



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية الحقوق العلوم السياسية
قسم: الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي

الميدان: الحقوق العلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون عام اقتصادي

عنوان المذكرة:

تنظيم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار على
ضوء القانون 17-23

إشراف الدكتور

ربوح ياسين

إعداد الطلبة :

01- بجرة عبد اللطيف

02- بنقي سليم

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
سويقات احمد	أستاذ التعليم العالي	جامعة ورقلة	رئيسا
ربوح ياسين	أستاذ التعليم العالي	جامعة ورقلة	مشرفا ومقررا
بوطيب بن ناصر	أستاذ التعليم العالي	جامعة ورقلة	مناقشا

الموسم الجامعي: 2025/2026



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية الحقوق العلوم السياسية
قسم: الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي

الميدان: الحقوق العلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون عام اقتصادي

عنوان المذكرة:

تنظيم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار على
ضوء القانون 17-23

إشراف الدكتور

ربوح ياسين

إعداد الطلبة :

01- بجرة عبد اللطيف

02- بتقى سليم

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
سويقات احمد	أستاذ التعليم العالي	جامعة ورقلة	رئيسا
ربوح ياسين	أستاذ التعليم العالي	جامعة ورقلة	مشرفا ومقررا
بوطيب بن ناصر	أستاذ التعليم العالي	جامعة ورقلة	مناقشا

الموسم الجامعي : 2025-2026

جمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قاصدي مرباح ورقلة

التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

ملحق القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ 27 ديسمبر 2020 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

أنا الممضي أسفله.

إسم ولقب الطالب	التخصص	رقم بطاقة التعريف الوطنية	تاريخ الاصدار
1_ عبد اللطيف بجرة	قانون عام اقتصادي	200500153	2016/ 09 /28
2_ سليم بتي	قانون عام اقتصادي	212265882	2026 / 04 /14

المسجل (ة) بكلية الحقوق والعلوم السياسية بورقلة قسم الحقوق

و المكلف (ة) بانجاز أعمال بحث مذكرة ماستر، عنوانها:

تنظيم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار على ضوء القانون 17/23

أصرح بشرفي أنني التزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث

المذكور أعلاه.

التاريخ: 2026/05/11

1 توقيع المعني (ة):

2 توقيع المعني (ة):

شكر

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، نحمده سبحانه وتعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا العمل المتواضع.

نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى الأستاذ المشرف الدكتور ربوح ياسين، على توجيهاته ونصائحه القيمة، وعلى سعة صدره ومتابعته المستمرة طوال فترة إعداد هذه المذكرة.

كما نتوجه بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة المحترمين على تفضلهم بقراءة هذه المذكرة وتقييمها، وإثرائها بملاحظاتهم العلمية القيّمة.

ولا يفوتنا أن نعبر عن شكرنا لجميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، لما قدموه لنا من علم ومعرفة طوال مسيرتنا الدراسية. كما نشكر كل من ساعدنا وساندنا، من قريب أو بعيد، في إنجاز هذا العمل.

إهداء

إلى من كانا سبب وجودي في هذه الحياة، إلى والديّ الكريمين
اللذين غرسا في نفسي حب العلم والاجتهاد، اللهم أرحمهما
وجازيهما خير الجزاء إلى كل أفراد عائلتي الذين ساندوني وقدموا

لي الدعم والتشجيع

إلى أساتذتي الأفاضل الذين أناروا طريقي بالعلم والمعرفة.
إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل
المتواضع.

أهدي ثمرة جهدي هذا.

عبد اللطيف بجرة

إهداء

إلى من كانا سبب وجودي في هذه الحياة، إلى والديّ الكريمين
اللذين غرسا في نفسي حب العلم والاجتهاد، حفظهما الله وأطال
في عمرهما.

إلى كل أفراد عائلتي الذين ساندوني وقدموا لي الدعم والتشجيع.
إلى أساتذتي الأفاضل الذين أناروا طريقي بالعلم والمعرفة.
إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل
المتواضع.

أهدي ثمرة جهدي هذا

سليم بتقى

قائمة المختصرات

ص: صفحة

ج ر ج ج: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية

ط : الطبعة

APSI:وكالة ترقية ومتابعة الاستثمار

ANDI : الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

AAPI:الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

B.O.T : عقد البناء والتشغيل والتحويل

مقدمة:

يعد العقار من أهم الدعائم الأساسية والركيزة الأساسية للبنية التحتية التي يقوم عليها أي نظام اقتصادي ، حديث إذ يشكل الوعاء الحقيقي لتجسيد مختلف المشاريع الاستثمارية، سواء كانت صناعية أو سياحية أو خدمية وإلى جانب ذلك استقطاب المستثمرين مع توفير الضمانات الضرورية ، وقد أدرك المشرع الجزائري أهمية هذا المورد الحيوي ، فعمل على تطوير الإطار القانوني المنظم له بما يتلاءم مع التحولات الاقتصادية ومتطلبات جذب الاستثمار خاصة في ظل التوجه نحو تنويع الاقتصاد الوطني بمختلف الموارد وتقليل الاعتماد على المحروقات.

