكون عن طريق الإخطار مباشرة من طرف المستثمر دون وسيط.

لا ينتهي دور اللجنة بمجرد منح الامتياز لفائدة المستثمر، بل يمكن اللجوء إليها في مواضيع ذكرت على سبيل المثال في المادة 6 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، من بينها سحب أو رفض منح المزايا من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بالإضافة إلى رفض اعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف مختلف الهيئات والإدارات المعنية، ويمكن استنتاج ملاحظة تتمثل في أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تمتنع عن تلبية طلبات بعض المستثمرين نتيجة عدم توفر معايير قانونية، خلاف اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة

(1) أنظر المادة 829 من القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، سالف الذكر، ص 78.

(2) أنظر المادة 7 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، يحدد تشكيلة اللجنة الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، سالف الذكر، ص 4.

بالاستثمار التي تعتمد على اعتبارات اقتصادية أكثر منها قانونية.

يُمنح للمستثمر أجلا قدره (15) يوما لإرسال طعنه ويبدأ احتساب هذه المدة من تاريخ تبليغه بالقرار المتعلق بتظلمه⁽¹⁾، ويرسل هذا الطعن إما مباشرة للجنة الوطنية العليا للطعون، أو عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر فرديا وموقعا، وشرط التوقيع مستوفى في حالة الطعن عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر ذلك بأن المشرع الجزائري يعتد بالتوقيع الإلكتروني، ويكون هذا الطعن مصحوبا بكل الوقائع والمستندات الثبوتية التي تثبت حقه، حيث يتضمن لقب واسم وعنوان وصفة المستثمر أو ممثله المفوض قانونا، ومذكرة تحتوي كافة الوقائع والوسائل⁽²⁾، ويمنح للجنة شهرا واحدا لتفصل في الطعن المقدم لديها من يوم إخطارها⁽³⁾.

ثالثا: صدور قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار

تقوم اللجنة بإصدار قرارها في حالتين، تتمثل الأولى في قبولها للطعن ويترتب عن هذا القبول تبليغ المستثمر القرار النهائي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبكاتها الوحيد مع فسخ المقرر المؤقت⁽⁴⁾، وبناء على ذلك يتم إعداد المقرر النهائي تمهيدا لمنح الامتياز، كما يفيد قبول هذا الطعن تحقق الغبن بالنسبة للمستثمر، أما فيما يخص الحالة الثانية فهي رفض الطعن حيث يتم تبليغ الوكالة عن طريق شبكاتها الوحيد القرار النهائي الذي يرخص منح الامتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبول طلبه⁽⁵⁾، والملاحظ جليا من القرارين الصادرين عن اللجنة الوطنية العليا للطعون أنهما يرتبان نفس الأثر.

(1) أنظر المادة 6 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، يحدد تشكيلة اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، سالف الذكر، ص 4.

(2) أنظر المادة 8، من المرسوم الرئاسي رقم 22-296، يحدد تشكيلة اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، سالف الذكر، ص 4.

(3) أنظر المادة 9، المصدر نفسه.

(4) أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 11.

(5) المصدر نفسه.

الفرع الثاني: الجهات القضائية الجزائرية المختصة

للتوسيع من دائرة الضمانات لصالح المستثمرين، يمكن للمستثمر اللجوء للجهات القضائية المختصة، زيادة عن الطعن المقدم أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار⁽¹⁾، وتعرض المنازعات على الجهات القضائية المختصة حسب طبيعتها (أولاً)، بالاعتماد على اختصاص الجهة القضائية (ثانياً).

أولاً: طبيعة المنازعات المعروضة على الجهات القضائية المختصة

ترك المشرع الجزائري حرية اللجوء للجهات القضائية المختصة للمستثمر، وكذلك هو الشأن بالنسبة لموضوع النزاع الذي لم يقيدده المشرع بحالات معينة، ويأتي ذلك تحقيقاً للمبدأ الذي تضمنته المادة 165 من التعديل الدستوري لسنة 2020 في فقرتها الثانية بأن " القضاء متاح للجميع"⁽²⁾، ويمكن تسليط الضوء على طبيعة المنازعات التي تنتظر فيها الجهات القضائية المختصة.

أ – حالة رفض طلب منح الامتياز: قد يطرح التساؤل حول عدم ذكر المشرع إمكانية لجوء المستثمرين للجهات القضائية المختصة في القانون رقم 23-17 أو مراسيمه التنظيمية، غير أن المادة 11 من القانون رقم 22-18 قد جمع بين إمكانية لجوء المستثمر إلى اللجنة الوطنية العليا للطعون بإمكانية لجوئه للجهات القضائية المختصة، ويعد رفض طلب منح الامتياز من جانب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، أولى المنازعات التي قد تقع في إطار تنفيذ أحكام القانون رقم 23-17.

تتعرض العديد من المقررات المؤقتة للإلغاء نتيجة عدم تطابق المعلومات أثناء طلب

(1) أنظر المادة 11 من القانون رقم 22-18، يتعلق بالاستثمار، سالف الذكر، ص 7.

(2) أنظر المادة 165 من المرسوم الرئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج، ر، ج، ج، عدد 82، مؤرخة في 30 ديسمبر 2020، ص 36.

التسجيل⁽¹⁾، ويتبين مما سلف استعمال المشرع لمصطلح الإلغاء بخلاف الفسخ، ولعل ذلك لعدم ارتقاء هذه المقررات لمصاف العقود كعقد الامتياز، وذلك بناء على ما جاء في نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، حين أفادت أنه لا يمكن الاحتجاج بالمقرر المؤقت أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) أو أي جهة أخرى للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز.

ب - حالة فسخ عقد الامتياز وسحب المزايا: تتعد المنازعات أثناء فترة الامتياز لاسيما فيما يتعلق منها بالفسخ أو سحب المزايا من المستثمر صاحب الامتياز، ولا يمكن الحديث عن سحب المزايا دون الفسخ، إذ يعد إجراء سحب المزايا من الآثار الناجمة عن فسخ عقد الامتياز. يتضح من خلال ما سبق أنه يجوز للمستثمر تقديم طعن على مستوى اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار، بالإضافة إلى تقديم طعن لدى الجهات القضائية المختصة في آن واحد، مما يدفعنا للتساؤل حول مصير قرار لجنة الطعن إذا كان مخالفا لقرار الجهة القضائية المختصة سواء بالقبول أو بالرفض، ونذهب أبعد من ذلك في فرضية أن المستثمر استأنف الحكم الصادر عن الجهة القضائية المختصة وكان مخالفا لقرار لجنة الطعن، وفي ذات الشأن نضيف أن المشرع لا يعتد إلا بنفاذ آجال الطعن الخاصة باللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار⁽²⁾، وذلك يجعل من قرار اللجنة أكثر فعالية وتأثير في صنع القرار.

إن جعل قرار لجنة الطعن نهائي بات لا يجوز الطعن فيه يزيل الكثير من التعقيد، كما هو معمول به قانون الاستثمار المصري، أين نجد قرار لجنة النظر في التظلمات نهائي وملزم

(1) أنظر المادة 5 الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تتنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 15.

(2) أنظر المادة 14 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 8.

لجميع الجهات المختصة⁽¹⁾، أو بإمكانية تعريضه للطعن كما هو الحال بالنسبة للجنة الوطنية للطعن، التي تختص بالفصل في الطعون المقدمة ضد قرارات المجالس التأديبية الخاصة بمهنة محافظ البيع بالمزايدة، حيث يكون القرار الصادر عن هذه اللجنة قابلاً للطعن أمام مجلس الدولة⁽²⁾.

ثانياً: الجهة القضائية المختصة بنظر منازعات العقار الاقتصادي

يعود اختصاص النظر في المنازعات الناجمة عن العقار الاقتصادي بين المستثمر والدولة الجزائرية ممثلة في الوكالة (AAPI) للاختصاص الأصيل وهو القضاء العام، ويتم تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر لطرفي العقد، الوكالة (AAPI) والمستثمر سواء تحصل على عقد امتياز أم لا، وباعتبار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) مؤسسة إدارية مركزية يتم الطعن في قراراتها أمام المحكمة الإدارية للاستئناف التي تم استحداثها بمدينة الجزائر⁽³⁾، وزيادة على ذلك يمكن للمستثمر استئناف هذا الحكم على مستوى مجلس الدولة⁽⁴⁾.

بخصوص الدعوى التي يرفعها المستثمر في حالة رفض طلب منح الامتياز، فتكون دعوى إلغاء القرار الإداري الصادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، أما فيما يتعلق بمرحلة تنفيذ عقد الامتياز، حينما تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) بفسخ هذا العقد فيجوز للمستثمر أن يرفع طعنه في مادة القضاء الكامل، وذلك لأن القاعدة العامة لا

(1) قانون رقم 72 لسنة 2017 بإصدار قانون الاستثمار المصري، متاح على <https://short-link.me/-mry>، تم الاطلاع يوم 2025/05/20، على الساعة 6:48.

(2) أنظر المادتين 70، 74 من القانون رقم 16-07 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016، ينصمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة، ج، ر، ج، ج، عدد 46، مؤرخة في 3 غشت 2016، ص 11، 12.

(3) أنظر المادة 900 مكرر من القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13، سالف الذكر، ص 8.

(4) أنظر المادة 10 مكرر من القانون العضوي رقم 98-01، مؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق 30 مايو سنة 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج، ر، ج، ج، عدد 37، مؤرخة في أول يونيو 1998، ص 3، معدل ومتمم بالقانون العضوي رقم 22-11 الموافق 9 جوان سنة 2022، ج، ر، ج، ج، عدد 41، مؤرخة في 16 جوان 2022، ص 14.

