

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



أحكام منح العقار الاقتصادي

في ظل القانون 17-23

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

- د/ نعار فتيحة

إعداد الطالبة:

- عمارة ياسمين

لجنة المناقشة:

- د/ بوخرس بلعيد، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،رئيسا.

- د/ نعار فتيحة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،مشرفا ومقررا.

- د/ أيت يوسف صبرينة، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزو،ممتحنا.

تاريخ المناقشة: 2025/05/26

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر

الحمد لله الذي يسر البدايات وبلغنا النهايات،

الحمد والشكر لله الذي وفقني لهذه اللحظة العظيمة،

أتقدم بالشكر الخاص للأستاذة المشرفة التي لم تتوانى في مد يد العون لي،

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر والامتنان لأعضاء لجنة المناقشة،

وأوجه شكري إلى والدي حفظهما الله ورعاهما، وإلى إخوتي أختي، وإلى كل من ساعدني

من قريب وبعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع.

إهداء

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا على البدء والختام

قال المولى عز وجل: "وأخر دعواتهم أن الحمد لله رب العالمين"

ها أنا اليوم أقف على عتبة تخرجني، أقطف ثمار تعبي وأرفع قبعتي بكل فخر.

أهدي هذا العمل المتواضع،

إلى النور الذي أضاء دربي، إلى العزيز الذي حملت اسمه فخرا، إلى معلمي الأول، الرجل الذي

سعى طوال حياته لتكون الأفضل، "أبي"

إلى من كانت الداعم الأول لتحقيق طموحي، إلى من كانت ملجأ يدي اليمنى في هذه

المرحلة، إلى من أبصرت بها طريق حياتي واعتزازي بذاتي، إلى التي كانت الأم والأخت والصديقة،

إلى من كانت دعواتها تحيطني، "أمي"

إلى مصدر قوتي، الداعمين والساندين، "إخوتي حمزة وإبراهيم"، و"أختي سارة"

إلى رفيقات الروح اللواتي شاركني خطوات هذا الطريق، إلى خيرة أيامي وصفوتها "سارة. ش،

صابرينة، هدى، ليديا، روميساء، ديهية، نوال، ريم، آية، تينهينان، إكرام، ياسمين، سارة، كاهينة"

أهديكم هذا العمل، سائل من المولى أن يجزي الجميع خير الجزاء في الدنيا والآخرة، ثم إلى كل

طالب علم سعى بعلمه ليفيد الإسلام والمسلمين بكل ما أعطاه الله من علم ومعرفة.

عمارة ياسمين

مقدمة:

تعيش الجزائر في السنوات الأخيرة فترة من التحول الاقتصادي، بحيث تتخذ الحكومة مجموعة من الخطوات جادة والإصلاحات العميقة التي تهدف إلى رفع القيود من أجل تعزيز النمو الاقتصادي وتحفيز المبادرة الاستثمارية وتحفيز الشباب الذي يعتبر مكونا من مكونات بيئة الأعمال في الجزائر.

غير أن العقار الاقتصادي لا يزال يشكل إحدى العقبات الجوهرية التي تواجه الراغبين في الاستثمار وتوسيع مشاريعهم، وهذا ما دفع بالوزارة الوصية إلى منح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، أحمية التسيير من أجل إرساء أكثر شفافية وأكثر سرعة في تجسيد المشاريع الاستثمارية وذلك عبر المشروع القانوني الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنشاء مشاريع استثمارية.

وقد لاقت هذه الآلية الجديدة استحسانا واسعا من طرف المتعاملين الاقتصاديين الراغبين في الاستثمار وتوسعة مشاريعهم، وفق التوجه الاقتصادي الذي تهدف له الحكومة، حيث أن هذا المشروع يعتبر خطوة كبيرة للمستثمرين لأنه ستكون هناك تسهيلات إجرائية وشفافية تنظيمية، تسمح بمعالجة سريعة وفعالة لطلبات الحصول على العقار الاقتصادي، ومرافقة فعلية للمستثمرين في مختلف مراحل تجسيد مشاريعهم.

وفي هذا الإطار، يعد العقار الاقتصادي من أهم أدوات دعم التنمية الاقتصادية المحلية، حيث يمثل القاعدة التي تبنى عليها المشاريع الاستثمارية، والتي تخلق مناصب شغل، وتنشط الدورة الاقتصادية على المستوى المحلي، فالتخصيص المدروس للعقار يمكن الولايات والبلديات من جذب استثمارات نوعية، مما يؤدي إلى تحسين البنى التحتية، وزيادة المداخل الجبائية، وخلق ديناميكية اجتماعية واقتصادية.

وقد أولى القانون 17-23 أهمية خاصة لهذا الجانب، من خلال إلزام السلطات العمومية بتوفير العقار القابل للاستثمار، وتسهيل منحه بطريقة شفافة وسريعة، بما يضمن تحفيز المستثمرين على انجاز مشاريعهم وتحقيق اهداف التنمية¹. وبالتالي، فان العقار الاقتصادي لا يعد مجرد قطعة ارض، بل يمثل أداة استراتيجية في يد الدولة لتحقيق التنمية المحلية والتوازن الجهوي بين مختلف مناطق الوطن.

إن هذه المقاربة الجديدة، التي تمثل قفزة نوعية لكيفية منح وتسيير العقار الاقتصادي من شأنها اليوم معالجة طلبات الحصول على العقار الاقتصادي مع ضمان متابعة ومرافقة المستثمرين الذين يستفيدون من إطار أكثر تحفيزا لخلق استثمارات حقيقية للمصالح العام قبل الخاص، وذلك من خلال الاستغلال العقلاني والشفاف للعقار الاقتصادي، بما يضمن خلق قيمة مضافة حقيقية للاقتصاد الوطني.

وقع اختيارنا لهذا الموضوع لأسباب ذاتية وموضوعية، تتمثل الأسباب الذاتية في اهتمامي الكبير بالمجال الاقتصادي والقانوني، وكل ما يتعلق بالإطار التشريعي الذي ينظم العقارات والاستثمار في الجزائر، حيث أن العقار الاقتصادي يعد من المواضيع الحديثة والمهمة التي تعتبر أداة إستراتيجية لتطوير الاستثمار.

أما بالنسبة للأسباب الموضوعية لاختيار هذا الموضوع، انه مع انفتاح الاقتصاد في الجزائر لابد من توفر العقار الاقتصادي، وهذا ما أدى إلى إرساء قواعد تشريعية وتنظيمية جديدة لا بد من دراستها وتحليلها، ونظرا للأهمية التي يحظى بها العقار الاقتصادي كعامل أساسي في تجسيد وتحقيق المشاريع الاستثمارية، ومعرفة أهم الامتيازات التي يحملها العقار الاقتصادي.

¹- قانون رقم 17-23 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملك

الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد73، صادر في 17نوفمبر 2023.

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع في انه يعالج أحد العقبات الرئيسية التي كانت تعيق الاستثمار في الجزائر، والمتمثلة في صعوبة الحصول على العقارات الاقتصادية، وتعدد الجهات المعنية بمنحه، مما شكل عائقا حقيقيا أمام بيئة الأعمال، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى إصدار قانون 17-23¹، لوضع إطار جديد يركز على الشفافية، الفعالية والكفاءة في تخصيص العقارات الاقتصادية للمشاريع الاستثمارية.

وانطلاقا مما سبق، فإن الإشكالية البحث تتمحور حول: **الى أي مدى ساهم القانون**

17-23 في إرساء منظومة قانونية فعالة لمنح العقار الاقتصادي؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، اعتمدنا على المنهج الاستقرائي، من خلال توضيح بعض المفاهيم بموضوع عملية منح العقار الاقتصادي، بالإضافة إلى تحليل الاحكام القانونية والتشريعية المنظمة لعملية منح وتسيير العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 23-17، وأيضا التعرف على الإصلاحات الجديدة التي جاء بها هذا القانون ومدى فعاليتها على الاقتصاد الجزائري.

ولغرض الإلمام قدر الإمكان بالموضوع، تطرقنا لتحديد خطة الدراسة ثنائية مكونة من فصلين من خلال الدراسة الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي (الفصل الأول)، وآليات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (الفصل الثاني).

¹ - قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي

يعد العقار الاقتصادي أحد العوامل الرئيسية والأعمدة الأساسية في تحريك ودفع التنمية المستدامة حيث يمثل البنية التحتية المادية التي تجسد عليها المشاريع الاستثمارية في شتى المجالات، ونظرا للأهمية البالغة التي أصبح يكتسبها هذا العقار، سعى المشرع الجزائري إلى سن مجموعة من القواعد القانونية والتنظيمية الصارمة لتنظيم وضبط طرق تخصيصه وإدارته، بهدف تحقيق استخدام فعال يدعم الأهداف الاقتصادية للدولة ويشجع على الاستثمار المحلي والأجنبي.

بمرور الزمن، شهد العقار الاقتصادي في الجزائر تنظيما بعدة مراحل، حيث تميزت بكثرة وتنوع النصوص التشريعية وتداخل الجهات المعنية والمتخصصة، مما أسفر أحيانا إلى تعطيل المشاريع وإهدار الفرص.

وبصدور القانون الجديد 17-23 المتعلق بمنح العقار الاقتصادي، حاول المشرع الجزائري وضع إطار قانوني موحد وأكثر كفاءة لتنظيم وضبط عملية منح العقار الاقتصادي المخصص لتجسيد المشاريع الاستثمارية، مع التركيز على مبادئ الشفافية والفعالية والربحية.

وللتوضيح لهذا الإطار القانوني للعقار الاقتصادي بموجب القانون الجديد لا بد من تحديد مفهوم العقار الاقتصادي (المبحث الأول)، ومن ثم التطرق إلى المناطق الاقتصادية وكيفية اكتساب الدولة للعقارات التابعة للخواص في حالة ندرة العقارات العمومية، وأيضا كيفية تهيئتها لمنحها للمستثمرين (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

ماهية العقار الاقتصادي

يعتبر العقار الاقتصادي أحد العوامل الرئيسية في تحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة وتعزيزها في أي دولة، الذي يمثل الإطار الذي يتم فيه تجسيد مختلف المشاريع الاستثمارية المنتجة في قطاعات متعددة بما في ذلك الصناعة، الخدمات والسياحة ونظرا لندرة العقارات العامة وزيادة الطلب عليه من طرف المستثمرين، طرأت الحاجة إلى وضع إطار قانوني وتنظيمي يضمن توزيعه بشكل عادل وفعال لخدمة المصلحة العامة وتشجيع إنشاء الثروة وخلق فرص العمل.

في هذا السياق اظهر المشرع الجزائري اهتماما متزايدا بالعقار الاقتصادي بشكل خاص من خلال التشريعات والأنظمة المتعلقة بالاستثمار، ويأتي هذا في ظل التحولات الاقتصادية التي تشهدها البلاد، خاصة مع التوجه نحو تنويع مصادر الدخل وجلب الاستثمارات خارج قطاع المحروقات، وبذلك سعى المشرع الجزائري من خلال تلك التشريعات التي صدرها لتحديد مفهوم العقار الاقتصادي (المطلب الأول)، واهم أصنافه (المطلب الثاني)، إضافة إلى أساسه القانوني (المطلب الثالث).

المطلب الأول:

مفهوم العقار الاقتصادي

يشكل العقار الاقتصادي عنصرا أساسيا في السياسات الاستثمارية التي تحقق نجاحا فعالا، حيث يعتبر الأساس الذي تجسد عليه المشاريع، مما يضفي له مكانة مميزة في سوق العقارات، ولذلك لا بد من تحديد تعريفه (الفرع الأول)، وإبراز أهميته في دفع وتعزيز التنمية الاقتصادية (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

تعريف العقار الاقتصادي

عرف بعض الفقهاء العقار الاقتصادي كونه منتج عقاري، وعرفه انه عبارة عن مساحة محدودة ومعلومة علما تاما وبائنا من سطح الأرض -الكرة الأرضية- يلحق بها مجموعة من المنافع المعادن في باطنها وسطحها وفضائها الذي يعلوها، وتقسم تبعا لاعتبارات مختلفة من حيث الخصوصية، الوظيفية، الطبيعة الجغرافية...¹.

يعتبر مصطلح العقار الاقتصادي مصطلح جديد استحدثه المشرع الجزائري وعرفه بشكل صريح بموجب القانون رقم 17/23²، حيث عرفه انه عبارة عن مجموعة من الاملاك العقارية سواء تكون تابعة للأمالك الخاصة للدولة، أو تكون ملك للخواص شرط ان تكون مكتسبة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، وتكون كل هذه الأملاك العقارية موجهة وقابلة لاستقبال مشاريع وانشطة استثمارية³.

وبالتالي العقار الاقتصادي هو العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة والمخصص لإنجاز مشاريع استثمارية في مختلف القطاعات الاقتصادية.

وكما جاء في منشور على موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بان العقار الاقتصادي هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار ومن شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات⁴.

1 د. كرفوف خالد، "العقار الاقتصادي كآلية لتعزيز جاذبية الاستثمار بالشراكة في الجزائر"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة مصطفى اسطنبولي معسكر، المجلد 09، العدد 01، جوان 2024، ص 181.

² قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

³ مادة 04 من قانون رقم 17-23، مرجع نفسه.

⁴ بن عزوق منير، مزاري مسعودة، "العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار وإستراتيجية للتنوع الاقتصادي"، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، الملحقة الجامعية قصر الشلالة تبارت، المجلد 01، العدد 01، 2023، ص 12.

يشترط لاعتبار العقار اقتصاديا ضرورة توفر مجموعة من الشروط الأساسية تتمثل في:

أ- أن تكون العقارات الاقتصادية تابعة للأملك الخاصة للدولة:

يتوجب على العقار حتى يكون عقارا اقتصاديا، أن يكون تابعا للأملك الخاصة للدولة لا للأملك العامة أو الأملك التابعة للخواص، وهذا حسب القانون الجديد 17-23. فالعقار الاقتصادي هو ذلك العقار الذي يتم تخصيصه من طرف الدولة بهدف انجاز المشاريع الاستثمارية، لذلك فإن العقار الاقتصادي لا يشمل العقارات المصنفة ضمن الأملك العامة للدولة.

ب- أن تكون العقارات الاقتصادية غير مخصصة وليست في طور التخصيص:

عرف المشرع الجزائري عملية التخصيص من خلال القانون 90-30 المتضمن قانون الأملك الوطنية في مادته 82 حيث نصت على ما يلي: "يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسند إليه"¹.

يقصد بالتخصيص انه تصرف قانوني تقوم به الإدارة من اجل نقل ملكية العقارات لفائدة المؤسسات والهيئات التابعة للدولة، من اجل تحقيق المصلحة العامة للأفراد².

1 قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990.

2 بلي احمد، شوقي نذير، "التخصيص الإداري كآلية لنقل ملكية العقارات الوقفية لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة غرداية، المجلد 06، العدد 03، 2023، ص 957.

وقد وسع القانون رقم 04-14 المعدل للقانون 90-30 من الهيئات المخصص لها الأملاك الوطنية الخاصة، لتشمل إضافة إلى ما سبق: المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية، بالإضافة إلى السلطات الإدارية المستقلة¹. ولكي يكون العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة قابلاً لاستقبال المشاريع الاستثمارية طبقاً لأحكام القانون 23-17، يجب ألا يكون موضوعاً أصلاً لدى إحدى الهيئات المذكورة سابقاً من أجل تحقيق خدمة الصالح العام، ولا يكون قد خصص سابقاً لإحدى هاته الهيئات العمومية، أو قد تم إلغاء تخصيصه².

ج- أن تكون العقارات الاقتصادية في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير:

1- القطاعات المعمرة:

يقصد بالقطاعات المعمرة حسب قانون 90-29³ المتعلق بالتهيئة والتعمير تلك الأراضي المجهزة وغير المجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستلزمات التجهيزات والنشاطات حتى وإن كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة، كما تشمل أيضاً الأجزاء الواجب تحديدها أو إصلاحها أو حمايتها⁴.

1 بلحطاب بن حرز الله، بن يطو محمد، "الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستغلال (في ظل القانون 23-17)"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 01، جامعة عمار تليجي بالأغواط، 2025، ص241.

2 بلحطاب بن حرز الله، بن يطو محمد، مرجع نفسه، ص241.

³ قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990.

4 مادة 20 من قانون رقم 90-29، مرجع نفسه.

2- القطاعات المبرمجة للتعمير:

يتضمن هذا النوع من القطاعات، الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات حسب الأولويات المنصوص عليها في مخطط شغل الأراضي¹.

3- قطاعات التعمير المستقبلية:

تتمثل في الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في وكل الأراضي المتواجدة لقطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا لارتفاق بعدم البناء، ولا يرفع هذه الاتفاقات إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه².

ولكي يكون العقار الاقتصادي قابلا لتوجيهه لاستقبال مختلف المشاريع الاستثمارية وجب أن يكون واقعا ضمن إحدى القطاعات المذكورة أعلاه³.