وفي هذا الإطار ، برز مفهوم **العقار الاقتصادي** كآلية قانونية حديثة تهدف إلى توجيه العقار نحو خدمة الاستثمار، من خلال توفير أوعية عقارية مهياة وقابلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية وفق شروط وضوابط محددة ، وقد تعزز هذا التوجه بصدر القانون رقم 17-23 مدعم بمراسيم تنظيمية ، الذي جاء بمنظومة قانونية تسعى إلى ضبط بإحكام هذا المجال وتحقيق النجاعة في تسيير العقار الاقتصادي، وتبسيط إجراءات الحصول عليه ، مع ضمان الشفافية والمساواة بين المستثمرين.

- أهمية الموضوع

وتكمن أهمية هذا الموضوع في كونه يعالج إحدى الإشكاليات الجوهرية التي طالما واجهت المستثمرين، والمتمثلة في صعوبة النفاذ إلى العقار و الاختلالات القانونية والتقنية ، وتعقيد الإجراءات الإدارية ، والضمانات والتحفيزات وتعدد الهيئات المتدخلة في تسييره ، لذلك جاء المشرع الجزائري بهذا القانون ليؤسس لنظام جديد قائم على توحيد الرؤية وتبسيط الإجراءات و ربط العقار مباشرة بالعملية الاستثمارية.

كما تعتبر عملية التحويل من عقد الامتياز إلى امتلاك العقار الاقتصادي اكبر تحدي لعملية تحفيزية وضمان للمستثمر حيث يشعر المستثمر من البداية كأنه مالك الرقبة الشئ الذي يدفعه وبكل أخلاص للوقوف على مشروعه كأولوية وهذا ما يحرص عليه المشرع من خلال البنية المتكاملة للنصوص القانونية

مقدمة

والإجراءات الإدارية ويعتبر بشكل عام الأهداف التي سطرته الدولة لذلك مع تعزيز الشفافية والمساواة بين المستثمرين وتحسين جاذبية البيئة الاستثمارية في الجزائر.

من المسلم به أن العقار في الجزائر يعرف بعض التعقيدات المعرفية أو الإجرائية أو النزاعية في جانب القضاء ، هذه الدراسة تعتبر عملية فصل بين العقار و ما يحيط به كما سبق وقلنا ، العقار في جانبه الاقتصادي الاستثماري يعتبر البنية التحتية خاصة للدولة بها تقوم عدة معطيات وكذا عملية استثمارية تخلق بيئة عمل للمستثمرين وكذا جلب العملة الصعبة في حال كانت اليد المستثمر أجنبية .

- أهداف الدراسة.

هذه الدراسة تعطي رؤية شفافة بصفة خاصة للعقار في جانبه الاقتصادي وفي جانبه الاستثماري ، من خلالها يمكن استدراك بعض النقائص في النصوص القانونية وفتح بعض الأغشية الغامضة في الإجراءات الإدارية ، الشيء الذي يترك كل من في حاجة إليها استغلال مفاهيمها الصحيحة واستعمالاتها البناءة إن أسباب النزاعات وخاصة القانونية هو الجهل أو سوء الفهم ، من خلال هذه الدراسة تبسيط وإيصال القاعدة القانونية والإجرائية وربما الجزئية العملية التي تمس هذا الموضوع بذات وبتالي من خلالها يمكن تقادي بعض الأخطاء في المفاهيم أو غيرها ، بعدم الوقوع فيها.

يعتبر العقار الاقتصادي المادة الأولية في هذا الموضوع والكلمة الافتتاحية في الدراسة من الضروري معرفة ما يحيط به من مؤسسات فاعلة في هذا الميدان وماذا سخر المشرع لإدارة هذا المقصد فالمؤسسات المسيرة والمكلفة بالتهيئة والمراقبة لها دور فعال في إنجاح العملية فيجب معرفتها ومعرفة كيف تدار وتسير والإلمام بمتطلباتها من مجالس وهيئات.

في جانب المنازعات لا نهمل أهم الخطوات التي يجب إتباعها من البداية إلى النهاية سوى كان ذلك الموظف المكلف الممثل للدولة والإدارة أو المستثمر المقبل على انجاز وتحقيق الاستثمار فيجب تقادي الوقوع في خطأ إجرائي مفصلي

مقدمة

في عملية المنازعات من خلال الاطلاع على مثل هذه الدراسات المبسطة لأهم التعقيدات والموضحة لأهم العمليات .