تجيز الطعن بالإلغاء في غير القرارات الإدارية⁽¹⁾، على الرغم من أن فسخ عقد الامتياز يكون بالإرادة المنفردة مما يظهر في شكل قرار إداري، إلا أن ذلك لا ينفي عنه صفة العقد الإداري. رجوعاً للتعديل الذي مس قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 22-13⁽²⁾، الذي عقد الاختصاص النوعي في المادة 536 مكرر للمحاكم التجارية المتخصصة بالنظر لمنازعات التجارة الدولية، إذ تتبع هذه المحكمة التنظيم القضائي العادي وليس الإداري⁽³⁾، كما أنها تنظر في المنازعات المعروضة عليها وفقاً لطرفي العقد التابعين للقانون الخاص، وبالتالي لا يمكنها النظر في منازعات العقار الاقتصادي باعتبار الوكالة (AAPI) من أشخاص القانون العام. تعد الوسائل البديلة لتسوية النزاعات من الآليات الفعالة والمعمول بها كالوساطة والصلح والتحكيم، وقد أشارت نص المادة 12 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار على إمكانية لجوء المستثمرين الأجانب للوسائل البديلة لفض المنازعات، استثناءً في إطار الاتفاقيات الثنائية والمتعددة الأطراف، لكن القول بأن العقار الاقتصادي ذات طابع سيادي ينفي إمكانية إخضاعه للوسائل البديلة، واستبعد المشرع الجزائري إمكانية اللجوء للتحكيم إذا كان محل النزاع من النظام العام⁽⁴⁾، كما هو عليه الحال في المنازعات الخاصة بمنح عقود الامتياز لأن محل النزاع الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة.

الفرع الثالث: السياسة الحمائية المتبعة للمحافظة على العقار الاقتصادي

توالت ظاهرة التعدي على الأملاك الخاصة للدولة لا سيما العقار الاقتصادي بسبب بعض الذهنيات العالقة والمتمثلة في سياسة الأمر الواقع، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري للمحافظة

(1) بن عيسى نصيرة، مرجع سابق، ص 228.

(2) قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022، يعدل ويتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر، ج، ج، عدد 48، مؤرخة في 17 يوليو 2022، ص 3.

(3) أنظر المادة 536 مكرر 5 من القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون 22-13، سالف الذكر، ص 4.

(4) أنظر المادة 1006 من القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، سالف الذكر، ص 90.

على العقار الاقتصادي عن طريق إجراءات احترازية (استباقية) (أولاً)، وإقرار عقوبات جزائية (ثانياً).

أولاً: الإجراءات الاحترازية (الاستباقية) لحماية العقار الاقتصادي

انتهج المشرع الجزائري العديد من الإجراءات الاحترازية التي تسبق وقوع فعل التعدي على العقار الاقتصادي، ومن بينها المساواة والشفافية في منح العقار الاقتصادي (أ)، بالإضافة لتدعيم سياسة التبليغ في حالة معاينة تعدي على العقار الاقتصادي (ب).

أ- المساواة والشفافية في منح العقار الاقتصادي: إن المساواة والشفافية التي جاء بها قانون الاستثمار وصولاً لمنح العقار الاقتصادي، لا تقتصر في مبادئ دأب المشرع الجزائري على تكريسها، بل تتعدى ذلك لكونها استراتيجية استباقية من شأنها المحافظة على العقار الاقتصادي، بحيث تتولد قناعة لدى أفراد المجتمع بأن منح هذه الأراضي لا يكون إلا لأشخاص مؤهلة (المستثمرين)، كما أن استغلال هذه الأراضي من طرف أشخاص مؤهلة سيعود بالنفع على هذه الأفراد لامحالة (توفير مناصب الشغل)، ويلاحظ دور الإعلام في الآونة الأخيرة في إيصال وتبليغ الضوء على الجهود المبذولة للحفاظ على أملاك الدولة (العقار الاقتصادي).

تأكيداً لذلك وبالرجوع للمرحلة التي سبقت صدور القانون رقم 23-17 أين ترسخت لدى المواطن اعتقادات بأن منح العقار الاقتصادي يتم بطريقة عشوائية ودون متابعة⁽¹⁾، الأمر الذي يفسر وقوع العقار الاقتصادي تحت طائلة التعدي الغير مشروع.

ب - تدعيم سياسة التبليغ في حالة معاينة تعدي على العقار الاقتصادي: تضمن دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 التزاماً يتمثل في تبليغ المستثمر صاحب الامتياز للوكالة (AAPI) عن كل اعتداء على ملكية الدولة⁽²⁾، وبالانتقال إلى قوانين

(1) مقابلة شخصية، بن الشيخ مسعودة، مرجع سابق.

(2) أنظر المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر، ص 19.

أخرى لا سيما القانون رقم 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها⁽¹⁾، الذي جاء ليحمي أراضي الدولة بصفة عامة دون تخصيص، ويندرج تحت هذه الأراضي العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة، هذا القانون الذي نجده تضمن هو الآخر سياسة التبليغ وأطلق عليهم مسمى المبلّغين حسن النية، وحرصا من المشرع الجزائري لتدعيمها وتفعيلها فإنه لا يترتب على المبلّغ مسؤولية مدنية ولا إدارية ولا جزائية ولو لم تؤدي التحقيقات لأي نتيجة⁽²⁾.

ثانيا: إقرار عقوبات جزائية في حالة تعدي على العقار الاقتصادي

قد لا تؤدي الإجراءات الاحترازية وظيفتها المتمثلة في حماية العقار الاقتصادي من كل أنواع التعدي، أين اضطر المشرع الجزائري اللجوء للشق الجزائي المتمثل في الغرامات المالية (أ)، بالإضافة للعقوبات السالبة للحرية (ب).

أ – **تغريم فعل التعدي على العقار الاقتصادي:** يعاقب كل شخص مرتكب لجنحة التعدي وسيء النية بغرامات متفاوتة حسب كل فعل من الأفعال المنصوص عليها في القانون رقم 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة، وعلى خلاف القواعد العامة التي تقضي بعدم معاقبة الشروع في الجريمة في مادة الجرح، نجد الشروع في جنحة التعدي على أملاك الدولة بمثابة جريمة تامة بأركانها⁽³⁾، وتتأسس الخزينة العمومية في هذه الحالة وجوبا كطرف مدني⁽⁴⁾.

يستوي أن يكون التعدي على العقار الاقتصادي في صورة تغيير طبيعة العقار أو وجهته⁽⁵⁾، إذ لا يقتصر فعل التعدي على الغير بل يمكن أن يطال المستثمر المستفيد من عقد امتياز، وتحدد غرامة أدناها 50.000 خمسين ألف دينار وقد تصل إلى 1.500.000 مليون

(1) قانون رقم 23-18 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1445 الموافق 28 نوفمبر سنة 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، ج، ر، ج، ج، عدد 76، مؤرخة في 30 نوفمبر 2023، ص 4.

(2) أنظر المادة 13، المصدر نفسه، ص 6.

(3) أنظر المادة 27 المصدر نفسه، ص 7.

(4) أنظر المادة 15، المصدر نفسه، ص 6.

(5) أنظر المادة 19، المصدر نفسه، ص 7.

وخمسمئة ألف دينار حسب كل جنحة لكل من له علاقة مباشرة أو غير مباشرة في أعمال التعدي على العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة.

ب – إقرار العقوبات السالبة للحرية لحماية العقار الاقتصادي: يعد وقع العقوبات السالبة للحرية من أشد الجزاءات التي يمكن أن تلحق الإنسان، غير أن المشرع الجزائري نظرا لاستفحال هذه الظاهرة والممثلة في التعدي على العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة، التي بدورها أعطت الصورة السلبية لمناخ الاستثمار، وقد تجسدت هذه الظاهرة في انتشار البناء العشوائي والتعدي على الأراضي الاقتصادية المخصصة للتنمية⁽¹⁾.

حدد المشرع الجزائري العقوبات السالبة للحرية في القانون رقم 23-18 بالحبس من (6) أشهر لغاية السجن المؤقت المحددة بمدة (15) سنة إذا اقترنت بظروف التشديد وتضاعف العقوبات في حالة العود⁽²⁾، كما يحكم القاضي وجوبا بمصادرة الوسائل المستخدمة في الجريمة والعائدات المتأتية منها⁽³⁾، وبذلك أراد المشرع الجزائري تحصين العقار الاقتصادي من خلال السياسات السابقة واستغلاله بما يخدم الاقتصاد الوطني.

(1) صفاء بن موسى نصيرة غرايسة، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر - على ضوء القوانين المستحدثة -، دار بلقيس، دار البيضاء - الجزائر، 2025، ص 40.

(2) أنظر المادة 29 من القانون رقم 23-18، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظ عليها، سالف الذكر، ص 7.

(3) أنظر المادة 24، المصدر نفسه، ص 7.

خلاصة الفصل الثاني:

استفاد المشرع الجزائري من التجارب السابقة في تبني الآليات القانونية التي تخدم الجزائر لاسيما معالجة ندرة العقار الذي كان سببا في تعطيل عديد المشاريع الاستثمارية، وانتهج المشرع آلية الاكتساب من الخواص، وممارسة حق الشفعة الإدارية هذان العمليتان التي تبادر بهما الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، وأدرك المشرع حجم العقارات الممنوحة قبل صدور القانون رقم 17-23، لذلك كلف اللجنة التي يرأسها الوالي بمهمة استرجاعها من المستثمرين المخلين بالتزاماتهم.

استقر المشرع في آلية وحيدة لمنح العقار الاقتصادي المتمثلة في عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، مع تضمين التنازل شرط فاسخ ضمني يتمثل في تغيير وجهة العقار، ويعد دفتر الشروط الممضى من طرف المستثمر صاحب الامتياز الوثيقة التي تحدد بدقة حقوقه والتزاماته.