د- أن يكون العقار الاقتصادي مهياً:

يتوجب على العقار الاقتصادي أن يكون عقارا مهياً حتى يكون قابلا لاستقبال المشاريع الاستثمارية وهذا ما ورد في نص المادة 04 من القانون رقم 17-23، ويقصد بتهيئة العقار أي تجهيزه سواء من ناحية الطرقات، المياه، الكهرباء ومختلف المستلزمات الضرورية لاستعمالها على أحسن وجه⁴.

1مادة21، من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

2مادة22، من قانون رقم 90-29، مرجع نفسه.

3مزهود حنان، "النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون رقم 17-23"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة جيجل، المجلد11، العدد 02، 2024، ص589.

4مادة04، من قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

كلف المشرع الجزائري مهمة تهيئة العقارات الاقتصادية لفئة من الوكالات الوطنية، وهذه الأخيرة تعتبر مؤسسات تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهذه الوكالات تكون مختصة في الاستثمارات الصناعية، السياحية والحضرية¹.

الفرع الثاني:

أهمية العقار الاقتصادي

يكتسب العقار الاقتصادي أهمية بالغة سواء بالنسبة للمستثمرين أو بالنسبة للاستثمار، حيث يعتبر العقار الاقتصادي كخطوة كبيرة حيث بشأنه ستكون هناك عدة تسهيلات كبيرة للمستثمر، ويعتبر ركن أساسي في الحياة الاقتصادية كونه يهدف إلى تعزيز النمو الاقتصادي، أي انه يعطي دفع قوي للتنمية الاقتصادية.

كما أن وفرة الأوعية العقارية الاقتصادية ترفع القيود على استثمارات المتعاملين الاقتصاديين، وذلك يفتح أفقا لتوسيع نطاق الأعمال وتتنوع القطاعات الاقتصادية وتحريك عجلة التنمية الاقتصادية.

تظهر أهمية العقار الاقتصادي بشكل واضح من خلال ما أورده المشرع الجزائري في القانون رقم 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة

¹صدر المشرع الجزائري مجموعة من المراسيم التنفيذية لتسيير وتنظيم الوكالات الوطنية السالفة الذكر، تتمثل في:

1-مرسوم تنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الذي يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وتسييرها.

2-مرسوم تنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الذي يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وتسييرها.

3-مرسوم تنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الذي يتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وتسييرها.

للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية وأيضا المراسيم التنظيمية له، خاصة المرسوم التنفيذي رقم 23-486¹ الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وكذلك المرسوم التنفيذي 23-487 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

وتتمثل أهمية العقار الاقتصادي فيما يلي:

-أولا: تشجيع المستثمرين على الاستثمار:

إن عملية توفير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار يعتبر من الأركان الأساسية في مجال الاستثمار، حيث انه يقوم بإعطاء للمستثمرين وطنيين كانوا أم أجانب، ضمانات كافية لتجسيد مشاريعهم واستثمار أموالهم في شتى القطاعات الاقتصادية².

إن توفير الأوعية العقارية الاقتصادية للاستثمار من شأنه أن يساهم في دعم العملية التنموية بصفة عامة وتنمية القطاع الاقتصادي بصفة خاصة، وتهدف وفرة العقارات الاقتصادية إلى تعزيز النمو الاقتصادي في البلاد، وتعمل كذلك على التوسيع من دائرة المناطق المخصصة لإقامة الأنشطة الاقتصادية وخلق فرص عمل جديدة للشباب الجزائري³.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

² بوشوشة محمد، "دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، مجلة العلوم الإدارية والمالية، الوادي، المجلد 02، العدد 01، جوان 2018، ص 429.

³ بن عزوق منير، مزاري مسعودة، مرجع سابق، ص 17.

تسعى عملية توفير العقارات الاقتصادية إلى فسخ المجال أمام المستثمرين لإنجاز وتطوير الأنشطة الاستثمارية في مختلف القطاعات الاقتصادية عن طريق استغلال تلك العقارات الاقتصادية.

تمكن عملية توفير العقارات الاقتصادية من استقطاب الاستثمار وخلق مناخ ملائم وجاذب للاستثمار الأجنبي والوطني¹.

يعمل قانون 17-23 على تسهيل إجراءات الاستفادة من العقار الاقتصادي حيث يمكن المتعاملين الاقتصاديين الراغبين في استثمار أموالهم، للحصول على العقارات الاقتصادية المناسبة لمشاريعهم بكل شفافية.

-ثانياً: تنظيم العقار:

إن قضية توفير العقار الاقتصادي من أجل الاستثمار تؤدي إلى تطوير وتوسيع مجالات الاستثمار، حيث تقوم الدولة بتخصيص فئة من الأوعية العقارية لتجسيد المستثمرين مشاريعهم الاقتصادية، ويسعى هذا التخصيص إلى تحقيق أهم الأهداف منها:

-الزيادة في الإنتاجية من حيث الكمية والنوعية في البلاد.

-القضاء على ما يسمى بأزمة العقار وإزالة العراقيل وإدراج امتيازات للمستثمرين².

-رفع مستوى الاقتصاد المحلي وتوسيع الأنشطة الاقتصادية عن طريق استقطاب المستثمرين وجذب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة³.

ودائماً ما يحاول المستثمر الحصول بسهولة على عقار اقتصادي من أجل إنجاز استثماره خاصة في قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، حيث أن المستثمر يكون في بعض الأحيان غير قادر لتحمل تكاليف شراء العقار، كون هذا الأخير يكون ملكاً للخواص

1 بلحطاب بن حرز الله، بن يطو محمد، مرجع سابق، ص 230.

2 بلحطاب بن حرز الله، بن يطو محمد، مرجع نفسه، ص 243.

3 بن عزوق منير، مزاري مسعودة، مرجع سابق، ص 17.

ويكون ذو تكلفة كبيرة مما يجعل المستثمر غير قادر عليه، لذلك يستلزم على الإدارة ان تتدخل لتوفير العقار الاقتصادي للمستثمرين بأقل التكاليف وبأسرع وقت ممكن وبأقل إجراءات إدارية¹.

الفرع الثالث:

الأساس القانوني للعقار الاقتصادي

يستند العقار الاقتصادي في الجزائر إلى إطار قانوني محدد يهدف إلى تنظيم وتسهيل عملية منح العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة للمستثمرين بغرض إقامة وتحقيق مشاريع استثمارية، يتمثل هذا الأساس القانوني في:

1- القانون 09-16 المؤرخ في 03 أوت 2016، والذي يتعلق بترقية الاستثمار، حيث انه تناوله بصفة ضمنية وجاء في إطار منح الامتيازات الممنوحة للمستثمرين في المواد 12 و 13 و 14 باعتبارها حق للمستثمر².

2- القانون 18-22 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار، حيث انه لأول مرة منذ استحداث المشرع ضمان يتعلق بضرورة توفير العقار اللازم لإنجاز المشاريع، حيث نصت المادة 06 منه على إمكانية استعادة المستثمرون من أراضي تابعة للأموال الخاصة بالدولة³.

¹بوشوشة محمد، مرجع سابق، ص 429.

²قانون رقم 09-16 مؤرخ في 03 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 03 أوت 2016.

³ قانون رقم 18-22 مؤرخ في 24 يوليو 2022، المتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية عدد 50، صادر في 28 يوليو 2022.

3-قانون رقم 17-23 مؤرخ في 15 ديسمبر 2023، حيث انه ولأول مرة يتكلم
المشرع عن العقار الاقتصادي وفيما سبق كان ينص على العقار والأراضي التابعة للدولة،
وبين كيف يمكن للمستثمر الحصول عليه وأوكل مهمة منحه وتسييره للوكالة¹.

-المراسيم التنفيذية المكملة: صدرت خمسة مراسيم تنفيذية في ديسمبر 2023
لتوضيح وتفصيل أحكام القانون 17-23 من بينها:

1-المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد مكونات
العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل
لمنح الامتياز، يشمل ذلك الأراضي المتوفرة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية،
المناطق الصناعية، مناطق النشاطات، الحضائر التكنولوجية، محيط المدن الجديدة،
بالإضافة إلى الأصول المتبقية من المؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة من
المؤسسات العمومية الاقتصادية².

2-المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط
وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك
الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. يتيح هذا المرسوم للمستثمرين، سواء كانوا
أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، وطنيين أو أجانب، الحصول على عقارات بالتراضي لإنجاز
مشاريعهم الاستثمارية³.

¹قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

² مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق.

³ مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى
تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 85،
صادر في 30 ديسمبر 2023.

3-المرسوم التنفيذي رقم24-111 المؤرخ في 13 مارس 2024، حيث يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8سبتمبر2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها والتي تعتبر الهيئة المانحة للعقار الاقتصادي¹.
هذا الإطار القانوني يهدف إلى تعزيز الاستثمار وتسهيل الوصول إلى العقارات الضرورية لتنفيذ مشاريع تنمية في مختلف القطاعات الاقتصادية.

المطلب الثاني:

أصناف العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل قانون 23-17.

يستلزم من المشرع الجزائري ضرورة تصنيف العقارات الاقتصادية إلى أصناف متعددة، وذلك نظرا لتنوع طبيعة المشاريع الاستثمارية، وتلك الأصناف تأخذ بعين الاعتبار موقعه، طبيعته القانونية والغرض من استخدامه. وتتمثل أصناف العقار الاقتصادي في العقار الصناعي (الفرع الأول)، العقار السياحي (الفرع الثاني) والعقار الحضري (الفرع الثالث)، وهذا التنوع يهدف إلى تخصيص العقارات الملائمة لكل نوع من الأنشطة الاستثمارية، من أجل تحقيق الكفاءة والفعالية في إدارة العقارات.

1 مرسوم تنفيذي رقم 24-111 مؤرخ في 13 مارس 2024، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، جريدة رسمية عدد 19، صادر في 18 مارس 2024.

الفرع الأول:

العقار الصناعي

جاء العقار الصناعي وفقا للنظام الاقتصادي والسياسي لفترة ما بعد الاستقلال، كون إن العقار الصناعي يعتبر حديث النشأة، حيث تم إنشائه إلا بعد الاستقلال¹ أي في بداية سبعينيات القرن الماضي، بعدها ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق صناعية ومناطق أنشطة متعددة ومهمة، تحتل مساحة تقدر ب 20000 هكتار². وينقسم العقار الصناعي إلى ثلاث أصناف رئيسية تتمثل في:

-المناطق الصناعية ومناطق الأنشطة بموجب القانون 73-45²،

-المناطق الخاصة بموجب قانون 93-12.

-عقار المؤسسات العمومية الاقتصادية³.

بالرغم من أهمية هذا النوع من العقارات الاقتصادية أي العقار الصناعي، إلا أن المشرع الجزائري لم يورد تعريفا دقيقا وواضحا له، ولتحديد مفهومه ينبغي أولا الوقوف على معنيين وهما العقار (أولا) والصناعة (ثانيا).

أولا: العقار:

عرف المشرع الجزائري مصطلح العقار بمقتضى نص المادة 683 الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري بنصه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹.

1 ابن عزوق منير، مزارى مسعودة، مرجع سابق، ص 13.

2 قانون رقم 73-45، مرجع سابق.

3تجاني وافية، "العقار الصناعي في الجزائر واقع وأفاق"، مجلة الاقتصاد الصناعي، جامعة باتنة-1، المجلد 09،

العدد 01، 2019، ص ص 100-101.

ثانيا: الصناعة:

يمكن تعريفها بمفهوم المخالفة للزراعة والتجارة، وهي نوع من تنظيم النشاط الاقتصادي لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية وهي تعتبر ركيزة هامة من ركائز التنمية في الاقتصاد وكأحد أهم قطاعات تنويع الإنتاج المحلي وتغطية احتياجات الأسواق المحلية من المنتجات المحلية، وكذا توفير فرص العمل².

يشكل العقار الصناعي عنصرا من عناصر الذمة المالية للدولة، والركيزة الجوهرية لتجسيد المشاريع الاستثمارية المرتبطة بالقطاع الصناعي وتطويرها³.

يتمثل العقار الصناعي كذلك في كونه عبارة عن مساحة من الأراضي المهيأة من طرف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي⁴ والمخصصة لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الصناعية، وسواء كانت تلك الأراضي مبنية أم غير مبنية، مستغلة أم غير مستغلة⁵.

1 راجع مادة 683، من أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975.

2 لمزري مفيدة، "العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية"، مجلة القانون الدولي والتنمية، المركز الجامعي، عبد الحفيظ بوصوف-ميلة، المجلد 07، العدد 02، 2019، ص 69.

3 تجاني وافية، مرجع سابق، ص 99.

4 راجع مادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق.

5 مشتي أمال، أمقران راضية، "العقار الصناعي والاستثمار في التشريع الجزائري"، مجلة صوت القانون، جامعة الجزائر، المجلد التاسع، العدد 02، 2023، ص 399.

الفرع الثاني:

العقار السياحي.

بالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 66-75¹ المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-02 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية الذي تم إلغاؤه بموجب المادة 51 من القانون رقم 03-03² المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية نجد إن المشرع الجزائري لم يعطي تعريف العقار السياحي ونفس الشيء بالنسبة للقانون 03-03 السالف الذكر لأن المشرع الجزائري ليس من اختصاصه التعريف، بل اكتفى بذكر مكوناته التي يتشكل منها وخصائصه التي تميزه عن غيره.

حيث نصت المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على ما يلي: "يشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص"³.

ونظرا لعدم وجود تعاريف مفصلة ودقيقة لمصطلح العقار السياحي، حاول بعض الفقهاء على أساس استقراء ما هو وارد في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار السياحي.

ومن بين هذه المحاولات نجد من عرف العقار السياحي بأنه: "كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة

¹ مرسوم رقم 66-75، مرجع سابق.

² قانون رقم 03-03 مؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

³ قانون رقم 03-03، مرجع نفسه.

في إطار الاستثمار، أو الوعاء العقاري المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في المجال السياحي"¹.

ويتم تعريف مصطلح منطقة التوسع السياحي التي يتضمنها العقار السياحي والواردة في قانون 03/03 أنها كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحية ذات مردودية².

الفرع الثالث:

العقار الحضري.

نصت المادة 21 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "العقار الحضري يكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليه في المادة 20، العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها 2000 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع أو الرقم، أما جميع العقارات الأخرى تعتبر عقارات ريفية"³.

وبعد استقراء المادة 21 السالفة لذكر يعرف العقار الحضري في الجزائر على أنه جميع الأملاك الثابتة والتي لا يمكن نقلها بدون تلف والواقعة ضمن إطار معين ويسمى

¹بوخريص محمد، "مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية"، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 08، العدد 03، ديسمبر 2021، ص 40.

²مادة 02 من قانون رقم 03-03 مرجع سابق.

³مرسوم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري. جريدة رسمية عدد 30، صادر في 13 ابريل 1976.

المدينة، وهي طابع حضري يضم أكثر نسمة من حيث عدد السكان ويتميز هذا الطابع الحضري بوجود المرافق العمومية به. بالإضافة إلى تمييزه إلى صنفين من حيث الإدارة، إدارة مركزية وأخرى محلية تسيره هذه الأخيرة أي الإدارة المحلية تملك مجموعة من الأموال والأموال العقارية التي تشكل ذمتها المالية، لهذا استحدث قانون التوجيه العقاري هيئة مستقلة تقوم بتسيير هذه الممتلكات وتسمى الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري وتنظيم السوق العقارية¹.

عرفت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها، إن العقار الحضري هو مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تغطيها أداة التعمير والتي تمثل حدودها الفاصل مع الأراضي الريفية².

¹الحرش دنيا زاد، "تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 99.

²مرسوم تنفيذي رقم 23-490 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

المبحث الثاني:

تنظيم العقار الاقتصادي في ظل القانون 17-23.

يعتبر تنظيم العقار الاقتصادي من المسؤوليات الرئيسية التي تقع على عاتق الدولة تقوم بتنفيذها وضبطها، حيث تقوم بتنظيم البيئة الحضرية وضبط الفضاء العمراني وكذلك توجيه الاستثمارات العقارية نحو تحقيق الأهداف التنموية والاقتصادية.

وهذا التنظيم لا يقتصر فقط على منح العقار الاقتصادي، بل يشمل أيضا تحديد المناطق الملائمة والمؤهلة لتجسيد الأنشطة الاقتصادية والغير المؤهلة لها (المطلب الأول)، وكذلك طرق اكتساب الدولة للعقارات التابعة للخواف في حالة عدم وفرة العقارات (المطلب الثاني) وكيفية تهيئته من حيث البنية التحتية والخدمات اللازمة لجذب المستثمرين وضمان نجاح المشاريع (المطلب الثالث).

