

جامعة سعيدة الدكتور مولاي الطاهر



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

النظام القانوني للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 17-23

مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة ماستر في الحقوق
تخصص: قانون الأعمال

تحت إشراف الأستاذ:
د. عز الدين غالية

من إعداد الطالب:
- هادف أحمد الأمين
- حركات جلول

أعضاء لجنة المناقشة

رئيساً	جامعة سعيدة	أستاذة التعليم العالي	الدكتور عومري عبد الكريم
مشرفاً ومقرراً	جامعة سعيدة	أستاذة التعليم العالي	الدكتورة عز الدين غالية
عضواً ممتحنين	جامعة سعيدة	أستاذة التعليم العالي	الدكتورة عمارة فتيحة

السنة الجامعية: 2024-2025

جامعة سعيدة الدكتور مولاي الطاهر



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

النظام القانوني للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون 17-23

مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة ماستر في الحقوق
تخصص: قانون الأعمال

تحت إشراف الأستاذ:
د. عز الدين غالية

من إعداد الطالب:
- هادف أحمد الأمين
- حركات جلول

أعضاء لجنة المناقشة

رئيساً	جامعة سعيدة	أستاذة التعليم العالي	الدكتور عومري عبد الكريم
مشرفاً ومقرراً	جامعة سعيدة	أستاذة التعليم العالي	الدكتورة عز الدين غالية
عضواً ممتحناً	جامعة سعيدة	أستاذة التعليم العالي	الدكتورة عمارة فتيحة

السنة الجامعية: 2024-2025

إهداء

قال تعالى:

﴿وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون﴾

إلهي لا يطيب الليل إلا شكري ولا يطيب النهار إلا بطاعتك...
ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك...
ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك.

أهدي ثمرة جهدي

إلى من كلله الله بالهيبية و الوقار... إلى من علمني العطاء بدون
انتظار... إلى من أحمل اسمه بكل افتخار... إلى ملاكي في الحياة
... إلى بسمة الحياة وسر الوجود

وَالِدَيَّ حَفِظَهُمَا اللَّهُ وَجَزَاهُمَا عَنِّي كُلَّ خَيْرٍ

إلى كل أفراد عائلتي وأقاربي الأعزاء كل باسمه حفظهم الله ورعاهم...
إلى زملائي اللذين رافقوني خلال مشواري الدراسي... إلى زميلي و
صديقي حركات جلول الذي اشتد به عضدي

إلى اللذين حملوا أقدم رسالة في الحياة... إلى اللذين مهّدوا لنا طريق
العلم و المعرفة

أساتذتنا الأفاضل

هادف أحمد الأمين

إهداء

إلى روح والدي الغالي الذي ترك في القلب أثرا لا يمحي رحمك الله
وجزاك عني كل خير

إلى والدي العزيزة نبع الحنان والدعاء المستجاب، سندي في الحياة
إلى زوجتي الحبيبة رفيقة دربي و مصدر دعمي المستمر...إلى أبنائي
مُجّد مهدي و ربهام زينة حياتي و باعث أمني في الغد

إلى إخواني الكرام سندي و عضدي في كل مراحل الحياة

إلى زميل الدراسة والأخ الذي لم تلده أمي والطالب النجيب والرجل
الطيب أخي أحمد الأمين هادف الذي زرع في حب الاتقان في
العمل وبعث في دافعية المواصلة في الدراسة

أهديكم جميعا هذا العمل المتواضع عرفنا ومحبة وامتنانا

حركات جلوس

شكر وتقدير

" رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ "

الحمد الذي بنعمته تتم الصالحات وبفضله تحقق الغايات والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين
نبينا مُحَمَّد و على آله وصحبه أجمعين

و عملا بقولة ﷺ

" من لا يشكر الناس لا يشكر الله "

فإننا نتقدم بجزيل الشكر و التقدير و العرفان إلى أستاذة التعليم العالي "عز الدين غالية"، التي أحاطتنا بتوجيهاتها الرشيدة في إنجاز هذا العمل ولما أبدته من اهتمام في تيسير هذا البحث فجزاها الله عنا كل خير.

كما نتوجه بخاص الشكر و التقدير إلى الأساتذة الأفاضل، أعضاء لجنة المناقشة، على سعة صدرهم وتفرغهم لقراءة المذكرة، رغم انشغالهم والتزامهم و قبولهم مناقشة هذه المذكرة

وسنكون ناكران للجميل، إذا لم نتوجه بشكر وتقدير خاص لأستاذة التعليم العالي "سويلم فضيلة" على جهودها الجبارة وحرصها في تقديم أكبر قدر من المعلومات و الذي انعكس في إعدادنا لهذه المذكرة.

ونشكر أيضا جميع أساتذتي في كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة سعيدة، الذين أشرفوا على تدريسنا في طوري الليسانس و الماستر

قائمة المختصرات

ج.ر.....الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية الديمقراطية
ص.....الصفحة

مقدمة

تسعى الدولة الجزائرية في رسم سياستها العامة،¹ إلى تحقيق التنمية الاقتصادية ولعل أهم وسائلها في تحقيق ذلك، الاستثمار بأنواعه باعتباره أداة إستراتيجية مهمة، حيث كرسه المشرع كمبدأ دستوري من خلال المادة 61 من التعديل الدستوري لسنة 2020² التي تنص على أنه: "حرية التجارة، الاستثمار، والمقاول، وتمازس في إطار القانون"، وذلك لقدرة الاستثمار على تحقيق الثروة ودفع عجلة التنمية، من خلال حوكمة³ فعالة لوسائل الإنتاج، التي تساهم في خلق فرص العمل، تعبئة الموارد المالية والبشرية، تحسين الإنتاج، ونقل التكنولوجيا، وهذا بقصد تحقيق القيمة المضافة وتنويع الدخل العمومي، إضافة إلى تحقيق التوازن بين المناطق والرفع من العوائد الاقتصادية من أجل تحقيق الاستقرار الاجتماعي، ويأخذ الاستثمار أشكالاً متعددة سواء من ناحية القائمين عليه (الدولة، المستثمر)، أو من ناحية نوع المشروع الاستثماري ولعل من أهم المحددات التي يأخذها المستثمر بعين الاعتبار من أجل إنجاز وإنجاح المشروع الاستثماري هي العقار.

¹ - المقصود بالسياسة العامة: الفعل الحكومي الذي يتم من خلال سلسلة البرامج المترابطة، التي تبناها السلطة السياسية من أجل تحقيق أهداف معينة، أو من حل مشكلات عمومية قائمة أو توقع مشكلات محتملة، فالسياسة العامة لدى دافيد استون هي: "توزيع القيم (الحاجات المادية والمعنوية) في المجتمع بطريقة سلطوية أمرة من خلال القرارات والأنشطة الإلزامية الموزعة لتلك القيم، في إطار عملية تفاعلية بين المدخلات، Inputs - والمخرجات، Outputs - والتغذية العكسية Feedback-، للتفصيل أكثر راجع: فهمي خليفة الفهداوي، السياسة العامة منظور كلي في البنية والتحليل، دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، 2001، ص33.

² - المادة 61 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر سنة 1996، ج.ر.ج. ج عدد 76، صادر في 08 ديسمبر سنة 1996، معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03، مؤرخ في 10 أبريل سنة 2002، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ج. ج عدد 25، صادر في 14 أبريل 2002، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2008، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ج. ج عدد 63، صادر في 16 نوفمبر سنة 2008، معدل ومتمم بالقانون رقم 16-01، مؤرخ في 06 مارس سنة 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ج. ج عدد 14، صادر في 07 مارس سنة 2016، معدل بالتعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020، ج.ر.ج. ج عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

³ - المقصود بالحوكمة: الحوكمة هي مجموعة الطرق، الآليات والعمليات التي يتم من خلالها ممارسة السلطة وإدارة الموارد العامة لضمان التنمية، الفعالية والشفافية.

يعد العقار من أقدم وأهم وسائل تحقيق الثروة والاستقرار الاقتصادي في العالم على مر العصور، حيث يعتبر ملاذاً آمناً للمستثمرين، فهو يجمع بين القيمة المادية الملموسة والإمكانات الهائلة لتحقيق الربح، وتتجلى أهمية القطاع العقاري في الجزائر كونه محركاً اقتصادياً رئيسياً في دفع عجلة التنمية، بالنظر إلى التحديات الراهنة والتحويلات الاقتصادية التي أفرزتها التقلبات السوقية، التي أدت إلى تبني رؤى وأفكار جديدة للاستثمار في هذا المجال الحيوي، لاسيما تمتع الجزائر بمواردها الطبيعية واتساع رقعتها الجغرافية¹.

وقد أخذت الجزائر خطوات جبارة في استثمارها لهذا القطاع، حيث أوكلت هذا الجانب أهمية بالغة من أجل إرساء قواعد قانونية واللوجستية²، من شأنها خلق بيئة ملائمة، قوامها الاستقرار في المنظومة القانونية.

من خلال ذلك، أضحت العقار الاقتصادي الذي عرف سابقاً بالعقار الصناعي، من أهم الدعائم الثابتة والمحدودة، لاسيما في ظل التحويلات الاقتصادية التي عرفتھا الدولة منذ مطلع التسعينات من القرن الماضي، بعد ما ألحّت الضرورة إلى انتهاج نظام اقتصاد السوق، وهذا ما تجلّى في التشريعات المتعاقبة، سعياً منه إلى تنظيم محكم لهذا المورد الحساس.

ويبرز ذلك جلياً من خلال جملة الإصلاحات التي باشرتھا الدولة بدءاً بالمرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار³، الذي جاء بتنظيم خاص للعقار الصناعي، ثم بعض المراسيم التنفيذية،

¹ - صفاء بن موسى ونصيرة غرايسة، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2025، ص 33

² - المقصود باللوجستية: علم إدارة تدفق البضائع، الطاقة، المعلومات، المنتجات، الخدمات و حتى البشرية من منطقة الإنتاج إلى منطقة الاستهلاك.

³ - المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج. ر. العدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993.

كذلك التي صدرت في سنة 1994 لتنظيم العقار الصناعي بشكل أوسع من الناحية القانونية والأهداف الاقتصادية¹، إلا أنه فشل في استقطاب الاستثمارات الأجنبية.

كما تناول المشرع الجزائري تنظيمه بمقتضى الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار²، الذي جاء بمفهوم جديد للعقار الصناعي، حيث أعاد العناية للمناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، وكذا الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي والأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³، الذي كرس نمط الامتياز القابل للتنازل على الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار.

تجب الإشارة إلى أن هذه القوانين خضعت لعدة تعديلات أثرت سلبا على الإطار القانوني المنظم للاستثمار عموما، وعلى توزيع العقار الصناعي عبر الولايات خصوصا، حيث ألغى المشرع الجزائري سنة 2008 بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁴ أسلوب التنازل واقتصر فقط على منح الامتياز بالمزاد العلني أو منح الامتياز بالتراضي.

وسعى منها إلى استدراك الاختلالات السابقة التي ظهرت إثر تطبيق القوانين السابقة، حاولت السلطات العمومية حل إشكالية العقار من خلال ضبط الاحتياجات العقارية الموجهة للاستثمار، عن

¹ - شايب باشا كريمة، "دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، المجلد 50، العدد 05، 06 ماي 2013، ص 128.

² - الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بالاستثمار، العدد 47، ج.ر، الصادرة في 22 أوت 2001.

³ - الأمر 06-11، المؤرخ في 30 أوت 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 53، الصادر في 30 أوت 2006.

⁴ - الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 49، الصادر في 01 سبتمبر 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، ج.ر.ج.ج، العدد 52، 02 ديسمبر 1990.

طريق القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011¹ المعدل والمتمم بإلغاء الامتياز بالمزاد العلني، وتبني نمط الامتياز القابل للتنازل كآلية مفضلة ووحيدة لاستغلال العقار الصناعي، بما يمكن المستثمر من إحداث الاستقرار في مشروعه.²

كما حدد المشرع بموجب الأمر 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية³ محل الامتياز الذي يمكن المستثمر من استغلاله والمتمثل في ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة. تعود عند نهايتها للسلطة المانحة، كما وسع من دائرة السلطة المانحة بلفظ الجماعة العمومية للدولة (الولاية، البلدية، مؤسسة عمومية ذات طابع إداري) بمفهوم المادة 19 فقرة 01 من نفس القانون رقم 08-14.

وفي نفس السياق الرامي إلى التحسين المستمر للمناخ الاستثماري وجلب المستثمرين، وكذا توفير العقار بما يخدم المقتضيات الحقيقية للاستثمار الفعال، أصدر المشرع قانون 16-09 المتعلق بالاستثمار، لكنه لم يخلو من السلبيات سواء من ناحية تضارب المصالح أو من ناحية الهياكل والهيئات التي أسندت لها مهمة توزيعه، مما أفرز جملة من الانتقادات، التي وجب على المشرع تداركها.

من أجل هذا وفي إطار إصلاح الإطار القانوني للعقار وسد الثغرات والاختلالات التي عرفتتها التنظيمات السابقة، خاصة تلك المتعلقة بتغيير وجهة العقار لغير الغرض الذي منح من أجله أو الاستيلاء عليه، أصدر المشرع الجزائري القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار الذي استحدث لأول مرة

¹ - القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي، ج.ر، العدد 40، الصادر في 20 يوليو 2011.

² - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي (في القانون العقاري الجزائري)، بيت الأفكار، الطبعة الأولى، الدار البيضاء، الجزائر، 2019، ص 5.

³ - القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر، العدد 44، الصادر في 03 أوت 2008، ص 15، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، العدد 52، 02 ديسمبر 1990.

بموجب المادة 06 منه ضمان خاص بالعقار الاقتصادي يقضي بإمكانية استفادة المستثمرين من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار عقود الامتياز¹.

وتجسيدا لهذا المسعى، أصدر المشرع الجزائري القانون 17-23 المحدد لشروط وكيفيات العقار الاقتصادي التابع لأملاك الدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي هو موضوع الدراسة.

تستمد هذه الدراسة أهميتها في كونها تتناول جانبا حساسا من السياسة الاقتصادية الوطنية، كونها تسلط الضوء على العلاقة العضوية بين القانون والتنمية، من خلال دراسة الآليات القانونية والتنظيمية والهيكلية، لاستغلال العقار الاقتصادي وتحليل النصوص ذات الصلة وعلى وجه الخصوص القانون 23-17 والمستجدات التي استحدثتها على الصعيد المفاهيمي والهيكلي، مبرزاً بذلك آليات الانتفاع بهذا العقار وباعتباره يشكل حجر الزاوية لبناء استثمار فعال وكافي²، بما يخدم السياسة العامة الوطنية للتنمية في مواجهة التحديات والرهانات الاقتصادية الرامية إلى خلق الثروة، تحقيق النمو، الاستقرار و التوازن الإقليمي.

كما تهدف هذه الدراسة إلى الوقوف على تطور الإطار القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، عن طريق تحليل مضمون القانون 17-23 والمستجدات التي استحدثتها بالنظر إلى الوضع الاقتصادي والسياسي الذي تشهده البلاد.

بالإضافة إلى إبراز دور الوكالات المستحدثة في تسيير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، ودراسة وتوضيح الطبيعة القانونية لصيغة الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وكذا آثارها على كل من المستثمر والدولة.

ويمكن القول أن الأسباب الذاتية التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع، تعود إلى توافق موضوع الدراسة مع تخصصنا في قانون الأعمال كفرع من فروع القانون الخاص، ضف إلى ذلك فضولنا العلمي

¹ - القانون رقم 22-18 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار، ج.ر ، العدد 50، المؤرخة في 2022/07/28

² - الكفاية: مصطلح يستعمل على الخصوص عند دراسي إدارة الأعمال، يقصد به نجاعة المنتج أو تحقيق أي برنامج أو مشروع بأقل الإمكانيات وفي أقصر وقت ممكن (Efficiency).

لمعرفة المستجدات القانونية التي يستحدثها المشرع الجزائري بصفة متواصلة، من أجل إرساء قواعد ثابتة وفعالة لخلق مناخ استثماري جذاب.

أما عن الأسباب الموضوعية فإنها ترجع إلى الأهمية الأكاديمية التي يكتسيها الموضوع، خاصة وأنه يرتبط بدراسة وتحليل النصوص القانونية المستحدثة، بإسقاطها مع الوضع السياسي والاقتصادي المعاش، المتمثل في وجود إرادة سياسية تسعى إلى المبادرة بإصلاحات تهدف إلى تقويم، تصحيح وتطوير السياسات بمختلف أبعادها بما فيها ترشيد استغلال القدرات الوطنية بصفة عامة والعقار العمومي.

ولعل من بين أهم الصعوبات التي واجهتنا أثناء القيام بهذا البحث، حادثة القانون 17-23، باعتبار تاريخ صدوره في سنة 2023، وأن الإطار التطبيقي له لم يتضح بعد بشكل كافي، مما يصعب تقييمه ومعرفة مدى نجاعته ميدانيا، إضافة إلى قلة الدراسات الفقهية وندرة المراجع والمقالات الأكاديمية التي تناولت القانون بالتحليل والنقد، فضلا على غياب الاجتهادات القضائية، إذ لم يصدر عن الجهات القضائية إلى تاريخ إعداد هذه المذكرة أي قرارات أو اجتهادات توضح كيفية تأويل أو تصنيف أحكام هذا القانون.

وبالرغم من هذه الصعوبات، سوف نحاول تقديم بحث أكاديمي يجمع ويحلل كل ما هو متاح من نصوص رسمية، لتقديم قراءة موضوعية وحديثة.