- أسباب اختيار الموضوع

لكل شخص ميوله وأسبابه الذاتية التي تدفع بالشخص اختيار الموضوع من بين الأسباب الذاتية المشتركة التي دفعت بنا لاختيار هذا الموضوع الرغبة في التعمق في المواضيع القانونية المرتبطة بالاستثمار والتنمية الاقتصادية وكذا تدعيم ملكتنا الخاصة بمعلومات العقارية وفقا للاستثمار والاقتصاد.

أما من جانب الاهتمام بالتطورات التشريعية الحديثة التي شهدها قطاع العقار الاقتصادي في الجزائر ولكون هذا الجانب يمس بعض الوظائف المنتمين إليها وخاصة نحن ننتمي إلى هيئات إدارية عمومية ومؤسسة عمومية اقتصادية رغبتنا في تزويد معلوماتنا في هذا الجانب و الإلمام به .

وفي جانب الأسباب الموضوعية حادثة القانون رقم 17-23 وما تضمنه من مستجدات قانونية مهمة يدفع بالطالب الجامعي إعطاء ولو بصمة بسيطة والإسهام في إثراء بعض النصوص القانونية الجديدة كما ونوعا حيث سجلنا نقص المراجع في هذا الموضوع.

سعي الدولة لمواكبة ركب الحادثة في مختلف المجالات يعطي هذا الموضوع الأهمية المتزايدة وخاصة للعقار الاقتصادي في السياسات الاستثمارية للدولة و لتدارك بعض الأخطاء السابقة تكمن الحاجة إلى دراسة مدى فعالية الإصلاحات التشريعية الجديدة في تحسين مناخ الاستثمار.

- الإشكالية :

يشير هذا البحث دراسة الإطار القانوني والتنظيمي للعقار الاقتصادي في الجزائر، مع التركيز على آليات استغلاله وطرق النفاذ إليه في ظل القانون رقم

مقدمة

17-23، وكذا إبراز دوره في تحقيق التنمية الاقتصادية وعليه، يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 17-23 العقار الاقتصادي وجعله أداة فعالة لتحقيق الاستثمار؟
- المنهج المستخدم :

وللإجابة عن هذه الإشكالية ، تم اعتماد المنهج التحليلي للنصوص القانونية ، إلى جانب المنهج الوصفي لدراسة مختلف المفاهيم المرتبطة بالعقار الاقتصادي.

- حدود الدراسة

تميزت هذه الدراسة بثلاثة حدود نوجزها أدناه في ثلاثة عناصر موضوعية ومكانية و زمنية

- الحدود الموضوعية: تقتصر الدراسة على الأحكام القانونية النازمة للعقار الاقتصادي الموجّه للاستثمار في ظل القانون رقم 17-23.

- الحدود المكانية : تنصبّ الدراسة على التنظيم القانوني المعمول به في الجزائر.

- الحدود الزمنية : تنصبّ الدراسة على المرحلة اللاحقة لصدور القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 وما أعقبه من نصوص تنظيمية.

- الدراسات السابقة :

رغم الصدور و حداثة القانون موضوع دراستنا إلا انه سبقتنا دراسات في هذا المجال من خلالها حاولنا تقيادي بعض النقاط التي لم تبرزها أو التطرق إليها من بين هذه الدراسات أو المقالات نذكر

- دراسة عبد القادر خديم حول العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار.

- دراسة عبد الحليم الحمزة حول العقار الاقتصادي في ضوء القانون رقم 17-23.

-دراسة أجدود سامية وعميمش فاطمة حول استغلال العقار الاقتصادي وفق القانون رقم 17-23.

مقدمة

من خلال اطلعنا على مذكرات سابقة كذلك وبعض المقالات والمتعلقة بالقانون رقم 17-23 و العقار الاقتصادي تبين إغفال بعض النقاط ضرورية التوضيح أو تناول الموضوع من جانب والابتعاد من جانب آخر ففي إشكالية التحويل والتنازل عن العقار الاقتصادي لم تعالج بعمق آليات تحويل من الاستتجار إلى التنازل ، لم تبرز دور الوكالات الوطنية والهيئات الأخرى بصفة دقيقة وغياب تحليل نقدي لأداء هذه المهمة .

أما النقطة الثانية التي أهملتها معظم الدراسات تتمثل في الغموض في مفهوم « الانجاز الفعلي » القانون يشترط هنا الانجاز الفعلي للمشروع دون تحديد معايير واضحة وهو ما أغفلته اغلب الدراسات دون الإشارة إليها ، التي يشترطها دفتر الأعباء و إتمام إجراءات استخراج شهادة المطابقة.

نظرا لتعديلات الخاصة في القانون و المستجدات الحديثة أصبحت بعض الدراسات غير مجدية ولا تعالج بعض من إختلالات حيث بعض المذكرات والمقالات وكذا الأطروحات صدرت في وقت سابق للتعديل وخاصة التعديل الأخير لسنة 2026 وكذا استغلال الجزئي للرقمنة والمنصات الالكترونية.