المطلب الأول:

المناطق المخصصة والغير مخصصة لمزاولة النشاط الاستثماري

يعتمد توزيع العقارات الاقتصادية بشكل كبير على تحديد المناطق المؤهلة وغير المؤهلة لاستقبال الأنشطة الاقتصادية، ويعتبر هذا الفصل خطوة أولى في وضع إستراتيجية وطنية فعالة لتوزيع العقار الاقتصادي، حيث لا يمكن توجيه العقار بشكل فعال إلا من خلال تحديد المناطق المخصصة لمزاولة النشاط الاستثماري (الفرع الأول)، والمناطق غير المخصصة لمزاولة هذا النشاط (الفرع الثاني) حتى يتجنبها المستثمر.

الفرع الأول:

المناطق المخصصة لمزاولة النشاط الاستثماري

حسب أحكام قانون 17-23 نجد أن المشرع قد أضفى صفة العقار الاقتصادي على فئتين من العقارات وهما العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأملاك العقارية الخاصة المكتسبة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة والقابلة لاستقبال مشروع استثماري¹.

أولاً: العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

تطبق أحكام القانون رقم 17-23 على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والمتكون من:

-الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات،

-الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة،

-الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية،

-الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية²،

استعمل المشرع الجزائري في الفئات السابقة عبارة الأراضي وليست الأصول العقارية للدلالة على الأراضي الفضاء فقط أي غير المبنية، لكن مع اشتراط تهيئتها لتكون صالحة لاستقبال المشاريع الاستثمارية على أحسن وجه³.

ويقصد بالأراضي المهيأة كل ملك عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة مزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله.

1 قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

2 مادة 02، من قانون رقم 17-23، مرجع نفسه.

3 مزهود حنان، مرجع سابق، ص 578.

-الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة¹، وتعتبر كأصول عقارية متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة².

-الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية³، والتي يقصد بها الأملاك غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية وتتمثل لا سيما في:
*الأملاك العقارية غير مستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا القانون.

*الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
*الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.
*الأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.

*الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.
وتعتبر زيادة على ذلك أصولا عقارية فائضة، الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا القانون والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا القانون⁴.

1مادة02، من قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

2 راجع المادة الثانية، من مرسوم تنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 06 ماي 2009.

3مادة02، من قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

4مادة03، من مرسوم تنفيذي رقم 09-153، مرجع سابق.

-الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري،

-الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأمالك الخاصة للدولة"¹.

نلاحظ حسب المادة 2 السالفة الذكر وبالنظر إلى التشريعات السابقة إن المشرع أضاف عبارة "الأراضي المهيأة" بموجب القانون 17-23 وقد عرف الأراضي المهيأة بأنها تلك الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة والتي تحتوي على كل المستلزمات الضرورية مثل المياه، الكهرباء والطرق، وذلك من أجل استعمالها على أحسن وجه حسب المادة 04 من القانون 17-23 السالف الذكر²، والملاحظ كذلك ان المشرع تم إضافة أوعية عقارية جديدة مستقطبة للعقار الاقتصادي منها المواقع السياحية والأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري³.

بخصوص المطة 8 من المادة 2 المذكورة أعلاه والتي نصت على "الأراضي المهيأة التابعة للأمالك الخاصة للدولة" فقد أثارت بعض الجدل أمام البرلمان إذ طالب البعض بضرورة إلغائها في حين رأى البعض الآخر على ضرورة الإبقاء عليها لان حذف هذه المطة سيتسبب في تبعات سلبية خاصة في مجال تطبيق هذا النص كما انه سوف يخل باستخدام النص كله⁴.

1مادة2، من قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

2مادة04، من قانون 17-23، مرجع نفسه.

3بن اودينة محمد، "الآليات القانونية المكرسة لاستغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون 17-23"، مجلة طينة

للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة غرداية الجزائر، المجلد07، العدد2024/01، ص972.

4فلاح خيرة، أوسهله عبد الرحيم، "منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن،

جامعة جيلالي ليايس-سيدي بلعباس، المجلد العاشر، العدد 01، جويلية 2024، ص411.

ثانيا: الأملاك العقارية الخاصة المكتسبة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة والقابلة لاستقبال مشروع استثماري:

نصت المادة 8 من قانون 17-23 على ما يلي: "تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شباكها الوحيد وبتفويض من الدولة بما يأتي:

...-اكتساب لحساب الدولة، كل عقار ذي ملكية خاصة يكون قابلا لاحتضان

مشروع استثماري..."¹.

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (Agence Algérienne de Promotion de l'Investissement) حسب المادتين 04 و 08 من القانون 17-23 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 486-23 باللجوء إلى اكتساب عقارات من الخواص في حالة عدم توفر العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة للاستثمار، وذلك من اجل توسيع العرض العقاري الموجه للمشاريع الاستثمارية²، يتم ذلك وفقا لذلك لما ينص عليه القانون رقم 17-23 المتعلق بمنح العقار الاقتصادي التابع للدولة للاستثمار، إضافة إلى القوانين الأخرى المنظمة للعقار والاستثمار في الجزائر.

تكتسب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عقارات من الخواص عبر طريقتين تتمثلان في طرق عادية تتمثل في الاقتناء المباشر وطرق غير عادية أي استثنائية تتمثل في الشفعة وعملية نزع الملكية.

1 قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

2 مرسوم تنفيذي رقم 486-23، مرجع سابق.

الفرع الثاني:

المناطق الغير مخصصة لمزاولة النشاط الاستثماري

استبعد المشرع الجزائري صراحة بعض الفئات الخاصة من الأملاك العقارية من مجال تطبيق القانون رقم 17-23، وتتمثل في:

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،
- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية،
- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية،
- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات،
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية،
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة،
- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية¹.

ويبرر هذا الاستبعاد بخضوع هذه العقارات لإطار قانوني خاص ومحدد، يمنع إدماجها ضمن النظام العام للعقار الاقتصادي، ويزيل اللبس بشأن عدم قابليتها للتخصيص للاستثمار في إطار القانون 17-23.

نلاحظ كذلك إن المشرع الجزائري رغم الأهمية التي قدمها للعقار الاقتصادي في تجسيد المشاريع الاستثمارية ودورها في تطوير الاقتصاد الوطني، إلا انه قام باستبعاد العقار

1 راجع المادة 03 من قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

الفلاحي ضمن الحافظة العقارية للعقار الاقتصادي، وذلك نظرا لخصوصية القواعد التي تحكم استغلاله الواردة في القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، حيث يكون هذا الاستغلال وفق أسلوب الامتياز القابل للتجديد وغير القابل للتحويل إلى تنازل، حيث أن الدولة وفي جميع الحالات تسترجع الأراضي الممنوحة للامتياز والأماكن السطحية عند نهاية العقد¹.

المطلب الثاني:

اكتساب العقار الاقتصادي

على الرغم من أن الدولة تعتمد على العقار العمومي بشكل رئيسي لتوجيهه للاستثمار، إلا أن الظروف أحيانا تلزم التوجه واللجوء إلى العقارات التابعة للخواص، خاصة في المناطق التي تعاني من نقص في العقارات ذات الوجهة الاقتصادية، وفي هذا السياق منح المشرع الجزائري للدولة الحق في استعمال وسائل قانونية تمكنها من الحصول على العقارات الخاصة لمنحها للمستثمرين الراغبين في الاستثمار، مع ضمان الالتزام بإجراءات قانونية تحمي الملكية العامة والخاصة، وتتمثل الوسائل القانونية التي تستخدمها الدولة في الاقتناء (الفرع الأول)، الشفعة (الفرع الثاني) ونزع الملكية (الفرع الثالث).

1مزهود حنان، مرجع سابق، ص584.

الفرع الأول:

الاقتناء

يعرف الاقتناء أو ما يسمى بالبيع العقاري انه العملية التي يتم بموجبها شراء عقار خاص بموجب عقد رسمي، ويشترط فيه:

-توفر إرادة البائع والمشتري والتوافق على الثمن.

-تحرير عقد توثيقي أمام الموثق لضمان مشروعية العملية.

-تسهيل العقد لدى مصالح التسجيل والمحافظة العقارية لضمان إثبات الملكية.

وبالتالي تقوم الدولة بشراء أراض وعقارات من الخواص بهدف توفير العقارات للراغبين في انجاز مشاريعهم الاستثمارية أو التنموية.

يتضمن عقد البيع العقاري مجموعة من الأركان وقد حددها المشرع الجزائري بأربعة أركان أساسية تتمثل في الرضا، المحل، السبب والرسمية، وأي غياب لأحد هذه الأركان يعد العقد باطلا بطلانا مطلقا.

تتمتع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بحق اقتناء العقارات الاقتصادية المملوكة ملكية خاصة لحساب الدولة، وذلك مقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار التي يتم تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً¹، كما تتم عملية الاكتساب بواسطة عقد إداري صادر من أملاك الدولة ويتم دمج العقار ضمن أملاك الدولة الخاصة، شرط ان تكون الاعتمادات الخاصة بعملية الاكتساب متوفرة.

يعتبر الاقتناء أول عملية نظمها المشرع الجزائري للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتكون بموجب عقد بيع مثله مثل عقود البيع المعروفة في القانون المدني، وحتى يتم إبرام

1مادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مرجع سابق.

عقد البيع العقاري يجب الخضوع لمجموعة من الإجراءات، وهذه الأخيرة تخضع أصلاً للمرسوم التنفيذي رقم 23-486، إلا أنه يتدخل كذلك بعض النصوص القانونية مثل القانون المدني والنصوص التشريعية الأخرى، وتتمثل إجراءات التعاقد في:

- تحديد الوعاء العقاري المستهدف وتخصيص الغلاف المالي لاقتنائه.

- إعداد العقد وشهره في المحافظة العقارية¹.

الفرع الثاني:

الشفعة الإدارية

تعتبر الشفعة في القانون المدني سبب من أسباب كسب الملكية، وهي عبارة عن رخصة تجيز لمن تقرر له أن يحل محل المشتري في بيع العقار²، وتعتبر أيضاً واقعة مادية مركبة ورخصة استثنائية وليست حقاً شخصياً أو عينياً وإنما هي حق مالي يورث³.

هذا وقد نصت المادة 795 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي تنص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية:

* لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة،

* لشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي،

* لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها"¹.

1 أنورين حسام الدين، "طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي"، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 12، العدد 02، مخبر السيادة والعولمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، 2024، ص 235.

2 قوادري محمد معمر، "الطبيعة القانونية لشفعة الدولة في قانون الأملاك الوطنية والقوانين الخاصة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، المجلد 10، العدد 01، 2024، ص 177.

3 قوادري محمد معمر، مرجع نفسه، ص 179.

فالشفعة في القانون المدني تعتبر سبب من أسباب كسب الملكية كما ذكرنا سابقا، على غرار العقد، الميراث، الالتصاق والحيازة، تهدف إلى دفع الضرر عن الشفيح، إلا أن الشفعة في القانون الإداري تظهر كوسيلة تستعملها الدولة بهدف الحفاظ على مؤسساتها وقصد تحقيق المنفعة العامة، وهي تختلف عن الشفعة المعروفة في القانون المدني، من حيث مبادئها وشروط الممارسة ومن حيث ما ترد عليه ومن حيث الإجراءات المتبعة.

تعد الشفعة الإدارية إحدى الوسائل القانونية التي تمكن الدولة من تدعيم رصيدها العقاري، لما لهذا الأخير من دور محوري في تحقيق التنمية والإصلاحات الاجتماعية والاقتصادية، وتبرز فعالية هذه الوسيلة إذا ما استخدمت في إطارها الصحيح، كونها ترتبط في أن واحد بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة غير أن ممارستها تمثل مساسا بحق الملكية الخاصة، وهو حق دستوري مكفول قانونا، مما يجعل اللجوء إليها استثناء مبررا بضرورات تحقيق المنفعة العامة².

وتكمن أهمية الشفعة الإدارية كذلك في مساهمتها في دعم الحركة الاقتصادية، من خلال توفير أوعية عقارية تستعمل في مشاريع كبرى ذات منفعة عامة³.

نفهم من الشفعة الإدارية أنه في حين قرر أحد الخواص بيع عقار ذي أهمية إستراتيجية للاستثمار، يحق للدولة أو الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ممارسة حق الشفعة، مما يمنحها الأولوية في شراء العقار بنفس الشروط المنفق عليها بين البائع والمشتري الأصلي، ويتم ذلك خلال مدة قانونية محددة من تاريخ الإشعار بعملية البيع.

1 أمر رقم 75-58، مرجع سابق.

2 حفظ الله عبد العالي، لجلط فواز، "الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري بين أثارها المترتبة ومنازعاتها المثارة"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة المسيلة، المجلد 09، العدد 01، 2022، ص 47.

3 حفظ الله عبد العالي، لجلط فواز، مرجع نفسه، ص 47.

الفرع الثالث:

نزع الملكية

في حالة عدم القدرة على اكتساب العقارات اللازمة للاستثمار بالطرق العادية مثل الاقتناء المباشر (الشراء) أو ممارسة حق الشفعة، يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) اللجوء إلى إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة كوسيلة قانونية للحصول على العقارات المطلوبة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية.

ولتحديد المقصود من عملية نزع الملكية العقارية يجب تعريفها حسب الفقه وحسب المشرع الجزائري (أولاً)، تبيان خصائصها (ثانياً)، وأهم إجراءاتها القانونية (ثالثاً).

أولاً- تعريف عملية نزع الملكية.

عرف الأستاذ حمدي باشا عمر عملية نزع الملكية للمنفعة العامة أنها "وسيلة استثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية الحقوق العينية العقارية"¹.

وقد أكد الأستاذ حمدي باشا عمر أن "عملية نزع الملكية تخص فقط ملكية الأفراد دون سواها لان نقل الملكية التابعة للأشخاص الإدارية يتم عن طريق التخصيص Affectation أو عن طريق التحويل Transfert"².

وحسب تعريف الأستاذ ANDRE DE LAUBADERE نجد ان "عملية نزع الملكية هي عملية إدارية بموجبها تجبر الإدارة شخصا على التنازل لها عن ملكيته العقارية لغرض المنفعة العامة وبتعويض عادل ومسبق"¹.

¹مرداسي نور الدين، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، بدون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص6.

²مرداسي نور الدين، مرجع نفسه، ص6.

نص المشرع الجزائري على عملية نزع الملكية للمنفعة العامة ومختلف الإجراءات المتاحة لها بمقتضى الأمر رقم 48/76² الذي الغي بمقتضى القانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي له، وعرف في المادة الثانية من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 ابريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة حيث نصت على ما يلي: "يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراء نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط يتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"³.

وقبل قانون 91-11، كان قانون نزع الملكية السابق هو الأمر رقم 48/76 والمتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة والملغى، قد عرف في مادته الأولى عملية نزع الملكية كالتالي: "يعد نزع الملكية طريقة استثنائية لامتلاك العقارات أو الحقوق العينية العقارية، تمكن الأشخاص المعنوية ومختلف الهيئات من انجاز عملية معينة في إطار مهامها لأجل المنفعة العامة"⁴.

نفهم مما سبق أن عملية نزع الملكية تعتبر أخطر عملية تمارسها الإدارة ضد المالك بموجب الدستور والقانون، إذ أن المساس بهذا الحق يكون مشروعاً ولكن مشروطاً بتحقيق

1 أحداد بديعة، "الوسائل الاستثنائية لكسب الأملاك العقارية في القانون العام"، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الإخوة منتوري (قسنطينة)، المجلد 03، العدد 03، 2020، ص136.

2 أمر رقم 48-76 مؤرخ في 25 ماي 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 1 جوان 1976.

3 قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 افريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21، صادر في 08 ماي 1991.

4 أمر رقم 48-76، مرجع سابق (ملغى).

المنفعة العامة مع ضرورة توفير العديد من الضمانات للملاك، ومنها الحق في تعويض عادل ومنصف عن حرمانهم من التمتع بملكياتهم¹، وهذا ما أكد عليه نص أحكام المادة 60 من التعديل الدستوري لسنة 2020 في فقرتها الأولى صراحة على "الملكية الخاصة مضمونة" كما أكدت في الفقرة الثانية على أن "الملكية لا تنزع إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف"².

ثانيا- خصائص عملية نزع الملكية.

تعد عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة من أكثر وسائل اكتساب الأملاك خطر على الملكية الخاصة لما تتميز من خصائص، ولذلك لا يتم اللجوء لها إلا بوجود مبرر شرعي.

1- عملية نزع الملكية إجراء إداري استثنائي:

تعد عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة إجراء استثنائي لما يحمله من مساس بحقوق الملكية العقارية الخاصة، ورغم أن الدستور والقوانين تقر به وتمنحه للإدارة كحق مشروع، إلا انه لا يمكن اللجوء إليه إلا بعد استنفاد كامل الطرق العادية لاكتساب العقار كالتراضي والتفاوض مع أصحابها³. ولا يلجا إلى إجراء نزع الملكية إلا بعد التأكد من عدم وجود بدائل واقعية أو حلول أخرى لتحقيق المنفعة العامة المراد تحقيقها، على أن يتم ذلك

¹أقاشي علال، بوشكيوة عبد الحليم، "عدالة التعويض ضمانات لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 08، العدد 02، 2021، ص98.

² مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء اول نوفمبر سنة 2020، جريدة رسمية عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

³حداد بديعة، مرجع سابق، ص137.

في نطاق ضيق وباعتباره آخر وسيلة ممكنة¹. وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 93-186 تطبيق القانون 91-11، في فقرتها الأولى².

2- عملية نزع الملكية عملية جبرية:

تتمثل الطبيعة الجبرية لعملية نزع الملكية في اعتمادها على امتيازات السلطة العامة المخولة للإدارة، ونتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة. غير أن هذا الإجراء لا يكون مشروعاً إلا إذا اقترن بتعويض عادل ومنصف، لفائدة الأشخاص المنزوع منهم ملكيتهم. وتلتزم الإدارة في هذا السياق باحترام وإتباع كافة الإجراءات القانونية والتشريعية المنظمة لهذه العملية، وإلا فإنها قد تكون عرضة للطعن والمسائلة القضائية، سواء من طرف القضاء والذي قد يثيرها من تلقاء نفسه، أو من طرف المتضرر من نزع الملكية³.

3- عملية نزع الملكية تكون مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف:

صرحت الفقرة الأولى من المادة 21 من القانون 91-11⁴، أن الإدارة المختصة بنزع الملكية ملزمة قبل وضع يدها على العقار بتقديم تعويض عادل ومنصف للمالك وأصحاب الحقوق الأخرى كمقابل عن حرمانهم من ملكياتهم ويكون هذا التعويض قبل صدور القرار النهائي المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁵.

1 حداد بديعة، مرجع نفسه، ص 137.

2 مرسوم تنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 جويلية 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أفريل 1991، جريدة رسمية عدد 51، صادر في 01 أوت 1993.

3 مرداسي نور الدين، مرجع سابق، ص 11.

4 مادة 21، من قانون رقم 91-11، مرجع سابق.

5 حمرودي يسرى، مكاي مال، "قيود المصلحة العامة المقررة للعقار السياحي (الشفعة-نزع الملكية من أجل المنفعة العامة)"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، المجلد السابع، العدد 02، 2021، ص 578.

4- عملية نزع الملكية تقع على العقارات فقط وبالأخص العقارات الخاصة:

إن عملية نزع الملكية لا تقع إلا على العقارات وذلك سواء كان منصبا على حق الملكية أو على حق من الحقوق العينية العقارية، ويمكن أن ينصب نزع الملكية على كل العقار أو جزء منه، كما يمكن أن يكون العقار مبنيا أو غير مبني¹.

من المعلوم أن الأملاك العقارية التي تكون محل نزع الملكية هي أملاك الأفراد، لأن الأملاك العقارية العامة لا يمكن أن تكون محل نزع ملكية من أجل المنفعة العامة، وعلى ذلك فإن الدولة إذا أرادت أن تقيم نشاطا يهدف إلى النفع العام على عقار مملوك لإحدى الجماعات المحلية فليس لها إلا أن تقوم بتجريده من صفة العمومية أو تغيير وجهة تخصيصه دون أن يكون هناك نزع الملكية².

ثالثا- إجراءات تنفيذ عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

تمر إجراءات تنفيذ عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بعدة مراحل قانونية وإدارية دقيقة تهدف إلى ضمان توازن بين حاجة الدولة لإنجاز مشاريع ذات منفعة عامة، وحقوق المواطنين في حماية أملاكهم. في الجزائر، هذه الإجراءات تنظمها القوانين المتعلقة بالملكية العقارية والإجراءات الإدارية، خاصة القانون المدني وقانون نزع الملكة 11/91 والمرسوم التنفيذي 186/93.

تتخصر إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في 05 مراحل وهذا حسب المادة 03 من القانون رقم 91-11³، وتتمثل في:

1 أحجاج عثمان، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون اداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، 2015، ص15.

2 حمرودي يسرى، مرجع سابق، ص579.

3 قانون رقم 91-11 مرجع سابق.

1- التصريح بالمنفعة العمومية:

يعتبر أول إجراء من إجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، يهدف إلى هدفين أساسيين، فمن جهة تحديد الغاية من العملية التي تريد الإدارة القيام بها، وكذا فتح المجال أمام المواطنين لإبداء آرائهم حول المشروع¹، ولا يمكن النطق بالتصريح بالمنفعة العامة إلا عند إجراء التحقيق المسبق بدقة وهذا حسب المادة 04 من القانون رقم 91-11 التي تنص على: "يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة"².

فيقوم المستفيد من عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بإعداد ملف وإرساله إلى الوالي المختص، وبعدها تتم دراسة الملف والمصادقة عليه من المصالح التقنية المختصة، ثم يصدر الوالي قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وقرار يفتح تحقيق وتعيين لجنة تتولى التحقيق حول وجود منفعة عمومية من عدمها، وهذه اللجنة ملزمة بتقديم تقرير عملها إلى الوالي يكون مسببا تستعرض فيه استنتاجاتها حول المنفعة العمومية وفعاليتها³.

2- التحقيق الجزئي:

يتم تحديد الأملاك والحقوق العقارية تحديدا دقيقا وتوضيح هوية الملاك وأصحاب الحقوق وهذا عن طريق التحقيق الجزئي الذي نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي 93-186⁴.

ويسند هذا ما يسمى بالتحقيق الجزئي إلى محافظ محقق الذي يتم تعيينه بقرار من الوالي حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186¹.

1 حداد بديعة، مرجع سابق، ص 141.

2 قانون رقم 91-11، مرجع سابق.

3 مرسوم تنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق

4 مرسوم تنفيذي رقم 93-186، مرجع نفسه.

يجر التحقيق الجزئي بحضور كافة الملاك وأصحاب الحقوق المعنيين بنزع الملكية، وذلك بهدف تمكين كل طرف من إثبات حقوقه وممتلكاته بشكل عادل، مما يضمن حصولهم على التعويض المستحق. وينتهي بإعداد مخطط قطع الأراضي وقائمة الملاك وأصحاب الحقوق العقارية طبقاً للمادتين 18 و 19 من قانون 91-11 مع تحرير محضر مؤقت يخضع للنشر بالبلدية لتمكين المعنيين من إبداء الملاحظات وانتقاد المخطط والقائمة².

1- تقييم العقارات والحقوق المنزوعة:

نظراً لكون التعويض عن نزع الملكية يجب ان يتم قبل تنفيذ الاجراء، فقد نص القانون رقم 91-11 في مادته 20³، والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 في مادته 31، على ضرورة تقدير هذا التعويض بشكل مسبق⁴.

وقد أوكلت مهمة التقييم إلى إدارة أملاك الدولة باعتبارها الجهة المختصة، مع إمكانية الاستعانة بالمصالح المالية الأخرى، كما جاء في المادتين 32 و 33 من المرسوم المذكور أعلاه، ويبنى هذا التقييم على أسس وعناصر محددة في النصوص القانونية والتنظيمية، إضافة إلى معطيات ملف التحقيق الجزئي الذي يرسله الوالي إلى إدارة أملاك الدولة لهذا الغرض⁵.

وبعد إعداد التقرير التقييمي، تحيله الإدارة إلى الوالي، الذي يعتمد عليه في إصدار قرار قابلية التنازل، وذلك حسب المادة 23 من القانون 91-11⁶.

1مرسوم تنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.

2مادتين 18 و 19، من قانون رقم 91-11، مرجع سابق.

3قانون رقم 91-11، مرجع نفسه.

4مادة 31، من مرسوم تنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.

5حجاج عثمان، مرجع سابق، ص 17.

6مادة 23، من قانون رقم 91-11، مرجع سابق.

4- قرار القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها:

تتولى السلطة الإدارية المختصة إصدار قرار إداري يتضمن تحديد الأملاك والعقارات والحقوق محل نزع الملكية حسب نص المادة 23 من القانون رقم 91-11¹. ويشترط هذا القرار -تحت طائلة البطلان- أن يحتوي على العناصر الأساسية التالية:

- قائمة مفصلة بالعقارات والحقوق المزمع نزعها.
- تحديد هوية الملاك وأصحاب الحقوق المعنيين.
- تعيين دقيق للعقارات موضوع النزاع.
- بيان مبل التعويض المستحق لكل مالك، مع توضيح الأسس والمعايير المعتمدة في حسابه، وهذا حسب نص المادة 24 من قانون 91-11².

5- قرار نزع الملكية:

هو الإجراء النهائي لنزع الملكية ويترتب عليه انتقال الملكية ويحرر حسب المادة 29 من قانون 91-11 كالتالي:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.
- إذا لم يقدم أي طعن خلال شهر من التبلي.
- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نازع الملكية³.

1مادة23، من قانون رقم 91-11، مرجع سابق.

2مادة24، من قانون رقم 91-11، مرجع نفسه.

3مادة29، قانون رقم 91-11، مرجع نفسه.

في كل الحالات فان قرار نزع الملكية يبلغ إلى المنزوع منه وإلى المستفيد، ويشهر لدى المحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية للمستفيد¹.

المطلب الثالث:

تهيئة العقار الاقتصادي

يقصد بالتهيئة حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23-490 أنها القيام بتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتشكيل المباني وتحويلها لضمان التوازن بين وظيفة السكن، الفلاحة والصناعة وكذا الحفاظ على البيئة والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي².

وتقوم بمهمة تهيئة العقارات ثلاث وكالات وطنية تتمثل في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي (الفرع الأول)، الوكالة الوطنية للعقار السياحي (الفرع الثاني) والوكالة الوطنية للعقار الحضري (الفرع الثالث).

1مادة30، قانون رقم 91-11، مرجع سابق.

2مادة 05، من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق.

الفرع الأول:

الوكالة المكلفة بتهيئة العقار الصناعي

أولا/ تعريفها.

تعتبر الوكالة الوطنية للعقار الصناعي حسب المرسوم التنفيذي 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالاستقلال المالي والشخصية المعنوية¹، وتوضع هذه الوكالة تحت تصرف الوزير المكلف بالصناعة، ويتمركز مقرها في ولاية الجزائر².

في حالة إقامة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي لعلاقات مع الدولة فإنها تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة، أم في حالة إقامتها لعلاقات مع الغير فإنها بكل بساطة تعد تاجرة³. وتخضع هذه الوكالة لرقابة الدولة وذلك طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما⁴.

ثانيا/ مهامها.

تخضع الوكالة الوطنية للعقار الصناعي للقيام بمجموعة من المهام تتمثل في:

- القيام لصالح الدولة، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأماكن الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية⁵.

1 مادة 02، من مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية العدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

2 مادة 03، من مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع سابق.

3 مادة 04، من مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع نفسه.

4 مادة 05، من مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع نفسه.

5 مادة 06، من مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع نفسه.

- السهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحضائر التكنولوجية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقاً للتنظيم المعمول به.
- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقاً للتنظيم المعمول به.
- مسك وتعيين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي وبالمتعاملين الاقتصاديين المواطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه¹.

الفرع الثاني:

الوكالة المكلفة بتهيئة العقار السياحي

أولاً/ تعريفها.

تعتبر الوكالة الوطنية للعقار السياحي حسب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وتسييرها، إنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في حالة إقامتها بعلاقات مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير².

1مادة 06 من مرسوم تنفيذي رقم 23-488، مرجع سابق.

2مادة 02 من مرسوم تنفيذي 23-489، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية العدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

توضع الوكالة الوطنية للعقار السياحي تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة¹، ويكون مقرها في مدينة الجزائر. كما تخضع هذه الوكالة لرقابة الدولة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما².

ثانيا/ مهامها.

تتولى الوكالة الوطنية للعقار السياحي بما يلي:

- القيام لصالح الدولة، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة، للعقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.
- السهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به.
- إعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية.
- تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية ن بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتأهيلها.
- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، طبقا للتنظيم المعمول به.
- مسك وتحيين البطاقة الخاصة بالعقار السياحي وبالمتعاملين الاقتصاديين المواطنين بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة، والمحافظة عليه³.

1 مادة 03، من مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه.

2 مادة 04، من مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مرجع نفسه.

3 مادة 05 من مرسوم تنفيذي رقم 23-489، مرجع سابق.

الفرع الثالث:

الوكالة المكلفة بتهيئة العقار الحضري

أولا/ تعريفها.

تعتبر الوكالة الوطنية للعقار الحضري حسب المرسوم التنفيذي رقم 23-490 مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع دائما بالشخصية المعنوية الاستقلال المالي¹ نفسها نفس الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وأيضا للعقار السياحي، يسيرها مجلس إدارة ويديرها مدير عام، مقرها في مدينة الجزائر، وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران². تخضع الوكالة الوطنية للعقار الحضري للقواعد المطبقة على الإدارة في حالة قيامها بعلاقات مع الدولة، وتعد تاجرا في علاقاتها مع الغير³، كما تخضع هذه الوكالة أيضا لرقابة الدولة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما⁴.

ثانيا/ مهامها.

تضطلع الوكالة الوطنية للعقار الحضري إلى القيام ب:

-تحديد العقار الحضري وتعبئته وتهيئته، وذلك وفقا لتوجيهات تهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير⁵.

-القيام بأشغال التهيئة بغرض إنتاج عقار حضري قابل للبناء مزود بالتهيئة وتراخيص التعمير وخال من أي عائق أو قيود¹.

1مادة 01 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق.

2مادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

3مادة 03 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

4مادة 04 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

5مادة 06 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

-تحضير الإستراتيجية العقارية لتكوين حافظة عقارية، حسب توجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم².

-إجراء جرد عام لإمكانيات العقار الحضري استنادا لأدوات تخطيط تهيئة الإقليم والتعمير المحددة كما ينبغي حسب بيانات مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي والمحافظة العقارية.

-وضع أنظمة معلوماتية جغرافية وإنشاء بنك بيانات يرتبط بمجال نشاطها.

-إعداد دراسات رصد ومراقبة العقار الحضري والمؤشرات المتعلقة بوضعية سوق العقار وتوجهاته بما يسمح باستباق أي تشعب أو نزعة توسع، بهدف تخطيط تجمعات بشرية جديدة³.

-تعبئة العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه أو المحول للتعمير.

-تحديد محيطات التدخل العقاري المتعلقة بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو عامة وذات منفعة عمومية، وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

-إعادة تصنيف الأملاك العقارية وتنفيذ حق الشفعة أو نزع الملكية ان وجب الامر من اجل المنفعة العمومية، وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما⁴.

-تنفيذ مخططات التهيئة المتعلقة بكل عملية حضرية موجهة للانفتاح على التعمير من خلال توسيع أو إنشاء مجمعات بشرية جديدة أو تجزئات عقارية.

1مادة 07 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق.

2مادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

3مادة 09 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

4مادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

-تنفيذ مخططات التدخل المتعلقة بعمليات التجديد الحضري والتأهيل وتكثيف الإحياء أو التجزئات العقارية المتدهورة وغير المهيكلة أو قليلة التجهيزات أو التجديد الحضري للمناطق المهجورة وغير المستغلة¹.

-تسيير عمليات ترقية الأوعية العقارية والتهيئة الحضرية العقارية لحساب الدولة لإنجاز العمليات المحددة في برامج التدخل المتعددة السنوات.

-وضع الحافظة العقارية الخاصة بالعقار الحضري الاقتصادي المزمع تهيئته، تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

-القيام بأشغال تهيئة العقار الحضري الاقتصادي المعبأ والمقتنى من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار².

-وضع كل المعلومات المتعلقة بوفرة العقار الحضري الاقتصادي المهياً والموجه للاستثمار الواقع على مستوى المناطق المهيأة والأراضي الأخرى³.

1مادة 11 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع سابق.

2مادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

3مادة 14 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، مرجع نفسه.

الفصل الثاني:

آليات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

تتم عملية منح العقار الاقتصادي في وقتنا الحالي وبعد صدور القانون الجديد 17-23، بموجب نظام قانوني معين، وهو نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، الذي يعكس تغيرا في مفهوم إدارة العقار العمومي، والذي يعتبر آلية قانونية رئيسية لتنظيم منح العقار الاقتصادي، فهو يربط بين تمكين المستثمر من استغلال العقار الاقتصادي على أحسن وجه من جهة، والمحافظة على الطابع العام له من جهة أخرى، وذلك أما من خلال فسخ الدولة لعقد الامتياز في حالة إخلال المستثمر بإحدى التزاماته التعاقدية، أو من خلال تحويله إلى تنازل في حالة تحقيق ونجاح المشروع الاستثماري بشرط المرافقة والمتابعة.