وتأسيسا لما سبق، وبناء على تطور الإطار القانوني للعقار الاقتصادي في الجزائر، وصولا إلى القانون 17-23 والمستجدات التي استحدثتها بالنظر إلى الوضع الاقتصادي والسياسي الذي تشهده البلاد، يمكن صياغة الإشكالية الخاصة بهذه الدراسة كما يلي:

ما هي أهم المستجدات التي استحدثتها المشرع الجزائري بموجب القانون 17-23، من أجل تحقيق تسيير عقلائي وفعال للعقار الاقتصادي بما يضمن تحفيز الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية من جهة، وحماية الملك العام من جهة أخرى؟

ولقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي من خلال وصف وشرح أهم المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بالموضوع العقاري الاقتصادي في ظل القانون 17-23، مع إبراز المستجدات التي استحدثتها هذا الأخير، بالإضافة إلى المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المحددة للإطار القانوني الخاص بالعقار الاقتصادي في ظل القانون 17-23، ودراسة مدى انسجامها مع الأهداف الإستراتيجية للدولة في مجال الاستثمار.

تم الاعتماد في هذه الدراسة على فصلين، تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي و التنظيمي للعقار الاقتصادي، و الذي قسم بدوره إلى مبحثين، تحت عنوان مفهوم العقار الاقتصادي في ظل قانون 17-23 (المبحث الأول)، الهيئات المكلفة بتهيئة و تنظيم العقار الاقتصادي في ظل قانون 17-23 (المبحث الثاني).

أما الفصل الثاني فقد تناولنا من خلاله الآليات القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي في ظل قانون 17-23، من خلال دراسته عبر مبحثين، عالج المبحث الأول منه أسلوب الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي، ثم انتقلنا إلى إجراءات منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز القابل للتنازل كمبحث ثاني.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي و التنظيمي للعقار الاقتصادي

يعتبر العقار الاقتصادي في الجزائر أداة استراتيجية لدفع عجلة التنمية بشقيها الاقتصادي والاجتماعي وتحفيز الاستثمار لا سيما في ظل الجهود الوطنية الرامية إلى تنويع الاقتصاد وتوفيره، حيث يعد العقار الاقتصادي من أوليات هذه المرحلة، فهو يمثل ركيزة أساسية لرسم السياسات الاقتصادية للدولة الجزائرية باعتباره عاملا حاسما في تطوير و ترقية الاستثمار .

ومن أجل ضمان نجاعته و استغلاله في تجسيد الأبعاد التنموية، حاولت الدولة تنظيمه وإدارته من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المتعاقبة إلى غاية إصدار القانون 23-17، الذي يحدد شروط وكميات منح لعقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والذي يعد نقله نوعيه في مسار إصلاح الإطار القانوني للعقار في الجزائر .

إن ما سبق ذكره يقودنا لتحديد الإطار المفاهيمي والتنظيمي للعقار الاقتصادي والذي سنتطرق إليه في هذا الفصل من خلال مبحثين، نتناول مفهوم العقار الاقتصادي (المبحث الأول) والهيئات المكلفة بتهيئة وتنظيمه (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم العقار الاقتصادي في ظل قانون 17-23

يعد العقار الاقتصادي من أبرز المفاهيم التي تحتل مكانة محورية في المنظومات الاقتصادية الحديثة ، نظرا لما يمثله من أداة فعالة لدعم الاستثمار وتحقيق التنمية الشاملة والمستدامة، و باعتباره وعاء مادي للاستثمار فهو يعتبر عنصرا استراتيجيا في التخطيط الاقتصادي، تحفيز النمو، خلق الثروة وفرص العمل. كما يمثل العقار الاقتصادي ركيزة أساسية لرسم السياسات الاقتصادية للدولة الجزائرية باعتباره عاملا حاسما لتطوير و ترقية الاستثمار، ومحرك للإنعاش الاقتصادي لا يمكن الاستغناء عنه.¹

إن دراسة موضوع العقار الاقتصادي يتطلب تحديد مفهومه والتطرق إلى الشروط الواجب أن تتوفر فيه، وعلى هذا الأساس سنتطرق في هذا المبحث إلى:

تعريف العقار الاقتصادي ومكوناته (المطلب الأول) والشروط الواجب توافرها في العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف العقار الاقتصادي و مكوناته

قبل الخوض في دراسة العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وحتى يتسنى لنا تحليل النصوص التنظيمية المتعلقة بهذا العقار الصادرة تطبيقا لأحكام القانون رقم 17-23²، يجدر بنا أولا تعريف وتحديد المقصود بالعقار الاقتصادي (الفرع الأول) ثم تبيان مكوناته (الفرع الثاني).

¹ - بن أودينة أمجد، "الآليات القانونية المكرسة لاستغلال العقار الاقتصادي في ظل قانون 17-23"، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المركز الجامعي سي الحواس بريكمة، باتنة، المجلد 07، العدد 01، 23 جوان 2024، ص 970 .

² - قانون 17-23، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 73، المؤرخة في 16 نوفمبر 2023.

الفرع الأول

تعريف العقار الاقتصادي

للتعريف بالعقار الاقتصادي، لابد أولاً من التطرق إلى تعريفه اللغوي ثم الاصطلاحي، كل على حدة، قبل الانتقال إلى التعريف القانوني لإبراز موقف المشرع الجزائري.

أولاً: التعريف اللغوي للعقار الاقتصادي

العقار لغة: يطلق على كل مال ثابت وغير منقول، مثل: الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، ويقال: "ما له دار ولا عقار"، وعلى هذا الأساس، يعرف العقار أيضاً بأنه: "كل ملك له أصل ثابت، كالأرض و الدار، وجمعه: عقارات."¹

الاقتصاد لغة: جاء تعريفه في معجم المعاني الجامع على أنه: "علم يبحث في الظواهر الخاصة بالإنتاج والتوزيع."²

ثانياً: التعريف الفقهي للعقار الاقتصادي

يعرف العقار من الناحية الفقهية بأنه: "كل شيء ثابت في مكانه متصل بالأرض اتصال قرار، وهو معد أصلاً للبقاء مستقر في حيزه ثابت فيه ولا يتحمل التحويل أو النقل من مكان إلى آخر، وإلا هلك وضاع وتغيرت هيئته فأصبح شيئاً آخر."³

أما مصطلح الاقتصاد فقد عرفه ميلتون فريدمان على أنه: "ذلك العلم الذي يبحث في الطرق التي تمكن المجتمع من حل مشاكله الاقتصادية و فهم طبيعة هذه الأخيرة و طرق حلها هو موضوع الدراسة الاقتصادية في معناها الواسع."

عرفه آدم سميث بأنه: " العلم الذي يدرس الكيفية التي تمكن الأمة من الحصول على الثروة ووسائل تنميتها."¹

¹ - جماع الكتب الإسلامية، بحث في التثمين العقاري، دون دار النشر، المجلد 1، ص 6.

² - المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، مكتبة الشروق الدولية، الطبعة 04، القاهرة، مصر، 2008، ص 738.

³ - علي فيلاي، نظرية الحق، دار موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 348.

ويعرف أيضا أنه دراسة سلوك الإنسان في إرادة الموارد النادرة وتنميتها لإشباع حاجاته²، ويمكن القول أنه علم يبحث في طبيعة الثروة وكل ما يتصل بها ويسعى من خلال دراستها إلى إيجاد حل للمشكلة الاقتصادية.

ثالثا : التعريف القانوني للعقار الاقتصادي

عرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 683 من الأمر رقم 75-78 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، على أنه: " كل شيء مستقر بجزءه ثابت فيه، و لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول."³

أما العقار بالتخصيص فقد عرّفه المشرع من خلال الفقرة 02 من المادة 683 من القانون المدني بنصها على أنه: " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار واستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"، ويستخلص من نص المادة أنه يجب توافر شرطين لاعتباره عقارا بالتخصيص، أولها أن يكون المنقول والعقار ملك لشخص واحد من خلال عبارة "يضعه صاحبه في عقار يملكه"، والثاني أن يكون مخصصا لخدمة العقار.

يُعد مصطلح "العقار الاقتصادي" حديث النشأة في المنظومة القانونية الجزائرية، حيث استحدثه المشرع الجزائري بموجب القانون 23-17 سالف الذكر، وذلك بخلاف مصطلح "العقار الصناعي" الذي كان سائداً في التشريعات السابقة المنظمة للاستثمار، ويعكس هذا التعديل في التسمية توجهاً جديداً للمشرع الجزائري نحو توسيع مفهوم العقار الموجه للاستثمار، ليشمل مختلف الأنشطة الاقتصادية وليس فقط الصناعية منها.

وقد عرفته الفقرة الأولى من نص المادة 04 من القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع

¹ - جديدي رضوى، دروس عبر الخط في مقياس مدخل للاقتصاد، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، تم الاطلاع عليها يوم 20/03/2025 على الساعة 01:45، عبر الرابط التالي: <https://elearning.univ-eloued.dz>

² - كيندة حامد التركاوي، تعريف الاقتصاد، مقالة منشورة في موقع الألوكة الثقافية، بتاريخ 16/11/2015، تم الاطلاع عليه يوم 20/03/2025 على الساعة 01:45، عبر الرابط التالي: <https://www.alukah.net/culture>

³ - المادة 683 من الأمر 75-78 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر، العدد 58، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

استثمارية، بأنه: " كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار".

يستشف من نص المادة أن العقار الاقتصادي يشمل كل أصل عقاري تابع للأملاك الخاصة بالدولة و/أو ملك خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، شريطة أن يكون العقار مهياً قابلاً لاستقبال مشروع استثماري، ومن خلال الفقرة 02 من نفس المادة المذكورة أعلاه بأنه: "كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة مزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله."¹

كما حدد مفهوم المشروع الاستثماري على أنه: " كل اقتناء لأصول مادية أو غير مادية و التي تدخل مباشرة في إطار إنتاج السلع و الخدمات بهدف إنشاء أنشطة جديدة و توسيع القدرات الإنتاجية و/أو إعادة تأهيل أدوات الإنتاج " وهذا ما نصت عليه المادة 04 من قانون الاستثمار رقم 18-22.²

تجب الإشارة، إلى أن أول تنظيم قانوني للعقار الاقتصادي والذي كان يطلق عليه في القوانين السابقة "العقار الصناعي" هو المرسوم رقم 73-45 المؤرخ 18 فيفري 1973، الذي كان تمهيدا لإنشاء المناطق الصناعية، من خلال جمع كافة العناصر المتعلقة بتهيئة هذه المناطق في كافة التراب الوطني، أو تقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن بهدف ترقية المناطق الصناعية.³

وقد كلفت بتهيئة وتسيير هذه المناطق مؤسسات متخصصة التي نشأت عن الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم CADAT الذي أدى دورا بارزا في مجال تهيئة الإقليم و إنجاز المناطق الصناعية⁴ إلى غاية

¹ - المادة 04، القانون 17-23، المصدر السابق.

² - القانون رقم 18-22، المصدر السابق.

³ - كروف خالد، "العقار الاقتصادي كآلية لتعزيز جاذبية الاستثمار بالشراكة في الجزائر"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، المجلد 09، العدد 01، 20 جوان 2024، ص 181.

⁴ - محمودي عبد العزيز، تطور استثمار العقار الصناعي (1962-2023)، الجزء 01، بيت الأفكار، الجزائر، الطبعة الأولى 2024، ص 12 .

1980، ثم استحدث المركز الوطني للدراسات والإنجاز العمراني CNERU بموجب المرسوم التنفيذي 80-276 المؤرخ في 1980/11/25 بعد حل الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم CADAT بهدف إنجاز الدراسات المتعلقة بالمناطق الصناعية، في إطار المخطط الوطني للتنمية الاقتصادية.¹

الفرع الثاني

مكونات العقار الاقتصادي

لتحديد مكونات العقار الاقتصادي، أصدر المشرع الجزائري الأمر 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، الذي قسمه من حيث الأصل إلى ثلاث أقسام.²

أولا : العقارات الاقتصادية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة من الأصل

حددت المادة 02 من القانون 23-17 هذه الأصناف و المتمثلة في :

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، الأراضي المهيأة الواقعة داخل المدن الجديدة، الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية، الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، التي عرفتها الفقرة 03 من المادة 04 من نفس القانون على أنها : "الأمولاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة"³، وهي تلك المؤسسات العمومية التي تم حلها نتيجة عدم قدرتها على تمويل نفسها وتسديد ديونها جراء الأزمة الاقتصادية التي عاشتها الدولة في مطلع التسعينيات.

- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية وهي حسب الفقرة 04 المادة 04 من القانون السالف الذكر: الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية لاسيما تلك: غير مستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر هذا القانون،

¹ - محمودي عبد العزيز ، نفس المرجع ، ص 15 .

² - محمد أمين سلخ وعثمان حويدق ، مكونات العقار الاقتصادي في ظل القانون 23-17 ، الملتقى الوطني حول مستجدات النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار ، جامعة حي فاس المدينة ، 2024/02/05 ، صفحة 5 .

³ - المادة 04 ، القانون 23-17 ، المصدر السابق

وكذلك تلك التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة، الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل في مجتمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسة العمومية أو للدولة وغير لازمة لنشاطاتها، الأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية، وتلك الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة المؤسسة العمومية.

إضافة إلى ذلك، الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرعية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا القانون والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة. إضافة إلى الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري والأراضي الأخرى المهية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وقد استثنى المشرع صراحة مجموعة من أصناف العقارات من مجال تطبيق هذا القانون من خلال نص المادة 03 من القانون 17-23 الأراضي التالية: الأراضي الفلاحية أو ذات الواجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية، الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية، الأراضي الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات، الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية، الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من أعانة الدولة والأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية¹.

ثانيا : العقارات الاقتصادية الخاصة المكتسبة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن

طرق الاقتناء

بموجب المادة 08 فقرة 05 من القانون رقم 17-23 منحت للوكالة صلاحية اكتساب كل عقار مملوك ملكية خاصة شريطة أن يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري، وهو ما أكدته نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 23-486 على أنه وفي حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة

¹ - المادة 03، القانون 17-23، المصدر نفسه،

للدولة، يمكن أن تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باكتساب العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة لفائدة الدولة،¹ مقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار تعده مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا .
وتتجسد عملية الاكتساب بموجب عقد إداري تعده مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا يترتب عنه اندماج العقار المكتسب ضمن الأملاك الخاصة للدولة، حسب ما نصت عليه المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 23-486.

ثالثا: العقار الاقتصادي المكتسب عن طريق حق الشفعة

أجاز المشرع الجزائري ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلال نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-486 على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي، و كذا كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري و متواجد داخل المحيطات والمناطق المهياة وتحدد كيفية تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.²

كما نستشف من خلال استقراء المادة 18 من المرسوم التنفيذي 23-486 التي حددت الأملاك التي تشمل حق الشفعة و هي كل ملك عقاري استفاد منه المتنازل من الدولة أي في السابق، التابع للأملاك الخاصة للدولة ثم تنازلت عنه لصالح المستفيد مهما كان موقعه، أما إذا لم يستفد منه في إطار التنازل وفق الأنظمة السابقة أو النظام الحالي يجب ان يكون العقار متواجد داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و الحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة.³

تمارس الشفعة الإدارية على كل وعاء عقاري اقتصادي مملوك للخواص والمعروض للبيع من طرفهم بعد إخطار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من طرف الموثق، التي أوكلت إليه مهمة تحرير العقد بين

¹ - حنان مزهود، "النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون رقم 23-17"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة-1 الحاج لخضر، المجلد 11، العدد 02، 30 جوان 2024، ص 582.

² - المادة 17، المرسوم التنفيذي 23-486، المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل للتنازل. ج.ر، 30 ديسمبر 2023، العدد 85، ص 8

³ - المادة 18، نفس المرجع.

البائع و المشتري، ويتم ذلك بمقابل و المتمثل في نفس قيمة البيع الذي اتفق عليه البائع والمشتري و يدمج الوعاء العقاري محل حق الشفعة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة وحافظة العقار الاقتصادي¹ وهذا ما جاءت به نص المادة 19 المرسوم التنفيذي 23-486 وتجسد عملية الاكتساب بعقد إداري تعده مصلحة الدولة المختصة إقليميا حسب نص المادة 21 من نفس المرسوم².

المطلب الثاني

الشروط الواجب توافرها في العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

وضع المشرع الجزائري من خلال نص المادة 06 و 04 من القانون 23-17 الذي يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار، مجموعة من الشروط التي يجب توافرها في العقار حتى يصنف ضمن العقار الاقتصادي والتي ذكرت على سبيل الحصر .

بناء على مضمون هذه المواد، سيتم التطرق إلى دراسة هذه الشروط وفقا للفروع الآتية:

- تابعا للأملاك الخاصة للدولة (الفرع الأول) .
- أن يكون غير مخصص وليس في طور التخصيص (الفرع الثاني) .
- أن يكون واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير (الفرع الثالث)
- أن يكون العقار مهينا (الفرع الرابع)³ .

الفرع الأول

أن يكون العقار تابعا للأملاك الخاصة للدولة

صنف المشرع الجزائري من خلال القانون 90-30 المعدل و المتمم و المتعلق بالأملاك الوطنية إلى الأملاك الوطنية العامة و الأملاك الوطنية الخاصة و التي تعبر عن جميع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التابعة للدولة و جماعاتها المحلية (الولاية - البلدية)، و قد اشترط القانون 23-17 بالنسبة

¹ - نورين حسام الدين، "طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة بسكرة، المجلد 12، العدد 2، ص 257

² - المادة 21، المرسوم التنفيذي 23-486، المرجع السابق.

³ - المادة 06، القانون 23-17، المصدر السابق.

للمشاريع الاستثمارية أن يكون العقار الاقتصادي مملوكا للدولة ملكية خاصة دون الجامعات الإقليمية¹، واستثنى هذا القانون بموجب نص المادة 02 مجموعة من الأملاك التي تخرج عن دائرة التطبيق على سبيل الحصر و التي تم ذكرها سابقا².

الفرع الثاني

أن يكون غير مخصص و ليس في طور التخصيص

عرف المشرع الجزائري التخصيص من خلال الفقرة الأولى من المادة 82 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 على أنه: "استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي"³.