إدراكا من المشرع بأن ضياع حقوق المستثمرين تجعل من الجهود السابقة لا معنى لها، كرس ضمانات اللجوء للجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار، وتدعيما للضمانات التي جاء بها قانون الاستثمار منح المستثمر ضمانات اللجوء للجهات القضائية المختصة، كما لا تقتصر الحماية لفائدة المستثمر بل وضع المشرع سياسات حمائية للمحافظة على العقار الاقتصادي لكونه من الثروات الغير متجددة، وعليه يمكن القول أنه قد تكلفت مساعي الحركة التشريعية المتعلقة بالاستثمار والعقار الاقتصادي بالنجاح، ويتجسد ذلك في حجم المشاريع المسجلة والمجسدة على أرض الواقع الوطنية منها والأجنبية.

الخاتمة

ختاما لما سبق يمكن القول أن العقار الاقتصادي كان ولا زال هو نقطة التحول التي به تحقق الجزائر انطلاقة اقتصادية فعلية وحقيقية، ومن خلال بحثنا وعبر الكشف عن الاستراتيجية التي اعتمدها المشرع الجزائري في استقطاب الاستثمارات، سعى المشرع إلى ضبط المنظومة القانونية بالإضافة إلى الجانب الإداري الذي عرف تغييرا جذريا بتقديم دور مؤسسات واستحداث أخرى جديدة تعنى بالعقار الاقتصادي، ومحاولة تعميم استعمال التكنولوجيات الحديثة على كافة الأصعدة، هذه الأخيرة التي أصبحت حتمية اقتصادية وجب توفيرها وتطويرها بما يتماشى مع ميدان المال والأعمال.

دفعت التجارب السابقة التي مر بها العقار الاقتصادي بالمشرع الجزائري لاختيار قطيعة الأساليب القانونية التي تخدم أطراف العلاقة الاستثمارية وهم الدولة صاحبة الأرض والمستثمرين، وذلك من خلال الكشف عن منظومة قانونية تركز عليها الجزائر في توجيه الاستثمارات بناء على معايير سياسية واقتصادية واجتماعية.

تعد إشادة المنظمات الدولية العالمية بالاقتصاد الجزائري دليل على السير السليم للمسار الاقتصادي، غير أن ذلك لا يعد كافيا بالمقارنة بالإمكانيات التي تتوفر عليها الجزائر، لاسيما العقارية منها، وعليه وجب أن نتطلع لهذه الإمكانيات عن طريق تحليل دقيق للإشكالات التي لازالت تمثل هاجسا أمام استغلال العقار الاقتصادي، مع الاعتداد بالتجارب الدولية في هذا المجال بما يخدم الاقتصاد الوطني.

عبر دراستنا لموضوع دور العقار الاقتصادي في جذب الاستثمار، استخلصنا البعض من النتائج نذكر منها:

1: تجاوز العقار الاقتصادي كونه مجرد أرضية تقام عليها المشاريع الاستثمارية، فمن خلال بحثنا تبين لنا أن العقار الاقتصادي له أبعاد اقتصادية تتمثل في تنويع مصادر الدخل والتحلل من تبعية قطاع المحروقات، وأبعاد اجتماعية لا سيما ما تعلق منها بالتوزيع العادل للفرص

الاستثمارية وبكيفية متساوية عبر كامل ولايات الوطن، وفضلا عن الأبعاد السياسية التي تجسدت في القرار السيادي وحق الشفعة الإدارية.

2: تبني استراتيجية تمثلت في تنظيم وتسيير العقار الاقتصادي، وفق معايير قانونية وإدارية وفنية هو الذي يفتح آفاقا جديدة نحو جعل الجزائر من الوجهات الاستثمارية المرغوبة.

3: تراجع المشرع الجزائري عن الارتكاز على الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع صناعية، والعمل على زيادة الفرص الاستثمارية من خلال توزيعها على 3 قطاعات حيوية هي (الصناعة، السياحة، العمران) ، باعتبارها قطاعات منتجة وجاذبة لرأس المال.

4: ادراج عملية التهيئة التي يخضع لها العقار الاقتصادي كشرط أساسي يسبق مرحلة وضعه تحت تصرف المستثمرين.

5: تقييد القطاع الخاص فيما يخص عملية تهيئة العقار الاقتصادي وتسييره، واعتماد المشرع على التسيير الكلاسيكي القائم على إنشاء شركات مع هذا القطاع، وذلك يجعل من الدولة تتحمل هذه الأعباء ويزيد من الحمل الواقع على الخزينة العمومية.

6: التوسيع من دائرة مهام وصلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) باعتبارها صاحبة القرار في منح وسحب العقار الاقتصادي، بالإضافة إلى إعطاء قراراتها المزيد من الفعالية وذلك بإلزامية تقديم تظلم إداري على مستواها قبل اللجوء للجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار.

7: اقتصار الوسيلة التي يتم من خلالها الاطلاع على العقار الاقتصادي وطلبه في المنصة الرقمية للمستثمر، واستكمال باقي الإجراءات عبر الشبائيك الوحيدة التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI).

8: سيرورة الإصلاحات الإدارية بخطى متتالية، لاسيما فيما يتعلق بطلب التراخيص التي كان من المنتظر طلبها من الشباك الوحيد لا غير، بدل الانتقال بين باقي الهيئات والإدارات المتدخلة في الفعل الاستثماري.

9: التأكيد على مبدأ الشفافية والمساواة التي جاء بهما قانون الاستثمار، عن طريق معالجة

طلبات منح العقار الاقتصادي بطريقة آلية تتمثل في شبكة التقييم، التي تتوفر على معايير متعلقة بمؤهلات المشروع الاستثماري، مع مراعاة عامل الزمن الذي يمثل عامل جوهري لاسيما في هذه المرحلة.

10: الاعتماد على شبكة تقييم المشاريع الاستثمارية يمثل مقصلا بالنسبة للمشاريع الصغيرة والمتوسطة، إذ تأخذ المشاريع الكبرى الحصة الأكبر للاستفادة من العقار الاقتصادي.

11: تجنيد مؤسسات عمومية تجارية وصناعية كل فيما يخصها بتهيئة العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة.

12: سد الندرة التي يعاني منها العقار الاقتصادي وذلك باتباع آليات القانون العام المتمثلة في العقد، أي اكتساب واقتناء الأراضي السانحة بطبيعتها لأن تكون موطن منشأة استثمارية، وإقرار أساليب استثنائية كحق الشفعة على الأملاك العقارية، وكذا القيام باسترجاع الأراضي الغير مستغلة، مع تسجيل بعض القصور فيما يتعلق بتنظيم الإجراءات السابقة.

13: ضعف دور المؤسسات المالية الوطنية والخاصة في تمويل المشاريع الاستثمارية، كما لا يعد الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز محل اعتبار بالنسبة لهذه المؤسسات المالية إذا ما قورن بسندات الملكية.

14: تكريس ضمانات اللجوء للجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار، التي تستمد فعاليتها بجعلها تحت الإشراف المباشر لأعلى سلطة في البلاد ممثلة في رئيس الجمهورية، دون المساس بحق المستثمر في اللجوء للقضاء العام.

وبناء عليه يمكن تقديم الاقتراحات التالية:

1: تفادي تركيز المشاريع الاستثمارية في الولايات الشمالية، وتوزيع العقار الاقتصادي عبر مختلف ولايات الوطن، من خلال استراتيجية مدروسة تتمثل في مضاعفة التحفيزات والمزايا الممنوحة في المناطق التي تعرف طلبا محتشما للعقار الاقتصادي، قصد ضمان تنمية إقليمية مستدامة ومتوازنة.

2: منح القطاع الخاص فرصة أكبر في عملية تسيير وتهيئة العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز

مشاريع استثمارية، والتخلي تدريجيا عن الشراكات مع القطاع العام بغية تخفيف العبء على الخزينة العمومية، وترك المبادرة لأشخاص القطاع الخاص.

3: إشراك المجتمع المدني في العملية الخاصة بدراسة تحديد طبيعة الأرض التي تكون موطن لمنشأة استثمارية (صناعية أو سياحية أو حضرية) ، وذلك بإبداء رأيه نظرا لدرأته بطبيعة وخصوصيات المنطقة.

4: العمل على تكوين الكفاءات البشرية عن طريق اعداد برامج ودورات تكوينية، بالإضافة إلى إرسال بعثات إلى الخارج للاستزادة من الكم المعرفي والتكنولوجي.

5: التعجيل من عملية دمج باقي الإدارات والهيئات ذات العلاقة بالفعل الاستثماري، في الشبائيك الوحيدة التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، والتخلي عن التسيير الإداري والسعي الحثيث نحو تطوير منظومة رقمية بالاعتماد على الشبائيك الوحيدة الافتراضية بدلا من الإدارية.

6: تعديل نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، بحيث تكون كالتالي " تبلغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفة دورية من طرف الموثقين بالعمليات المنصبة على الأملاك العقارية التابعة للخواص القابلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية، ويجب على الموثقين تبليغ الوكالة ذاتها بكافة العمليات المنصبة على الأملاك العقارية التي استفاد منها المستثمر صاحب الامتياز".

7: تنظيم إجراءات ممارسة عملية الاكتساب وحق الشفعة، فيما يتعلق ووضع آليات من شأنها تحديد سعر العقار ووفقا للسوق العقارية، تفاديا لوقوع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) في التعسف في استعمال الحق.

8: إعادة النظر في قرارات فسخ عقد الامتياز بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المتعثرة الغير مخلة بالتزاماتها، فمن جانب اقتصادي يعد منح فرصة أخرى لهذه المشاريع لاسيما منها المشاريع الكبرى أكثر نفعاً من فسخ عقد الامتياز، ولأن ذلك سيؤدي بالدولة إلى دفع فائض القيمة التي أتى بها المستثمر وهي اعتمادات مالية ضخمة.