بعض من الدراسات فيها خلط بين العقار الاقتصادي والعقارات الشبية له من حيث الإجراءات الفعلية أو النصوص القانونية التي استهدفها المشرع كوعاء عقاري موجه للاستثمار به حاول المشرع استقطاب المستثمرين وجلب العملة الصعبة وخاصة المستثمر الأجنبي الشيء الذي يتطلب التعمق في الفصل بينهما و إبراز أهم القوانين التي تنظم كل منهما والتي تطرقنا إليها في دراستنا.

كما أهملت الدراسات الإشارة إلى دور الهيئات و الأجهزة المكلفة بالتسيير وعدم محاولة إبراز أدوارها المرحلية و الوظيفية في عملية منح العقار الاقتصادي

مقدمة

والتحويل إلى تنازل وكذا عدم الخوض في طرق الفصل في حال نشوب النزاعات بداية من رفع التظلم بشكل وجوبي إلى غاية الفصل في النزاع إداريا أو قضائيا . من خلال هذه النقاط المشار إليها حاولنا في بحثنا إظهار أهمها أو على الأقل الإشارة إليها بشكل يهدف إلى توضيح ما يشبهها من غموض أو لبس

- الصعوبات

كما اكتنف إنجاز هذه الدراسة جملة من العقبات، أبرزها حداثة القانون رقم 17-23 وشرح الأعمال الأكاديمية المتخصصة التي تناولته وخاصة المراجع ، فضلاً عن تشتت النصوص التنظيمية المرتبطة بالعقار الاقتصادي، وصعوبة الوصول إلى تطبيقات قضائية حديثة في الموضوع.

- التقسيم

ولمعالجة الموضوع بشكل مميز تم تقسيم هذا البحث إلى فصلين رئيسيين تضمن الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر حيث أدرج تحته بحثين أولهما مفهوم العقار الاقتصادي أما الثاني الأجهزة الهيكلية للعقار الاقتصادي ، ولإعطاء هذه الدراسة أكثر أهمية في جانب استغلال العقار تم تخصيص فصل ثاني تحت عنوان استغلال العقار الاقتصادي على ضوء القانون رقم 17-23 موضحين آلياته وآثاره وفقاً لمبحثين الأول عقد الامتياز القابل للتحويل والثاني الآثار التي تتركها عملية النفاذ للعقار الاقتصادي.

الفصل الأول
الإطار المفاهيمي
والهيكلي للعقار
الاقتصادي في
الجزائر

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

للهوض بالاستثمار يجب توفير الوعاء العقاري الذي كان من اهتمام الدولة ، حيث اعتمد المشرع الجزائري في القانون رقم 17-23 على مجموعة من القواعد القانونية التي حاول من خلالها تنظيم العقار الاقتصادي تجسيدا للسياسات الاقتصادية الكبرى وفي مواده حدد مفهومه وعدد مكوناته والاستثناءات الواردة عن هذه المكونات و الهيئات المسيرة له على سبيل الحصر محاولا تبيان الإطار الذي ينظمه والإطار الذي يسيره .

استقطاب الاستثمارات في أوعية مخصصة أو مهيئة ما هي إلا قفزة نوعية في ميدان الإسهام الكبير في المجال الصناعي والاقتصادي ، الذي له تأثير مباشرة في التنمية في مختلف القطاعات وتوفير حاجات الضرورية للمجتمع أو تحقيق الاكتفاء ذاتي في بعض المتطلبات ، أما من ناحية السياحة استقطاب الأجانب وتوفير العملة الصعبة بالتوازي بتوفير الأمن والأمان للمستثمرين والمواطنين وهذا ما سعى له المشرع .

ولتبسيط وشرح هذه القواعد النازمة لهذا العقار تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحث أول تناولنا فيه مفهوم العقار الاقتصادي والمبحث الثاني الأجهزة الهيكلية للعقار الاقتصادي.

المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

يرتكز مفهوم العقار الاقتصادي على مجموعة من الأسس القانونية والوظيفية التي تميزه عن باقي أصناف العقارات حيث يعتبر من أهم القضايا التي اهتم بها المشرع الجزائري في الآونة الأخيرة وذلك لما له دور كبير في تنمية الاستثمار وخلق فرص العمل وتحفيز النمو الاقتصادي و تتمثل الأسس القانونية في مجموعة النصوص القانونية التي حاول من خلالها المشرع إرساء تنظيم خاص بالعقار الاقتصادي أما الجانب الوظيفي يتجسد من خلال كونه أداة تؤدي إلى تحقيق الاستثمار والتنمية الاقتصادية ومن خلال المطلبين أدناه نحاول التطرق إلى تعريف العقار الاقتصادي مع إبراز الأسس القانونية في المطلب الأول أما في المطلب الثاني نتطرق إلى شروط هذا العقار مع إبراز الجانب الوظيفي الذي يركز عليه .