و يقصد به: الإجراء التي تقوم به الإدارة العمومية المختصة و المؤهلة قانون بتخصيص ملك عام لأغراض تحقيق المنفعة العامة و يتمثل في وضع آخر للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية تابعة لأحدهما و قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها⁴.

كما أضاف القانون 04-14 المعدل للقانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية من الهيئات المخصص لها الأملاك الوطنية الخاصة على ما سبق ذكره المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و مراكز البحث و التنمية إضافة إلى السلطات الإدارية التخصيص في القانون الجزائري المستقلة.

وفقا لأحكام القانون 23-17 و حتى يكون العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة قبلا لاستقبال مشاريع استثمارية يجب ألا يكون محل تخصيص أو في طور إتمام إجراءات تخصيصية، بمعنى ألا يكون موضعاً أصلاً لدى إحدى الهيئات المذكورة سابقاً ، أو أن يكون قد خصص سابقاً لإحدى الهيئات و تم إلغاء تخصيصه عن طريق إجراء معاكس .

¹ - حنان مزهود ، المرجع السابق ، ص 588 .

² - انظر الصفحة 10 .

³ - قانون، رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، العدد 52، صادر 01 ديسمبر 1990.

⁴ - خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم، مستغانم، 2024/2023، ص 39.

ويقصد بإلغاء التخصيص ذلك الإجراء الذي يثبت أن ملكا من الأملاك الوطنية لم يعد مخصصا للإدارة أو المصلحة المخصص لها، أو لم يستعمل للمهمة التي خصص لها لمدة طويلة.

الفرع الثالث

أن يكون واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير

بمفهوم المادة 20 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فإن القطاعات المعمرة تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينهما و مستحوزات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة ، كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها¹.

أما القطاعات المبرمجة للتعمير فتشمل حسب نص المادة 21 من نفس القانون ، القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

بناء على ما سبق ذكره يجب أن يكون العقار الاقتصادي واقعا ضمن إحدى القطاعات المذكورة أعلاه ، حتى يكون قابلا لتوجيهه لاستقبال مشروع استثماري .

الفرع الرابع

أن يكون العقار مهيبا

بالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون 23-17 يكون العقار الاقتصادي مهيبا عندما يكون مزودا بالطرقات و الشبكات الضرورية المختلفة التي تسمح باستعماله.²

نستشف من نص المادة أن اعتبار العقار مهيباً، يشترط خضوعه لأعمال التجهيز تشمل إنشاء الطرقات و الشبكات الضرورية وفقا لقواعد العامة للتهيئة و التعمير المنصوص عليها في القانون 90-

¹ - المادة 20 من القانون 90-29 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج.ر، العدد 52 ، صادر 01 ديسمبر 1990 .

² - المادة 04 ، قانون 23-17 ، المرجع السابق

29 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹، حيث حددت المواصفات التقنية الواجب توافرها لضمان القابلية للبناء و الاستغلال الآمن والمنظم للعقار، و قد منح المشرع الجزائري صلاحية تهيئة هذا العقار بمقتضى المادة 07 من القانون 17-23 إلى وكالات عمومية متخصصة في مجال العقار الصناعي والحضري والسياحي، وفي هذا الصدد أصدر المشرع مجموعة من النصوص التنظيمية المنشئة لهذه الوكالات وكذا تنظيمها وطرق سيرها حيث:

تتولى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بالتهيئة و الربط الداخلي بالطرقات و الشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية، إضافة إلى إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات².

بينما تتولى الوكالة الوطنية للعقار السياحي بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للأراضي الواقعة في مناطق التوسع و المواقع السياحية³.

أما الوكالة الوطنية للعقار الحضري كلفت تهيئة الأراضي الواقعة داخل محيط المدن الجديدة والأراضي الأخرى⁴، و على خلاف المرسوم التنفيذي للمنظمين للوكالة الوطنية للعقار الصناعي وكذا العقار السياحي حدد المرسوم التنفيذي 23-490 المنظم للوكالة الوطنية للعقار الحضري مفهوما دقيقا للتهيئة الخاصة بالعقار الحضري بحيث عرفها على أنها القيام بتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تشكيل المباني تحويلها لضمان التوازن بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة وبين الحفاظ على البيئة و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي⁵.

¹ القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المصدر السابق

² - المادة 06، المرسوم التنفيذي رقم 23-488، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 24

³ - المادة 05، المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 30

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 23-490، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري و تنظيمها و سيرها، ج.ر، العدد 85، 30 ديسمبر 2023، ص 35

⁵ - حنان مزهود، المرجع السابق، ص 590

المبحث الثاني

الهيئات المكلفة بتهيئة وتنظيم العقار الاقتصادي في ظل قانون 17-23

نظرا لكون الأصول العقارية الاقتصادية تمثل أكثر من مجرد عقارات، باعتبارها المحرك الأساسي للنمو الاقتصادي، ومصدرا مهما للدخل القومي، فضلا عن كونها تشكل بنية تحتية أساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية، كل ذلك دفع بالمشروع الجزائري من خلال مختلف القوانين والمراسيم التنظيمية إلى إنشاء عدة هيئات متخصصة لتسيير العقار وإدارة الموارد العقارية المشكلة للعقار الاقتصادي، وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل من خلال المطالب الآتية:

الوكالات العمومية المختصة في تهيئة العقار الاقتصادي (المطلب الأول)، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الوكالات العمومية المختصة في تهيئة العقار الاقتصادي

تعد الوكالات العمومية المتخصصة في تسيير العقار الاقتصادي حجر الزاوية في تنظيمه و استغلاله كل حسب تخصصها حيث تلعب دورا حيويا في ضمان الاستخدام الأمثل للعقارات الاقتصادية من أجل تحقيق الأهداف التنموية للبلاد وهي الأداة الفاعلة لضمان حسن استغلال العقار وهي كالاتي :
الوكالة الوطنية للعقار الصناعي (الفرع الأول)، الوكالة الوطنية للعقار السياحي (الفرع الثاني)، الوكالة الوطنية للعقار الحضري (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

أنشأت الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، في هذا الصدد سنتطرق إلى تعريف الوكالة، المهام المنوطة بها وتشكيلها:

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي: عرف المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للعقار الصناعي من خلال نص المادة 02 من المرسوم السالف الذكر على أنها: "الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي..... توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة،¹ فالوكالة تعتبر ذات صفة تجارية في علاقتها مع الغير، أما علاقتها مع الدولة فهي خاضعة للقواعد المطبقة على الإدارة وهذا يخضعها لرقابة الدولة وفقا للتشريع² .

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي: من خلال المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23-488 حدد المشرع الجزائري المهام المنوطة بالوكالة على النحو التالي:

- القيام لصالح الدولة ، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة المشكل من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية.
- السهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية .
- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- تسيير و استغلال ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به.
- مسك وتعيين البطاقية الخاصة بالعقار الصناعي وبالمعاملين الاقتصاديين المواطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات .

- حماية العقار الصناعي التي تتولى تسيير مساحته المشتركة و المحافظة عليه

إضافة إلى ذلك فإن الوكالة تحوّل بمفردها أو بشراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات تضم هياكل أو بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات و المستثمرين أيضا إنشاء العقارات للاستخدام الصناعي و التجاري³ .

¹ - المادة 02 ، المرسوم التنفيذي 23-488 ، المرجع السابق

² - صفاء بن موسى و نصيرة غرايسة، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، السداسي الأول 2025، ص 33 .

³ - المادة 06 و 08، المرسوم التنفيذي 23-488، المصدر السابق

كما يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب مشروع منتدب لكل برنامج و عملية مفوضة لها من طرف الدولة ، لا سيما فيما يتعلق بتهيئة و إعادة التأهيل المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و الحظائر التكنولوجية و كل فضاء موجه للنشاط الصناعي ذات الصلة بموضوعها¹.

ثالثا: تشكيل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي : يتولى تسيير الوكالة مجلس الإدارة يدعى في صلب الموضوع "المجلس" ويديرها مدير عام، تحت رئاسة ممثل الوزير المكلف بالصناعة و يتشكل من :

- ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية .
- ممثلين (02) عن الوزير المكلف بالمالية (المديرية العامة للميزانية و المديرية العامة للأموال الوطنية).

- ممثل الوزير المكلف بالطاقة

- ممثل الوزير المكلف بالمواصلات السلكية و اللاسلكية .

- ممثل الوزير المكلف بالصناعة .

- ممثل الوزير المكلف بالسياحة .

- ممثل الوزير المكلف بالبيئة .

- ممثل الوزير الكلف بالمؤسسات المصغرة ،

- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

يمكن أن يستعين مجلس الإدارة بأي شخص مختص من شأنه أن يساعده في المسائل المدرجة في جدول أعماله².

¹ - المادة 09، المرسوم التنفيذي 23-488، نفس المصدر

² - المادة 10 و 11، نفس المصدر

الفرع الثاني

الوكالة الوطنية للعقار السياحي

تطبيقاً لأحكام المادة 07 من القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع لأملاك الدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتحديد تنظيمها وسيرها، في هذا الفرع سنتطرق إلى تحديد تعريف الوكالة، المهام المنوطة بها وتشكيلها:

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي: بالرجوع إلى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر نجد أن المشرع الجزائري قد عرف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بأنها: " مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتدعى في صلب النص الوكالة... تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها الغير... وتوضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة¹ ".

ولا تختلف مهامها كثيراً عن مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ما عدا تلك المتعلقة بالمناطق الصناعية وما يخص العقار الصناعي².

ثانياً: مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي: حدد المشرع الجزائري المهام المنوطة بالوكالة الوطنية للعقار السياحي بمقتضى المواد من 05 إلى 07 وكذا المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489 والتي تتطوع بالمهام الآتية :

– القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة والواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية .

¹ - المادة 02 و 03، المرسوم التنفيذي 23-489، لمصدر السابق

² - صفاء بن موسى و نصيرة غرايسة، المرجع السابق، ص 34

- السهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقاً للتنظيم المعمول به.
- إعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية.
- تحديد وترسيم مناطق التوسع و المواقع السياحية بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وتأهيلها.
- تسيير واستغلال و مراقبة و صيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، طبقاً للتنظيم المعمول به.
- مسك وتعيين البطاقة الخاصة بالعقار السياحي وبالمتعاملين الاقتصاديين المواطنين بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- حماية العقار السياحي الذي يتولى تسيير مساحته المشتركة والمحافظة عليها.
- في إطار تهيئة العقار الاقتصادي، يمكن أن تقوم الوكالة، عند الاقتضاء، بعمليات التهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للأراضي التابعة للأموال الوطنية العمومية وتلك التابعة للخواص، طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما.
- تخول للوكالة تطوير بمفردها أو بموجب شراكة فضاءات نشاطات متعددة الخدمات تضم هياكل و/أو بنايات موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة للمؤسسات و المستثمرين.
- إنشاء العقارات للاستخدام التجاري.
- يمكن أن تؤدي الوكالة مهمة صاحب مشروع منتدب لكل البرامج و/أو العمليات ذات الصلة بنشاطها و التي تكلف بها¹.

ثالثاً: تشكيل الوكالة الوطنية للعقار السياحي: يقوم بتسيير الوكالة مجلس الإدارة ويديرها المدير العام²، تحت رئاسة ممثل الوزير لمكلف بالسياحة و يتشكل من:

— ممثلين (02) عن وزير المالية (المديرية العامة لأموال الدولة و المديرية العامة للميزانية).

¹ - المواد من 05 إلى 07 و المادة 09، المرسوم التنفيذي 23-489، المصدر السابق

² - المادة 10، نفس المصدر

ممثل وزير الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية.

- ممثل الوزير المكلف بالطاقة.

- ممثل الوزير المكلف بالأشغال العمومية.

- ممثل الوزير المكلف بالصناعة.

- ممثل الوزير المكلف بالعمران.

- ممثل الوزير المكلف بالبيئة.

- ممثل الوزير المكلف بالثقافة.

- ممثل الوزير المكلف بالري.

- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يحضر المدير العام اجتماعات المجلس بصوت استشاري، كما يمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص تكون خبرته أو مساهمته ضرورية لأعمال المجلس¹.

الفرع الثالث

الوكالة الوطنية للعقار الحضري

تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري و تحديد تنظيمها و سيرها ، سنستعرض في هذا الفرع تعريف الوكالة ، المهام المنوطة بها و كذا تشكيلها:

أولاً: تعريف الوكالة الوطنية للعقار الحضري: عرفت المادة الأولى (01) من المرسوم السالف الذكر الوكالة بأنها: " مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتدعى في صلب النص الوكالة....توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران و يحدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر"².

¹ - المادة 10، المرسوم التنفيذي 23-489، المصدر السابق

² - المادة 01 و 02، المرسوم التنفيذي 23-490، المرجع السابق

هذه الوكالة و كسابقتها من الوكالات تخضع للقواعد المطبقة الإدارة في علاقتها مع الدولة و تعد تاجرا في علاقتها مع الغير .

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري: حدد المشرع الجزائري المهام الموكلة بالوكالة في المواد من 06 إلى 09 من المرسوم التنفيذي 23-490 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، باعتبار أن العقار الحضري تابع للأملاك الخاصة للدولة واقعا في قطاع معمرة أو مبرمجة للتعمير وقابل لاستقبال مشروع استثماري ، تقوم هذه الوكالة بالمهام التالية:

- تحديد العقار الحضري و تعبئته وتهيئته، طبقا لتوجيهات تهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير وتضمن الوكالة بهذه الصفة من خلال من خلال تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير، تسيير المناطق الموجهة للتعمير على المستوى الوطني

- إشغال التهيئة بغرض إنتاج عقار حضري قابل للبناء مزود بالتهيئة و تراخيص التعمير و خال من أي عائق أو قيود .

- تقوم الوكالة طبقا لتوجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بتحضير الإستراتيجية العقارية لتكوين حافظة عقارية و تضمن زيادة على ذلك مهام البحث و التخطيط و التسيير العقاري الحضري .
كما تكلف الوكالة بـ:

- إجراء جرد عام لإمكانيات العقار الحضري، على أساس أدوات تخطيط تهيئة الإقليم والتعمير المحددة كما ينبغي وفقا لبيانات 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 جديدة¹.

ثالثا: تشكيل الوكالة الوطنية للعقار الحضري: يسيير الوكالة مجلس الإدارة ويديرها مدير عام وتزود بلجنة تقنية ويرأس مجلس الإدارة الوزير المكلف بالعمران أو ممثله ويشكل من¹:

¹ - المواد من 06 إلى 09، المرسوم التنفيذي 23-490 ، المرجع السابق

- ممثل وزير الداخلية و الجامعات المحلية و التهيئة العمرانية .

- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

- ممثلين (02) من مستخدمي الوكالة.

يحضر المدير العام للوكالة اجتماعات مجلس الإدارة بصوت استشاري ، كما يمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص يراه مناسبا لمساعدته في المسائل المرتبطة بنشاطات الوكالة أو المدرجة في جدول الأعمال ، تتولى أمانة مجلس الإدارة مصالح الوكالة و يعد مجلس الإدارة نظامه الداخلي و يصادق عليه خلال اجتماعه الأول.

المطلب الثاني

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

في إطار تطوير الترسنة القانونية الموجه للاستثمار وكذا الهياكل والأجهزة المنظمة له، أقر المشرع الجزائري إعادة النظر في قانون الاستثمار من خلال ضبط المفاهيم المرتبطة به، استحدث المشرع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها من الهيئات الأكثر فاعلية في ترقية، توجيه و مراقبة الاستثمار وكذا جميع الأعمال المتعلقة به.

وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (الفرع الأول)، آليات اكتساب الوكالة للعقار الاقتصادي (الفرع الثاني)، دور الوكالة في تنظيم العقار الاقتصادي (الفرع الثالث).

الفرع الأول

مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

عمد المشرع الجزائري على استحداث منظومة قانونية جديدة تهدف إلى ترقية الاستثمار و جلب فاعلين على غرار إنشاء هيكل قانوني مستقل تحت تسمية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و لتحديد مفهومها سوف نتطرق من خلال هذا الفرع أولا تعريفها ثانيا تشكيلها و ثالثا طبيعتها القانونية .

¹ - المادة 18 و 19، المرسوم التنفيذي 23-490، المرجع السابق

أولاً: تعريف الوكالة : جاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 22-298 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المعدل والمتمم وطبقاً لأحكام قانون 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 إلى استبدال تسميتها تدعى في صلب النص "الوكالة"، حيث عرفت هذه الأخيرة الوكالة على أنها: "مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع الشخصية المعنوية و الاستقلال المالي".¹ توضع تحت وصاية الوزير الأول.

مقرها حسب نص المادة 03 من نفس المرسوم بمدينة الجزائر.

ثانياً: تشكيلة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

يدير الوكالة مجلس الإدارة و يسيروها مدير عام.

يحدد التنظيم الداخلي للوكالة و شبائيكها الوحيدة الذي يقترحه المدير العام ويصادق عليه مجلس الإدارة بموجب قرار مشترك بين السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية وتحدد المناصب الضرورية لسير الوكالة بموجب قرار مشترك بين السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.

يتشكل مجلس الإدارة حسب نص المادة 07 من ذات المرسوم من:

- ممثل الوزير الأول، رئيساً.
- ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية .
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- ممثل الوزير المكلف بالمالية .
- ممثل الوزير المكلف بالاستثمار .
- ممثل الوزير المكلف بالتجارة .
- ممثل بنك الجزائر .

¹ - المادة 02، المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، ج.ر، العدد 60، المؤرخة في 18 سبتمبر 2022، ص 6

كما يمكن لمجلس الإدارة الاستعانة بأي شخص تكون خبرته أو مساهمته ضرورية لأعمال المجلس ويتولى المدير العام للوكالة أمانة المجلس¹.