ولتطبيق أحكام القانون 17-23 أنشأ المشرع الجزائري هيئات متخصصة تتولى إدارة وتنظيم العقارات الاقتصادية ومنحها للراغبين في تمويل رؤوس أموالهم، وتوفير المرافقة والمساعدة للمستثمرين من مرحلة تقديم الطلب إلى حين انجاز المشروع الاستثماري، مع مراعاة مدى التزامهم بالشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط. وتتمثل هذه الهيئة المتخصصة في منح العقار الاقتصادي في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تلعب دورا رئيسيا كأحد الفاعلين الجدد الأساسيين في القطاع العقاري الاستثماري، حيث وكلها المشرع الجزائري بمسؤوليات رئيسية تشمل الترويج للمشاريع، تحليل السوق العقارية وتوجيه العقارات نحو المشاريع ذات جدية وألوية.

وفي هذا السياق لابد من دراسة النظام الذي يتم بموجبه منح العقار الاقتصادي (المبحث الأول)، والهيئة المانحة لهذا العقار (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

الامتياز كآلية قانونية لمنح العقار الاقتصادي

تبنى المشرع الجزائري نظام الامتياز القابل للتنازل، كصيغة قانونية جديدة لمنح العقار الاقتصادي استنادا للقانون الجديد 17-23، حيث تم الاعتماد على هذا النظام سعيا إلى تحقيق التوازن المطلوب بين التشجيع على الاستثمار من جهة، والحفاظ على الملكية العقارية العمومية من جهة أخرى.

يعتبر نظام الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كعملية بديلة لعمليات البيع أو التنازل المباشر، حيث تمنح الحكومة صلاحية الرقابة المستمرة على مدى فعالية المستثمرين في تجسيد وتقديم مشاريعهم الاستثمارية ومدى التزامهم التام بالالتزامات التعاقدية.

يحدد قانون 17-23 سلسلة من الإجراءات القانونية والإدارية التي تنظم عملية منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز القابل للتنازل، ولإبراز هذه الإجراءات لابد من الوقوف على مفهوم الامتياز (المطلب الأول)، ومن ثم كيفية منح العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز القابل للتنازل (المطلب الثاني)، بعدها أثار عقد الامتياز القابل للتنازل (المطلب الثالث)، وأخيرا التطرق لمعرفة كيفية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل وطرق فسخه (المطلب الرابع).

المطلب الأول:

مفهوم الامتياز القابل للتنازل

يمنح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والمتكون من أراض مهياة واقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، والحظائر التكنولوجية، ومحيطات المدن الجديدة والأراضي الأخرى، وكذا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، عن

طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ولفهم المقصود من عقد الامتياز لابد من التوقف على تعريفه وبنوده (الفرع الأول)، وإبراز أهم خصائصه المتميزة (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

تعريف عقد الامتياز وبنوده.

أولاً- تعريف عقد الامتياز:

أ- التعريف القضائي لعقد الامتياز:

تطرق قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 11950 فهرس رقم 11952 على أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل لاستغلال مؤقت للعقار التابع لأملاك الوطنية بشكل استثنائي، وبهدف محدود ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه¹، يعني من هذا التعريف إن مجلس الدولة قد اعترف لعقد الامتياز بالطابع الإداري والذب من خلاله تمارس الإدارة امتيازات السلطة العامة في مواجهة المتعاقد معها وهو المستغل كالحق في التراجع عن العقد، أي إلغاءه من جهتها بإرادتها المنفردة². لكن بعد التعديل نلاحظ أن القانون 23-17 محدد الشروط وكيفيات منح الامتياز العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، نصت ان كل ملك عقاري تابع للدولة أو ملك خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية قابل لاستقبال مشروع استثماري، ويتم ذلك عن طريق الشباك الوحيد

1 خريوش ميليندا، عباد منال، العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون رقم 23-17، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الاعمال، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند اولحاج-البويرة-، 2023-2024، ص9.

2 بلحطاب بن حرز الله، بن يطو محمد، مرجع سابق، ص233.

حيث يمنح الامتياز بصيغة امتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد ولم يحدد كم من مرة يمكن تجديده¹.

ب- التعريف القانوني لعقد الامتياز:

قام المشرع الجزائري بتعريف عقد الامتياز وهذا حسب المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار حيث عرف دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم عقد الامتياز بأنه: "العقد الذي يخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص أو غيرهم مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر المتعلق بترقية الاستثمار".

تم تعريف عقد الامتياز أيضا بموجب القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، في المادة 64 مكرر على انه العقد الذي تقوم به الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز².

كما عرفه المشرع الجزائري حسب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث تنص المادة 04 منه على: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا

1 خربوش ميليندا، عباد منال، مرجع سابق، ص14.

2 مادة 64، من قانون رقم 90-30، مرجع السابق.

من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص *المستثمر صاحب الامتياز*، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتأوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية¹.

أما بخصوص القانون الجديد رقم 17-23، فإن المشرع الجزائري لم يقد بتعريف عقد الامتياز بموجبه بشكل صريح ومباشر، ولكنه أشار إلى آلية الامتياز كصيغة أساسية لتخصيص العقار الاقتصادي في العديد من المواد².

ويمكن ان نستنتج تعريفا لعقد الامتياز انه عبارة عن آلية قانونية تمنح بموجبها الدولة عقارات اقتصادية تابعة للأمالك الخاصة للدولة، لغاية المتعاملين الاقتصاديين، وذلك بهدف انجاز مشاريع استثمارية حسب الشروط المنصوص عليها في القانون الجديد.

ثانيا- بنود عقد الامتياز:

يجب على المستثمر احترام البنود المقررة في دفتر الأعباء، ولا سيما:

- عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء الا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- انجاز المشروع في الأجال المحددة.
- تسديد الاتأوى الايجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير.
- التوجهات الإستراتيجية وتأثيرها على التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

1مادة 04، من قانون رقم 10-03، مؤرخ في 15 أوت 2010، المحدد لشروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، جريدة رسمية العدد 46، صادر في 18 أوت 2010.

2قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

-الحق في فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية، من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة إخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء.

-الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد انجاز المشروع¹.

الفرع الثاني:

خصائص عقد الامتياز

بعد الاطلاع على تعريف عقد الامتياز، يظهر أن هذا الأخير يتميز بالعديد من الخصائص منها:

أولاً- عقد الامتياز عقد يرتب حق الانتفاع:

يرتب عقد الامتياز حق انتفاع عقاري وهو انتفاع المستثمر طوال مدة الإنجاز وتكون هذه المدة مقدرة بثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد، كما نصت المادة 20 من القانون رقم 14-08 التي تعدل المادة 65 من القانون رقم 90-30: "يستفيد مسير المرفق العمومي أو أصحاب الامتياز مع مراعاة أحكام المادة 64 مكرر أعلاه والمادة 69 مكرر أدناه من حق استعمال الملك التابع للأمالك الوطنية الخاصة المخصص وفق غرض تخصصه، ولفائدة المصلحة العمومية ويحق له الانتفاع به دون سواه"².

ويتضح من خلال هذه المادة أن عقد الامتياز هو حق الانتفاع لصاحب الامتياز على الأملاك الوطنية التابعة للدولة من اجل انجاز مشروعه الاستثماري وعن هذا الحق فانه

1مادة 15 من قانون رقم 23-17، مرجع سابق.

2مادة 20، من قانون رقم 14-08، مؤرخ في 20 جويلية 2008، معدل ومتمم للقانون رقم 90-30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية العدد 44، صادر في 03 أوت 2008.

تبعي لصاحبه الذي ليس له الحق في التصرف في ملك بمعنى لا يستطيع بيعه أو تأجيره أو حتى التبرع به لأنه ليس له حق الملكية¹.

ثانيا - عقد الامتياز زمني طويل المدة:

يصنف عقد الامتياز ضمن العقود المستمرة، أي انه لا يعد ضمن العقود الفورية التي تنفذ بمجرد إبرامها، حيث يمتد أثره الزمني على مدى معين من الزمن، حيث أن المشرع الجزائري قد حدد مدة عقد الامتياز بثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد، وذلك من اجل تمكين المستثمرين من انجاز وتحقيق مشاريعهم الاستثمارية على أحسن وجه في إطار قانوني واضح².

ثالثا - عقد الامتياز عقد شكلي:

تعتبر الشكلية شرط أساسي لإبرام عقد الامتياز وهذا ما أشار اليه القانون رقم 17-23 في مادته 17 التي تنص على: "...يكرس تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بموجب عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا"³.

يتضح من هذه المادة أن المشرع الجزائري جعل لعقد الامتياز على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة شكلية نموذجية معينة متمثلة في -عقد إداري- يرفق هذا العقد بدفتر الشروط النموذجي⁴.

1 خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2024/2023، صص 73-74.

2 مادة 14 من قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

3 مادة 17، من قانون رقم 17-23، مرجع نفسه.

4 خديم عبد القادر، مرجع سابق، ص 74.

المطلب الثاني:

كيفية منح العقار الاقتصادي عن طريق عقد الامتياز

يحق لكل مستثمر الحصول على وعاء عقاري من اجل تحقيق وتجسيد مشاريعه الاستثمارية، لذلك تتكفل الوكالة بمنح العقار الاقتصادي، ولكي يتم هذا المنح لا بد من إتمام بعض الإجراءات السابقة له حيث نجد هناك إجراءات أولية (الفرع الأول)، وإجراءات ثانوية (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

الإجراءات الأولية

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أولا بتحديد الأملاك العقارية التابعة للأموال الخاصة للدولة، والتي تكون قابلة لاستقبال مشاريع استثمارية، وذلك بتنسيق الوكالة مع القطاعات المعنية مثل مصالح أملاك الدولة، وبعد ذلك يتم تهيئة تلك العقارات المحددة من طرف الوكالات العمومية المختصة، ثم يتم توجيهها للاستثمار حسب المرسوم التنفيذي 23-487.

يتم نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية والتي تحدد مدتها ب 30 يوما، وإدراج كل المعلومات اللازمة حول العقارات الاقتصادية المتوفرة والموجهة للاستثمار¹، وتحديد هذه العقارات تحديدا دقيقا وكافيا وذلك من خلال إبراز المساحة، الموقع، الحدود ونوع العقار أن كان صناعي أو حضري أو سياحي، مع دفتر الشروط، وتوجيهات رخصة التجزئة المشهورة للعقار مع مخططات التهيئة التي يتوجب أن

1مادة 04 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

يكون مصادق عليها¹، وذلك بإدراجها في قاعدة البيانات الموجودة على المنصة الرقمية للمستثمر الموضوعة والمسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يقوم كل شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا، وطنيا أو أجنبيا، وسواء كان مقيما أو غير مقيم، حاملا لمشروع استثماري، بتقديم طلب الاستفادة من منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وذلك بتقديم هذا الطلب للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر المنصة الرقمية. وتعتبر هذه العملية تسجيلا أوليا، حيث يتم هذا التسجيل عن طريق ملئ استمارة للمعلومات تتضمن نوع النشاط المراد انجازه، موقع ومساحة العقار الذي تم اختياره، وكذلك مخطط التمويل أي التكلفة التقديرية للمشروع الاستثماري والمبلغ الذي يساهم به المستثمر ومبلغ القروض المالية، إضافة إلى ملئ الاستمارة المتضمنة للبطاقة الوصفية للمشروع².

بعد تلقي الوكالة لطلبات الراغبين في الاستفادة من العقارات الاقتصادية عبر المنصة، تقوم هذه الوكالة بالتشاور مع القطاعات المعنية والولاية من أجل تقييم المستثمر ومعالجة الطلبات المودعة على مستوى المنصة الرقمية بواسطة شبكة التقييم المحدد نموذجها في الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 خلال أجل لا يتجاوز 15 يوما على انقضاء أجل النشر مقابل تحصيل إتاوة، ويتم التقييم استنادا إلى مجموعة من المعايير تتمثل في طبيعة النشاط، المساهمة في تنويع الصادرات (حصة الواردات في الإنتاج المتوقع)³، المساهمة في تثمين الموارد المحلية، المحتوى المحلي (نسبة الإدماج)، التشغيل، مبلغ

1 مادة 05 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

2 مادة 06 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

3 الملحق الأول، من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

الاستثمار ومبلغ المساهمة من الأموال الخاصة¹، وبالاعتماد على هذه المعايير تتم معالجة الطلبات وتحديد الأولويات.

الفرع الثاني:

الإجراءات الثانوية

بعد الانتهاء من عملية التقييم وبناء على نتائج المعالجة يتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم، ثم يتم إعلام المستثمر في حالة قبول طلبه أو رفضه، حيث انه في حالة قبول طلب المستثمر، تقوم الوكالة بإعداد مقرر مؤقت وذلك من خلال شبكها الوحيد، إلا أن هذا المقرر لا يمنح لصاحبه الحق في المطالبة بالعقد، كون أن هذا المقرر لا يعتبر مقرراً نهائياً إلا بعد انقضاء آجال الطعن المنصوص عليه في المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المؤرخ في 04 سبتمبر 2022². أما في حالة رفض طلب المستثمر، فقد يمنح له الحق في تقديم تظلم إلى الوكالة على ان يتم ذلك في الآجال القانونية المحددة والتي تتمثل في اجل شهرين من تاريخ تبليغ القرار، والذي يجب الفصل فيه في اجل لا يتعدى 15 يوماً من تاريخ تسلمه³، وفي حالة رفض طلبه من طرف الوكالة فانه يحق له تقديم طعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار في الأجل المحدد، وبعد دراسة الطعن يتعين اتخاذ أحد الخيارين:

-**رفض الطعن:** في هذه الحالة تقوم الوكالة بتبليغ عبر الشباك الوحيد، القرار النهائي المعد حسب النموذج المرفق بالملحق الثالث بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، الذي يرخص منح الامتياز لصالح المستثمر المقبول⁴.

1 الملحق الأول، من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

2مادة 07 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

3مادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

4مادة 09، من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

-قبول الطعن: تبلغ الوكالة القرار النهائي للمستثمر المقبول عبر شبكها الوحيد، ويتم إلغاء وفسخ المقرر المؤقت السابق، ثم يمنح قرار المنح النهائي، ليقوم المستثمر بالاكتتاب في دفتر الشروط، الذي يلزمه بإنجاز مشروعه الاستثماري وفق البنود والالتزامات المحددة لمنح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وذلك طبقاً للنموذج المرفق بالملحق الرابع بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487.

وعلى أساس قرار منح الامتياز، يلزم اكتتاب المستثمر لدفتر الشروط، بالإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري المقرر في ظل الاحترام الكلي لبنوده وشروطه¹.

بعد إتمام منح قرار المنح النهائي من الوكالة، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد وإنجاز عقود الامتياز لفائدة المترشح المقبول وذلك أمراً من الوكالة بواسطة شبكها الوحيد، ويتم ذلك في أجل لا يتجاوز ثمانية أيام من تاريخ تسليم الملف المرفق بالطلب، من الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويتكون ذلك الملف من:

-وثيقة الهوية،

-القانون الأساسي للأشخاص المعنوية،

-السجل التجاري،

-القرار النهائي،

-دفتر الشروط ممضي من المستثمر².

وإضافة إلى ذلك، تجدر الإشارة أن الامتياز الممنوح للمستثمر يعتبر عقد امتياز بالتراضي، حيث أن المشرع الجزائري ألغى منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، ويكون

1مادة 09 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

2مادة 11 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

هذا الامتياز قابلا للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار¹.

وفي حالة منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، للمستثمر، يلتزم هذا الأخير بدفع إتاوة إيجارية سنوية طبقا للتشريع المعمول به، ابتداء من دخول المشروع حيز الاستغلال².

عند تسليم عقد الامتياز، تقوم مصالح الشباك الوحيد التابعة للوكالة، بإعداد محضر يتضمن ثبوتية تجسيد عملية حيازة الملك العقاري من طرف المستفيد من الامتياز³.

المطلب الثالث:

أثار عقد الامتياز

يعتبر النظام القانوني لعقد الامتياز إطارا شاملا يتضمن نصوصا تعاقدية وتنظيمية، كما انه يرتب أثارا قانونية هامة ترتبط بين الطرفين وهما المستفيد من عقد الامتياز (الفرع الأول)، والهيئة المانحة له (الفرع الثاني)، وتظهر أهمية هذا النظام من خلال تحديد الحقوق والالتزامات المتبادلة بين كلا الطرفين.

1مادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

2مادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

3مادة 12 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

الفرع الأول:

بالنسبة للمستفيد

أولاً- الحقوق:

-الحق في تقديم طلب تحويل عقد الامتياز إلى تنازل، وتوجيهه إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار¹.

-الحق في الحصول على رخصة البناء.

-الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز. لكن هذا الرهن لا يخص القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز، التي تبقى تابعة للأموال الخاصة للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي طبقاً للكيفيات المحددة في هذا المرسوم².