المطلب الأول : تعريف العقار الاقتصادي وشروطه

الفرع الأول : تعريف العقار الاقتصادي

لتعريف العقار الاقتصادي نركز على التعريف القانوني الذي جاء به المشرع الجزائري في مجال العقار بداية بنص المادة 683 من القانون المدني حيث نص المشرع الجزائري على تقنين الملكية العقارية وعرفه كمايلي " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ¹ ". أما بخصوص النصوص القانونية التي أصدرت في المجال العقاري نذكر كمرحلة أولية من سنة 1990 إلى 2006 بداية بالقانون رقم 90-25 الذي يتضمن التوجيه العقاري وتقسيمات الأملاك العقارية إلى أملاك عقارية وطنية وأملاك عقارية خاصة وأملاك عقارية وقفية ولتصنيف هذه العقارات أصدر قانون رقم 90-30 الذي يحدد مكونات الأملاك الوطنية والقواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها، ثم قانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف ولما للعقار دور هام

1- عمر الشريف أممية وآخرون ، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار ، الطبعة الأولى ، دار التل للطباعة والنشر البلدية الجزائر سنة 2021 ص 4

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

في دفع عجلة التنمية الاقتصادية تدخل المشرع الجزائري في تعديل هذه النصوص القانونية لتنماشى مع التطلعات الجديدة و مواكبة الأحداث وتحفيزا لزيادة تدفقات الأموال الأجنبية وتعبئة الأموال الوطنية تم إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والذي بموجبه سطرت الحكومة آنذاك مبادئ أساسية للاستثمار والهيئات المكلفة بتجسيده، وكذا الضمانات والتجهيزات الموجهة لرجال الأعمال الخواص والأجانب والذي أعطى كذلك للمستثمرين ضمان تطبيق مبدأ المساواة بينهم كما تنبأه الأمر رقم 01-03 المتعلق بالاستثمار المعدل بالمرسوم المعدل سنة 2006 بموجب الأمر 06-08 الصادر في 19 جوان 2006 لكن ما نعييه على هذه النصوص القانونية عدم ذكرها لتعريف العقار الاقتصادي بشكل صريح.

في مرحلة ما بعد 2007 تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 07-119 بتاريخ 23 افريل 2007 حيث تتجلى أهمية هذا النص التشريعي في تنظيم المساحات الشاسعة الموجهة للاستثمار وأسند ذلك إلى المؤسسة العمومية ذات طابع صناعي وتجاري الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري واتبعه بالمرسوم التنفيذي رقم 07-120 يتضمن تحديد مهام وسير هذه الوكالة ، كما تم تسهيل إجراءات العقار التابع للدولة من خلال الأمر رقم 08-04 لبيان شروط وكيفياته منح حق الامتياز الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وهو أهم نص قانوني لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار وتطبيقا لهذا الأمر تم إصدار مرسومين رقمي 09-152 و 09-153 بتاريخ 02 ماي 2009 اللذان يعتبران الإطار القانوني الجديد الموحد لاستغلال الحافطة العقارية الموجهة للاستثمار .

" أما من جانب التسهيلات الإجرائية والمالية تطرق قانون المالية 11-11 لسنة 2011 التخفيف من شروط منح العقار الاصطناعي والترخيص بالامتياز بالتراضي من قبل الوالي وكذا قانون المالية رقم 12-12 لسنة 2012 حيث تراجع المشرع عن بعض الأحكام واعتمد موافقة وزير القطاع ، كما جاء القانون رقم 14-10 بتاريخ 30 ديسمبر 2014 قانون المالية لسنة 2014 والذي جاء فيه دعم صلاحيات الوالي في منح العقار الصناعي ودعما للسياسة الجزائرية تجاه

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

الاستثمار ومنح العقار عن طريق الامتياز جاء القانون رقم 16-09 بتاريخ 03 أوت 2016 الهدف منه استقطاب المستثمر الأجنبي وذلك من خلال إجراءات الهدف منها إزالة جل العراقيل والعقبات في هذا المجال وفي جانب المساواة بين المستثمر الأجنبي والمستثمر المحلي في جانب الحقوق والالتزامات جاء القانون رقم 22-18 بتاريخ 24 جوان 2022 مركزا على أهم مبدأ ألا وهو المساواة كما سبق ذكره مع المساس في كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية والذي يعتبر أهم نصوص تشريعية في هذا المجال وفي الجانب العقار الاقتصادي¹.