ثالثا: الطبيعة القانونية للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

من أجل تحديد الطبيعة القانونية للوكالة سيتم التطرق إليها أولا باعتبارها شخص معنوي عام وثانيا باعتبارها شخص مرفقي و إداري.

أ – **الوكالة شخص معنوي:** إن الاعتراف بالشخصية العامة للوكالة يترتب عليها عدة آثار نذكر منها :

1 – الذمة المالية: حسب نص المادة 02 من المرسوم المذكور أعلاه تتمتعها بذمة مالية مستقلة تتجسد بوجود ميزانية مستقلة تشمل الإيرادات والنفقات المخصصة والواقعة على عاتقها وهذا ما جاءت به المادة 30 من نفس المرسوم².

2 – الأهلية القانونية: تتمتع الوكالة بالأهلية القانونية مما يمنحها الحق في التقاضي والتعاقد وهذا في مجال نشاطها ونطاق الغرض الذي أنشأت من أجله.

3- المواطن: تستقل الوكالة بموطنها و الذي هو مكان تواجدها و نشاطها الإداري و المالي ، مما يتيح للقاضي اللجوء وتحديد الجهة المختصة في حالة حدوث نزاع فهو يحدد جنسيتها ونطاقها على المستوى المركزي واللامركزي³.

4 – وجود نائب يعبر عن إرادتها: حسب نص المادة 05 المرسوم التنفيذي 22-298 نجد أن المشرع الجزائري قد كلف المدير العام على انه المسؤول عن سير الوكالة.

5 – الحق في التقاضي: بالرجوع على نص المادة 13 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه نجد أن المدير العام يمارس إدارة جميع مصالح الوكالة ويتصرف باسمها و يمثلها أمام القضاء وفي أعمال الحياة المدنية¹.

¹ – المادة 07 ، المرسوم التنفيذي 22-298 ، المصدر السابق

² – المادة 02، المصدر نفسه

³ – بلكبير صفاء و براهمي نادية ، النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، مذكرة ماستر، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2024/2023 ، ص 11

أ - الوكالة شخص مرفقي وإداري:

1 - مؤسسة إدارية ووطنية: تصنف الوكالة ضمن المرافق العامة ذات الطابع الوطني وهذا لارتباطها بالشخصية المعنوية كما أنها تغير تسميتها إلى الوكالة الجزائرية يدل على أنها مرفق ذات طابع وطني .

2 - خضوع الوكالة للوصايا الإدارية: تخضع للرقابة الوصائية وفقا لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 22-298 بحث تكون تحت إشراف الوزير الأول وتنقسم إلى الرقابة على الأشخاص والرقابة على الأعمال:

أ - الرقابة على الأشخاص: تتولى السلطات الوصية تعيين أعضاء مجلس الإدارة لمدة 03 قابلة للتجديد ويعتبر التعيين أحد الصور الجلية لرقابة السلطات الوصائية على الأشخاص .

أ - الرقابة على الأعمال: تستعمل السلطة الوصية كل من التصريح والتصديق والإلغاء كأسلوب للرقابة على الأعمال ويظهر ذلك من خلال حتمية استشارة المدير العام للوكالة إلى كل من مجلس الإدارة والسلطة الوصية قبل إقدامها على إبرام أي اتفاقه أو اتفاق مع مختلف الجهات الأجنبية أو الوطنية².

الفرع الثاني

آليات اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقار الاقتصادي

يعد تكوين حافظة العقار الاقتصادي مرحلة أولية تقوم به الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حيث أجاز المشرع اكتساب وإدراج العقار الاقتصادي ذو الملكية الخاصة ضمن هذه الحافظة والتنسيق مع القطاعات المعنية من أجل توجيهها وتميئتها من طرف الوكالات المتخصصة من أجل منح الامتياز³.

وأصدر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي 23-486 الذي نظم من خلاله شروط و كفاءات اكتساب الوكالة للعقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة، ويتم ذلك إما بالطريق العادية أو بالطريق الغير عادية.

¹ - المادة 13، المرسوم التنفيذي 22-298، المصدر السابق

² - بلكبير صفاء و براهيمى نادية، المرجع السابق، ص 15.

³ - المادة 08، القانون 23-17، المصدر السابق .

أولاً: الطريق العادي في الاكتساب

هو أول طريق نضمه المشرع الجزائري للوكالة باقتناء العقار من مالكة الأصلي بموجب عقد بيع، مثله مثل باقي العقود المعروفة في القانون المدني، حيث تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتحديد الوعاء وتعريفه عن طريق الوكالات المختصة¹ ويحدد سعره بحيث يعادل القيمة التجارية التي تحددها مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً وهذا عملاً بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 23-486، كما اشترطت المادة 16 من نفس المرسوم توفر الاعتماد الضرورية².

في حالة اتفاق المالك والوكالة على إتمام عقد البيع يتم إرساله إلى مديرية أملاك الدولة، من أجل إفراغه في قالب رسمي³ ليتم بعدها إشهار العقد حسب نص المادة 793 التي ألزمت كل متعاقد بإخضاع العقار لعملية الإشهار⁴.

أولاً: الطريق غير العادي في الاكتساب

إن اكتساب الوكالة الجزائرية للعقار الاقتصادي لا يقتصر على الطريق العادية، إنما أجاز المشرع للوكالة طرق أخرى لاكتساب العقار من خلال المرسوم التنفيذي 23-486 والنصوص القانونية وهي كالآتي:

أ - الشفعة الإدارية: عرف المشرع الجزائري الشفعة بصورة عامة من خلال المادة 794 من القانون المدني، بأنها الرخص التي تمكن الشفيع من الحلول محل المشتري في اقتناء العقار المعروض للبيع، في حين لم يضع أي تعريف للشفعة الإدارية ضمن نصوص القانون⁵، غير أنه وفي إطار تكوين حافظة العقار الاقتصادي بصفة أساسية وحماية العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من المضاربة والزيادة في أسعاره، أقر المشرع بالشفعة الإدارية في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-486 والتي

¹ - نورين حسام الدين، المرجع السابق، ص 235

² - المادة 14 و 16، المرسوم التنفيذي 23-486، المصدر السابق .

³ - المادة 15، نفس المصدر

⁴ - المادة 793، الأمر 75-78 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق، ص 131

⁵ - نورين حسام الدين، المرجع السابق، ص 237

خص بها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دون غيرها¹. حيث منحها سلطة ممارستها على أي عقار يصنف على أنه ذو طابع اقتصادي .

بعد تلقي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إخطار من طرف الموثق بوجود تصرف على أحد العقارات الاقتصادية، تباشر بناء على الصلاحيات الممنوحة لها بإرسال إعدار برغبة الوكالة بأخذ العقار محل البيع بالشفعة الإدارية بموجب عقد رسمي، يجب على الوكالة إيداع المبلغ المقترح من طرف الدولة أمام الموثق الذي يتولى تحرير العقد في أجل 30 يوم من تاريخ الأعدار المرسل للطرفين، إضافة إلى أن حق الدولة يصبح ثابتا بقوة القانون بعد مباشرتها للشفعة الإدارية على العقار، دون الحاجة إلى القضاء من أجل تثبيته².

ب - نزع الملكية للمنفعة العامة: جاء في نص المادة 02 من القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية بأنه إجراء استثنائي لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، لا يتم إلا إذا أدى انتهاج جميع الوسائل الأخرى على نتائج سلبية³، حيث نجد أن المشرع لم يقرر أو تحديد المنفعة العامة بل ترك إثبات المنفعة العامة على عاتق الهيئة الإدارية التي تريد مباشرة هذا الإجراء، فبعد تحديد الأملاك والحقوق العقارية تباشر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إجراءات نزع الملكية واستنفاد آجال الطعن والتي حددها المواد من 16 إلى 26 من نفس القانون، تصدر الوكالة الملاك بقرار النزع ويسجل في سجل القرارات الإدارية على مستوى الهيئة المصدرة مع قيمة التعويض ثم يتم شهر القرار بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وبالتالي يدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة⁴.

الفرع الثالث

دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تنظيم العقار الاقتصادي

تعتمد الدولة إلى هيئات متخصصة تعمل على جرد العقار، مسحه ومنحه إلى مستحقيه، كما ضم المشرع الجزائري لجنة مساعدة من خلال إصداره للمرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي

¹ - المادة 17، المرسوم التنفيذي 23-486، المصدر السابق

² - نورين حسام الدين، المرجع السابق، ص 240

³ - المادة 02، القانون 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج.ر، العدد 21، المؤرخة في 08 ماي 1991، ص 694

⁴ - المادة 28، المصدر نفسه

2010، الذي يهدف إلى تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات و ضبط العقار وتشكيلتها وسيرها وتدعي في صلب النص للجنة¹.

غير أن المشرع الجزائري في قانون 17-23 اعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الوحيدة المكلفة بتوجيه الاستثمار و منحه و تسيير، في هذا الصدد سنستعرض في هذا الفرع دور الوكالة من خلال:

أولاً: منح العقار الاقتصادي

تمنح الأوعية العقارية للمستثمرين الوطنيين و الأجانب كحق من أجل تجسيد مشاريعهم و هذا استناداً لنص المادة 06 من القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار²، ويمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقاً لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم³.

ثانياً: تسيير المنصة الرقمية

من أجل ترقية الاستثمار و عصنة إدارته، استحدث المشرع الجزائري المنصة الرقمية بموجب القانون 23 من القانون 18-22 يسند تسييرها إلى الوكالة⁴، هذا وقد عرفها في المادة 27 من المرسوم التنفيذي 22-298 على أنها: "الأداة الالكترونية لتوجيه الاستثمارات و مرافقتها و متابعتها منذ تسجيلها و خلال فترة استغلالها."⁵

هذه الأخيرة تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لا سيما فرص الاستثمار في الجزائر و العرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة وتسمح هذه المنصة الرقمية

¹ - المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 04، المؤرخة في 12 سبتمبر 2010.

² - المادة 06، القانون رقم 18-22 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار، ج.ر.ج.ج.، العدد 50، المؤرخة في 2022/07/28، ص 6

³ - المادة 14، القانون 17-23، المصدر السابق

⁴ - المادة 23، القانون 18-22، المصدر السابق

⁵ - المادة 27، المرسوم التنفيذي 22 - 298، المصدر السابق

المتصلة بيننا بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الاستثمارية بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات والقيام بواسطة العنكبوتية بجميع الإجراءات المتصلة بالاستثمار¹.

وعلى العموم تهدف المنصة الرقمية إلى:

- ترقية عملية الاتصال و التواصل بين المستثمر و الشريك الاقتصادي
 - السرعة و الفعالية في دراسة و معالجة ملفات الاستثمار
 - إضفاء الشفافية على جميع المعاملات المتعلقة بالاستثمار
 - تسهيل متابعة المستثمرين لملفاتهم الاستثمارية دون عناء التنقل
 - المساهمة في تقديم خدمة عامة نوعية تتميز بالسرعة و المردود الجيد
 - جعل المرفق العام أكثر ولوجا وإتاحة من قبل المستثمرين
 - تنظيم التعاون الفعال بين الخدمات الإدارية المشاركة في الاستثمار
 - المساعد و تسهيل تبادل المعلومات بين أعوان الإدارة و الهيئات المسؤولة على الاستثمار².
- وبالرجوع إلى موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار نجد أنه تم توضيح مراحل عملية التسجيل التي يقوم بها المستثمر عبر المنصة بحيث يقوم هذا الأخير بفتح حساب خاص على المنصة من أجل تمكين المستثمر من تسجيل مشروعه الاستثماري والاستفادة من الضمانات والتحفيزات، خاصة تلك التي نص عليها القانون 23-17 بحيث تم تخصيص عبر المنصة خانة يمكن للمستثمر من خلالها تقديم طلب للحصول على العقار³.

من أجل ذلك أحال قانون الاستثمار كفييات تنظيم المنصة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لتنظيم الاستثمار ضمن الباب الثالث تحت عنوان المنصة الرقمية

¹ - صفاء بن موسى و نصيرة غرايسة، المرجع السابق، ص 32

² - عمارة حاتم وبن صالحة صابر، "المنصة الرقمية آلية جديدة لتسيير الوفرة العقارية في ظل قانون 23-17"، المجلة العربية للأبحاث و الدراسات في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد 16 ، العدد 04 ، 15 جويلية 2024 ، ص 95

³ - طارق خنوش وبركات عماد الدين، "آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل قانون 23-17 المحدد لشروط و كفييات منح العقار الاقتصادي"، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية ، آفلو ، المجلد 07، العدد، 20 ماي 2024، ص 659

للمستثمر، هذا و قد وضحت المادة 28 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر المهام المنوطة بالوكالة والتي نذكرها بالمختصر كما يلي :

- التكفل بعملية إنشاء الشركات والاستثمارات وتبسيطها وتسهيلها
- ضمان الشفافية في التعامل و تحسين التواصل و الإعلام.
- الإسراع في معالجة ملفات المستثمرين و تحسين الأداء العام¹.

ثالثا: تسيير العقار الاقتصادي

إن التسهيل في الحصول على الأوعية العقارية من أهم العوامل التي تستقطب المستثمرين ونظرا لأهميتها عمد المشرع الجزائري إلى وضع قوانين متعاقبة متعلقة بطريقة وشروط استغلالها حتى وصل إلى آلية جديدة ألا وهي عقد الامتياز والذي اعتمد في منح العقار الصناعي في قانون 04-08 ، لكن مع قانون 17-23 أصبح أسلوب منح العقار بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل. هذا وقد كلفت الوكالة عبر شباكها الوحيد و بتفويض من الدولة بتسيير حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه².

كما أزم المشرع من خلال نص المادة 11 من القانون 17-23 الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتوجيه العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة، الذي منح لها تفويض بتسييره بموجب هذا القانون.

ثالثا: متابعة العقار الاقتصادي

في مقابل ما تقدمه الوكالة من خدمات ينبغي أن تكون مراقبة ومتابعة حتى يتسنى تحقيق الغاية من هذه الاستثمارات والتأكد من احترام الالتزامات المتفق عليها، هذا تقوم الوكالة بإعداد تقرير كل (03) أشهر عن حصيلة النشاطات إضافة إلى التقرير السنوي يرسل إلى الوزير الأول، حسب نص المادة 10 من القانون السالف الذكر.

كما تقوم الوكالة بمتابعة مدى استعمال و استغلال هذا العقار وفقا بدفتر الأعباء و لا سيما: -عدم تغيير وجهته أو استعماله لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء إلا بترخيص منها.

¹ - صفاء بن موسى و نصيرة غرايسة، المرجع السابق، ص 33 .

² - المادة 08، القانون 17-23، المصدر نفسه.

- إنجاز المشاريع في الآجال المحددة .
 - تسديد الأتاوى الإيجارية السنوية المستحقة و أعباء التسيير .
 - التوجهات الإستراتيجية و تأثيرها على التنمية .
 - الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار .
- هذا وللوكالة الحق في فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية، في حالة إخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء.

رابعاً: تطهير العقار

في إطار متابعة و تطهير المشاريع الاستثمارية التي رخص من اجلها الامتياز قبل صدور هذا القانون، حيث تشكل لجنة بموجب قرار صادر من الوالي لمتابعة و تطهير المشاريع التي بلغت نسبتها 20 % على الأقل¹.

كما نستخلص من نص المادة 23 من القانون 23-17 أنه يمكن للوكالة الجزائرية للاستثمار أن تمارس باسم الدولة حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي أو على كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص يكون قبلاً لاحتضان مشروع استثماري².

هذا و جاء في النص المادة 24 من نفس القانون تشكيل لجنة المتابعة التي يرأسها الوالي والتي تتكون من:

- رئيس المجلس الولائي أو ممثله
- رئيس المجلس البلدي، للبلدية التي يقع الاستثمار ضمن إقليمها أو ممثله
- ممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
- مديرية أملاك الدولة

¹ - جمال بوسنة، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و دورها في حوكمة العقار الاقتصادي"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، جامعة الأغواط، المجلد 08، العدد 01، 10 جوان 2024، ص 604.

² - المادة 23، القانون 23-17 المصدر السابق.

- مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري
- مدير الصناعة
- مدير التعمير و البناء
- مدير السياحة
- مدير المصالح الفلاحية
- مدير الطاقة و المناجم¹

¹ - المادة 24، القانون 17-23، المصدر السابق.

يتضح من خلال ما سبق، أن العقار الاقتصادي لا يعد مجرد وعاء مادي مخصص للنشاطات الاستثمارية بل عنصر استراتيجي في بناء قاعدة تنموية مستدامة وقد أفرز تطور الإطار القانوني المنظم له في الجزائر مسارا متدرجا اتسم بالتعديلات المتكررة، بهدف التكيف مع متطلبات الاقتصاد الوطني.

يمثل القانون 17-23 و كذا المراسيم المنظمة التي تلتها آخر هذه المحطات القانونية حيث جاءت لتسد ثغرات سابقة وتؤسس لمرحلة جديدة قوامها الشفافية، النجاعة والمردودية في تسيير العقار الاقتصادي، كما شكل هذا الإطار القانوني تحولا نوعيا من خلال إرساء منظومة مؤسسية جديدة عبر إنشاء مختلف الوكالات التي تطلع بتسيير، تهيئة، تخصيص ومنح العقار الاقتصادي بمختلف أشكاله.

إن التمكن من هذا الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي يعد خطوة أساسية لفهم التحديات التي تواجه الاستثمار في الجزائر بشكل عام والعقار الاقتصادي بشكل خاص.

وفي ظل دراسة هذا الإطار القانوني المنظم للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار يبرز الامتياز كآلية وحيدة وأداة لمنح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار حيث تمثل الصيغة القانونية المعتمدة من قبل الدولة لضمان عقلائي و فعال لهذا المورد العمومي، والتي ستكون محل دراسة الفصل الموالي.