- 9:** إبراز دور المؤسسات المالية الوطنية والخاصة في الإصلاحات التي رافقت صدور القانون رقم 17-23، من خلال تمويل المشاريع الاستثمارية وتفعيل شبابيك خاصة بتمويل الاستثمار.
- 10:** معالجة الملفات العالقة التي تم من أجلها منح الامتياز قبل صدور القانون رقم 17-23، وتسريع عملية تحويل الامتياز إلى تنازل بالنسبة لتلك التي استوفت الشروط القانونية.
- 11:** استبعاد قوانين المالية والتعديلات المتعاقبة من الساحة الاستثمارية، لأن ذلك سيؤثر على مناخ الأعمال الذي دائما ما يبحث عن الاستقرار التشريعي.
- 12:** تمكين المستثمر الواقع في الغبن من معرفة الإجراءات المتبعة أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار، والفصل في إمكانية الطعن في قرارات اللجنة من عدمه.
- 13:** الاستمرارية والتطوير المستمر هو التحدي الذي يجب أن تجتمع عليه كافة الفئات من أجل تحقيق التنمية المستدامة وسبل الرفاه الاجتماعي.

الملحق الأول

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



مجلس مساهمات الدولة

اللائحة رقم 2024/03/06/183/03



والمعلقة بمدى تقدم عمليات جرد الأصول العقارية الفائضة
التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

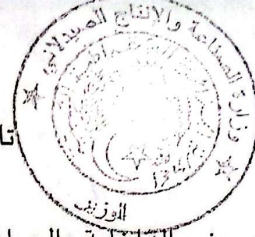
اعتبارا لـ :

1. القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم؛
2. الأمر رقم 04-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، المعدل والمتمم؛
3. القانون رقم 23 - 17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية لاسيما المادتين 4 و5 منه؛
4. المرسوم التنفيذي رقم 01-253 المؤرخ في 10 سبتمبر 2001، يتعلق بتشكيلة وسير مجلس مساهمات الدولة، المعدل والمتمم؛
5. العرض المقدم من طرف وزير المالية، والمتعلق بمدى تقدم عمليات جرد الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

إن مجلس مساهمات الدولة:

1. يسجل إشهادا بذلك العرض المقدم من طرف وزير المالية، والمتعلق بمدى تقدم عمليات جرد الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
 2. يكلف وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية بتسريع أشغال جرد الأصول الفائضة، التي تجريها اللجان الولائية.
- تُكلف قطاعات المالية والصناعة والسكن والسياحة بالإيعاز إلى المصالح غير الممركزة، لحملها على تقديم الدعم اللازم للجان الولائية المذكورة أعلاه، من أجل استكمال أشغال الجرد في أقرب الآجال.

مجلس مساهمات الدولة
تابع للائحة رقم 03 للدورة 183



3. يكلف وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية بتقديم عرض خلال دورة قادمة لمجلس مساهمات الدولة، يتضمن حصيلة مفصلة حول عملية جرد الأصول التي تعتبر فائضة.
4. يكلف قطاعات الداخلية والمالية والصناعة والسكن والسياحة بتنفيذ هذه اللائحة.
5. يكلف الأمانة التقنية لمجلس مساهمات الدولة بمتابعة تنفيذ هذه اللائحة.

تاريخ المصادقة على اللائحة من قبل المجلس: 6 مارس 2024

ختم أمانة مجلس مساهمات الدولة



الملحق الثاني

سلسلة ايع نموذج رقم 6

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية
المسيلة

| |
|-----|
| رسم |
|-----|

إجراء إشهار عقاري

في:.....
مجلد:.....رقم:.....

| |
|-----------------------|
| إيداع حجم: رقم: |
|-----------------------|

| إطار مخصص للمحافظ العقاري ببوسعادة | مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح) بلدية: المسيلة مجموعة ملكية رقم: | قسم: حصة رقم:..... |
|--|--|-----------------------------|
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة المالية مديرية أملاك الدولة بالمسيلة مكتب العقود الإدارية والمنازعات عقد امتياز من فهرس سجل العقود الإدارية لسنة 2025. بتاريخ: | | |
| نحن ، مدير أملاك الدولة لولاية المسيلة المتصرف باسم ولحساب الدولة والموئل بموجب القرار المؤرخ في 1992/01/20----- بمقتضى القانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المعدل والمتمم المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم. - بمقتضى القانون 29-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه المعدل والمتمم----- - بمقتضى القانون 30-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 لاسيما المادة 80 منه----- - بمقتضى القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011----- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم----- بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم----- بمقتضى الأمر رقم 105-75 المؤرخ في 1975/12/09 ، المعدل والمتمم ، المتضمن قانون التسجيل- بمقتضى الأمر رقم 14/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية----- - بمقتضى المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل والمتمم ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري----- - بمقتضى المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط إدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك----- - بمقتضى المرسوم رقم 20/10 المؤرخ في 2010/01/12، المتضمن تنظيم لجنة CALPIREF - بمقتضى المرسوم التنفيذي 320-94 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بالمناطق الحرة----- - بمقتضى المرسوم التنفيذي 321-94 المؤرخ في 1994/10/17 المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12-93 المؤرخ في 93/10/05 المتعلق بترقية الاستثمار ويحدد شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها----- - بمقتضى المرسوم التنفيذي 322-94 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بمنح امتياز لأراضي تابعة للأملاك الوطنية والواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار----- - بمقتضى المرسوم التنفيذي 323-94 المؤرخ في 1994/10/17 الذي يحدد الحد الأدنى للأموال | | |

| | |
|---|----------------------------------|
| <p>الخاصة المتعلقة بالاستثمارات</p> <p>بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 20/05/2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجبة لإنجاز مشاريع استثمارية.</p> <p>بناء على القرار الولائي رقم المؤرخ في 2014 المتضمن المنح بامتياز لقطعة أرض ملك للدولة تقع ببلدية مساحتها لفائدة</p> <p>نظرا للرأي بالموافقة على منح الامتياز التي أبدته لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار في الاجتماعات المنعقدة أيام 03 المؤرخة في 2013/04/03 و 2013/06/24 و 2013/12/26 على التوالي.</p> <p>بناء على محضر اللجنة المصغرة المنبثقة عن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بتاريخ 2014/04/01 والمحول لمصالح التنفيذ بموجب مراسلة السيد والي الامانة العامة رقم 1960 بتاريخ 2014/06/12.</p> <p>بناء على مراسلة السيد والي ولاية المسيلة رقم بتاريخ</p> <p>بناء على مقررته منح مزايا الانجاز رقم 0/ المؤرخ في / / الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار - الشباك الموحد اللامركزي للمسيلة.</p> <p>بناء على التحقيق العقاري الصادر عن مفتشية أملاك الدولة ببوسعادة رقم بتاريخ</p> <p>بناء على تقرير التقييم المعد من طرف مفتشية أملاك الدولة ببوسعادة رقم بتاريخ</p> <p>نصرح بالمنح بالامتياز لفائدة ابن بين وابن المولود في ولاية حسب شهادة ميلاده رقم الجنسية الجزائرية مستثمر - الساكن بالمسيلة حي والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة في عن دائرة العقار الآتي تعيينه :</p> <p>تعيين العقار</p> <p>قطعة أرض صالحة للبناء ملك للدولة توجد ببلدية بالمكان المسمى مساحتها الإجمالية م 2 لانجاز والمحددة كما يلي:</p> <p>شمالا: جنوبا : شرقا: غربا :</p> <p>- تخصص القطعة الأرضية الممنوحة لإنجاز المشروع المذكور أعلاه والبالغ مساحتها الإجمالية كما هي محددة في المخطط المسحي المعد من قبل بتاريخ المصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي بتاريخ والذي يرفق بهذا العقد.</p> <p>- إن المساحة المذكورة أعلاه والناتجة عن قياس الأرضية من أجل المنح بامتياز هي نتيجة تخضع لإنجاز المشروع وهذه المساحة المعينة قبلت من الطرفين ولا تخضع لأي طعن فيما يخص الزيادة أو النقصان-</p> <p>أصل الملكية</p> <p>-إن القطعة الأرضية موضوع هذا العقد تنتمي للزوج حسب مخطط مجلس الشيوخ لدوار ملك للدولة بموجب المادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المؤرخ 2008/07/20 المتضمن الأملاك الوطنية والمقيدة في سجل الأملاك الجديدة بالمسيلة رقم 1349.</p> <p>الأعباء والشروط</p> <p>- يصرح المشتري على انه اطلع على الأعباء و الشروط المذكورة أدناه و على انه يلتزم بها وهي : محددة بدفتر الشروط هذا وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم : 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز المزمع استعمالها لإنجاز مشاريع استثمارية.</p> <p>منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري.</p> <p>الباب الأول : أحكام عامة</p> <p>1) الهدف من منح الامتياز - استعمال الأراضي : القطعة الأرضية موضوع منح الامتياز هذا موجبة لاستيعاب مشروع استثماري (انجاز مخازن التبريد بالمنطوقات المرتبطة بتغذية الإنسان والحليب ومشتقاته) وكل تغيير لوجهتها أو في استعمالها الكلي أو الجزئي لأغراض غير ما ذكر بنجر عنها فسخ</p> | <p>الصفحة 02</p> <p>احالة 01</p> |
|---|----------------------------------|