-استفادة الورثة أو ذوو الحقوق من التمسك بنفاذ حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز³.

-الانتفاع بالارتفاقات الإيجابية وتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها أو الخفية، المتواصلة أو المنفعة التي يمكن أن تثقل الملك العقاري محل منح الامتياز، إلا إذا تذرع المستفيد 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، سواء للمستفيد من الامتياز أو للغير، من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو من السندات الشرعية غير المتقدمة⁴.

1مادة 17 من قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

2مادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

3مادة 18 من قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

4مادة 04 من دفتر شروط من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

-الحق في تغيير النشاط مع مراعاة خصوصيات المنطقة وبعد ترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار¹.

ثانيا - الالتزامات:

يلتزم المستفيد من حق الامتياز بما يأتي:

-احترام قواعد التعمير، المعايير، الهندسة المعمارية، البيئة الناجمة عن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها وكذا القواعد الخاصة، عند انجاز المشروع الاستثماري².

-إبلاغ مدير الشباك الوحيد للوكالة، عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على العقار محل منح الامتياز، الذي يعلم المدير الولائي للثقافة قصد تنفيذ أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية الممتلكات الثقافية، كون أن الدولة تقوم دائما بالاحتفاظ على ملكية كل الممتلكات الثقافية، ولا سيما منها البنايات والفسيفساء والنقوش الخفية والتماثيل والميداليات والمزهريات والنقوش والكنوز أو النقود القديمة...الخ والتي قد تكشف على أو في باطن الأرض محل منح الامتياز³.

-تسديد مبلغ الإتاوة السنوية ابتداء من تاريخ دخول مشروعه الاستثماري حيز الاستغلال⁴.

-عدم التأجير من الباطن أو التنازل عن حق صاحب الامتياز في الامتياز قبل انجاز المشروع¹. إلا انه في حالة القوة القاهرة أو عند استحالة إتمام أشغال المشروع، فان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تؤهل لاتخاذ الإجراءات المناسبة وفقا لدفتر الأعباء².

1مادة 22 من قانون رقم 23-17، مرجع سابق.

2مادة 02 من دفتر شروط من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

3مادة 05 من دفتر شروط من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

4مادة 06 من دفتر شروط من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

-تحمل كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالملك العقاري الممنوح خلال مدة الامتياز.

-التكفل بكل أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقرر بدون أي استثناء وأي تحفظ أو أي تظلم أمام الدولة، وهذا ابتداء من تاريخ بدء حيازة الملك العقاري³.

-إعلام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة الاعتداء على ملكية الدولة⁴.

-مباشرة أشغال انجاز المشروع الاستثماري في اجل أقصاه ستة (06) أشهر، ابتداء من الحصول على رخصة البناء.

-تقديم تقرير سداسي للوكالة عن طريق شباكها الوحيد، حول مدى تقدم المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط.

-إبلاغ الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بأي تغيير لأي عنصر يتعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز.

-تقديم الوثائق التنظيمية التي تثبت الدخول في الاستغلال كأقصى حد عند انقضاء أجال الإنجاز الممنوحة⁵.

-احترام اجل انجاز المشروع الاستثماري⁶.

1مادة 07 من دفتر شروط، من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

2مادة 19 من قانون رقم 23-17، مرجع سابق.

3مادة 08 من دفتر شروط، من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

4مادة 09 من دفتر شروط، من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

5مادة 10 من دفتر شروط، من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

6مادة 14 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

-احترام اجل إيداع طلب رخصة البناء، حيث انه يتوجب على صاحب الامتياز إيداع طلب رخصة البناء حسب الأحكام التنظيمية المعمول بها، لدى الشباك الوحيد للوكالة المختص إقليميا في اجل لا يتعدى شهرين، ابتداء من تسليم عقد الامتياز.

-انجاز المشروع الاستثماري في اجل لا يتجاوز ستة (06) أشهر، حيث يبدأ سريانه من تاريخ الحصول على رخصة البناء، إلا انه يمكن تمديد أجال انجاز الأشغال المحددة في دفتر الشروط، إذا كان عدم احترامها ناجما عن قوة قاهرة، بنفس المدة التي استحال خلالها على المستفيد من الامتياز تنفيذ التزاماته¹.

-دفع تكاليف التسيير عندما يقع الملك العقاري في منطقة مهياة طبقا للتنظيم المعمول به².

-دفع، زيادة على مبلغ القيمة التجارية للملك العقاري المتنازل عليه، أتعاب مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري لعقد التنازل، وكذا كل الحقوق الأخرى والرسوم المعمول بها عند إعداد عقد التنازل³.

-الالتزام، في حالة تغيير النشاط، باحترام خصائص المنطقة التي تحتضن المشروع الاستثماري، وبعد ترخيص الوكالة⁴.

1مادة 21 من دفتر شروط، من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

2مادة 19 من دفتر شروط، من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

3مادة 23 من دفتر شروط، من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

4مادة 24 من دفتر شروط، من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

الفرع الثاني:

بالنسبة للهيئة المانحة لعقد الامتياز

أولاً- الحقوق:

-الحق في فسخ عقد الامتياز عن طريق الشباك الوحيد، بطريقة انفرادية أو باتفاق الطرفين، إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز أحكام المرسوم التنفيذي رقم 23-487.

-ممارسة حق الشفعة باسم الدولة، على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي، وكذا على كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، يكون قابلاً لاحتضان مشروع استثماري ومتواجد داخل المحيطات والمناطق المهيأة¹.

-الحق في الرقابة، وتتمثل أعمال هذه الرقابة في التفتيش، الزيارة، المراجعة، طلب البيانات والإحصاءات والفحص على أعمال المرفق من الناحية الفنية، الإدارية والمالية².

ثانياً- الالتزامات:

-منح العقار الاقتصادي للمستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

-توفير جل المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية للمستثمرين وهذا عبر المنصة الرقمية الخاصة بالمستثمر³.

1مادة 23 من قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

2لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1- الحاج لخضر، 2018/2017، ص229.

3مادة 08 من قانون رقم 17-23، مرجع سابق.

-دراسة الطلبات المودعة من طرف المستثمرين على المنصة الرقمية.

-إعداد إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، لعقود الامتياز بناء على قرار المنح للعقار الاقتصادي المرفق بدفتر الشروط الممضى من طرف المستفيد في اجل ثمانية (08) أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوطني، ويتضمن ذلك الملف وثيقة الهوية، القرار النهائي، دفتر الشروط الممضى، القانون الأساسي للأشخاص المعنوية والسجل التجاري¹.

-تقديم ترخيص للمستفيد من الامتياز، من تغيير النشاط في حالة ما إذا كان ذلك يعود بالفائدة على الاقتصاد².

-البت في الطلبات المقدمة من اجل تغيير اسم المستفيد أو تغيير شكل الشركة المستفيدة³.

-تقديم المصالح المعنية في الوكالة للمستفيد من حق الامتياز، كل المعلومات المتعلقة بالخصائص التقنية والفيزيائية والتنظيمية للملك العقاري محل منح الامتياز⁴.

المطلب الثالث:

كيفية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل وسبل فسخه.

تعتمد الدولة على عقود الامتياز التي تعتبر من أهم الوسائل القانونية الرئيسية، بهدف تشجيع وتعزيز الاستثمار واستغلال الأملاك العقارية ذات الطابع الاقتصادي، إلا أن هذا العقد لا يعتبر دائماً نهائياً، فقد يتغير وضعه نتيجة لظروف معينة، سواء بتحويله إلى عقد تنازل (الفرع الأول)، أو بفسخه (الفرع الثاني)، بسبب إخلال المستفيد بالتزاماته التعاقدية.

1مادة 11 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

2المادة 22 من القانون رقم 23-17، المرجع السابق.

3المادة 25 من القانون رقم 23-17، المرجع نفسه.

4المادة 09 من دفتر الشروط، من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المرجع السابق.

الفرع الأول:

كيفية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل

يحق للمستفيد من عقد الامتياز التقدم بطلب تحويل هذا الامتياز إلى تنازل، وذلك بشرط استيفاء مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية، وتتضمن هذه الشروط الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري وفقا لبنود دفتر الشروط، والحصول على شهادة المطابقة إلى جانب معاينة دخول المشروع حيز الاستغلال من طرف الجهات الإدارية المختصة والمؤهلة، كما يجب رفع الرهن العقاري المثقل للحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز.

تباشر الوكالة عملية تحويل الامتياز إلى تنازل في اجل لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر من تاريخ استلام الطلب، وبذلك تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد العقد المكرس للتنازل بناء على طلب الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، وذلك في اجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تحويل الملف إليها¹.

يتم تحويل الامتياز إلى تنازل وفقا للقيمة التجارية للعقار عند تاريخ منح الامتياز، مع خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز، وتجدر الإشارة إلى انه عند انقضاء مدة الامتياز المحددة بثلاث وثلاثين (33) سنة، وفي حال تجديده، يخضع مبلغ الإتاوة الايجارية السنوية للتحيين حسب أسعار السوق العقارية المعتمدة في حينها².

نص المشرع الجزائري صراحة على انه يتم تطبيق هذا التنازل حتى على الامتيازات الممنوحة قبل صدور قانون 17-23 أي في إطار القانون رقم 08-04، بشرط احترام الشروط المحددة قانونا، ويتم ذلك بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بموجب عقد يتم إعداده من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا³.

1مادة 15 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

2مادة 16 من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

3مادة 17 من قانون رقم 23-17، مرجع سابق.

الفرع الثاني:

فسخ عقد الامتياز

يفسخ الامتياز في أي وقت، باتفاق الطرفين أو بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد، في حالة عدم احترام المستفيد من الامتياز لأحكام المرسوم التنفيذي 23-487 ولبنود دفتر الشروط.

يعد كل تغيير في استخدام وجهة الملك العقاري أو كل استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المنصوص عليها في دفتر الشروط، بدون موافقة قبلية ومسبقة من الوكالة، سببا مباشرا للفسخ الانفرادي لعقد الامتياز من طرف الوكالة، كما يترتب الفسخ أيضا في حالة كل تقصير من المستفيد من الامتياز، ببنود دفتر الشروط أي عدم تنفيذ التزاماته التعاقدية وذلك بعد تبليغه إعدارين متتاليين من طرف الوكالة، عن طريق شباكها الوحيد، بقيا دون جدوى.

يتم إعداد وتحرير الأعدار الأول من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، وتوجيهه إلى المستفيد من الامتياز، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز¹.

بعد انقضاء اجل شهرين من تاريخ تبليغ الأعدار المذكور سابقا، وفي حالة تقصير من طرف صاحب الامتياز، يوجه له أعدار ثان عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل². وبناء على قرار الفسخ المبلغ من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.

1مادة 11، من دفتر شروط، من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

2مادة 11، من دفتر شروط، من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع نفسه.

في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي المنصوص عليه في المادة 21 من دفتر الشروط، يؤدي الفسخ إلى دفع الدولة تعويض مالي يساوي فائض القيمة الذي أتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية وقانونية، بشرط إلا يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة، مع اقتطاع نسبة 10 تحتسب كتعويض لفائدة الدولة، وتقوم مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليمياً بتحديد هذا الفائض.

في حالة انجاز البناءات داخل الآجال المحددة وبدون مطابقتها للبرنامج أو لرخصة البناء، يتم تنفيذ الفسخ دون أي تعويض، أما إذا لم يتم انجاز المشروع ضمن الآجال المحددة وكانت تلك البناءات غير مطابقة مع البرنامج المحدد أو رخصة البناء، فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز المطالبة بالاستفادة من أي تعويض، كما يتعين عليه وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية، وفي جميع الأحوال، تحوّل الامتيازات والرهون التي أثقلت القطعة الأرضية بسبب إخلال المستفيد من الامتياز بالتزاماته، إلى مبلغ التعويض¹.

1 مادة 11، من دفتر شروط، من مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مرجع سابق.

المبحث الثاني:

الهيئة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

في نطاق تحسين البنية الاقتصادية وإصلاحها وتعزيز بيئة الأعمال، سعت الجزائر إلى تعزيز دور المؤسسات الداعمة للاستثمار، وعلى رأسها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي كانت تسمى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار قبل صدور القانون 17-23، التي أصبحت محورية في تنفيذ السياسات الوطنية لجذب الاستثمارات وتوجيه النشاط الاقتصادي نحو المشاريع الإنتاجية.

تم إنشاء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كبديل للهيئات السابقة التي لم تحقق النجاح المرجوة، من أجل تحقيق وتجسيد التكامل بين مختلف العاملين الاقتصاديين وتجاوز الإشكالات البيروقراطية التي كانت تعيق تنفيذ المشاريع الاستثمارية على أرض الواقع، وتعتبر هذه الوكالة وسيطة بين الدولة والمستثمر، حيث تسند لها عدة مهام كالترويج للاستثمار ومرافقة المستثمر والتنسيق بين السلطات المحلية... الخ، لذلك سنتطرق لتحديد مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (المطلب الأول)، وإبراز أهم المسؤوليات التي تتحملها (المطلب الثاني)، وأخيرا استعراض هيكلها التنظيمي (المطلب الثالث) الذي يمكنها من أداء مهامها على أحسن وجه.

المطلب الأول:

مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تلعب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دورا محوريا كأحد الأعمدة الأساسية التي تعتمد عليها الدولة الجزائرية في تنفيذ إستراتيجيتها لجذب وتطوير الاستثمار المحلي والأجنبي، من خلال توفير بيئة مشجعة ودعم فعال للمستثمرين، ولتقدير هذا الدور بشكل

دقيق لآبد من تحديد تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الأول)، وأيضا تحديد طبيعتها القانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

قام المشرع الجزائري بتغيير اسم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لتصبح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حيث تنص المادة 18 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار على انه: "تدعى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، المنشأة بموجب المادة 06 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، من الآن فصاعدا *الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار*، وتدعى في صلب هذا النص *الوكالة*"¹.

عرف المشرع الجزائري الوكالة في المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وتنظيمها وسيرها الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، وكذا القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار².

حيث نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 على: "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب المادة 06 من الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المعدل والمتمم مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية

¹مادة 18، من قانون رقم 22-18، مرجع سابق.

²قانون رقم 16-09، مرجع سابق.

والاستقلال المالي وتدعى في صلب النص الوكالة وتوضح الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات"¹.

أما بالنسبة للقانون 09-16 فإن المشرع الجزائري في تعريفه للوكالة اعتمد على التعريف السابق في المرسوم التنفيذي رقم 06-356 دون تفعيل أي تغيير له.

حسب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 فقد عرف المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير الأول، يحدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر².

الاختلاف المتواجد بين التعريف المنصوص في المرسوم التنفيذي رقم 22-298 والمرسوم التنفيذي 06-356 هو الوصاية الخاضعة لها الوكالة، حيث انه في المرسوم السابق كانت الوكالة تخضع للوزير المكلف بالاستثمارات، أما في المرسوم الجديد فإنها تخضع لوصاية الوزير الأول. أما بالنسبة لتعريف الوكالة فهناك تطابق بين التعريفين السابق والحالي.

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الهيئة المانحة للعقار الاقتصادي، حيث أن المشرع الجزائري صرح بضرورة وضع كل ما يتعلق بالاستثمار في يد هيئة واحدة، وهذا من أجل تبسيط الإجراءات، وقطع كل ما يعيق النشاط الاستثماري ككثرة الهيئات المتدخلة في الاستثمار كما كان في السابق، وهذا يشكل تحفيزا لاستقطاب العديد من المستثمرين المحليين والأجانب.

1مادة01، من مرسوم تنفيذي رقم 06-356، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، متضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية العدد 64، صادر في 11 أكتوبر 2006، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-298، مؤرخ في 08 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، جريدة رسمية العدد 60، صادر في 18 سبتمبر 2022.

2مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مؤرخ في 08 سبتمبر 2022، محدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، جريدة رسمية العدد 60، صادر في 18 سبتمبر 2022.

الفرع الثاني:

الطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

أولاً: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شخص معنوي عام.

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من الهيئات الأكثر فعالية بالنظر لحجم المهام الملقاة على عاتقها، ولقربها من المستثمر الذي تشكل بالنسبة له نافذة الولوج إلى عالم الاستثمار بالدولة¹.

وحسب التعريف القانوني للوكالة نجد أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والعامية، ويترتب عن هذا التمتع عدة آثار منها:

- التمتع بالذمة المالية المستقلة، ويتجسد ذلك بوجود ميزانية مستقلة تشمل الإيرادات والنفقات المخصصة للوكالة².

- التمتع بالأهلية القانونية وذلك في الحدود التي يعينها سند إنشائها، فيكون لها الحق في الاسم، التعاقد والتقاضي³.

- باعتبار الوكالة شخص اعتباري، فانه لكل شخص اعتباري موطن مستقل عن كل أعضائه أو ممثليه، وموطن الشخص الاعتباري يكون بمكان تواجد ادارته، وهو مكان النشاط القانوني والمالي والإداري لاي شخص اعتباري⁴.