الفصل الثاني

الآلية القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي في

ظل القانون 17-23

سعيًا منه إلى وضع ركائز أساسية لضبط تسيير العقار الاقتصادي، عمد المشرع الجزائري إلى وضع إطار قانوني منظم لشروط وكيفيات منح واستغلال العقار الاقتصادي من طرف المستثمرين وفي هذا السياق صدر القانون رقم 17-23 وكذا المراسيم التنفيذية ذات الصلة والمذكورة سابقا، من أجل إرساء آلية قانونية تهدف إلى ضمان تسيير عقلائي وشفاف لهذا المورد الحيوي.

وتتمثل هذه الآلية في نظام الامتياز القابل للتنازل كآلية وحيدة والتي تمنح للمستثمر إمكانية استغلال العقار الاقتصادي، وفق إجراءات محددة، مع إمكانية التحويل إلى التنازل التي نظمها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 23-487 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث نص على الشروط الواجب توافرها لإبرام عقد الامتياز، مرورًا بإجراءات تحويله إلى الامتياز، وصولًا إلى انقضاء هذا العقد، كما حدد الآثار المترتبة عنه من حيث حقوق و التزامات أطراف العقد.

ومن أجل هذا، سيتم التطرق في هذا الفصل إلى دراسة وتحليل هذه الآلية من خلال مبحثين، أسلوب الامتياز القابل للتنازل كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي (المبحث الأول)، آثار عقد الامتياز على العقار الاقتصادي (المبحث الثاني).

المبحث الأول

أسلوب الامتياز القابل للتنازل كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي

سعى المشرع الجزائري ومن خلال القانون 17-23، إلى تحديد الكيفيات التي يتم بموجبها منح العقار الاقتصادي، عن طريق عقد الامتياز، باعتباره الإطار التعاقدية الذي يربط بين الدولة ممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستثمر، حيث يحدد هذا النمط التعاقدية حقوق، واجبات الطرفين ومدة الاستغلال، إذ يندرج ضمن هذا المبحث مطلبين، مفهوم الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي (المطلب الأول)، إجراءات منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز القابل للتنازل (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي

يعد عقد الامتياز من أنجع الوسائل القانونية التي تبنتها الدولة لإدارة ممتلكاتها الخاصة وقد حدده المشرع الجزائري كآلية وحيدة لاستغلال العقار الاقتصادي ولعل المشرع سعى من خلال اختيار هذه الصيغة كآلية وحيدة لمنح العقار، لما يحققه من توازن بين حماية الأملاك العمومية من جهة وضمان الاستغلال الفعلي للعقار من جهة أخرى، لكن قبل الحديث عنها كآلية، يتعين علينا تحديد مفهوم عقد الامتياز وهو ما سنتطرق إليه في هذا المطلب من خلال تعريفه وتحديد طبيعته القانونية (الفرع الأول)، أركان إبرام عقد الامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف عقد الامتياز وتحديد طبيعته القانونية

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف عقد الامتياز (أولاً)، ثم تحديد طبيعته القانونية (ثانياً).

أولاً: تعريف عقد الامتياز

لتحديد المقصود بعقد الامتياز لابد من تناول تعريف من جوانبه الثلاث: القانوني، الفقهي والقضائي.

أ- **التعريف القانوني:** عرف عقد الامتياز في الفقرة التمهيديّة لدفتر الشروط النموذجي الذي جاء به المرسوم رقم 152-09 على انه اتفاق محدد المدة، غرضه الانتفاع من عقار واقع في الأملاك العقارية الخاصة بالدولة من اجل استغلاله كمشروع استثماري¹.

كما عرفت المادة 64 مكرر من القانون 14-08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، عقد الامتياز على أنه: "العقد الذي بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة عقد الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي وتمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة."² ووفقا لأحكام القانون 17-23 والمراسيم المنظمة له يمكن تعريف عقد الامتياز بأنه: "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة للمستثمر الخاضع للقانون الخاص المتعلق بالاستثمار والذي ينجز مشروعاً استثمارياً، الحق في استغلال العقار التابع للدول إضافة إلى الأملاك السطحية له، وفقاً لدفتر الشروط مقابل إتاوات سنوية لمدة 33 سنة قابلة لتجديد."³

ب- **التعريف الفقهي:** وردت تعاريف فقهيّة عديدة متعلقة بعقد الامتياز وكلها جاءت مرتبطة بعقد الامتياز التقليدي المرتبط بإدارة المرافق العامة، حيث عرفه الدكتور سليمان الطماوي على أنه: "عقد إداري يتولى الملتزم، فرداً كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة، فضلاً عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز"⁴.

كما يعرف على أنه لجوء الإدارة المركزية كانت أو الغير مركزية والتي تسمى مانحة الامتياز إلى إسناد عملية تسيير وإدارة مرافقها العامة إلى شخص طبيعي كان أو معنوي يسمى الملتزم، على نفقته بأمواله وعماله، نظير ما يتقاضاه من رسوم المنتفعين مقابل الخدمات التي يقدمها لهم⁵.

¹ - بن أذينة المجد، المرجع السابق، ص 976.

² - المادة 64 مكرر، قانون 14-08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم لقانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، سابق الذكر

³ - صفاء بن موسى ونصيرة غرايسة، المرجع السابق، ص 16

⁴ - سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإداري (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القاهرة، 2011، ص 106.

⁵ - طارق خنوش وعماد بركات، المرجع السابق، ص 650

كما سبق، نستنتج أن عقد الامتياز عقد إداري، يبرم بين الإدارة والمستثمر وفقا للقواعد الأساسية الضابطة للمرفق والشروط التي تفرضها الإدارة المانحة، بهدف تمكين المستثمر من تسيير المرفق العام بإمكانياته الخاصة، مقابل ما يتقاضاه من أموال مستعملي المرفق.

ج- التعريف القضائي: عرفته محكمة القضاء الإداري المصرية لحكمها الصادر 25 مارس 1956 بقولها: "إن التزام المرافق العامة ليس إلا عقدا إداريا، يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية، وطبقا للشروط التي توضع له، بأداء خدمة عامة للجمهور، و ذلك مقابل التصريح له باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستيلانه على الأرباح...."¹

كما يستخلص من قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 09 مارس 2004 في قضيته رقم 11950 والذي تطرق إلى تعريف عقد الامتياز على أنه: "عقد إداري تمنح بموجبه سلطة الامتياز للمستغل باستغلال مؤقت لعقار تابع لأملاك الوطنية بشكل نهائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه..."²

من خلال هذا القرار نستنتج أن مجلس الدول اعترف بالطابع الإداري والعام لعقد الامتياز، فهو عقد إداري ذو طبيعة خاصة وموضوعه إدارة المرفق العام، لمدة محدد، مع تحمل نفقات المشروع مقابل دفع إتاوة ويتلقى عوضا في شكل رسوم يحصل عليها من المتفاعين.

ثانيا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز

من خلال تعريف عقد الامتياز على العقار الاقتصادي طبقا لأحكام القانون 17-23 نستنتج طبيعته القانونية والتي سنتطرق كالآتي:

أ- عقد الامتياز من العقود الإدارية: عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من العقود الإدارية ما دامت الدولة هي أحد أطرافه ممثلة بالوكالة الجزائرية لترقية

¹ - سليمان الطماوي، المرجع السابق، ص 106.

² - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 11950 الصادر بتاريخ 09 مارس 2004، قضية بين شركة نقل المسافرين ضد رئيس بلدية وهران، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص 212.

الاستثمار تعده مصالح أملاك الدولة بناء على قرار منح الامتياز الصادر من الوكالة¹ وهو ما أكدته نص المادة 14 في فقرتها 07 من القانون 17-23 بأنه عقد إداري تعد إدارة أملاك الدولة، بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مرفقا بدفتر الأعباء².

ب- عقد الامتياز من العقود الشكلية: إن الامتياز لا يتم بمجرد تطابق إرادتين بل يصب في شكل أو قالب قانوني مخصوص يعينه القانون وهو ما نصت عليه المادة 14 فقرة 07 من القانون السالف الذكر، بحيث يحره موظف عمومي يمثل في المدير الولائي لأملاك الدولة³.

ج- عقد الامتياز عقد زمني محدد المدة: على عكس العقود الفورية فإن العقد الزمني يكون الزمن عنصرا جوهريا بحيث يكون هو المقياس الذي يقدر به محل العقد⁴ وباعتبار عقد الامتياز القابل للتحويل من العقود الزمنية، نجد انه يمنح لمدة 33 سنة قبالة للتجديد، لإنجاز مشاريعه استثمارية حسب ما جاء في الفقرة 02 لنص المادة 14 من القانون 17-23، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري⁵.

د- عقد الامتياز عقد يخضع لأحكام العامة للعقود: إن وقوع عقد الامتياز على الأملاك الخاصة لا ينفى ارتباطه بالقانون العام، لأن الإدارة المانحة تتمتع بامتياز السلطة العامة والتي تتجلى من خلال الشروط التنظيمية التي تضعها، أما مظاهر القانون الخاص حسب ما هو منصوص عليه في المادة 106 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم فإنه: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه و لا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو لأسباب التي يقرها القانون⁶"، وتكمن أيضا في ضرورة توافر أركان العقد، المتمثلة في الرضا، المحل والسبب لكنه لا يكفي بهذه الأركان

¹ - لاكرنش مغنية، "عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل للحصول على العقار الاقتصادي"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، العدد 09، 01 جوان 2024، ص 262.

² - المادة 14، القانون 17-23، المصدر السابق

³ - صفاء بن موسى ونصيرة غرايسة، المرجع السابق، ص 17

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 166.

⁵ - المادة 14، القانون 17-23، المصدر السابق.

⁶ - المادة 106، الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

العامّة المعهود بها في العقود الخاصّة بل يضم مجموعة من الشروط المتعلقة بموضوع الامتياز، كمدة العقد ومحل العقد.¹

إن عقد الامتياز عمل قانوني يجمع بين أسلوبي القانون العام والقانون الخاص، فهو من جهة يُعدّ عقداً يخضع للقواعد العامّة للعقود ضمن الشروط والحدود التعاقدية المتفق عليها بين الأطراف، ومن جهة أخرى يُعدّ عقداً إدارياً مشروطاً يخضع لضوابط تنظيمية تضعها السلطة العامّة، وهذا ما يعكس تداخل الطابعين التعاقدية والتنظيمية في هذا النوع من العقود، ولعلّ الحكمة من تحديد طبيعة العقد تكمن في ضمان تحقيق نوعاً من التوازن بين مصلحتين متناقضتين، المصلحة العامّة التي تسعى الإدارة المانحة لتحقيقها والمصلحة الخاصّة التي يسعى صاحب الامتياز إلى تحقيقها لاسيما الفوائد والأرباح.

الفرع الثاني

أركان إبرام عقد الامتياز

عقد الامتياز وكغيره من العقود الإدارية يشترط لصحته توافر الأركان وهي كالتالي: التراضي (أولاً)، المحل (ثانياً)، السبب (ثالثاً)، الشكل (رابعاً).

أولاً: التراضي

طبقاً للقواعد العامّة، فإنه لا يتم إبرام أي عقد، إلا إذا تلاقى إيجاب وقبول من الإدارة والمتعاقد معها، فذلك جوهر الرابطة التعاقدية وما يميزها عن تصرف الإدارة عن طريق القرارات الإدارية التي تصدر عن إرادة الإدارة وحدها، كما بتعين أن يكون هذا الرضا سليماً خالياً من عيوب الرضا.²

بمفهوم المادة 59 من القانون المدني يعبر الرضا عن تبادل الطرفين إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية³ ويتمثل الرضا في عقد الامتياز في الإيجاب والقبول الصادر عن طرفي العقد الذي يكون أحدهما، الجهة الإدارية الممثلة في الدولة وهي مانحة العقار الاقتصادي عن طريق تفويض الوكالة الجزائرية للاستثمار وهذا ما نصت عليه المادة 14 من القانون 17-23 والطرف الثاني وهو ما يسمى بالمستثمر وطنياً أو أجنبياً، طبيعياً كان أو معنوياً بمفهوم المادة 05 من قانون الاستثمار 18-22

¹ - صفاء بن موسى ونصيرة غرايسة، المرجع السابق، ص 17

² - سليمان الطماوي، المرجع السابق، ص 370.

³ - المادة 59 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

¹، كما يشترط عنصر الأهلية للمستثمر المتعاقد عملا بالأحكام العامة للقانون المدني لاسيما المادة 40 منه²، إضافة إلى ذلك، فإن سلامة الرضا في عقد الامتياز، تستلزم خلوه من عيوب الرضا المعروفة، والمنصوص عليها في المواد من 81 إلى 91 من القانون المدني وهي الغلط، التدليس، الإكراه، الاستغلال.³

ثانيا: المحل

بالرجوع إلى الأحكام العامة من القانون المدني، نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد تعريفا صريحا لمحل العقد، غير أنه اشترط في محل الالتزام:

- أن يكون شيئا مستقبلا، محققا وغير مستحيل،

- أن يكون معيناً بذاته أو قبلا للتعين،

- أين يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة⁴

وعملا بأحكام القانون 17-23، فإن محل عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل ينصب على العقار التي تلتزم الدولة بمنحه للمستثمر، إضافة إلى إتاوة إيجارية سنوية يدفعها المستثمر طبقا لشرط التنظيم المعمول به وهذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 487-23⁵.

ثالثا: السبب

يقصد بالسبب الباعث الدافع إلى التعاقد (cause impulsive) لا مجرد الغرض المباشر المقصود في العقد (cause finale) وهو أمر نفسي خارج عن العقد يتغير بتغير البواعث⁶.

¹ - لاكلنش مغنية، المرجع السابق، ص 264

² - المادة 40 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

³ - المواد من 81 إلى 91 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

⁴ - الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

⁵ - لاكلنش مغنية، المرجع السابق، ص 264.

⁶ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 473.

حسب ما جاء في مضمون القانون 17-23 يتمثل الباعث في عقد الامتياز في تمكين المستثمر من إنجاز مشروعه الاستثماري وتحقيق الأرباح من جهة وتحقيق الاستثمار تنفيذًا للسياسات العامة للدولة من جهة أخرى.

غير أن السبب في عقد الامتياز تقع عليه بعض القيود، وردت ضمن المرسوم التنفيذي 23-487 نذكر منها: الالتزام باكتتاب المستثمر لدفتر الشروط، إنجاز المشروع الاستثماري في ضل احترام جميع بنوده و شروطه، دفع المستثمر لإتاوة سنوية طبقًا للتشريع المعمول به، إعداد الوكالة لعقد الامتياز في الآجال المحددة¹.

رابعًا: الشكل

إن تطبيق الأحكام العامة للعقود لا تكفي لإبرام عقد الامتياز، فهو لا يتم بمجرد تطابق إرادتين وإنما يشترط صبه في قالب يعينه القانون، يحرر من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً وهو ما نصت عليه المادة 14 في فقرتها 07 من القانون 17-23²، كما يترتب عن غيابها أو الإخلال بإتباع النموذج القانوني المحدد البطلان المطلق لعقد الامتياز.

المطلب الثاني

إجراءات منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز القابل للتنازل

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات الدقيقة، التي تنظم بتفصيل عملية منح العقار بصيغة الامتياز القابل للتنازل، عبر المرسوم التنفيذي 23-287 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل والتي تمكن المستثمر من الحصول على العقار الاقتصادي، ضمانًا للشفافية والنجاعة وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب، حيث يمكن تقسيم هذه الإجراءات إلى: الإجراءات السابقة لمنح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز (الفرع الأول)، إجراءات منح الامتياز (الفرع الثاني)، انقضاء عقد الامتياز في العقار الاقتصادي (الفرع الثالث).

¹ - ربيعة هواري، "عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 17-23"، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي، مغنية، 2023-2024، ص 29.

² - المادة 14، القانون 17-23، المصدر السابق.

الفرع الأول

الإجراءات السابقة لمنح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز

بمقتضى القانون 17-23 لا يتم البث في إجراءات الامتياز إلا بعد توفر الشروط المتعلقة بالحفاظة العقارية الموجهة للاستثمار والمهيئة من طرف الوكالات العمومية المتخصصة وحدد ذات القانون الإجراءات القانونية لمنح الامتياز كالتالي: إعداد بنك المعطيات (أولاً)، مرحلة الإعلام (ثانياً)، تقديم الطلب (ثالثاً)، دراسة طلب (رابعاً)، البث في الطلب (خامساً)، مرحلة إعداد عقد الامتياز (سادساً).

أولاً: إعداد بنك المعطيات

تلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبائيكها الوحيدة بوضع حيز التنفيذ بنك المعطيات، من خلال جمع وجرد كل المعلومات الخاصة بالأوعية العقارية بالنسبة لكل ولاية والمرسل من طرف مصالح أملاك الدولة والمقدمة من طرف الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية المكلفة بالعقار الاقتصادي، يتكون بنك المعلومات من مجموعة من القوائم التي تشمل الأملاك العقارية ذات الأهمية المشخصة، المحصاة والمسجلة، التي تشكل الاحتياطات العقارية المتوفرة، بعد خضوعها لإجراءات التدقيق في وضعيتها القانونية و وضعيتها بالنظر لأدوات التهيئة والتعمير، إضافة إلى قوائم الأملاك العقارية التي تم تطهيرها بصفة نهائية، بحيث توضع بصفة منتظمة تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، عن طريق محضر يوقع حضورياً بين مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً والمدير الولائي للشباك الوحيد للوكالة¹.

ثانياً: مرحلة الإعلام

عملاً بنص المادة 23 من قانون الاستثمار 18-22 يتم إعلام الراغبين في إنجاز مشاريع استثمارية عن فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري المشكل والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 23-486، المصدر السابق

وكذا الإجراءات ذات الصلة¹، هذا وبناء على بنك المعطيات التابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، يتم نشر قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية وتحدد مدة نشر بثلاثين (30) يوم².