ولتحكم في العقار الاقتصادي بأكثر ديناميكية وحادثة لمواكبة التطورات الحالية في مجال ربط العقار الاقتصادي والاستثمار مع تدقيق في المصطلحات تم إصدار القانون رقم 23-17 بتاريخ 15 نوفمبر 2023 مؤخرا من خلاله تم تعريف العقار الصناعي مع ذكر جوانبه الثلاثة الصناعي والسياحي والحضري والهيئة الوحيدة المكلفة بتسيير هذا الجانب وبالتالي من خلال المادة 04 تم تحديد مفهوم العقار الاقتصادي كما يلي "العقار الاقتصادي : كل ملك عقاري تابع للأمالك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار"²، ومن خلال مادته رقم 26 تم إلغاء أحكام القانون 08-04 وجميع الأحكام المخالفة لهذا القانون وكذا " تلغى كذلك جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون ، لاسيما الواردة في القانون رقم 02-08 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، والقانون رقم 03-01 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، والقانون رقم

1- انظر الحمزة عبد الحليم ، العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 23-17 ، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي تبسة ، السنة الجامعية ، 2023، 2024 ، ص 10، 11

2- قانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ج رج ج العدد 73 الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023 ص 6.

03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية¹.

كما يمكن تعريف العقار الاقتصادي بأنه " : هو مجموعة الأراضي المعمّرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار ومن شأنها استيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات² .

كما يعرف العقار الاقتصادي " : هو جزء من الوعاء العقاري العام والذي يشكل احتياط يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب"

العقار الاقتصادي هو " : الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الاقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبنى، مستغلا أو غير مستغل يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية "³

الفرع الثاني : شروط العقار الاقتصادي

بالرجوع إلى نص المادة 06 من القانون رقم 17-23 نجدها قد حددت الشروط الواجب توافرها في العقار حتى يكون عقارا إقتصاديا موجهة للاستثمار تتمثل الشروط في :

أولا: تابعا للأملاك الخاصة للدولة : يعتبر هذا الشرط هاما ليكون عقار إقتصاديا تابعا للأملاك الخاصة للدولة فهنا يطرح سؤال ماهي الأملاك الخاصة للدولة بالرجوع إلى التعاريف الفقهية والتعريف القانوني من خلال النصوص القانونية يمكن إيضاح الأملاك الخاصة للدولة بداية بالتعريف الفقهي للدكتور عبد الرزاق السنهوري حيث يرى " أن الأملاك الوطنية الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى ، و هي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة . بل حتى الأموال العامة يمكنها أن تنقلب إلى

1 - الحمزة عبد الحليم المرجع السابق ، المادة 26 ص 9.

2 - محمد بوشوشة « دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة »

مجلة العلوم الإدارية والمالية ، المجلد 2 العدد 1، جوان 2018 ص 428

3 - محمد بوشوشة المرجع نفسه ، ص 428

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

أموال خاصة بإنهاء تخصيصها للمنفعة العامة .و يكون حق الدولة عليها حق ملكية خاصة ، لاحق ملكية إدارية . كما أنها تخضع بوجه عام لأحكام الملكية شأنها في ذلك شأن ملكية الأشخاص الطبيعية¹.

وبالرجوع إلى النصوص التشريعية وخاصة القانون رقم 90-30 المادة 03 الفقرة 2 من خلالها نجد أن الأملاك الوطنية الخاصة تهدف إلى تحقيق أغراض إمتلاكية و مالية والمشرع لم يعرف الأملاك الوطنية الخاصة واكتفى بتبيان الأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 12 أما المادة الثالثة من ذات القانون إكتفى بالقول " أما الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة²

ثانيا : غير مخصص وليس في طور التخصيص:

أ - غير مخصص : تعني كلمة غير مخصص أن العقار في وضعية قانونية لا توجد عليه قيود أو تنظيم لاستخدامه لغرض معين مثل السكن أو الزراعة يتضح من خلال هذا الشرط أن حالة العقار هذه تعطي الأولوية لاستغلال هذا العقار كعقار اقتصادي موجه للاستثمار ، هذا الشرط في حال توفره يفتح المجال لإنجاز العقود الاستثمارية وخاصة عقد الامتياز الذي يصب مفهومه في مايلي "عرف عقد الامتياز الصناعي كما يلي " :هو عقد تخول الدولة ممثلة في إدارة أملاك الدولة حق انتفاع بقطعة أرضية غير " مخصصة أو محتملة التخصيص"³ واختصارا لهذا التعريف يقصد به توفر العقار الاقتصادي من طرف الدولة لاستغلاله ، قابل لاستقبال مشروع استثماري

ب- ليس في طور التخصيص : كما يشترط المشرع بنفي احتمالية التخصيص في انتظار إتمام الإجراءات الخاصة بذلك ضمانا لتوفر العقار ومصطلح التخصيص لا يقصد به كعقار بالتخصيص الذي عرف " يقصد بالعقار

1 - مغداد خالد « الأملاك الوطنية الخاصة » مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، العدد 2 ، سنة 2009 ، ص 46.

2 - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج رج ج العدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المادة: 12 ص 1664.