1 جادور إدريس، وطاجين نصر الدين، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفق القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2023/2022، ص 09.

2 جادور ادريس، مرجع نفسه، ص 10.

3 جادور ادريس، مرجع نفسه، ص 11.

4 جادور ادريس، مرجع نفسه، ص 11.

-وجود نائب يعبر عن إرادة الوكالة، حيث انه حسب المرسوم التنفيذي رقم 22-298 حدد ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالمدير العام باعتباره المسؤول عن سير الوكالة¹.

-التمتع بامتيازات السلطة العامة، وذلك لاعتبار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أحد أشخاص القانون العام².

-اعتبار أموال الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أموال عامة.

-اعتبار أعوان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار موظفين عموميين، كون هذه الوكالة تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري.

ثانيا: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شخص مرفقي وإداري.

تتخذ الدولة حسب الأحكام العامة للقانون الإداري، في تسيير إدارتها ومرافقها العامة السلطة المركزية والسلطة اللامركزية، لذلك فان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تعتبر مؤسسة إدارية وطنية. حيث أن المؤسسات العامة للدولة تعتبر من الطرق المباشرة لإدارة المرافق العامة، ولذلك يمكن تصنيف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ضمن المؤسسات الإدارية الوطنية وهذا بالاستناد إلى أحكام النصوص القانونية المنظمة لهذه الوكالة³.

تخضع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لوصاية إدارية، كونها مؤسسة ذات طابع إداري توضع تحت وصاية الوزير الأول، وتوضع كذلك تحت وصاية رئيس الحكومة على حسب الحالة مثلها مثل المجلس الوطني للاستثمار⁴.

1مادة 13، من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.

2جادر ادريس، مرجع سابق، ص14.

3جادر ادريس، مرجع نفسه، ص17.

4مادة 02، من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.

المطلب الثاني:

مسؤولية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

لا تقتصر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فقط على الدور التنظيمي، بل تتولى مسؤوليات شاملة تهدف إلى خلق وتحسين بيئة استثمارية مناسبة وتحفيز العاملين الاقتصاديين، وذلك من خلال ترقية الاستثمار وتسهيله (الفرع الأول)، إعلام المستثمر ومرافقته ومتابعة مشاريعه عبر مختلف مراحلها (الفرع الثاني)، وتعتبر هذه المسؤوليات عن الطموح الوطني في إنشاء وتطوير اقتصاد متنوع ومتوازن في البلاد.

الفرع الأول:

ترقية الاستثمار وتسهيله

أولاً: ترقية الاستثمار

تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية من خلال ترقية وتثمين الاستثمار سواء في الجزائر أو في الخارج من خلال إشراك القنصليات والدبلوماسية الجزائرية¹.

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالمبادرة بكل النشاطات والعمليات التي تهدف لترقية الاستثمار في الجزائر، مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج. وتكلف أيضا بإعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيد الوطني والمحلي، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها.

1مادة 18 من قانون 22-18، مرجع سابق.

وقد أكد المشرع الجزائري على إقامة علاقات أعمال، تعاون وتسهيل الاتصالات سواء بين المستثمرين أو مع الهيئات الأجنبية، وكذا تعزيز فرص الأعمال والشراكة¹.

ثانيا: التسهيل.

تلتزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعملية التسهيل على المستثمرين وطنيين كانوا ام أجانب، وذلك من خلال قيامها بوضع المنصة الرقمية للمستثمر وتسييرها، وكذا تقييمها لمناخ الاستثمار واقتراحها للتدابير التي من شأنها تحسينه.

وتسعى دائما الوكالة لتقديم جميع المعلومات اللازمة، لا سيما حول فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري، والحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة².

الفرع الثاني:

إعلام المستثمر، مرافقته ومتابعته.

أولا: إعلام المستثمر.

تكلف الوكالة بإعلام أوساط الأعمال وتحسيسهم بأهمية الاستثمار، وكذا إعلام المستثمر وذلك من خلال ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار.

تعمل الوكالة على جمع الوثائق الضرورية من اجل التعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار، ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بواسطة كل وسيلة مناسبة.

1مادة 04 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع سابق.

2مادة 04 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع نفسه.

ألزم المشرع الجزائري الوكالة على وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر.

تقوم الوكالة بوضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم، بالإضافة إلى وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي، وكذا قاعدة بيانات متعلقة بوفرة العقارات الموجهة للاستثمار والتي يتم وضعها عن طريق التنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية¹.

ثانيا: مرافقة المستثمر.

زيادة على مهمة إعلام المستثمر، تقوم الوكالة بمرافقة المستثمر من اجل استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره، وذلك من خلال تنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين ووضع خدمة الاستشارات مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية عند الحاجة، بالإضافة إلى مرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار².

تتولى كذلك الوكالة بتجسيد مهمة مرافقة المستثمرين من خلال تسيير الامتيازات الممنوحة لهم لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، وذلك بتكفل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإعداد شهادات تسجيل الاستثمارات وتعديلها عند الاقتضاء، مع تحديد المشاريع المهيكلة استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به، كما تتكفل بإبرام الاتفاقيات المقررة بالمادة 31 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، مع التحقق من مدى قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة³.

وفي هذا الإطار، فان الوكالة تضطلع بعدة مهام أخرى منها:

-إصدار قرارات سحب المزايا.

1مادة 04 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع سابق.

2مادة 04 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع نفسه.

3مادة 04 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع نفسه.

- تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وتحديد مدة مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمار.

- إعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة¹.

ثالثا: متابعة انجاز المشاريع الاستثمارية.

لا تتوقف مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عند مجال المرافقة فقط، بل تمتد لتشمل كل المراحل التي يمر بها المستثمر عند انجاز مشروعه، وذلك بمتابعة تقدم المشروع الاستثماري عن طريق التأكد من احترام المستثمر لالتزاماته التعاقدية التي تعهد بها بواسطة الاتصال مع الهيئات والإدارات المعنية²، ومن بين الالتزامات التي يجب على المستثمر احترامها كما ذكرنا سابقا، نجد:

- عدم تغيير وجهة العقار الاقتصادي الممنوح للمستثمر، أو استعماله لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء إلا بترخيص منها.

- انجاز المشاريع في الآجال المحددة.

- تسديد الأتاوى الايجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير.

- التوجهات الإستراتيجية وتأثيرها على التنمية.

- الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار³.

تتولى أيضا الوكالة معالجة العرائض والشكاوى المقدمة من طرف المستثمرين، وتوسع أيضا إلى تطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة⁴.

1مادة 04 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع سابق.

2مادة 04 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع نفسه.

3مادة 15، من قانون رقم 23-17، مرجع سابق.

4مادة 04 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع سابق.

المطلب الثالث:

الهيكل التنظيمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دورا أساسيا في تنفيذ السياسة الوطنية للاستثمار، الأمر الذي يستلزم وجود هيكل تنظيمي فعال يتيح لها تنفيذ مهامها بكل مرونة وكفاءة، وقد أعد هذا الهيكل من أجل تحقيق التنسيق المنسجم بين الجهات المركزية والمحلية، مما يساهم في تيسير الإجراءات الإدارية للاستثمار، ويشمل الهيكل التنظيمي للوكالة، هيكلها المركزية (الفرع الأول)، وشبائيكها الوحيدة (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

الهيكل المركزي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

يدير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مجلس الإدارة (أولا) ويسيرها مدير عام (ثانيا) بمساعدة من الأمين العام، وهذا حسب المرسوم التنفيذي 22-298¹.

أولا: مجلس الإدارة.

يتكون مجلس الإدارة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من مجموعة من الأعضاء يتم تعيينهم بموجب قرار من السلطة الوصية على الوكالة، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها، لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، ويتمثل هؤلاء الأعضاء في:

-ممثل الوزير الأول، رئيسا،

-ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية، عضوا،

-ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، عضوا،

-ممثل الوزير المكلف بالمالية، عضوا،

¹مادة 05 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع السابق.

-ممثل الوزير المكلف بالتجارة، عضوا¹.

وفي هذا الإطار، يمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص تكون خبرته أو مساهمته ضرورية لأعمال المجلس. ويتولى المدير العام للوكالة أمانة المجلس².

يشترط على أعضاء مجلس الإدارة أن يكونوا ذوي رتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل، وتنتهي عهدة هؤلاء الأعضاء المعينين بسبب وظيفتهم بانتهاء هذه الوظيفة. ام في حالة انقطاع عهدة أحدهم، يتم استخلافه حسب الإشكال نفسها، ويخلفه العضو الجديد المعين حتى انتهاء العهدة³.

يجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين في السنة، بناء على استدعاء من رئيسه، كما يمكن أن يجتمع هذا المجلس في دورات غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه أو بناء على اقتراح من ثلثي أعضائه.

يرسل رئيس مجلس الإدارة كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة استدعاء يحدد جدول الأعمال، قبل 15 يوما على الأقل، من تاريخ الاجتماع. كما يمكن تقليص هذا الأجل في الدورات غير العادية دون أن يقل عن ثمانية أيام⁴.

يتولى مجلس الإدارة للوكالة مجموعة من العمليات تتمثل في:

-مشروعية النظام الداخلي للوكالة.

-المصادقة على التنظيم الداخلي للوكالة.

-المصادقة على برنامج نشاطات الوكالة.

1مادة 03 من مرسوم تنفيذي رقم 24-111، مرجع سابق.

2مادة 07 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.

3مادة 08 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع نفسه.

4مادة 19 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع نفسه.

-مشروع ميزانية الوكالة.

-قبول الهبات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

-الموافقة على تقرير النشاط السنوي وتنفيذ الميزانية.

-أي مسألة يقوم بها المدير العام للوكالة بعرضها عليه¹.

ثانيا: المدير العام.

يعتبر المدير العام المسؤول عن سير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-298 والقواعد العامة في مجال التسيير الإداري والمالي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، كما يتولى إدارة جميع مصالح الوكالة، ويتصرف باسمها ويمثلها أمام القضاء وفي أعمال الحياة المدنية².

يتولى المدير بمجموعة من المهام في الوكالة، تتمثل في:

-إعداد تقرير كل ثلاثة (03) أشهر، بالإضافة إلى التقرير السنوي، حول جميع أعمال الوكالة، وإرساله إلى السلطة الوصية ومجلس الإدارة³.

-إعداد تقرير كل ستة (06) أشهر حول أنشطة ترقية الاستثمار وحول تدفقات الاستثمارات الأجنبية المباشرة، وذلك بالتنسيق مع المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالشؤون الخارجية وبالالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية، ويوجه ذلك التقرير إلى المجلس الوطني للاستثمار⁴.

1مادة 12 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.

2مادة 13 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه.

3مادة 03 من مرسوم تنفيذي رقم 24-111، مرجع سابق.

4مادة 14 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.

- ممارسة السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة، ويعين في كل مناصب العمل التي لم تتقرر طريقة أخرى للتعيين فيها.
 - تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.
 - إعداد مشاريع ميزانية الوكالة.
 - إبرام كل الصفقات والاتفاقات والاتفاقيات المرتبطة بمهام الوكالة.
 - القيام بتفويض إمضائه في حدود صلاحياته.
- يقوم المدير العام بتلك الوظائف السابقة الذكر لحمله لصفة الأمر بصرف ميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها¹.
- يتمتع المدير العام بصلاحيات تشكيل أي مجموعة عمل أو تفكير قد يكون إنشائها ضروريا لتحسين وتعزيز نشاط الوكالة، كما يمكنه أن يستعين عند الحاجة، بعد استشارة مجلس إدارة الوكالة، بخدمات مستشارين وخبراء وفقا للتنظيم المعمول به. وبذلك يتخذ المدير العام جميع التدابير التي تسمح بحسن سير الشبائيك الوحيدة المذكورة في الفقرة الأولى من المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، ولا سيما تلك الموجهة لتسهيل استكمال المستثمر الإجراءات الشكلية والحصول على الوثائق المطلوبة في الآجال القانونية².

1 مادة 15 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع سابق

2 مادة 16 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع نفسه.

الفرع الثاني:

الشبابيك الوحيدة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بإنشاء نوعين من الشبابيك الوحيدة يتمثلان في الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية (أولا)، وكذلك الشباك الوحيد اللامركزي (ثانيا)..

أولا: الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.

يعتبر الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية المحاور الوحيد ذو الاختصاص الوطني، ويكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد ومرافقة المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية. وتحدد معايير تأهيل المشاريع الاستثمارية الكبرى عن طريق التنظيم¹.

يجمع الشباك الوحيد، في مكان واحد، بالإضافة إلى أعوان الوكالة، ممثلين عن:

-إدارة الضرائب.

-إدارة الجمارك.

-المركز الوطني للسجل التجاري.

-مصالح التعمير².

-إدارة أملاك الدولة³.

-مصالح البيئة.

1مادة 19 من قانون 22-18، مرجع سابق.

2مادة 20 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع سابق.

3مادة 03 من مرسوم تنفيذي 14-111، مرجع سابق.

-الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل.

-صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء.

ويجمع، عند الحاجة، ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار والمكلفة بتنفيذ الإجراءات المتصلة بما يأتي:

_تجسيد المشاريع الاستثمارية.

_إصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بممارسة النشاط المتعلق بالمشروع الاستثماري.

_الحصول على العقار الموجه للاستثمار.

_متابعة الالتزامات التي تعهد بها المستثمر¹.

ثانيا: الشباك الوحيد اللامركزي.

يعتبر المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي ويتولى مهما مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار².

يتم تأهيل ممثلو الهيئات والإدارات لدى الشبابيك الوحيدة بمنح، في الآجال المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، كل القرارات والوثائق والتراخيص التي لها علاقة بتجسيد واستغلال المشروع الاستثماري المسجل على مستوى الشبابيك الوحيدة³.

ويكلف ممثلو الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشبابيك الوحيدة بجميع الأعمال ذات الصلة بمهامهم، حسب المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 على النحو الآتي:

1مادة 20 من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.

2مادة 20 من قانون رقم 22-18، مرجع سابق.

3مادة 22 من قانون رقم 22-18، مرجع نفسه.

- 1- يقوم ممثل الوكالة بتسجيل الاستثمارات و يبلغ شهادات التسجيل، ويكلف بما يأتي:
 - معالجة كل طلبات تعديل شهادة تسجيل الاستثمار.
 - تقديم الخدمات المتصلة بالإجراءات التأسيسية للمؤسسات و بإنجاز المشاريع الاستثمارية.
 - التأشير، خلال الجلسة، على قائمة السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا، وعند الاقتضاء، على مستخرج القائمة التي تشكل المساهمة العينية.
 - ضمان معالجة طلبات تعديل القوائم المذكورة أعلاه.
 - الترخيص بالتنازل عن الاستثمار و تحويل المزايا.
 - مباشرة سحب المزايا بالنسبة لاستثمارات التابعة لاختصاصه، بناء على اقتراح من ممثل إدارة الضرائب.
 - تحديد مدة مزايا لاستغلال من خلال شبكة التقييم.
- 2- يكلف ممثل إدارة الضرائب بما يأتي:
 - إعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة المتعلقة باقتناء السلع والخدمات الواردة في قائمة السلع والخدمات المستفيدة من المزايا 1.
 - إعداد محضر معاينة الدخل في الاستغلال، بالتنسيق مع مصالح الضرائب المختصة إقليمياً 2.
 - توجيه أعدارا للمستثمرين الذين لم يحترموا الالتزام بتقديم كشف تقدم مشروع الاستثمار و/أو إعداد محضر معاينة الدخل في الاستغلال.

1 مادة 26، من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.

2 مادة 26، من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه.

- إعداد، كل ستة (06) أشهر، كشفا للمراقبة بين الاستثمارات التي حلت أجال آثار تسجيلها ومحاضر معاينة الدخول في الاستغلال المستلمة.
- 3- يكلف ممثل إدارة الجمارك، على الخصوص، بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات الجمركية فيما يتعلق بإنجاز استثماره واستغلاله، ومعالجة طلبات رفع عدم القابلية للتنازل عن السلع المقتناة في ظل شروط تفضيلية.
- 4- يكلف ممثل المركز الوطني للسجل التجاري بتسليم، على الفور، شهادة عدم سبق التسمية وبمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالتسجيل في السجل التجاري.
- 5- يكلف ممثل مصالح التعمير بمساعدة المستثمر في استكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الأخرى المتعلقة بحق البناء، ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته، ويتولى متابعتها حتى انتهائها.
- 6- يكلف ممثل مصالح البيئة بمساعدة المستثمر في الحصول على التراخيص المطلوبة فيما يخص حماية البيئة.
- ويتسلم الملفات التي لها علاقة بصلاحياته، ويتولى متابعتها حتى انتهائها.
- 7- يكلف ممثلو المصالح المكلفة بالعمل والتشغيل بإعلام المستثمرين بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالعمل، التشغيل والتسليم في الآجال القانونية، تراخيص العمل وكل وثيقة ذات صلة مطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما¹.
- كما يكلفون بجمع عروض العمل المقدمة من المستثمرين، ويقدمون لهم المترشحين للمناصب المقترحة².