ثالثا: تقديم الطلب

نصت المادة 12 من القانون 17-23 على أن السبيل الوحيد لتقديم طلب المستثمر من العقار الاقتصادي يكون عن طريق التسجيل في المنصة الرقمية المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وينصرف هذا الحكم على كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم بمفهوم قانون الاستثمار، يرغب في الاستفادة من هذا القانون³.

وبالرجوع إلى الفقرة 02 من المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23-487 فإن المشرع الجزائري حدد كيفية تسجيل المترشح لطلبه من خلال ملء عبر المنصة الرقمية الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري والمتمثلة في:

- النشاط المزمع القيام به
- موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه اختياره
- مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع، مبلغ المساهم الخاصة ومبلغ القروض المالية)
- ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع⁴.

رابعا: دراسة الطلب

حدد المشرع الجزائري الآجال التي تتم فيها معالجة طلب المستثمر والرد عليه، بحيث لا يجب أن تتجاوز 15 يوم ابتداء من تاريخ انقضاء أجل النشر، كما وضح من خلال المادة 05 من المرسوم

¹ - المادة 23 من القانون 22-18، المصدر السابق

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 23-487، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، 30 ديسمبر 2023، العدد 85، ص 10.

³ - المادة 12، القانون 23-17، المصدر السابق.

⁴ - المادة 06، المرسوم التنفيذي 23-487، المصدر السابق، ص 10.

التنفيذي 23-487 أنه في حالة ما إذا العقار محل طلب منح الامتياز، واقعا داخل محيط منطقة توسع وموقع سياحي أو منطقة صناعية أو منطقة نشاطات أو حظيرة تكنولوجية أو مدينة جديدة، فإنه يجب تحديد موقع المشروع الاستثماري في ظل احترام دفتر الشروط وتوجيهات رخصة التجزئة المشهورة ومخططات التهيئة المصادق عليها¹.

تم هذه المعالجة بطريقة رقمية عن طريق شبكة تقييم المشاريع وبناء عليه يتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة، حيث يعد لصالحه مقرر مؤقت وفقا للنموذج المرفق بالملحق الثاني بالمرسوم السابق، ويصبح هذا الأخير نهائيا بعد انقضاء أجل الطعن المنصوص عليه في المرسوم الرئاسي 22-296 المؤرخ في 04 سبتمبر 2022 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها².

خامسا: البث في الطلب

بعد دراسة الطلب من طرف الوكالة وقبول هذا الأخير بالرفض لاسيما إذا كان العقار الاقتصادي المختار غير قابل لاحتضان المشروع الاستثماري المراد إنجازه³ وفي حالة الطعن في القرار، يجب على المستثمر إرسال تظلم مسبقا إلى الوكالة بأي وسيلة، وفقا لأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 22-296 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار و سيرها، و هذا في آجال شهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغه القرار، تحت طائلة عدم قبول الطعن ويفصل المدير العام للوكالة في التظلم وذلك في أجل لا يتعدى 15 يوم.

في حالة الرد السلبي على التظلم المبلغ له من طرف الوكالة، يمكن للمتشرح أن يقدم طعنا أمام اللجنة الوطنية للطعون وذلك بإرساله إلى اللجنة عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر مصحوبا بكل الوثائق والمستندات الثبوتية، وفقا للشروط والأحكام المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر⁴.

¹ - المادة 04 و05، المصدر نفسه.

² - صفاء بن موسى ونصيرة غرايسة، المرجع السابق، ص 42.

³ - لاكلنش مغنية، المرجع السابق، ص 269.

⁴ - المادة 07 و08، المرسوم التنفيذي رقم 22-296، المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، المحدد لتشكيلة اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج.ر، العدد 60، 18 سبتمبر 2022، ص 4.

وفي حالة قبول منح الامتياز للمتشرح، يستدعى المستثمر المستفيد من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل، هذا ما جاءت به الفقرة 05 للمادة 09 من المرسوم التنفيذي 23-287 ووفقا للنموذج المرفق بالملحق الرابع بهذا المرسوم¹، كما يترتب على منح الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل دفع المستثمر إتاوة إيجارية سنوية محددة طبقا للتشريع المعمول به، ابتداء من تاريخ دخول المشروع حيز التنفيذ

سادسا: مرحلة إعداد عقد الامتياز

بعد قبول طلب المستثمر واستنفاد آجال الطعن يصدر قرار نهائي بمنح الامتياز عن الوكالة، تطلب هذه الأخيرة من مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد الامتياز² وذلك في أجل 08 أيام من تاريخ استلامها الملف والمتكون من:

- وثيقة الهوية،
- القرار النهائي،
- دفتر الشروط الممضي،
- القانون الأساسي للأشخاص المعنوية،
- السجل التجاري،

وباعتبار عقد الامتياز من العقود الإدارية، يرمي إلى انشاء حق الانتفاع كحق عيني على العقار الاقتصادي، فيجب إشهاره بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري التي يقع بدائرتها العقار محل العقد وهذا ما نصت عليه المادة 16 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري³.

¹ - المادة 09، المرسوم التنفيذي 23-287، المصدر السابق.

² - المادة 14 الفقرة 07، القانون 23-17، المصدر السابق.

³ - المادة 16، الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975، ص 1207.

الفرع الثاني

إجراءات تحويل الامتياز إلى التنازل على العقار الاقتصادي

إضفاء لطابع الشفافية والتدقيق، عمد المشرع الجزائري من خلال القانون 17-23 والمراسيم التنفيذية ذات الصلة إلى وضع مجموعة من الشروط والكيفيات المحددة على سبيل الحصر من أجل تحويل عقد الامتياز إلى التنازل: شروط تحويل الامتياز إلى التنازل (أولا)، كيفية تحويل عقد الامتياز إلى التنازل (ثانيا).

أولا: شروط تحويل الامتياز إلى التنازل

تتمثل هذه الشروط في:

أ- الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري: أقر المشرع الجزائري بإمكانية تحويل عقد الامتياز إلى التنازل بموجب المادة 17 من القانون 17-23 حيث نصت على أنه: "يحول الامتياز على تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بناء على طلب صاحب الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع وطبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعايين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة." ويكرس تحويل الامتياز على التنازل بناء على طلب الوكالة بموجب عقد تعدده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا.¹

ب- الحصول على شهادة المطابقة: يتعين على المستثمر عند الانتهاء من إنجاز مشروعه، استخراج شهادة المطابقة وفقا لأحكام القانون 17-23 والتي يمكن تعريفها على أنها: وثيقة إدارية يتم من خلالها إثبات إنجاز المشروع ومطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وبما تقتضيه الأحكام التشريعية والتنظيمية.²

ج- رفع الرهن العقاري عن حق الانتفاع بالعقار الاقتصادي محل الامتياز: يحول الامتياز لصاحبه (المستثمر) الحق في تأسيس الرهن عن الحق العيني (الحق في الانتفاع) الناتج عنه ولا يخص هذا

¹ - المادة 17، القانون 17-23، المصدر السابق.

² - المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحجير عقود التعمير و تسليمها، ج.ر، العدد 07، 12 فيفري 2015، ص 19.

الرهن القطعة الأرضية محل الامتياز¹، لذلك اشترط المشرع الجزائري من خلال نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-287، رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز، حتى يمكن تحويل الامتياز إلى التنازل².

د- تسديد سعر التنازل: المشرع في تحديده لشروط تحويل التحويل الامتياز إلى التنازل في نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-487 لم يتشترط تحديد السعر لكنه نص على ذلك صراحة في المادة 23 من الملحق الرابع للمرسوم من نفس المرسوم بعنوان "مصاريف التنازل" والتي حدد من خلالها معايير تحديد السعر وهي كالآتي:

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

ثانيا: كيفية تحويل الامتياز إلى التنازل

أ- تقديم الطلب: بمفهوم المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-287 فإن تحويل الامتياز القابل إلى التنازل يتم بناء على طلب من المستفيد إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حين لم يرد أي نص صريح حول تقديم الطلب عبر المنصة الرقمية.

ب- الفصل في طلب التحويل: تختص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالفصل في طلب تحويل الامتياز إلى التنازل، ففي حالة الرفض تلتزم الوكالة بإرجاع العقار إلى الدولة عملا بمقتضيات المادة 11 من القانون 17-23 في فقرتها الثانية⁴، أما في حالة توافر جميع الشروط و قبول الطلب، تجسد عملية التحويل إلى التنازل من طرف الوكالة في اجل ثلاثة (03) أشهر من تاريخ استلام الطلب وتعد مصلحة

¹ - المادة 13 من مرسوم التنفيذي 23-287، المصدر السابق.

² - المادة 15، المصدر نفسه.

³ - المادة 23 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 23-487، المصدر السابق.

⁴ - المادة 11 من القانون 17-23، المصدر السابق

أملاك الدولة العقد المكرس للتنازل بطلب من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوم من تاريخ تحويل الملف إليها¹.

ج- إعداد عقد التنازل: بعد قبول طلب تحويل الامتياز إلى التنازل، يكرسها هذا التحويل بموجب عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد² وذلك في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوم ابتداء من تاريخ تحويل الملف إليها³.

د- إشهار عقد التنازل: عملا بأحكام المادة 193 من القانون المدني فإنه لإتمام نقل الملكية يتوجب شهر العقار محل عقد التنازل، باعتبار هذا الأخير عقدا ناقلا للملكية⁴.

الفرع الثالث

انقضاء عقد الامتياز

عقد الامتياز وكغيره من العقود الإدارية، ينقضي بصور مختلفة وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال هذا الفرع، على النحو التالي: النهاية الطبيعية لعقد الامتياز (أولا)، النهاية الغير طبيعية لعقد الامتياز (ثانيا).

أولا: النهاية الطبيعية لعقد الامتياز

يعتبر الزمن عنصرا أساسيا في تحديد مدة عقد الامتياز و التي حددت قانونا بـ 33 سنة قابلة للتجديد ، حيث أنه خلال هذه المدة لا يجوز لأحد أطراف العقد فسخ هذا الأخير بإرادته المنفردة قبل انقضاء هذه المدة و إلا كان مسؤولا في مواجهة الآخر مما يجعل من الزمن عنصرا أساسيا وحصريا ذلك ما نستخلصه من نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 22-487 التي نصت على التالي: "يمنح العقار

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-487، المصدر السابق

² - المادة 17 الفقرة 03 من القانون 17-23، المصدر السابق

³ - المادة 15 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي 23-487، المصدر السابق

⁴ - المادة 193 من الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المصدر السابق.

الاقتصادي... عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد.....¹

بتحليل نص هذه المادة يتضح المدة الزمنية تتراوح بين حد أدناه ثلاث وثلاثون (33) سنة وحد أقصى بتسعة وتسعون (99) سنة، غير أن المشرع لم يحدد الكيفية التي يتم من خلالها تجديد عقد الامتياز ما إن كان ضمناً أو صريحاً واكتفى بذكر القابلية لتجديد منح الامتياز مرتين، بيد أنه من خلال الفقرة 02 من المادة 16 من المرسوم السالف الذكر أشار فقط إلى تحيين الإتاوة التجارية السنوية استناداً إلى أسعار السوق العقارية في حالة تجديد الامتياز.²

و قد ذهب الباحثون إلى إمكانية التجديد الضمني، لأنهم يرو أن الامتياز تضمن بنداً يميز التجديد الضمني للعقد ما دام أن المرسوم نص على ذلك، إلا إذا صرح أحد المتعاقدين قبل انتهاء مدة العقد بخلاف ذلك، في حين هنالك من يرى بأن تجديد عقد الامتياز يكون صريحاً من قبل المتعاقدين، لأنه لا مجال لتطبيق التجديد الضمني في عقد الامتياز نظراً لطبيعته التي تميزه عن باقي العقود الإدارية الأخرى من جهة ومن جهة أخرى أن التجديد الضمني للعقود لا بد أن يستند لنص صريح، سواء في القانون أو في دفتر الشروط، حسب ما نستشفه من مضمون المرسوم التنفيذي السالف الذكر.³

ثانياً: النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز

قد ينتهي عقد الامتياز بطريقة غير الطبيعية إما باتفاق الطرفين أو بالإرادة المنفردة أو عن طريق الفسخ القضائي.

أ- الفسخ باتفاق الطرفين: بالرجوع إلى المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-487 التي نصت على أن عقد الامتياز يفسخ في أي وقت باتفاق الطرفين، حيث نستشف أن المشرع لم يحدد حالات الفسخ الإتفاقي وترك الأمر مفتوحاً لإرادة الأطراف بحيث يمكن لهم الاتفاق في أي وقت على فسخ العقد الإداري، والمقصود بذلك⁴، اتفاق الدولة والمستثمر على إنهاء عقد الامتياز وفقاً للأحكام

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-487، المصدر السابق.

² - المادة 16، الفقرة 02، المصدر نفسه

³ - خديم عبد القادر، المرجع السابق، ص 85.

⁴ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-487، المصدر السابق.

والتنظيم المعمول بهما وهذا الإجراء مرجعه أحكام القانون المدني لاسيما المادة 120 التي تنص على ما يلي: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون، عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون الحاجة إلى حكم قضائي"¹.

ب- الفسخ بالإرادة المنفردة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: يكون الفسخ بالإرادة المنفردة للوكالة، نتيجة إخلال المستثمر بالتزاماته وذلك قبل انقضاء مدة العقد، كما حدد المشرع حالات الفسخ في المادة 11 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي 23-487 وهي كالآتي:

- بمبادرة من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، إذا لم يحترم المستفيد أحكام المرسوم التنفيذي السالف الذكر وبنود دفتر الشروط وبعد تبليغه بإعذارين (02) من طرف الوكالة، بقيا دون جدوى.

- كل تغيير في وجهة الملك العقاري أو كل استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط، بدون موافقة قبلية.

- كل تغيير للمشرع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها.

- يتم إعداد وتوجيه الإعذار الأول من طرف الوكالة عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز.

- بانقضاء أجل شهرين (02) من تاريخ تبليغ الإعذار المذكور أعلاه وفي حالة تقصير صاحب الامتياز، يوجه له إعذار ثان عن طريق محضر قضائي وبنفس الآجال.

- في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي أو عند إنجاز البناءات في الآجال المحدد وبدون مطابقتها.

كما تعد مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا عقد فسخ الامتياز بناء على قرار الفسخ الصادر عن الوكالة طريق شباكها الوحيد².

ج- الفسخ القضائي: وهو حل الرابطة التعاقدية عن طريق القضاء بناء على طلب أحد أطراف العقد، حيث نجد في مفهوم المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-487، فبعد انقضاء شهرين (02)

¹ - المادة 120 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

² - المادة 11 من الملحق الرابع، المرسوم التنفيذي 23-487، المصدر السابق.

من تاريخ تبليغ الإعدار وفي حالة التقصير أو تعسف من طرف صاحب الامتياز، يبلغ له إعدار ثان عن طريق محضر قضائي وبنفس الآجال وبناء على قرار الفسخ الصادر عن الوكالة تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً بإعداد عقد الفسخ¹.

المبحث الثاني

آثار عقد الامتياز على العقار الاقتصادي

يعد عقد الامتياز في جوهره عقد إداري، يترتب كغيره من العقود جملة من الآثار القانونية، على كلا الطرفين، سواء بالنسبة للدولة الممثلة في الوكالة أو بالنسبة للمستفيد، حيث تتجلى هذه الآثار من خلال الحقوق التي يتمتع بها والالتزامات التي يتعين عليهما احترامها طوال مدة الاستغلال، إذ يهدف هذا المبحث إبراز الأثر العملي والقانوني لعقد الامتياز على أطراف العقد، من خلال تحليل حقوقهما مقابل الالتزامات التي تترتب عليهما مما استدعى تفصيل المبحث إلى مطلبين: آثار عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر (المطلب أول)، آثار عقد الامتياز بالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (المطلب ثاني).

المطلب الأول

آثار عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر

يرتب عقد الامتياز على المستثمر مجموعة من الآثار القانونية، تتلخص في جملة من الالتزامات، التي يتعين عليه احترامها طوال مدة الاستغلال من جهة، مقابل حصوله على مجموعة من الحقوق وهذا ما يدفعنا إلى إبراز الأثر العملي و القانوني لعقد الامتياز على المستثمر، من خلال هذا المطلب و الذي سنفصله كالآتي: حقوق المستثمر (الفرع الأول)، التزامات المستثمر (الفرع ثاني).

الفرع الأول

حقوق المستثمر صاحب الامتياز

يستفيد المستثمر من مجموعة من الحقوق، على إثر إبرامه لعقد الامتياز والتي سنتناولها في هذا الفرع كالآتي: الحق في الحصول على رخصة البناء (أولاً)، الحق في الحصول على رخصة الهدم (ثانياً)، الحق في

¹ صفاء بن موسى ونصيرة غرايسة، المرجع السابق، ص 51.

تأسيس الرهن عن الحق العيني (ثالثا)، الحق في الضمانات والارتفاقات (رابعا)، حق المستثمر في الاستفادة من الامتيازات الممنوحة (خامسا)، الحق في تحويل الامتياز إلى التنازل (سادسا)، الحق في التمسك بنفاذ الامتياز لصالح الورثة (سابعاً).

أولاً: الحق في الحصول على رخصة البناء

تعد رخصة البناء وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، تمنح بموجبه الإدارة لطالبتها الحق في إنشاء مشروعه وهذا بعد التأكد من مراعاته لأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، هذا ما خول للمستثمر الحصول عليه بموجب المادة 13 من المرسوم التنفيذي 23-487 وهو ذات السياق التي جاءت به نص المادة 14 من القانون 17-23 بقولها: "يخول الامتياز لصاحبه الحصول على رخصة البناء"¹.

أولاً: الحق في الحصول على رخصة الهدم

عملا بأحكام المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم².

نستشف من نص المادة أنه ورغم تمتع صاحب الامتياز بسلطتي الاستعمال والاستغلال فإنه لا يستطيع مباشرة أي من أشغال الهدم سواء كانت جزئية أو كلية قبل استصدار رخصة الهدم، التي تسلم له في شكل قرار.