- الامتياز.....
- (2) قواعد التعمير ومعاييرها :** العملية المذكورة أعلاه يجب إنجازها باحترام قواعد ومقاييس العمران و الهندسة المعمارية المنصوص عليها في الأنظمة و التشريع المطبق على المنطقة التي يقع فيها الوعاء العقاري موضوع العقد.....
- (3) مدة الامتياز -تجديده:** يمنح الامتياز لمدة أثنائها ثلاثة وثلاثون سنة (33)سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسعة وتسعون سنة(99)سنة.....
- (4) الضمان:** يعد المستفيد من الامتياز عارفا تمام المعرفة بالقطعة الأرضية التي اكتسب عليها الامتياز وأخذها على الحالة التي عليها يوم بدا الانتفاع دون أن يطلب ضمانا أو تخفيض للثمن بسبب الإلتاف أو أخطاء في التعيين أو لأسباب أخرى.....
- يمنح الامتياز بدون ضمان لقياس المساحة ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة.....
- غير انه ،عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة يحق لأي طرف أن يثير فسخ العقد.....
- لكن إذا توفر احد الشرطين فقط ،لا يمكن قبول أي طلب للفسخ أو التعويض.....
- ويطلب كذلك الفسخ إذا ضم الامتياز ملكا أو جزءا من ملك غير قابل أن يكون محلا لمنح الامتياز.....
- لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة بأي ضمان كان ولا حتى أن تكون طرفا ،لكن إذا كان موضوع الحق التابع للدولة محل نزاع وجب على المستفيد من منح الامتياز إبلاغ الإدارة بالإشكال.....
- (5) الارتفاقات :**ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية ،الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تنتقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز، إلا إذا تدرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة سواء للمستفيد من منح الامتياز أو للغير.....
- (6) الممتلكات الثقافية:** تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية خصوصا بنايات التحف و الأثرية و المشيدات و الفسيفساء و المنقوشات ضعيفة البروز و التماثيل و الأوسمة و الزهريات و الأعمدة و النقود العتيقة والأسلحة وكذلك المناجم و المعادن الموجودة والتي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز.....
- يجب على صاحب الامتياز الإبلاغ على كل الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على قطعة الأرض محل الامتياز إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ،الذي يعلم مدير الثقافة للولاية قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98/ 04 المؤرخ في 15/06/1998 .
- (7) الضرائب-الأعباء والمصاريف الأخرى :** يتحمل المستفيد من الامتياز كل الضرائب و الرسوم و المصاريف المتنوعة التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالعقار الممنوح خلال مدة الامتياز ويتكفل ابتداء من تاريخ بدا الانتفاع بكل أعباء المدينة ومصالحة الطرق و الشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تتقرر بدون أي استثناء وأي تحفظ.....
- (8) مصاريف منح الامتياز:** يعفى المستثمر من دفع مصاريف العقد طبقا لمقررة منح مزايا الانجاز رقم 2014/28/0131/0 المؤرخ في 16/07/2014 الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار -الشبيك الموحد اللامركزي للمسيلة. ، يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة عن الامتياز المقدرة ثمانية عشر ألف دينار جزائري (18.000.00 دج) للسنة لمدة عشر سنوات الأولى و مبلغ قدره مليون وسبعة مئة وسبعة وثمانون الف وخمسة مئة دينار جزائري (1.787.500.00 دج). يمثل 1/2 من القيمة الإيجارية للسنة الحادية عشرة
- (9) التأجير من الباطن بيع الامتياز قبل إتمام المشروع:** لا يمكن للمستفيد من الامتياز تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يوجر من الباطن الامتياز قبل إتمام المشروع وتشغيله ويمنع المستفيد صراحة أيضا تحت طائلة الإسقاط من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية ممنوح امتيازها لأغراض غير تلك التي منحت له من أجلها.....
- (10) فسخ الامتياز:** يفسخ الامتياز:
- في أي وقت وبتفاهق الطرفين.....
- بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط.....
- في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعداري له برسالة مسجلة مع إشعار باستلام ولكن بدون جدوى تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 5/2/2009.....
- عند عدم انتهاء صاحب الامتياز من المشروع الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع احترام طبيعة المشروع و البرنامج المحدد في دفتر الشروط و رخصة البناء ،يمكن منح صاحب الامتياز أجلا إضافيا يقدر بسنة (01).....
- في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي ،فإن إسقاط الحق يؤدي إلى دفع الدولة تعويضا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الإشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.....
- تحدد مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميا فائض القيمة.....
- عند انجاز بنايات في الأجل المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء، فإن

إسقاط الحق يتم بدون أي تعويض.-----
 - عند عدم انجاز المشروع في الأجل المحددة مع عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد و/أو
 رخصة البناء، فإنه لا يمكن صاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض.-----
 - عند النطق بهدم البناءات من طرف القضاء المختص، فإنه يتعين على صاحب الامتياز وبمصاريفه
 الخاصة القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.-----
 - تحول الامتيازات و الرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل
 بالتزاماته إلى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق.-----

الشروط الخاصة

(11) موقع القطع الأرضية: قطعة أرض صالحة للبناء ملك للدولة توجد ببلدية بالمكان
 المسمى مساحتها الإجمالية م2 لانجاز مخازن التبريد بالمنتجات
 المرتبطة بتغذية الإنسان والحليب ومشتقاته والمحددة كما يلي:

(12) قوام الأرضية: القطعة الأرضية تقع بتراب بلدية بوسعادة مساحتها الإجمالية

مخصصة لإنجاز)-----

(13) أصل الملكية: إن القطعة الأرضية موضوع هذا العقد تنتمي للوجج البلدي رقم 21 ج حسب
 مخطط مجلس الشيوخ لدوار بوسعادة ملك للدولة بموجب المادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ
 في 1990/12/01 المعدل و المتمم بالقانون 14/08 المؤرخ 2008/07/20 المتضمن الأملاك
 الوطنية والمقيدة في سجل الأملاك الجديدة بالمسيلة

(14) وصف المشروع الاستثماري: المشروع المزمع انجازه هو عبارة عن

(15) القدرات المالية: يتعين على المستفيد من الامتياز أن يقدم مخطط تمويل للعملية المذكورة في
 دفتر الشروط هذا. ويجب أن يوضح مخطط التمويل هذا ما يأتي:-----

- التكلفة المالية: التكلفة المالية التقديرية للمشروع.-----

- مبلغ القسط الشخصي (رأس المال الخاص للمستفيد من الامتياز).-----

- مبلغ الإعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها.-----

(16) الشروط المالية للامتياز:-----

يمنح الامتياز مقابل دفع إتاوة سنوية على أساس الدينار الرمزي للمتر المربع لمدة

(د ج) والتي دفعت من طرف صاحب
 الامتياز لصندوق مفتشية أملاك الدولة بتاريخ وصل رقم صفحة
 حجم حسب عرض حال صادر عن مفتشية أملاك الدولة في رقم
 و.

. يمثل 1/2 من القيمة الإيجارية للسنة الحادية عشرة، طبقاً للأحكام التشريعية
 والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة. تدفع هذه الإتاوة سنوياً ومسبقاً لدى صندوق
 مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً. وفي حالة التأخير في الدفع، يتم تحصيل الحق بكل الطرق
 القانونية.-----

عند انقضاء كل فترة إحدى عشر (11) سنة، يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية كما هي محددة
 من إدارة أملاك الدولة واستناداً إلى السوق العقاري.-----
 وفي حالة عدم تجديد الامتياز، يتعين على مالك البناءات دفع إتاوة إيجارية سنوية لفائدة الدولة بصفتها
 مالكة الأرض تحدها إدارة أملاك الدولة بالاستناد إلى السوق العقاري.-----

(17) مكان دفع الإتاوة السنوية وطريقتها:-----
 يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة ببوسعادة كل سنة و
 في حالة التأخر تطبيق عليه الإجراءات الواردة في قانون المالية لسنة 1992 لا سيما المواد 140 إلى
 154 منه.-----

(18) -الترخيص بمنح الامتياز:-----
 عملية منح الامتياز هذه مرخصة طبقاً للقرار الولائي رقم المؤرخ في
 المتضمن المنح بامتياز لقطعة أرض ملك للدولة تقع ببلدية بوسعادة مساحتها
 دشوشة عبد الغني لزهو ابن عبد الرحمان لانجاز مخازن التبريد بالمنتجات المرتبطة بتغذية
 الإنسان والحليب ومشتقاته.-----

(19) عقد منح الامتياز: يتم إعداد العقد الإداري للمتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة
 المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية المسيلة بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ
 1992/01/20.-----

(20) بدء الانتفاع: تجسد عملية حيازة القطع الأرضية الممنوح وبدء انتفاع المستفيد من منح الامتياز

الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
مديرية املاك الدولة بالمسيلة
مكتب العقود الادارية والمنازعات

عقد تحويل حق الامتياز الي تـانـرا

عقد رقم : من فهرس سجل العقود الإدارية لسنة
بتاريخ :

نحن ، مدير املاك الدولة لولاية المسيلة المتصرف باسم ولحساب الدولة والمؤهل بموجب القرار المؤرخ في 1992/01/20 -
- بمقتضى القانون 90-10 المؤرخ في 1990/04/14 المتعلق بالنقد والقرض المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 ، المعدل و المتمم المتضمن التوجيه العقاري -
- بمقتضى القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه -
- بمقتضى القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالاملاك الوطنية المعدل و المتمم .
- بمقتضى الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 ، المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني -
- بمقتضى الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري -
- بمقتضى الأمر 75-105 المؤرخ في 1976/12/09 ، المعدل و المتمم ، المتضمن قانون التسجيل -
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 ، المعدل و المتمم ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري -
- بمقتضى الأمر 95-27 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 ولاسيما المادة 148 منه المعدلة و المتممة للمادة 117 من المرسوم التشريعي 93-18 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 94 .
- بمقتضى المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الإستثمار -
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 94-319 المؤرخ في 1994/10/17 المعدل و المتمم ، المتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها ، المعينة أدناه " وكالة " -
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 1994/10/17 المتعلق بمنح بامتياز لأراضي تابعة للأملاك الوطنية والواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الإستثمار -
- بمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28 المؤرخة في 1994/05/15 المتعلقة بكيفيات المساعدة والتسهيل في مجال منح الأراضي لفائدة للمستثمرين -
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 12/427 المؤرخ في 2012/12/16 المحدد لشروط إدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة وتسييرها .
- بناء على القرار الولائي رقم 00 المؤرخ في 00/00/00 المتضمن الترخيص بالمنح عن قطعة

الصفحة 02

ارض مساحتها 00000 م2 كائنة بتراب بلدية..... دائرة..... وولاية المسيلة بالمكان
المسمى..... لفائدة السيد..... قصد انجاز مشروع.....