3 - خالد عنقر « عقد الامتياز كآلية الإستثمار العقار الصناعي في الجزائر » ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد 04 ، سنة 2017 ، ص 76

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

بالتخصيص ذلك المنقول أن يضعه صاحب العقار لخدمة هذا العقار¹ وإنما المقصود به كمرحلة سابقة ليصبح العقار مخصص محجوز لغير الاستثمار ثالثا : واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير ، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها : يهدف هذا الشرط للاستفادة من المشاريع الاستثمارية مستقبلا وخاصة التي تمس مباشرة المحيط المحاذي إليها في المناطق المعمرة أو المبرمجة مستقبلا للتعمير إلا أن بعض المشاريع الاستثمارية تتطلب مناطق خاصة سواء بسبب المواد الأولية أو المواد المساعدة أو بسبب أن يلحق الضرر بالمناطق المحاذية للعمران أو المبرمجة لذلك مثلا الضجيج الشيء الذي تفرضه طبيعتها ، فهي مستثناة من هذا الشرط .

المطلب الثاني: الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي:

خصص المشرع من خلال القانون رقم 23-17 المادة الثانية حدد فيها الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي والذي ابرز فيها نطاق تطبيق هذا القانون أما في المادة الثالثة و لحصر مكونات العقار الاقتصادي استثنى بعض أصناف الأراضي وخاصة الموجهة للاستثمار، كما اتبع هذا القانون بمرسوم تنفيذي رقم 23-486 بتاريخ 30 ديسمبر 2023 من خلاله حدد بدقة مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة والموجه للمشاريع الاستثمارية والقابل لمنح عن طريق الامتياز وتطبيقا لخطة بحثنا نتطرق في الفرع الأول بوجه عام لمكونات الأراضي الخاصة للدولة أما في الفرع الثاني نتطرق إلى عملية الاستثناء التي تمس الأراضي المشار إليها في المادة الثانية

الفرع الأول : مكونات الأراضي الخاصة لدولة :

بالرجوع إلى نص المادة الثانية من القانون رقم 23-17 " تطبق أحكام هذا القانون على العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة" وكذا نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 والذان نصا على مكونات العقار الاقتصادي وللإشارة أن معظم هذه الأراضي تكون مهياة أي تتوفر على عملية

1 - محمد صريفي ، التسويق العقاري الالكتروني ، دار الفجر والنشر والتوزيع الطبعة الأولى لسنة 2016 ، ص 51 .

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

التهيئة لاستقبال المشروع الاستثمار ولقد نص المرسوم الأخير من خلال المادة 10 أن عملية التهيئة تتكفل بها ثلاثة وكالات ،الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والوكالة الوطنية للعقار السياحي والوكالة الوطنية للعقار الحضري وفي مايلي التطرق إلى مكونات العقار الاقتصادي :

أولا : الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات : لاستقبال المشاريع الاستثمارية تقوم هيئات خاصة بتهيئة هذه الأرضية وبالرجوع إلى نص المادة 04 الفقرة 2 يتضح معنى العقار المهيئ وهو المزود بالطرقات والشبكات المختلفة الضرورية لإستعماله من جهة تواجد هذه الأراضي في أماكن مختارة بموجب قوانين وتنظيمات وهي المنطقة الصناعية ومنطقة النشاط التي تعددت عدة هيئات في إنشائها وتهيئتها من الوكالة الوطنية للعقار الصناعي كما اشرنا سابقا .

"وفي هذا الإطار لقد بادرت الجزائر في إطار مختلف سياساتها في تطوير وترقية الإستثمار بتنظيم ومحاولة توفير المواقع العقارية المناسبة والمهيأة لاستقبال النشاطات الصناعية ، بهدف تلبية الحاجيات العقارية لكل المتعاملين الإقتصاديين العموميين والخواص، وطنيين كانوا أو أجانب"¹

ثانيا الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة : عملية إنشاء المدن الجديدة إلى جانب توفر الخدمة المرفقية العمومية يجب أن لا نهمل الجانب العقاري من توفير الحاجات وذلك بتهيئة عقارات قابلة لاستقبال مشاريع استثمارية مستقبلا وذلك وفقا لدراسات مسبقة ومخططات ذات فعالية عالية في التنفيذ توطرها قوانين تشريعية وتنظيمية .