ثالثا: الحق في تأسيس الرهن عن الحق العيني

يمنح الامتياز صاحبه الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه³، حيث لم يحدد نطاق الرهن ولم يشترط أن يكون الرهن لفائدة هيئات معينة بل تركه واسعا، أين يمكن لصاحب الامتياز تأسيسه لأي جهة مقرضة.

كما نستخلص من نص المادة 13 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 23-487 أن الحق العيني الذي يتمتع به صاحب الامتياز لا يخص القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز، أي لا يمكن

¹ - المادة 14 من القانون 17-23، المصدر السابق.

² - المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المصدر السابق، ص 20.

³ - المادة 17، الفقرة 06 من القانون 17-23، المصدر نفسه.

التنفيذ عليها في حالة تخلف المستثمر عن تسديد ديونه عند حلول الآجال، إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي طبقا للكيفيات المحدد في هذا المرسوم¹.

رابعاً: الحق في الضمانات والارتفاقات

نص المشرع الجزائري في إطار حماية العقار الاقتصادي من خلال المادة 04 في الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 23-487 على أن صاحب الامتياز يتمتع بالارتفاقات الإيجابية فقط واستثنى من ذلك السلبية الظاهرة منها أو الخفية أو المنقطعة، التي يمكن أن تثقل الملك العقاري، إلا إذا تدرج ببعضها واعتذر من الأخرى تحت مسؤوليته².

يتبين مما سبق أن صاحب الامتياز يتمتع بالارتفاقات الإيجابية إذا كان العقار محل الامتياز مرتفقاً يضيف قيمة وفائدة للعقار بينما يتحمل الارتفاقات السلبية التي تقلل من قيمته، مما يجعله داعماً للأصل³.

خامساً: حق المستثمر في الاستفادة من الامتيازات الممنوحة

سعت الدولة في مسار الإنعاش الاقتصادي والإصلاح الهيكلي للمؤسسات والنظم التي تضبط النشاط الاستثماري من خلال تقديم الحوافز والتسهيلات وهذا ما نجده في المادة 16 من المرسوم السالف الذكر أن الامتياز يحول إلى تنازل مع خصم الإتاوة المدفوعة بعنوان منح الامتياز⁴.

سادساً: الحق في تحويل الامتياز على التنازل

يحق لصاحب الامتياز وبطلب منه ووفقاً لدفتر الشروط ودخول حيز التنفيذ والحصول على شهادة المطابقة بناء على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة، تحويل الامتياز إلى التنازل وهذا بمفهوم المادة 22 من الملحق الرابع من المرسوم المذكور أعلاه⁵.

¹ - المادة 13، الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 23-487، المصدر السابق.

² - المادة 04، الملحق الرابع، المصدر نفسه.

³ - خربوش ميليندا وعباد منال، العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون رقم 23-17، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محمد أولحاج، البويرة، ص 53.

⁴ - صفاء بن موسى ونصيرة غرايسة، المرجع السابق، ص 45.

⁵ - المادة 22، الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 23-487، المصدر السابق.

سابعا: الحق في التمسك بنفاذ الامتياز لصالح الورثة

أعطى المشرع الجزائري لورثة صاحب الامتياز وفي حالة الوفاة التمسك بنفاذ هذا الحق لصالحهم من خلال نص المادة 18 من القانون 17-23 بقوله: "يستفيد الورثة او ذوي الحقوق من التمسك بنفاذ حق الامتياز لصالحهم في حالة الوفاة"¹.

الفرع الثاني

التزامات المستثمر صاحب الامتياز

سنتطرق في هذا الفرع إلى الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر، في مقابل الحقوق التي يتمتع بها على التفصيل التالي: الالتزام بدفع المستحقات المالية (أولا)، الالتزام باحترام قواعد التعمير والبيئة (ثانيا)

أولا: الالتزام بدفع المستحقات المالية

عملا بنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 23-487 فإنه يترتب على منح الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل دفع المستفيد إتاوة سنوية طبقا للتشريع المعمول به، ابتداء من دخول المشروع حيز الاستغلال²، والغاية من هذا النص مساعدة المستثمر في تخفيف أعباء إنجاز المشروع قبل الشروع الفعلي في مباشرة نشاطه الاستثماري³.

ثانيا: الالتزام باحترام قواعد التعمير والبيئة

ألزم المشرع الجزائري صاحب الامتياز من خلال نص المادة 02 من الملحق الرابع المتضمن دفتر الشروط النموذجي، باحترام قواعد التعمير ومعاييرها، الهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول به وكذا القواعد الخاصة المتضمنة في:

- رخصة التجزئة (المنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات أو الحظيرة التكنولوجية) منها تلك المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تشكل الملك العقاري.

¹ - المادة 18 من القانون 17-23، المصدر السابق.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 23-487، المصدر السابق.

³ - صفاء بن موسى ونصيرة غرايسة، المرجع السابق 46.

- مخطط تهيئة المدينة الجديدة ... المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تشكل الملك العقاري.

- مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع السياحي ل... المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تشكل الملك العقاري.

- أدوات التعمير للملك العقاري (قطعة أرضية، أصل متبقي أو أصل فائض واقعان خارج المحيط والمنطقة المذكورة أعلاه)¹.

ثالثا: الالتزام بتنفيذ العقد شخصيا

إن السلطة المانحة للامتياز تقوم بدراسة حالة المستثمر من عدة جوانب، المالية منها، الفنية الخبرة والكفاءة، غير أن أهم شيء هو قدرة المستثمر على تنفيذ العقد دون الإخلال بجوانب، نظرا لارتباط إنشاء المشاريع الاستثمارية بالتنمية الاقتصادية للدولة وهو ما تسعى إليه، الأمر الذي يجعل الإدارة تولي اهتماما كبيرا للاعتبار الشخصي سواء فيما يتعلق بالمتعاقد أو تنفيذ العقد².

رابعا: الالتزام بإنجاز المشروع في المدة المحددة

من بين البنود المقرر في دفتر الأعباء والتي نص عليها القانون 17-23 في المادة 15 وألزم بها صاحب الامتياز هي إنجاز المشروع في الآجال المحددة، ابتداء من يوم حصوله على رخصة البناء، تحت طائلة سحب حق الامتياز، إما بتقصير منه أو عدم إنجاز المشروع في المدة المحددة في دفتر الشروط، إلا في حالة القوة القاهرة، فيحدد الأجل لمدة أخرى مساوية لتلك التي توقف عنها، كما يمكن للوكالة التدخل في حالة القوة القاهرة لاتخاذ التدابير اللازمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به³.

¹ - المادة 02 من الملحق الرابع، المرسوم التنفيذي 23-487، المصدر السابق.

² - ربيعة هواري، المرجع السابق، ص 50.

³ - صفاء بن موسى ونصيرة غرايسة، المرجع السابق، ص 47.

خامسا: الالتزام بعدم تغيير وجهة المشروع الاستثماري

يلتزم المستثمر بعدم تغيير وجهة العقار أو استعماله كله أو جزء منه، لغير تلك الأغراض التي المدونة في دفتر الأعباء، إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تحت طائلة فسخ عقد الامتياز¹.

سادسا: الالتزام بعدم إيجار القطعة الأرضية محل الامتياز

لا يجوز لصاحب الامتياز خلال مدة الإنجاز لمشروعه الاستثماري تأجير العقار بكل أشكاله أو التنازل عن حقه الامتياز تحت طائلة الفسخ، إلا في حالة القوة القاهرة أو عند استحالة إتمام أشغال المشروع، تؤهل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لاتخاذ الإجراءات المناسبة وفقا لدفتر الأعباء. كما لا يمكن التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية مملوكة في شركة مستفيدة من منح الامتياز على عقار اقتصادي إلا بعد إنجاز المشروع الاستثماري ودخوله حيز الاستغلال².

سابعا: التزامات أخرى

جاءت في نص المادة 10 في الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 23-487³ وتتمثل في:

- مباشرة أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل أقصاه ستة (06) أشهر، ابتداء من الحصول على رخصة البناء.
- تقديم تقرير سداسي للوكالة عن طريق شبكاتها الوحيد، حول مدى تقدم المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط.
- إبلاغ الوكالة عن طريق شبكاتها الوحيد بأي تغيير لأي عنصر يتعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز.

¹ - المادة 15 من القانون 17-23، المصدر السابق.

² - المادة 19 من القانون 17-23، المصدر السابق.

وكذا المادة 07 من الملحق الرابع، المرسوم التنفيذي 23-487، المصدر السابق.

³ - المادة 10 من الملحق الرابع، المصدر نفسه.

- تقديم الوثائق التنظيمية التي تثبت الدخول في الاستغلال كأقصى حد عند انقضاء آجال الإنجاز الممنوحة.

المطلب الثاني

آثار عقد الامتياز بالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

على القدر التي تترتب عليه حقوق والتزامات بالنسبة للمستثمر، على إثر العقد المبرم بين المستثمر والوكالة، تتمتع هذه الأخيرة بمجموعة من الحقوق تمارسها على المستفيد وتقع عليها مجموعة من الالتزامات، التي سنتعرض إليها بالتفصيل من خلال الفرعين التاليين: حقوق الوكالة (الفرع الأول)، التزامات الوكالة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حقوق الوكالة

أعطى المشرع الجزائري من خلال القانون 17-23 الصفة للوكالة من اجل ممارسة بعض الحقوق بغرض الحفاظ على العقار الاقتصادي تمثلت في: حق ملكية الرقبة قبل التنازل (أولاً)، حق الرقابة والإشراف (ثانياً)، حق تعديل شروط العقد وفسخه بإرادتها المنفردة (ثالثاً)

أولاً: حق ملكية الرقبة قبل التنازل¹

باعتبار الوكالة مالكة للعقار فلها كامل الحقوق ما عدا الاستغلال وهذا ما يمثل ضماناً بعدم تسجيل أي تجاوزات على العقار وفي حال حدوث ذلك يمكنها إسقاط حق الامتياز ما لم يتم التنازل². وعملاً بنص المادة 14 من القانون 17-23، يصبح للمستثمر الحق في استغلال العقار لمدة ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد³، فبعد انقضاء هذه المدة إما يحول حق الرقبة للمستثمر المستوفي للشروط أو تسترجعها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

¹ - يقصد بحق الرقبة: ملك العين وأحقية التصرف فيه بالبيع والهبة وغيرها من تصرف المالك في ملكه.

² - صفاء بن موسى و نصيرة غرايسة، المرجع السابق، ص 48.

³ - المادة 14 من القانون 17-23، المصدر السابق.

ثانيا: حق الرقابة والإشراف

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمرافقة ومتابعة المشاريع الاستثمارية من خلال المعايير الميدانية لموقع المشروع والاطلاع على مدى تقد أشغال الإنجاز واحترام المواعيد، لاتصالها بتسيير المرافق العمومية من جهة وعلاقتها بالمستفيد من جهة أخرى ويكون طوال مدة عقد الامتياز على خلاف باقي العقود الإدارية الأخرى، هذا وتقوم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها بمتابعة المشاريع الاستثمارية وتقييمها¹.

كما نصت المادة 24 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، بأن أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي خولها إياها القانون والسلطة الوصية معا، تتولى رقابة الاستعمال للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها، كما تعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية، حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع². إلى التقرير السنوي، يرسل للوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة.

ثالثا: حق تعديل شروط العقد وفسخه بإرادتها المنفردة

في سبيل حماية المصلحة العامة والأملاك الوطنية، منح المشرع الجزائري للوكالة الحق في وضع البنود التعاقدية بإرادتها المنفردة، دون الرجوع إلى المتعاقد ونظرا لطبيعة عقد الامتياز التي تحتوي على مجموعة من الشروط الغير اعتيادية، فإن تعديل العقد يتوقف على تلك البنود التي تسعى من خلالها حماية الأملاك الوطنية والمصلحة العامة، غير أنه لا يمكنها تعديل البنود المالية كالإتاوات، لأنها تؤدي إلى المساس بالتوازن المالي للعقد، مما قد يؤدي بالمستثمر إلى عدم القدرة على أداء التزاماته³.

كما يمكن للوكالة عن طريق شباكها الوحيد فسخ العقد، إذا لم يحترم المستثمر أحكام المرسوم التنفيذي 23-487، وفقا للحالات المنصوص عليها في المادة 11 من الملحق الرابع من نفس القانون.

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10-20، المصدر السابق.

² - المادة 24 من القانون 90-30، المصدر السابق.

³ - نورين حسام الدين، أعمار شريف آسية، "الآثار المترتبة على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عملر ثلجي، المجلد 07، العدد 02، 30 نوفمبر 2023، ص 909.

الفرع الثاني

التزامات الوكالة

بمقابل الحقوق التي ورد ذكرها فيما سبق، تضطلع الوكالة بمجموعة من الالتزامات التي وضعها المشرع قصد مرافقة المشاريع الاقتصادية، نذكرها على النحو التالي: إعداد عقد الامتياز وتسليمه (أولاً)، احترام بنود توفير مناخ استثماري (ثانياً)، التزامات أخرى (ثالثاً).

أولاً: إعداد عقد الامتياز وتسليمه

تقوم المصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً ببناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بتحرير العقد ونشره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، عن طريق شبكاتها الوحيد في أجل خمسة عشر (15) يوم من تاريخ تحويل الملف إليها، طبقاً لأحكام المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-487.¹

ثانياً: احترام بنود توفير مناخ استثماري

بعد إبرام العقد تلتزم الوكالة بتنفيذ التزاماتها واحترام بنود العقد والذي يترتب عن الإخلال بإحدى هذه البنود، قيام المسؤولية التعاقدية، كما تعمل على توفير مناخ مناسب لعملياتها الاستثمارية والذي لا يتحقق دون القيام بتعيين قوانين الاستثمار بما يتوافق مع السياسة العامة الاقتصادية للدولة، ومحاربة المضاربة في العقار الاقتصادي عن طريق تجسيد أساليب قانونية وعقابية في هذا المجال.²

ثالثاً: التزامات أخرى للوكالة: تتمثل في:

- يتعين على الوكالة توفير جميع المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية للمستثمرين وذلك عن طريق البوابة الالكترونية الخاصة بالمستثمر.
- تلزم الوكالة بدراسة الطلبات المودعة من طرف المستثمرين على المنصة الرقمية وفي آجال معقولة.
- تمكين المستثمر المستفيد بعد إتمامه لمشروعه الاستثماري، من تملك البنايات المنجزة بعقد موثق، تلتزم الإدارة بتكريس ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض محل الامتياز.

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-487، المصدر السابق.

² - صفاء بن موسى ونصيرة غرايسة، المرجع السابق، ص 49.

- تلتزم الوكالة بالترخيص للمستثمر المستفيد من تغيير النشاط، في حالة ما إذا كان ذلك يعود بالفائدة على الاقتصاد.

- تلتزم الوكالة بالبث في الطلبات المقدمة من أجل تغيير اسم المستفيد أو تغيير شكل الشركة.

من خلال الدراسة السابقة للآلية القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي، التي جاء بها القانون 17-23، تبني الامتياز كآلية وحيدة، بهدف إعادة تنظيم، منح واستغلال العقار الاقتصادي، متفادي بذلك النمط القديم، إذ يعتبر هذا المنحى بمثابة التدابير التصحيحية للسياسات العامة السابقة، وذلك بغرض تحقيق النجاعة الاقتصادية والحوكمة الرشيدة في تسيير العقار، حيث تعبر آلية الامتياز القابل للتنازل مؤشرا على رغبة الدولة في تعزيز جاذبية المستثمر عبر العقار الاقتصادي وتحسين مناخ الاستثمار. ويظهر هذا جليا من خلال تحديد مفهوم دقيق لعقد الامتياز وإرساء مجموعة من الضوابط والتدابير، التي يتم بموجبها إبرام و تنفيذ العقد، مع تحديد شروط وكيفيات تحويل الامتياز إلى التنازل، هذا وعزز المشرع دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من خلال ضبط دفتر الشروط، المتضمن آجال الاستغلال الفعلي وتحديد حقوق والتزامات التي تقع على كلا الطرفين.

خاتمة

خاتمة

وفي ختام هذه الدراسة التي تم من خلالها استعراض العديد من الجوانب التي عاجلها المشرع المتعلقة بالاستثمار في العقار الاقتصادي، باعتباره يشكل أحد الدعائم الرئيسية للاقتصاد الوطني، حيث بذلت الدولة ولا زالت تبذل جهودا حثيثة لإعادة بناء المنظومة القانونية المنظمة للاستثمار عموما وعلى العقار الاقتصادي خصوصا، بالشكل الذي يسمح لها بتدارك النقائص السابقة وتصحيح المسارات بالقدر الذي يتيح لها تحقيق استغلال أمثل للعقار الاقتصادي، بالتالي استقطاب أنجع للمستثمرين، وطنيين كانوا أو أجانب.

إن القانون 23-17 يعد ترجمة واضحة لإرادة سياسية تصبوا إلى وضع آليات جديدة، عبر إرساء قواعد قانونية واضحة تعد بمثابة تدايير تصحيحية لسياسات سابقة لم ترتقي إلى تطلعات الأهداف المرجوة.

المشرع الجزائري باستحداثه لهماكل جديدة تعنى بتهيئة، تسيير ومنح العقار وتبنيه صيغة الامتياز القابل للتنازل كآلية وحيدة لمنح العقار الاقتصادي، يعد بمثابة سد للثغرات السابقة و صمام الأمان للدولة، في وجه كل محاولات الانحراف للعقار الاقتصادي عن غايته التنموية التي أنشأ من أجلها.