- بناء على القرار القضائي الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ... فهرس.....
-بناء على عقد المنح بالامتياز رقم..... المؤرخ في 00/00/00 المشهر بالمحافظة العقارية
بالمسيلة في 0000/00/00 حجم..... رقم.....
- بناء على القرار الولائي رقم..... المؤرخ في 0000/00/00 يتضمن الترخيص للسيد.....
بفتح..... ،..... بلدية المسيلة دائرة المسيلة و ولاية المسيلة -
- بناء على التعليم الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2037 بتاريخ 2005/04/18
المتضمنة تحويل الامتياز الى تنازل للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة.....
-نصرح بالتنازل لفائدة السيد..... المولود في 0000/00/00 بالمسيلة ولاية المسيلة ابن
..... وابن..... ،جزائري الجنسية، المهنة..... الساكن بالمسيلة ولاية
المسيلة رقم شهادة ميلاده..... والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم..... الصادرة في
0000/00/00 عن دائرة اولاد دراج عن العقار الآتي تعيينه :

تعيين العقار

يشمل عقد التنازل على القطعة الأرضية دون البناء والتي تنتمي للمجموعة ملكية رقم 00 قسم 00 توجد
بتراب بلدية المسيلة بالمكان المسمى.....
تخصص القطعة الأرضية الممنوحة أساسا لإنجاز المشروع..... والبالغ مساحتها.....م2
طبقا للمخطط المسحي الصادر عن الوكالة المحلية لمسح الأراضي بالمسيلة بتاريخ 0000/00/00 و
الذي يبقى مرفقا لهذا العقد بعد تأشيرة"لايغير".....
ان المساحة المذكورة أعلاه والنتيجة عن قياس الأرضية من أجل التنازل هي نتيجة تخضع لإنجاز
المشروع وهذه المساحة المعينة قبلت من الطرفين ولا تخضع لأي طعن فيما يخص الزيادة أو نقصان.---

أصل الملكية

- إن القطعة الأرضية موضوع هذا العقد ملك للدولة بموجب إجراء أولي ترقيم نهائي في السجل العقاري
مشهر بالمحافظة العقارية بالمسيلة بتاريخ 0000/00/00 حجم 00 تربيعة 0000 وهي موضوع منح
بامتياز بموجب عقد رقم 000 بتاريخ 0000/00/00 مشهر بالمحافظة العقارية بالمسيلة بتاريخ
0000/00/00 حجم 000 رقم 00 لفائدة السيد..... وهي مقيدة بسجل الأملاك الجديدة
بالمسيلة IBN تحت رقم.....

الأعباء والشروط

- يصرح المتنازل له على أنه اطلع على الأعباء والشروط المذكورة أدناه و على أنه يلتزم بها وهي :
-تخضع أحكام هذا العقد إلى دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ والمحدد لشروط
التنازل عن الأراضي العارية والمبينة التابعة لأموال الدولة الخاصة والموجهة لعمليات.....
التعمير او البناء لفائدة العاملين في قطاع التهنية والمرقين العقاريين العموميين او الخواص كما ترتبط أحكام
هذا العقد بالإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 سيما
المادتين 91 و92.....

الباب الاول :أحكام عامة

- (1) **الهدف من عملية التنازل ،استعمال الأراضي :** القطعة الأرضية موضوع عملية التنازل منجز عليها
- (2) **قواعد التعمير ومعاييرها :** العملية المذكورة أعلاه يجب إنجازها باحترام قواعد ومقاييس العمران و
الهندسة المعمارية المنصوص عليها في الأنظمة و التشريع المطبق في المنطقة التي يقع فيها الوعاء
العقاري موضوع العقد.....
- (3) **الوظائف، السكن ، التجهيزات ، الأنشطة:** القطعة الارضية منجز عليها.....البالغ مساحتها
2م0000 ببلدية المسيلة حسب ماهو مبين في وثائق المسح.....
- (4) **الضمان:** يعد المتنازل له عارفا تمام المعرفة بالعقار الذي اشتراه و يتسلمه بالحالة التي يكون عليها يوم
نقل ملكيته، و لايمكن أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب و لاسيما بسبب سوء حالة التربة أو
باطن الأرض.....
- (5) **الإرتفاقات :** يتحمل المشتري الإرتفاقات التي تنقل العقار المكتسب على إختلاف أنواعها سلبية كانت أو
إيجابية.....
- (6) **التحف و الأثرية:** تحتفظ الدولة طبقا للتشريع الجاري به العمل بملكية التحف و الأثرية و المشيدات و
الفسيفيسات و المنقوشات ضعيفة البروز و التماثيل و الأوسمة و المزهرية و الأعمدة و المنقوشات و
النقود العتيقة التي قد ينطوي عليها العقار أو يمكن إكتشافها فيه أو كل ماله علاقة بهذا الميدان.....
- (7) **فسخ العقد:** إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط وبعد توجيه إعدارين له برسالة مسجلة مع إشعار
بإستلام ولكن بدون جدوى يباشر مدير أملاك الدولة المختص إقليميا في الولاية عملية إجراء فسخ البيع عن

الصفحة 03

طريق القضاء ، للمشتري الحق في أن يطلب المقابل تعويضا عن الفسخ .-----

الباب الثاني: الشروط الخاصة

8 موقع القطعة الأرضية: تقع القطعة الأرضية بتراب بلدية بالمكان المسمى

والمحددة كمايلي:

-شمالا :

-جنوبا:

-شرقا :

-غربا :

9 قوام القطعة الأرضية: مساحة القطعة الأرضية هي مساحتها 200000م² السعة و المذكورة في العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيست بقصد بيعها و الناتجة عن الإسقاط الأفقي و هذه المساحة وافق الطرفان على صحتها ولا تقبل أي طعن أو تكرار من أي طرف كان.

10 سعرا لتنازل: حدد سعر التنازل الذي يطابق القيمة التجارية للعقار المتنازل عنه بمبلغ:

.....د. ينار جزائري (0.000.000,00 دج) ، حسب ملخص تقرير التقييم رقم 00

في 0000/00/00 والمسددة القيمة الباقية منه المقدرة ب: 000.000.00 دج في 0000/00/00 حجم

00 صفحة 00 وصل 00 حسب عرض حال صادر عن رئيس مفتشية املاك الدولة بالمسيلة رقم 000

بتاريخ 0000/00/00 بالاضافة الى الرسوم المستحقة لدى صندوق مفتشية املاك الدولة بالمسيلة المسددة

في 0000/00/00 وصل رقم 0 صفحة 00 حجم 00

11 الانتفاع بالعقار و ملكيته: حددت بداية الانتفاع بالقطعة الأرضية في عقد المنح بداية من تاريخ حيازته لها و يتمتع بملكيتها بداية من تاريخ إشهار عقد المنح .-----

إختيار الموطن

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه فإن الأطراف تصرح باختيار الموطن الآتي ذكره -----

السيد:مدير أملاك الدولة لولاية المسيلة الكائن مقرها بدار المالية الحي الإداري

الجديد

والسيد:،المشتري الكائن مقره بالمكان المشار إليه أعلاه .-----

التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد ونسختين سلمت إحداها للمحافظة العقارية والأخرى لأطراف العقد بعد الإطلاع والتوقيع عليها بمحضر مدير أملاك الدولة.-----

-البياض: 56 -الصفحات: 03

مدير أملاك الدولة

المشترى

قائمة المصادر والمراجع

أ. المصادر والمراجع باللغة العربية

أولاً: النصوص القانونية

أ: الدساتير:

مرسوم رئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج، ر، ج، ج، عدد 82، مؤرخة في 30 ديسمبر 2020.

ب: القوانين العضوية:

قانون عضوي رقم 98-01، مؤرخ في 4 صفر عام 1419 الموافق 30 مايو سنة 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج، ر، ج، ج، عدد 37، مؤرخة في أول يونيو 1998، ص 3، معدل ومتم بالقانون العضوي رقم 22-11 الموافق 9 جوان سنة 2022، ج، ر، ج، ج، عدد 41، مؤرخة في 16 جوان 2022.

ج: القوانين العادية والأوامر والمراسيم التشريعية:

1: أمر رقم 71-73، مؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج، ر، ج، ج، عدد 97، مؤرخة في 30 نوفمبر 1971. (ملغى)
2: أمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج، ر، ج، ج، عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

3: قانون رقم 84-21، مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984، المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج، ر، ج، ج، العدد 72، مؤرخة في 31 ديسمبر 1984.

4: قانون رقم 90-30، مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق أول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج، ر، ج، ج، عدد 52، مؤرخة في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتم بالقانون رقم 08-14.

5: قانون رقم 90-25، مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة

1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج، ر، ج، ج، عدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتم بالأمر رقم 95-26، الموافق 25 سبتمبر سنة 1995، ج، ر، ج، ج، عدد 55، مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

6: قانون رقم 91-25 مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1412 الموافق 18 ديسمبر سنة 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج، ر، ج، ج، عدد 65، مؤرخة في 18 ديسمبر.

7: قانون رقم 91-11 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 ابريل سنة 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج، ر، ج، ج، العدد 21، مؤرخة في 8 مايو 1991، معدل ومتم بالقانون رقم 13-08 الموافق 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج، ر، ج، ج، عدد 68، مؤرخة في 31 ديسمبر 2013.

8: مرسوم تشريعي رقم 93-12، مؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق 5 أكتوبر سنة 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، ج، ر، ج، ج، عدد 64، مؤرخة في 10 أكتوبر 1993. (ملغى)

9: قانون رقم 98-04، مؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج، ر، ج، ج، عدد 44، مؤرخة في 17 يونيو 1998.