1مادة 26: من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع سابق.

2مادة 26، من مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مرجع نفسه.

8- يكلف ممثلو هيئات الضمان الاجتماعي بتسليم، على الفور، شهادات المستخدم وتغيير عدد المستخدمين والتحنين وتسجيل المستخدمين والإجراء، وكذا كل وثيقة أخرى تخضع لاختصاصهم¹.

9- يكلف ممثل إدارة أملاك الدولة بمتابعة إجراءات إعداد عقود الامتياز وعقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية².

10- يجمع ممثلو المصالح المكلفة بإصدار القرارات والتراخيص والوثائق المتعلقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري غير تلك المذكورة في هذه المادة، كل فيما يخصه، الطلبات المتعلقة بهذه الوثائق والتراخيص، مع ضمان إحالتها إلى الهياكل المعنية ومتابعة معالجتها إلى حين اتخاذ القرار النهائي بشأنها³.

1مادة 26 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع سابق.

2مادة 04 من مرسوم تنفيذي 24-111، مرجع سابق.

3مادة 26 من مرسوم تنفيذي 22-298، مرجع سابق.

خاتمة:

ختاماً، يعتبر العقار الاقتصادي أحد أهم الآليات التي تعتمد عليها الدولة في تطوير السياسة الاستثمارية في الجزائر وجذب الاستثمارات سواء المحلية أو الأجنبية، كما يعد العقار الاقتصادي أيضاً من بين الرهانات التي تعتمد عليها الدولة كثيراً من أجل تحقيق نمو اقتصادي، خاصة بعد أزمة انهيار أسعار النفط التي يشهدها العالم في الأونة الأخيرة، مما يحتم علينا التوجه للاستثمار في قطاعات أخرى كقطاع الصناعة، السياحة وقطاع الخدمات،

لذلك عمل المشرع الجزائري من خلال قانون 17-23 على وضع قواعد دقيقة تضبط شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، كما عزز دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كمحور أساسي في تسيير هذه العملية.

ومن خلال دراستنا، نتوصل إلى النتائج التالية:

-صنف المشرع العقار الاقتصادي إلى ثلاثة أصناف تتمثل في العقار الصناعي، السياحي والحضري، واستبعد ما يسمى بالعقار الفلاحي.

-يتم تهيئة العقار الاقتصادي من طرف ثلاث وكالات متخصصة في كل صنف من العقارات، قبل منحها للراغبين في الاستثمار.

-منح المشرع للوكالة حق اكتساب العقارات التابعة للخوادم في حالة ندرة العقارات الاقتصادية.

-تبنى المشرع من خلال القانون رقم 17-23، عقد الامتياز القابل للتنازل لمنح العقار الاقتصادي، باعتباره آلية قانونية مرنة تتيح استغلال العقار بكل فعالية، وتحفز على جذب الاستثمارات محلية كانت أو أجنبية.

-يتم منح الامتياز عن طريق التراضي، حيث أن المشرع ألغى منح الامتياز عن طريق المزاد العلني.

-إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد في حالة إنجازه الفعلي لمشروعه الاستثماري.

-عمل المشرع الجزائري على تبسيط الإجراءات الإدارية المرتبطة بعملية منح العقار الاقتصادي، وذلك من خلال تخفيف الوثائق المطلوبة وتحديث النماذج الإدارية المعتمدة، كما تم توفير هذه النماذج عبر منصة رقمية حديثة مخصصة للاستثمار، تسهила للمستثمر لإيداع ملفاتهم بطريقة أكثر شفافية.

-كلف المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهمة منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، في إطار سعيه لتسهيل الإجراءات الإدارية وتحفيز مناخ الاستثمار، كما أكد على ضرورة تجميع جميع الأمور المتعلقة بالاستثمار في جهة واحدة بهدف الحد من العراقيل التي كانت ناجمة عن تداخل وتعدد الإدارات سابقا.

استنادا إلى ما تم التوصل إليه من نتائج خلال هذه الدراسة، يمكن تقديم مجموعة من التوصيات التي من شأنها تعزيز وتحقيق فعالية وشفافية منح العقار الاقتصادي، وهي:

-تطهير العقارات الممنوحة بموجب القانون 08-04، واسترجاع العقارات التي تم تغيير وجهتها.

-تعزيز قدرات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال تزويدها بالموارد البشرية المتخصصة، والتدريب المستمر، واستخدام التقنيات الحديثة، مما يساعدها على أداء مهامها بكفاءة في دعم المستثمرين والإشراف على مشاريعهم.

- تشجيع الاستثمار في المناطق الداخلية والجنوبية خاصة، وذلك من خلال توفير العقارات بأسعار محفزة، تقديم امتيازات إضافية للمستثمرين في المناطق ذات الجذب المنخفض، بهدف تحقيق توازن تنموي أكثر عدلا بين المناطق.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

_ مرداسي نور الدين، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، بدون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

ثانياً: رسائل الدكتوراه

- لكل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1-الحاج لخضر، 2018/2017.

ثالثاً: مذكرات الماستر

01- حجاج عثمان، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة-، سنة 2015/2014.

02- خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2024/2023.

03- خربوش ميليندا، عباد منال، العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون رقم 23-17، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج-البويرة-، 2024-2023.

04- جادور ادريس بوطاجين نصر الدين، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفق القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،

تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد
الصادق بن يحي جيجل، 2023/2022

رابعاً: المقالات

01- بلحطاب بن حرز الله، بن يطو محمد، "الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار
الاقتصادي الموجه للاستغلال (في ظل القانون 23-17)"، مجلة البحوث القانونية
والاقتصادية، جامعة عمار ثليجي بالأغواط، الجزائر، المجلد 08، العدد 2025/01، ص-
ص 228-246.

02- بلي احمد، شوقي نذير، "التخصيص الإداري كآلية لنقل ملكية العقارات الوقفية
لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية،
المجلد 06، العدد 2023/03، ص-ص 954-978.

03- بن أوزينة محمد، "الآليات القانونية المكرسة لاستغلال العقار الاقتصادي في
ظل 23-17"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة غرداية، الجزائر،
المجلد 07، العدد 2024/01، ص-ص 969-984.

04- بن عزوق منير، مزارى مسعودة، "العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار
وإستراتيجية للتنوع الاقتصادي"، مجلة الموسوعة في القانون والعلوم السياسية، الملحق
الجامعية قصر الشلالة تيارت، الجزائر، المجلد 01، العدد 2023/01، ص-ص 10-22.

05- بوخريص محمد، "مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية"، مجلة القانون
العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 08، العدد 03، ديسمبر 2021، ص-ص 38-63.

06- بوشوشة محمد، "دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات
الصغيرة والمتوسطة"، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 02،
العدد 01/جوان 2018، ص-ص 427-444.

- 07- تجاني وافية، "العقار الصناعي في الجزائر واقع وأفاق"، مجلة الاقتصاد الصناعي، جامعة باتنة-1، المجلد 09، العدد 01/2019، ص-ص 99-110.
- 08- حداد بديعة، "الوسائل الاستثنائية لكسب الأملاك العقارية في القانون العام"، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الإخوة منتوري (قسنطينة)، الجزائر، المجلد 03، العدد 03/ ديسمبر 2020، ص-ص 135-152.
- 09- حفظ الله عبد العالي، لجلط فواز، "الشفعة الإدارية في التشريع الجزائري بين اثارها المترتبة ومنازعاتها المثارة"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة المسيلة، المجلد 09، العدد 01/2022، ص-ص 45-60.
- 10- حمرودي يسرى، مكأوي مال، "قيود المصلحة العامة المقررة للعقار السياحي (الشفعة-نزع الملكية من اجل المنفعة العامة)"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليابس، المجلد السابع، العدد 02/نوفمبر 2021، سيدي بلعباس، الجزائر، ص-ص 563-582.
- 11- فلاح خيرة، أوسهلة عبد الرحيم، "منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليابس-سيدي بلعباس، الجزائر، المجلد العاشر، العدد 01/ جويلية 2024، ص-ص 405-417.
- 12- قاشي علال، بوشكيوة عبد الحليم، "عدالة التعويض ضمانات لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 08، العدد 02/2021، ص-ص 86-101.
- 13- قوادري محمد معمر، "الطبيعة القانونية لشفعة الدولة في قانون الأملاك الوطنية والقوانين الخاصة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، المجلد 10، العدد 01/2024، ص-ص 177-193.

- 14- كرفوف خالد، "العقار الاقتصادي كآلية لتعزيز جاذبية الاستثمار بالشراكة في الجزائر"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة مصطفى اسطنبولي معسكر (الجزائر)، المجلد 09، العدد 01/جوان 2024، ص-ص 177-198.
- 15- لحرش دنيا زاد، "تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص-ص 99-114.
- 16- لمزري مفيدة، "العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار ودعم التنمية الاقتصادية"، مجلة القانون الدولي والتنمية، المركز الجامعي، عبد الحفيظ بوالصوف. ميله، المجلد 07، العدد 02/2019، ص-ص 66-92.
- 17- مزهود حنان، "النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون رقم 17-23"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة جيجل، المجلد 11، العدد 02./2024.
- 18- مشتي أمال، أمقران راضية، "العقار الصناعي والاستثمار في التشريع الجزائري"، مجلة صوت القانون، جامعة الجزائر، المجلد التاسع، العدد 02/2023، ص-ص 396-420.
- 19- نورين حسام الدين، "طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي"، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة (الجزائر)، المجلد 12، العدد 02/2024، ص-ص 226-260.

خامسا: النصوص القانونية.

القوانين العادية:

- 01-** أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، متضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975.
- 02-** أمر رقم 76-48 مؤرخ في 25 ماي 1976، متعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 01 جوان 1976.
- 03-** قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 جويلية 2008، معدل ومتم للقانون رقم 90-30، مؤرخ في أول ديسمبر 1990 ومتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 0 أوت 2008.
- 04-** قانون رقم 10-03، مؤرخ في 15 أوت 2010، محدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 18 أوت 2010.
- 05-** قانون رقم 16-09، مؤرخ في 03 أوت 2016، متعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46، صادر في 03 أوت 2016.
- 06-** قانون رقم 90-29، مؤرخ في أول ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990.
- 07-** قانون 90-30، متضمن قانون الأملاك الوطنية، مؤرخ في أول ديسمبر 1990، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990.
- 08-** قانون 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21، صادر في 08 مايو 1991.

- 09-** قانون 03-03، مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية العدد 11، صادر في 19 فبراير 2003.
- 10-** قانون 18-22، مؤرخ في 24 يوليو 2022، متعلق بالاستثمار، جريدة رسمية عدد 50، صادر في 28 يوليو 2022.
- 11-** قانون 17-23، مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 73، صادر في 17 نوفمبر 2023.

سادسا: النصوص التنظيمية.

أ- المراسيم الرئاسية:

- 01-** مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، متعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية العدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.
- 02-** مرسوم رئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، جريدة رسمية العدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

ب- المراسيم التنفيذية:

- 01-** مرسوم تنفيذي 93-186، المؤرخ في 27 يوليو 1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 51، صادر في 01 غشت 1993.

02- مرسوم تنفيذي رقم 06-356، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006، متضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 64، صادر في 11 أكتوبر 2006، ملغى.

03- مرسوم تنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد 27، صادر في 06/05/2009.

04- مرسوم تنفيذي رقم 22-298، مؤرخ في 08 سبتمبر 2022، المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، جريدة رسمية العدد 60، صادر في 18 سبتمبر 2022.

05- مرسوم تنفيذي 23-486، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، محدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

06- مرسوم تنفيذي 23-487، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

07- مرسوم تنفيذي 23-488، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، متضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.

- 08-** مرسوم تنفيذي 23-489، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، متضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.
- 09-** مرسوم تنفيذي رقم 23-490 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، جريدة رسمية عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2023.
- 10-** مرسوم تنفيذي 24-111، مؤرخ في 13 مارس 2024، معدل ومتمم للمرسوم تنفيذي رقم 22-298، مؤرخ في 08 سبتمبر 2022، محدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، جريدة رسمية عدد 19، صادر في 18 مارس 2024.

قائمة المحتويات

1	مقدمة
4	الفصل الأول الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي:
5	المبحث الأول ماهية العقار الاقتصادي:
5	المطلب الأول مفهوم العقار الاقتصادي:
6	الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي
10	الفرع الثاني: أهمية العقار الاقتصادي
13	الفرع الثالث: الأساس القانوني للعقار الاقتصادي
15	المطلب الثاني: اصناف العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 17-23
16	الفرع الأول: العقار الصناعي
18	الفرع الثاني: العقار السياحي
19	الفرع الثالث: العقار الحضري
21	المبحث الثاني: تنظيم العقار الاقتصادي في ظل القانون 17-23
21	المطلب الأول: المناطق المخصصة والغير مخصصة لمزاولة النشاط الاستثماري
22	الفرع الأول: المناطق المخصصة لمزاولة النشاط الاستثماري
26	الفرع الثاني: المناطق الغير مخصصة لمزاولة النشاط الاستثماري
27	المطلب الثاني: اكتساب العقار الاقتصادي
28	الفرع الأول: الاقتناء
29	الفرع الثاني: الشفعة الإدارية
31	الفرع الثالث: نزع الملكية
39	المطلب الثالث: تهيئة العقار الاقتصادي

40	الفرع الأول: الوكالة المكلفة بتهيئة العقار الصناعي
41	الفرع الثاني: الوكالة المكلفة بتهيئة العقار السياحي
43	الفرع الثالث: الوكالة المكلفة بتهيئة العقار الحضري
45	الفصل الثاني: آليات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار
46	المبحث الأول: الامتياز كالية قانونية لمنح العقار الاقتصادي
46	المطلب الأول: مفهوم الامتياز القابل للتنازل
47	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز وبنوده
50	الفرع الثاني: خصائص عقد الامتياز
52	المطلب الثاني: كيفية منح العقار الاقتصادي عن طريق عقد الامتياز
52	الفرع الأول: الإجراءات الأولية
54	الفرع الثاني: الإجراءات الثانوية
56	المطلب الثالث: آثار عقد الامتياز
57	الفرع الأول: بالنسبة للمستفيد
62	الفرع الثاني: بالنسبة للهيئة المانحة لعقد الامتياز
62	المطلب الثالث: كيفية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل وسبل فسخه
64	الفرع الأول: كيفية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل
65	الفرع الثاني: فسخ عقد الامتياز
66	المبحث الثاني: الهيئة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار
66	المطلب الأول: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
67	الفرع الأول: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
69	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
71	المطلب الثاني: مسؤولية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

71	الفرع الأول: ترقية الاستثمار وتسهيله
72	الفرع الثاني: اعلام المستثمر، مرافقته ومتابعته
75	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
75	الفرع الأول: الهياكل المركزية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
80	الفرع الثاني: الشبابيك الوحيدة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
84	خاتمة:
86	قائمة المراجع:
94	قائمة المحتويات:

ملخص:

يعتبر العقار الاقتصادي العنصر الرئيسي في دفع وتحريك عجلة التنمية الاقتصادية، وجذب الاستثمارات الوطنية والأجنبية، وقد جاء القانون الجديد رقم 23-17 في سياق الإصلاحات الاقتصادية التي تشهدها الجزائر، والتي تهدف إلى خلق بيئة ملائمة للاستثمار، والحد من العراقيل البيروقراطية، حيث يتم منح العقار الاقتصادي حسب هذا القانون بصيغة الامتياز بالتراضي والذي يكون قابلا للتحويل إلى تنازل في حال تجسيد المستثمر لمشروعه الاستثماري، حيث يكون المستثمر ملتزما بمجموعة من الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط، وفي حال الإخلال بأحدها يؤدي إلى فسخ الامتياز، ويتم إسناد عملية منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والتي تلعب دورا كبيرا في تبسيط الإجراءات وتحسين شفافية منح العقار.

Summary

Economic property is considered a key element in driving and advancing economic development, as well as attracting national and foreign investments. The new Law No. 23-17 was introduced within the framework of the economic reforms taking place in Algeria, aiming to create a favorable environment for investment and to reduce bureaucratic obstacles.

According to this law, economic property is granted through a concession by mutual agreement, which can be converted into a transfer of ownership if the investor successfully implements their investment project. The investor is bound by a set of obligations stipulated in a terms-of-reference document, and failure to meet any of these obligations may lead to the termination of the concession.

The process of granting economic property intended for investment is entrusted to the Algerian Investment Promotion Agency, which plays a major role in simplifying procedures and enhancing transparency in the allocation of property.