وعليه، نستخلص مما سبق النتائج التالية:

- المشرع الجزائري في تنظيمه للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، وضع عدة نصوص قانونية حدد من خلالها الأوعية العقارية التي تدخل في حدود ومعلم العقار الاقتصادي واستثنى عن نطاق هذا الأخير، الأراضي الفلاحية والأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية وغيرها .
- من أجل تحسين سير حافظة العقار الاقتصادي، استحدث المشرع الجزائري وكالات وطنية (العقار الصناعي، العقار السياحي، العقار الحضري)، التي أوكلت لها مهمة جرد، بتهيئة وتنظيم العقار.
- استحدث المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث تفردت هذه الأخيرة بإدارة، تسيير و منح العقار الاقتصادي عن طريق عقد الامتياز القابل للتنازل.
- تبنى المشرع عقد الامتياز القابل إلى التنازل كآلية وحيدة لمنح العقار الاقتصادي، حيث تفرد بوضع شروط و بنود العقد، الذي أخذ مسار عقود الإذعان، من اجل الحفاظ على الأوعية العقارية من الاستنزاف.

خاتمة

- غير أنه ورغم أهمية الإطار القانوني المستحدث يجب التنبيه إلى أن القانون 23-17 لا يزال حديث النشأة و جاء في ظروف سياسية، اقتصادية، اجتماعية، وطنية ودولية خاصة، مما يجعل من الصعب تقييم فعاليته في تحقيق الأهداف المرجوة، فغياب الدراسات الميدانية و الإحصائية تحول دون معرفة مدى نجاعة هذا الإطار القانوني.
- إذا كان المشرع الجزائري يصبوا من خلال هذا القانون، إلى دعم وجلب أكبر قدر من الاستثمارات الفعالة والخالقة للثروة، لابد أن ننوه إلى أن نجاح الاستثمار لا يتوقف فقط على سلامة الإطار القانوني أو صرامة المراقبة الإدارية وإنما هو أيضا رهين جملة من العوامل المترابطة والمتداخلة، لعل أبرزها مدى التكافؤ والتفاعل المتبادل بين المشروع الاستثماري وبيئته الداخلية والخارجية، إضافة إلى كفاءة مسيريه وجودة مروده البشري في تحقيق الحكامة المؤسسية (gouvernance institutionnelle) و مدى الاستقرار الاقتصادي و المحيط الاجتماعي، زد على ذلك الدور التي تلعبه المرونة في التعامل مع المتغيرات الاقتصادية، والقدرة على التأقلم مع التحديات في مجابهة الرهانات المحلية و الدولية.
- إن الأهداف التي جاء بها القانون 23-17 و المراسيم التنفيذية ذات الصلة، يتطلب مقارنة شاملة لا تقتصر فقط على وضع النصوص وإنما تشمل كذلك محاولة تحسين الأطر القانونية كلما استدعت الضرورة ذلك، فضلا عن وجوب ضمان الانسجام بين الأطر التشريعية والسياسات العامة الاقتصادية.
- من خلال النتائج السابقة الذكر، نشير إلى جملة من الاقتراحات، كالآتي:
- إن الحفاظ على العقار الاقتصادي و حمايته من أشكال التلاعب أو تحويل وجهته، يمر حتما عبر تفعيل روح القانون 23-17، الذي لا يجب أن ينظر إليه كمجرد نص قانوني، بل كأداة إستراتيجية لتأمين مستقبل العقار في الجزائر و ضمان مساهمته الفعلية في تحقيق الأهداف الاقتصادية.
- المواصلة في رقمنة كل الإجراءات الإدارية على جميع الأصعدة و الهياكل، المنوطة بتسيير الاستثمار بشكل عام و العقار الاقتصادي بشكل خاص.

خاتمة

- تأهيل الكفاءات الإدارية والقانونية داخل هياكل تسيير العقار الاقتصادي لامتلاك الخبرة القانونية والإدارية الكافية لتطبيق أحكام القانون 23-17 بشفافية وكفاءة.
 - تطوير آليات الشراكة بين القطاعين العام و الخاص، من خلال وضع إطار قانوني وتنظيمي محدد ومحفز لهذه الشراكة بحيث يساهم في تحسين استغلال العقار الاقتصادي واستقطاب الاستثمارات.
 - المبادرة بتقييم دوري للتشريعات ذات الصلة بالعقار الاقتصادي، ضمانا لفعاليتها و استجابة للتحولات الميدانية.
 - إن مسؤولية حماية العقار لا تقع على عاتق السلطات الإدارية أو الهيئات المكلفة فقط، بل هي مسؤولية جماعية تشمل مختلف الفاعلين على جميع المستويات السياسية، القانونية والاقتصادية، حيث ينتظر من كل فاعل سواء كان مشرعا أو مسؤولا إداريا أو مستثمرا، أن يصون هذا المورد الحيوي.
- إن الأهداف والغايات المرجو تحقيقها في سبيل تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر، تظل وثيقة الصلة بجودة النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، لذا فعلى المشرع المبادرة بإعداد نصوص قانونية تتسم بدقة الصياغة، ووضوح وتناسق الأحكام، لكونها عناصر تحقق الفهم والتفسير السليم للنصوص القانونية وتحقيق الغاية منها، مما يساهم في التطبيق الفعال والناجح لها على أرض الواقع.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ: النصوص القانونية:

1- الدستور :

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر سنة 1996، ج.ر.ج.ج عدد 76، صادر في 08 ديسمبر سنة 1996، معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03، مؤرخ في 10 أبريل سنة 2002، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ج.ج عدد 25، صادر في 14 أبريل 2002، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2008، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ج.ج عدد 63، صادر في 16 نوفمبر سنة 2008، معدل ومتمم بالقانون رقم 16-01، مؤرخ في 06 مارس سنة 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج.ر.ج.ج عدد 14، صادر في 07 مارس سنة 2016، معدل بالتعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020، ج.ر.ج.ج، عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

2- القوانين:

- القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، العدد 52، صادر 01 ديسمبر 1990.

- القانون 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ج.ج، العدد 21، المؤرخة في 08 ماي 1991

- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر. العدد 64، الصادر في 10 أكتوبر 1993.

قائمة المصادر والمراجع

- الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، العدد 49، الصادر في 01 سبتمبر 2008.
- القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر.ج.ج، العدد 44، الصادر في 03 أوت 2008، ص 15، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج، العدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990.
- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 ، المتضمن قانون المالية التكميلي، ج.ر.ج.ج، العدد 40، الصادر في 20 يوليو 2011.
- القانون رقم 18-22 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار، ج.ر.ج.ج، العدد 50، الصادر في 2022/07/28
- قانون 17-23، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الذي يحدد شروط وكفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادر في 16 نوفمبر 2023

3- الأوامر:

- الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج، العدد 58، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975
- الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975
- الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بالاستثمار، العدد 47، ج.ر.ج.ج، الصادرة في 22 أوت 2001.
- الأمر 11-06، المؤرخ في 30 أوت 2006، المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، العدد 53 ، الصادر في 30 أوت 2006.

4- النصوص التنظيمية:

- المرسوم التنفيذي 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج.ر.ج.ج، العدد 04، المؤرخة في 12 سبتمبر 2010
- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج، العدد 07، 12 فيفري 2015
- المرسوم التنفيذي رقم 22-296، المؤرخ في 4 سبتمبر 2022، المحدد لتشكيلة اللجنة العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، ج.ر.ج.ج، العدد 60، 18 سبتمبر 2022
- المرسوم التنفيذي 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج.ر.ج.ج، العدد 60، المؤرخة في 18 سبتمبر 2022
- المرسوم التنفيذي 23-486، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل للتنازل، ج.ر.ج.ج، 30 ديسمبر 2023، العدد 85
- المرسوم التنفيذي 23-487، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، 30 ديسمبر 2023، العدد 85
- المرسوم التنفيذي رقم 23-488، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج.ج، العدد 85، 30 ديسمبر 2023
- المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج.ج، العدد 85، 30 ديسمبر 2023
- المرسوم التنفيذي رقم 23-490، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج.ر.ج.ج، العدد 85، 30 ديسمبر 2023

ثانيا: المراجع

1- المعاجم:

- جماع الكتب الإسلامية، بحث في التثمين العقاري، دون دار النشر، المجلد 1
- المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، الطبعة الرابعة، مصر، 2008.

2- الكتب:

- سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإداري (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القاهرة، 2011
- صفاء بن موسى ونصيرة غرايسة، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، السداسي الأول 2025
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان
- علي فيلاي، نظرية الحق، دار موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- فهمي خليفة الفهداوي، السياسة العامة منظور كلي في البنية والتحليل، دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، 2001، ص33.
- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي (في القانون العقاري الجزائري)، بيت الأفكار، الدار البيضاء، الجزائر، الطبعة 1، 2019
- محمودي عبد العزيز، تطور استثمار العقار الصناعي (1962-2023)، الجزء الأول، بيت الأفكار، الجزائر، الطبعة الأولى 2024

3- الرسائل والمذكرات الجامعية:

- بلكبير صفاء وبراهيمي نادية، النظام القانوني للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية

قائمة المصادر والمراجع

- خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة
ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، مستغانم،
2024/2023
- خربوش ميليندا وعباد منال، العقار الاقتصادي كآلية لإنعاش الاستثمار في ظل القانون رقم
17-23، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة
أكلي محند أولحاج، البويرة
- ربيعة هواري، "عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي وفقا للقانون 17-23"، مذكرة
ماستر، قسم الحقوق، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي، مغنية، 2024-2023
- عميروش منار وعزائزية لبنى، عقد الامتياز في ظل المرسوم التنفيذي رقم 18-199، مذكرة
ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة قلمة، سنة
2021-2020

4- المقالات العلمية:

- بن أوزينة أمجد، "الآليات القانونية المكرسة لاستغلال العقار الاقتصادي في ظل قانون 23-
17، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المركز الجامعي سي الحواس بريكمة، باتنة، المجلد
07، العدد 01، 23 جوان 2024
- جمال بوسته، "الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ودورها في حوكمة العقار الاقتصادي"، المجلة
الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، الأغواط، المجلد 08، العدد 01، 10 مارس 2024
- حنان مزهود، "النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لإنجاز
مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون رقم 17-23"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية،
جامعة باتنة 1-الحاج لخضر، المجلد 11، العدد 02، 30 جوان 2024
- شايب باشا كريمة، "دور قوانين الاستثمار في تنظيم العقار الصناعي"، المجلة الجزائرية للعلوم
القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، المجلد 50، العدد 05، 06 ماي 2013

قائمة المصادر والمراجع

- طارق خنوش وبركات عماد الدين، "آليات تحسين مناخ الاستثمار في ظل قانون 17-23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، آفلو، المجلد 07، العدد 02، 20 ماي 2024
- عمارة حاتم وبن صالحيحة صابر، "المنصة الرقمية آلية جديدة لتسيير الوفرة العقارية في ظل قانون 17-23"، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الإنسانية والاجتماعية، دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد 16، العدد 04، 15 جويلية 2024
- كرفوف خالد، "العقار الاقتصادي كآلية لتعزيز جاذبية الاستثمار بالشراكة في الجزائر"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، المجلد 09، العدد 01، 20 جوان 2024
- لاکرنش مغنية، "عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل للحصول على العقار الاقتصادي"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، الجزائر، العدد 09، 01 جوان 2024
- نورين حسام الدين، أعمر شريف آسية، "الآثار المترتبة على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثليجي، أغواط، المجلد 07، العدد 02، 30 نوفمبر 2023
- نورين حسام الدين، "طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة يسكرة، المجلد 12، العدد 2، 12 أكتوبر 2024
- كيندة حامد التركاوي، تعريف الاقتصاد، مقالة منشورة في موقع الألوكة الثقافية، بتاريخ 2015/11/16، تم الاطلاع عليه يوم 2025/03/20 على الساعة 01:45، عبر الرابط التالي: <https://www.alukah.net/culture>

5- المداخلات في الملتقيات العلمية:

- مُجدّ لمين سلخ وعثمان حويدق، مكونات العقار الاقتصادي في ظل القانون 23-17، الملتقى الوطني حول مستجدات النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار، جامعة حي فاس المدينة، 2024/02/05

6- الاجتهاد القضائي:

- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 11950 الصادر بتاريخ 09 مارس 2004، قضية بين شركة نقل المسافرين ضد رئيس بلدية وهران، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004.

7- المواقع الإلكترونية:

- جديدي رضوى، دروس عبر الخط في مقياس مدخل للاقتصاد، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، تم الاطلاع عليها يوم 20/03/2025 على الساعة 01:45، عبر الرابط التالي: <https://elearning.univ-eloued.dz>

فهرس المحتويات

الشكر

الإهداء

قائمة المختصرات

- 1.....مقدمة
- 9.....الفصل الأول : الإطار المفاهيمي و التنظيمي للعقار الاقتصادي
- 11.....المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي في ظل القانون 17-23
- 11.....المطلب الأول: تعريف العقار الاقتصادي و مكوناته
- 12.....الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي
- 15.....الفرع الثاني: مكونات العقار الاقتصادي
- 18.....المطلب الثاني: الشروط الواجب توافرها في العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار
- 18.....الفرع الأول: أن يكون العقار تابعا للأملاك الخاصة للدولة
- 19.....الفرع الثاني: أن يكون غير مخصص و ليس في طور التخصيص
- 20.....الفرع الثالث: أن يكون واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير
- 20.....الفرع الرابع: أن يكون العقار مهينا
- 22.....المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بتهيئة و تنظيم العقار الاقتصادي في ظل قانون 17-23
- 22.....المطلب الأول: الوكالات العمومي المختصة في تهيئة العقار الاقتصادي

- 22..... الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي
- 25..... الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي
- 27..... الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري
- 29..... المطلب الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
- 29..... الفرع الأول: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
- 32..... الفرع الثاني: آليات اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقار الاقتصادي
- 34..... الفرع الثالث: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في تنظيم العقار الاقتصادي
- 41..... الفصل الثاني الآلية القانونية لاستغلال العقار الاقتصادي
- 43..... المبحث الأول: أسلوب الامتياز القابل للتنازل كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي
- 43..... المطلب الأول: مفهوم الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار الاقتصادي
- 43..... الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز وتحديد طبيعته القانونية
- 47..... الفرع الثاني: أركان إبرام عقد الامتياز
- 49..... المطلب الثاني: إجراءات منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز القابل للتنازل
- 50..... الفرع الأول: الإجراءات السابقة لمنح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز
- 54..... الفرع الثاني: إجراءات تحويل الامتياز إلى التنازل على العقار الاقتصادي
- 56..... الفرع الثالث: انقضاء عقد الامتياز

59.....	المبحث الثاني: آثار عقد الامتياز على العقار الاقتصادي.....
59.....	المطلب الأول: آثار عقد الامتياز بالنسبة للمستثمر.....
59.....	الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب الامتياز.....
62.....	الفرع الثاني: التزامات المستثمر صاحب الامتياز.....
65.....	المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز بالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.....
65.....	الفرع الأول: حقوق الوكالة.....
67.....	الفرع الثاني: التزامات الوكالة.....
70.....	خاتمة.....
74.....	قائمة المصادر و المراجع.....

الملخص:

يعد الاستثمار أحد الركائز الأساسية التي اعتمدت عليها الدولة الجزائرية في رسم سياستها العامة من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية، وتنويع موارد الدخل القومي وتحقيق التوازن الإقليمي، ويعتبر العقار الاقتصادي أحد العوامل الحيوية لجذب الاستثمار، حيث يمثل الملاذ الآمن الذي يعتمد عليه المستثمرين في إنجاز مشاريعهم، لذا عملت الدولة الجزائرية على تخصيص جزء معتبر من الأملاك الوطنية الخاصة، بهدف توجيهها كأوعية عقارية مخصصة للاستثمار. وفي هذا السياق، سن المشرع الجزائري جملة من النصوص القانونية والتنظيمية، حدد من خلالها كيفية منح واستغلال العقار الاقتصادي عن طريق آلية عقد الامتياز القابل للتنازل، قصد تشجيع واستقطاب المستثمرين الجادين، مع الحيلولة دون استنزاف هذا المورد الحساس.

الكلمات المفتاحية:

الاستثمار، العقار الاقتصادي، عقد الامتياز، المنصة الرقمية، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

Abstract:

Investment is one of the fundamental levers that the Algerian government has relied on to formulate its public policy, aiming to achieve economic development, diversify national income sources, and ensure territorial balance. Economic land is considered a key factor for investment attractiveness, as it serves as an essential material base for carrying out economic investment projects. This is why the Algerian state has allocated a significant portion of the national private domain to create land reserves dedicated to investment.

Recognizing the strategic importance of this resource, the Algerian legislator has established a comprehensive legal and regulatory framework governing the allocation, management, and exploitation of land intended for investment through the mechanism of the transferable concession contract. This system seeks to strike a balance between facilitating access to land for serious investors and preserving a limited and sensitive national land heritage from being squandered.

Keywords:

Investment, economic land, concession contract, transferable digital platform, Algerian Investment Promotion Agency (API).

Résumé :

L'investissement constitue l'un des leviers fondamentaux sur lesquels l'État Algérien s'est appuyé pour élaborer sa politique publique en vue de réaliser le développement économique, diversifier les ressources de revenu national et assurer l'équilibre territorial. Le foncier économique est considéré comme un facteur essentiel pour l'attractivité des investissements, en tant que support matériel indispensable à la réalisation des projets économiques d'investissement, raison pour laquelle l'état Algérien a mobilisé une part importante du domaine privé national pour créer des réserves foncières dédiées à l'investissement.

Conscient de l'importance stratégique de cette ressource, le législateur Algérien a mis en place un arsenal juridique et réglementaire encadrant les modalités d'attribution, de gestion et d'exploitation du foncier destiné à l'investissement à travers le mécanisme du contrat de concession cessible. Ce dispositif vise à instaurer un équilibre entre la facilitation de l'accès au foncier pour les investisseurs sérieux et la préservation d'un patrimoine foncier national limité et sensible de la dilapidation.

Les Mots-clés :Investissement, Immobilier économique, Contrat de concession, Plateforme numérique, Agence algérienne de promotion de l'investissement.