10: أمر رقم 01-03، مؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج، ر، ج، ج، عدد 47، مؤرخة في 22 غشت 2001. (ملغى)

11: قانون الإجراءات الجبائية، معدل ومتم بالقانون رقم 24-08 الموافق 24 نوفمبر سنة 2024، يتضمن قانون المالية لسنة 2025، ج، ر، ج، ج، عدد 84، مؤرخة في 26 ديسمبر سنة 2024.

12: قانون رقم 02-08، مؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج، ر، ج، ج، عدد 34، مؤرخة في 14 مايو 2002. (ملغى)

13: قانون رقم 03-03 مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج، ر، ج، ج، عدد 11، مؤرخة في 19

فبراير 2003. (ملغى)

14: قانون رقم 03-01، مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج، ر، ج، ج، عدد 11، مؤرخة في 19 فبراير 2003. (ملغى)

15: قانون رقم 06-11، مؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ج، ج، عدد 53، مؤرخة في 30 غشت 2006. (ملغى)

16: أمر رقم 08-04، مؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ج، ج، عدد 49، مؤرخة في 3 سبتمبر 2008. (ملغى)

17: قانون رقم 08-14، مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج، ر، ج، ج، عدد 44، مؤرخة في 3 غشت 2008.

18: قانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر، ج، ج، عدد 21، مؤرخة في 23 أبريل 2008، معدل ومتم بالقانون رقم 22-13، مؤرخ في 12 يوليو 2022، ج، ر، ج، ج، عدد 48، مؤرخة في 17 يوليو 2022.

19: قانون رقم 10-03، مؤرخ في 5 رمضان عام 1431، الموافق 15 غشت سنة 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، ج، ر، ج، ج، عدد 46، مؤرخة في 18 غشت 2010.

20: قانون رقم 11-11، مؤرخ في 16 شعبان عام 1432 الموافق 18 يوليو سنة 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج، ر، ج، ج، العدد 40، مؤرخة في 20 يوليو سنة 2011.

21: قانون رقم 12-12، مؤرخ في 12 صفر عام 1434 الموافق 26 ديسمبر سنة 2012،

- يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج، ر، ج، ج، عدد 72، مؤرخة في 30 ديسمبر 2012.
- 22:** قانون رقم 14-05، مؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 24 فبراير سنة 2014، يتضمن قانون المناجم، ج، ر، ج، ج، عدد 18، مؤرخة في 30 مارس 2014.
- 23:** قانون رقم 16-07 مؤرخ في 29 شوال عام 1437 الموافق 3 غشت سنة 2016، يتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة، ج، ر، ج، ج، عدد 46، مؤرخة في 3 غشت 2016.
- 24:** قانون رقم 19-13، مؤرخ في 14 ربيع الثاني عام 1441 الموافق 11 ديسمبر سنة 2019، ينظم نشاطات المحروقات، ج، ر، ج، ج، عدد 79، مؤرخة في 22 ديسمبر 2019.
- 25:** قانون رقم 22-18، مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، ج، ر، ج، ج، عدد 50، مؤرخة في 28 يوليو 2022.
- 26:** قانون رقم 22-15، مؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1443 الموافق 20 يوليو سنة 2022، يحدد القواعد المنظمة للمناطق الحرة، ج، ر، ج، ج، عدد 49، مؤرخة في 20 يوليو 2022.
- 27:** قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022، يعدل ويتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر، ج، ج، عدد 48، مؤرخة في 17 يوليو 2022.
- 28:** قانون رقم 23-18 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1445 الموافق 28 نوفمبر سنة 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظات عليها، ج، ر، ج، ج، عدد 76، مؤرخة في 30 نوفمبر 2023.
- 29:** قانون رقم 23-17، مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمبر سنة 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ج، ج، عدد 73، مؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

د: المراسيم الرئاسية:

مرسوم رئاسي رقم 22-296، مؤرخ في 7 صفر عام 1444 الموافق 4 سبتمبر سنة 2022،

يحدد تشكيلة اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج، ر، ج، ج، عدد 60، مؤرخة في 18 سبتمبر 2022.

ه: المراسيم التنفيذية:

1: مرسوم رقم 86-05 مؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1406 الموافق 7 يناير سنة 1986، يحدد شروط بيع الاراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لانجاز برامج الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونيا، كما يحدد كفيات هذا البيع، ج، ر، ج، ج، عدد 1، مؤرخة في 8 يناير 1986.

2: مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج، ر، ج، ج، عدد 26، مؤرخة في أول يونيو 1991.

3: مرسوم تنفيذي رقم 94-322، مؤرخ في جمادى الأولى عام 1415 الموافق 17 أكتوبر سنة 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج، ر، ج، ج، عدد 67، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994. (ملغى).

4: مرسوم تنفيذي رقم 07-119، مؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج، ر، ج، ج، عدد 27، مؤرخة في 25 أبريل 2007. (ملغى)

5: المجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمناقشات، الموافق 20 أكتوبر سنة 2008، الفترة التشريعية السادسة الدورة العادية الثالثة، الجلسة العلنية المنعقدتان يوم الأحد 05 أكتوبر 2008، السنة الثانية رقم 80.

6: مرسوم تنفيذي رقم 09-153، مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج، ر، ج، ج، عدد 27، مؤرخة في 6 مايو 2009. (ملغى)

7: مرسوم تنفيذي رقم 12-427، مؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق 16 ديسمبر سنة

- 2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج، ر، ج، ج، عدد 69، مؤرخة في 19 ديسمبر 2012.
- 8:** مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج، ر، ج، ج، عدد 07، مؤرخة في 22 فبراير 2015، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-247 مؤرخ في 23 يوليو 2024، ج، ر، ج، ج، عدد 51، مؤرخة في 28 يوليو 2024.
- 9:** مرسوم التنفيذي رقم 16-55، مؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1437 الموافق أول فبراير سنة 2016، يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، ج، ر، ج، ج، عدد 07، مؤرخة في 7 فبراير 2016. (ملغى)
- 10:** مرسوم تنفيذي رقم 18-213، مؤرخ في 9 ذي الحجة عام 1439 الموافق 20 غشت سنة 2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ج، ج، عدد 52، مؤرخة في 29 غشت 2018.
- 11:** مرسوم تنفيذي رقم 22-303، مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبه، ج، ر، ج، ج، عدد 60، مؤرخة في 18 سبتمبر 2022.
- 12:** مرسوم تنفيذي رقم 22-300، مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من المزايا وكذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل، ج، ر، ج، ج، عدد 60، مؤرخة في 18 سبتمبر 2022.
- 13:** مرسوم تنفيذي رقم 22-299، مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة 2022، يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الإتاوة المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج، ر، ج، ج، عدد 60، مؤرخة في 18 سبتمبر 2022.
- 14:** مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مؤرخ في 11 صفر عام 1444 الموافق 8 سبتمبر سنة

2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج، ر، ج، ج، عدد 60،
مؤرخة في 18 سبتمبر 2022، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-111 مؤرخ في 18
سبتمبر 2022، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-111 مؤرخ في 13 مارس 2024،
ج، ر، ج، ج، عدد 19، مؤرخة في 18 مارس 2024.

15: مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28
ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج،
ر، ج، ج، عدد 85، مؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

16: مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445، الموافق 28
ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج، ر،
ج، ج، عدد 85، مؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

17: مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28
ديسمبر سنة 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج،
ر، ج، ج، عدد 85، مؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

18: مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28
ديسمبر سنة 2023، يحدد كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي
التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ج، ج، عدد 85،
مؤرخة في 30 ديسمبر 2023.

19: مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1445 الموافق 28
ديسمبر سنة 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه
لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج، ر، ج، ج، عدد 85، مؤرخة في 30
ديسمبر 2023.

ثانيا: الكتب

أ: الكتب المتخصصة:

1: بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومه، 34 حي لايرويار - بوزريعة - الجزائر،

الطبعة الثانية، 2006.

2: صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر، «دون سنة نشر».

3: محمودي عبد العزيز، تطور استثمار العقار الصناعي 1962-2023، الجزء الأول، بيت الأفكار، الدار البيضاء- الجزائر، الطبعة الأولى، «دون سنة نشر».

4: زايدة خالد، النظام التحفيزي للاستثمار في القانون الجزائري، بيت الأفكار، الدار البيضاء - الجزائر، الطبعة الأولى، ماي 2023.

5: صفاء بن موسى نصيرة غرايسة، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر - على ضوء القوانين المستحدثة -، دار بلقيس، دار البيضاء - الجزائر، 2025.

ب: الكتب العامة:

1: عبد الرزاق السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي - دراسة مقارنة بالفقه الغربي -، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي - مؤسسة التاريخ العربي - بيروت، لبنان، طبعة الأولى، «دون سنة نشر».

2: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - نظرية الالتزام بوجه عام - مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، «دون سنة نشر».

3: وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته - النظريات الفقهية والعقود -، الجزء الرابع، دار الفكر، سورية - دمشق - شارع سعد الله الجابري، الطبعة الثانية، 1985.

ثالثا: الأطاريح والمذكرات الجامعية:

1: بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1 - الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021/2022.

2: بن عميروش ريمة، تجربة الجزائر في مجال الاستثمار بين التقييد والتحفيز، أطروحة لنيل

درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2023/03/22.

رابعاً: المقالات والدراسات:

1: أحمد بوفاتح، محمد بن يطو، العقار الصناعي الموجه للاستثمار، المجلة القانونية للبحوث الدولية والسياسية، جامعة الأغواط مخبر الحقوق والعلوم السياسية-الجزائر-، المجلد 07، العدد 01، 2023/05/31.

2: أحمد عبد العزيز العميرة، بحث في التثمين العقاري، مجلة القضائية، العدد الثالث، محرم 1433.

3: أكرتس فاذية الزاهي عمر، النظام القانوني المزدوج لأعمال الهندسة المعمارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، المجلد 58، العدد 01، مارس 2021.

4: بن أوزينة امحمد، الآليات القانونية المكرسة لاستغلال العقار الإقتصادي في ظل القانون رقم 17-23، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة غرداية، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، 2024/05/10.

5: جمال بوسته، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق جامعة ام البواقي، المجلد الثامن، العدد الأول، 2024/03/10.

6: جلول محده جمال بوشنافة، إشكالية مآل المنشآت الناتجة عن تنفيذ حق الامتياز على العقار الصناعي وأثرها على تشجيع الاستثمار، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، 2020/06/30.

7: فلاح خيرة، أوسهلة عبد الرحيم، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، مخبر المرافق العمومية والتنمية، جامعة جيلالي ليايس- سيدي

بلعباس -، الجزائر، المجلد العاشر، العدد 01، 2024\07\28.

خامسا: المقابلات الشخصية:

1: مقابلة شخصية، بن الشيخ مسعودة، مديرة أملاك الدولة على مستوى ولاية المسيلة، مديرية أملاك الدولة - المسيلة-، بتاريخ 2025/04/07، على الساعة 11:58.

2: مقابلة شخصية مع عبد الرحيم الطيب، المحافظة العقارية على مستوى دائرة المسيلة، بتاريخ 2025/03/18، على الساعة 9:22.

3: مقابلة شخصية، ميمون إبراهيم، موثق، مكتب التوثيق، بتاريخ 2025/04/10، على الساعة 15:32.

II. المراجع باللغة الأجنبية

A - Lois et jurisprudences:

— Article 2255, chapitre Ier: Dispositions générales. (Articles 2255 à 2257), Modifié par LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 – art.2.

B - Ouvrages:

— Samuelson, Paul a., and Wiliam d. Nordhaus. Economics. Boston, the McGraw-Hill companies, inc, 1998.

C - Articles:

— Selkh Mohammed Lamine Derouiche Majeda, METHODS OF STATE ACQUISITION OF PRIVATE PROPERTY UNDER LAW NO. 23-17 AND ITS IMPACT OF THE PRINCIPLES OF LEGAL SECURITY, JOURNAL OF LAW AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT, Miami, v. 12, n°. 8, 07/05/2024.

III. المراجع الالكترونية:

1: المعجم العربي الجامع، المعجم الوسيط، متاح على <https://bit.ly/4jVNQVB>، تم الاطلاع يوم 2025/02/21، الساعة 14:06.

2: محمد أحمد صقر، الاقتصاد الإسلامي مفاهيم ومرتكزات، متاح على <https://rb.gy/ng7d6p> تم الاطلاع يوم 2025/02/20، الساعة 23:15.

3: فوروم الاقتصادي| كيف تتحصل على قطعة أرض للاستثمار في الجزائر وما هو العقار الاقتصادي؟ EL BILLAD TV Officiel، متاح على <https://rb.gy/j1lg7q>، تم الاطلاع

يوم 2025/ 02/27 على الساعة 26: 19

4: وزارة البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، الحظائر التكنولوجية، متاح على

<https://rb.gy/y2g211>، تم الاطلاع يوم 2025/03/09، على الساعة 02:15.

5: مجموعة البنك الدولي، الاستثمار الأجنبي المباشر، صافي التدفقات الوافدة (% من إجمالي

الناتج المالي) ، متاح على <https://rb.gy/xquc71>، تم الاطلاع يوم السبت 15 مارس

2025 على الساعة 03:03.

6: مصالح الوزير الأول، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، متاح على

<https://rb.gy/efqvzr>، تم الاطلاع يوم 2025/04/04 على الساعة 06:15.

7: هذه تفاصيل المهام الجديدة للوكالة الوطنية للعقار السياحي، الوطنية Elwatania Tv،

متاح على <https://rb.gy/ah3132>، تم الاطلاع يوم 2025/03/30، على الساعة 15:07.

8: قانون رقم 72 لسنة 2017 بإصدار قانون الاستثمار المصري، متاح على

<https://short-link.me/-mry>، تم الاطلاع يوم 2025/05/20، على الساعة 6:48.

| الصفحة | الموضوع |
|--------|---|
| | قائمة المختصرات |
| 1 | مقدمة |
| 07 | الفصل الأول: مدخل مفاهيمي للعقار الاقتصادي |
| 08 | المبحث الأول: تحديد المقصود بمصطلح العقار الاقتصادي |
| 08 | المطلب الأول: تعريف العقار الاقتصادي |
| 09 | الفرع الأول: التعريف اللغوي والاصطلاحي للعقار الاقتصادي |
| 11 | الفرع الثاني: تعريف المشرع الجزائري للعقار الاقتصادي |
| 12 | الفرع الثالث: الوظيفة القانونية للعقار الاقتصادي |
| 16 | المطلب الثاني: مقومات العقار الاقتصادي والأشخاص التي تُعنى به |
| 16 | الفرع الأول: شروط اكتساب العقار للصفة الاقتصادية حسب القانون 17-23 |
| 20 | الفرع الثاني: حافزة العقار الاقتصادي |
| 24 | الفرع الثالث: الأشخاص المعنية بالعقار الاقتصادي وسبل تحصيله |
| 29 | المبحث الثاني: المؤسسات القائمة على العقار الاقتصادي |
| 29 | المطلب الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) |
| 30 | الفرع الأول: الأجهزة التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) |
| 33 | الفرع الثاني: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) |
| 36 | الفرع الثالث: صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) |
| 37 | المطلب الثاني: الوكالات العمومية المختصة في العقار الاقتصادي |
| 37 | الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي |
| 40 | الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي |

| | |
|----|--|
| 43 | الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري |
| 48 | الفصل الثاني: الآليات القانونية لتوجيه العقار الاقتصادي وآثار استغلاله |
| 49 | المبحث الأول: آليات استغلال العقار الاقتصادي |
| 49 | المطلب الأول: الآليات القانونية لتشكيل حافظة العقار الاقتصادي |
| 50 | الفرع الأول: اكتساب العقار القابل لاحتضان المشاريع الاستثمارية (الطريق العادي) |
| 53 | الفرع الثاني: ممارسة حق الشفعة الإدارية على الأملاك العقارية (الطريق الاستثنائي) |
| 57 | الفرع الثالث: تطهير واسترجاع الأراضي الممنوحة قبل صدور القانون 17-23 |
| 61 | المطلب الثاني: آليات منح العقار الاقتصادي |
| 61 | الفرع الأول: عقد التنازل |
| 65 | الفرع الثاني: عقد الامتياز |
| 68 | الفرع الثالث: عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل |
| 72 | المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن استغلال العقار الاقتصادي |
| 72 | المطلب الأول: الآثار القانونية لمنح المستثمر عقد الامتياز |
| 73 | الفرع الأول: حقوق المستثمرين في إطار منح الامتياز |
| 76 | الفرع الثاني: الالتزامات التي يتعين على المستثمر صاحب الامتياز التقيد بها |
| 80 | الفرع الثالث: انقضاء عقد الامتياز |

| | |
|-----|--|
| 83 | المطلب الثاني: استراتيجية المشرع الجزائري في حماية حقوق المستثمر صاحب الامتياز والعقار الاقتصادي |
| 83 | الفرع الأول: اللجنة الوطنية العليا للطعون المتصلة بالاستثمار |
| 88 | الفرع الثاني: الجهات القضائية الجزائرية المختصة |
| 91 | الفرع الثالث: السياسة الحمائية المتبعة للمحافظة على العقار الاقتصادي |
| 96 | الخاتمة |
| 101 | الملاحق |
| 111 | قائمة المصادر والمراجع |
| 122 | فهرس المحتويات |

المخلص

هدفت هذه الدراسة إلى تحديد الدور الذي يباط به العقار الاقتصادي في توفير وخلق مناخ استثماري، بالإضافة إلى محاولة إمطة اللثام عن استراتيجية المشرع الجزائري في جذب واستقطاب الاستثمارات الوطنية منها والأجنبية، وذلك بالاعتماد على المنهج الوصفي للتعريف بالمفاهيم محل الدراسة، وكذا المنهج الاستنباطي انطلاقا من التعميم نحو التخصيص، والاستعانة بالتحليل كأداة لتفكيك النصوص القانونية، حيث ومن خلال ما تقدم حملت هذه الدراسة العديد من النتائج نبرز منها أن العقار الاقتصادي يتجاوز في كونه مجرد أرضية تقام عليها المشاريع الاستثمارية، بل له أبعاد اقتصادية واجتماعية وحتى سياسية، وتظهر استراتيجية المشرع الجزائري في تنظيم وتسيير العقار الاقتصادي وفقا لمعايير قانونية وإدارية وفنية، ومن بين الاقتراحات التي سجلناها نذكر تقادي تركيز المشاريع الاستثمارية في بعض الولايات لاسيما التي تشهد طلبا متزايدا، ومنح القطاع الخاص مزيدا من الحرية في العملية المتعلقة بتنظيم وتسيير العقار الاقتصادي، وهذه السياسات هي التي من شأنها تعزيز الحركة الاستثمارية في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي، مناخ استثماري، استقطاب الاستثمارات.

Summary

This study aimed to determine the role that the economic property is entrusted in providing and creating an investment climate, in addition to trying to unveil the strategy of the Algerian legislator in attracting and attracting national investments from it and foreign, by relying on the descriptive approach to introduce concepts under study, as well as the deductive approach based on the generalization towards allocation, and the use of analysis as a tool to dismantle legal texts, where through the above This study carried many results, including that the economic property exceeds that it is just a ground on which investment projects are established, but rather it has economic, social and even political dimensions, and the Algerian legislator's strategy in organizing and conducting the economic real estate appears in accordance with legal, administrative and technical standards, and among the proposals we have registered we mention avoiding the focus of investment projects in some states, especially those that witness an increasing demand, and grant the private sector More freedom in the process of organizing and running the economic real estate, and these policies will enhance the investment movement in Algeria.

Keywords: Economic real estate, Investment climate, Attracting investments.