ثالثا : الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية : في الجانب السياحي وحتى يكون العقار بإمكانه استيعاب مشروع سياحي يجب تهيئته لذلك بما يتلاءم بالجانب السياحي لاستقطاب هذه الفئة ومن جهة أخرى

1 - قاضي سي طاهر « العقار الاقتصادي كعائق أمام تشجيع الاستثمار في الجزائر » **المركز الديمقراطي العربي** ، <https://www.democraticac.de/?p=40044> لسنة 2016 ، ص4

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

تنفيذ الدراسة المعدة خصيصا لهذا الغرض وأسندت التهيئة للوكالة الوطنية للعقار السياحي وذلك في المناطق التوسع والمواقع السياحية

في عملية سرد لمكونات العقار الاقتصادي من خلال المادتين في القانون والمرسوم نجد تم تعداد المكونات بفارق بسيط إذ ذكرت الأراضي الموجهة للترقية العقارية في المادة الثانية من القانون في حين ذكرت مناطق التوسع في المادة الثانية من المرسوم الشيء الذي يرجع أن مناطق الترقية هي ذاتها مناطق التوسع - رابعا : الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية : " تعرف الحظائر التكنولوجية بأنها عبارة عن مجموعة من مؤسسات قائمة بذاتها أي يوجد لها كيائها القانوني وتهدف على توفير جملة من الخدمات والتسهيلات للمستثمرين الصغار الذين يبادرون إلى إقامة مؤسسات خاصة أو مؤسسات مختلطة"¹

تتكفل عملية التهيئة لهذه العقارات الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المادة 07 الفقرة الثانية

خامسا : الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية : نظرا للظروف التي مرت بها الجزائر جراء انخفاض البترول تم حل بعض المؤسسات العمومية حيث أصبحت بعض الأوعية العقارية غير مستقلة ولتكوين حافظة عقارية يمكن استغلالها في المشاريع الموجهة للاستثمار تم إصدار المرسوم رقم 07-122 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتم إلغاؤه بعد سنتين وصادر المرسوم التنفيذي رقم 09-153 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها على ضوءه تم جرد هذه العقارات رغم التماطل في ذلك ، حيث نصت المادة 02 من ذات المرسوم "تعتبر كأصول

1 - خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم الجزائر ، السنة الجامعية 2023،

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة"¹

كما حدده المشرع بنص المادة الرابعة من القانون رقم 23-17 الفقرة الرابعة كمايلي "الأصول العقارية المتبقية : الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة .

ولتبسيط تعريف الأصول العقارية المتبقية فهي العقارات التي كانت تملكها المؤسسات العمومية الاقتصادية المنحلة المهيئة تستقبل مشاريع استثمار سواء كانت مبنية أو غير مبنية .

سادسا: الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية : أدخل المشرع الجزائري إلى الحافظة العقارية القابلة للاستغلال في الجانب الاستثمار العقارات غير المستقلة والفائضة عن المؤسسات العمومية والاقتصادية أفرداها بتحديد مفهوم خاص بنص المادة الرابعة الفقرة 5 من لقانون رقم 23-17 وكذا المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 ب " الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، لا سيما " وتحت ست عناوين تم تحديد هذه العقارات الفائضة بداية ب - الأملاك العقارية غير المستقلة تخصيصها لأي جهة - الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة - الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ، ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها - للأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية - الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية وتعتبر، زيادة على ذلك، أصولاً عقارية فائضة، الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل

1 - المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح لامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها. ج ر ج العدد 27 الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001 ص 17.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا القانون¹.

كما تجدر الإشارة إلى ما أتت به المادة الخامسة من ذات المرسوم بناء على تصريحات المتضمنة أن هذه العقارات فائضة فإنها تصب ضمن أملاك الدولة الخاصة بمعنى آخر أن تصبح ضمن الحافظة العقارية التي يمكن استغلالها في الجانب العقار الموجه للاستثمار في ظل هذا القانون

سابعا : الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري : سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم الترقية العقارية بعدة نصوص منها في مجال السكن أو في جانب المحلات التجارية حيث تعرف الترقية العقارية أنها " تستهدف تطوير الأملاك الوطنية وتتمثل هذه الترقية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن ، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا وتشمل بصفة ثانوية المحلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة مقتناة عارية أو مهيئة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار الهيكله والتجديد²

نظمت هذه الصيغة من الأراضي عن طريق منحها بعقد امتياز قابل للتنازل من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-281 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات طابع التجاري .

ثامنا : الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة : الملاحظ في هذا العنوان يركز على ثلاثة شروط التي يحدد بها نطاق هذه الفئة من الأراضي

1 - انظر القانون رقم 23-17 ، المرجع سابق ، المادة 4 ، ص 6.

- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز ، ج. ر. ج. ج. العدد 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023 ، المادة 5 ، ص 6.

2 - حسان عبد الحاكم « مفهوم الترقية العقارية ونطاقها في التشريع الجزائري » ملتقى دولي ، آفاق الترقية العقارية في ظل التشريعات العربية ودورها في دعم التنمية والاستثمار « جامعة غرداية بتاريخ

08 نوفمبر 2023 . ص 3

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

ألا وهي أن تكون هذه الأراضي مهيئة تابعة للأملاك الخاصة للدولة وبشكل عام غير التي ذكرت سابقا بمعنى هنا يريد المشرع حصر باقي العقارات المتبقية ولم تشملها العناوين السالفة الذكر مع توفر فيها شروط العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ، للإشارة سبق التطرق للتعريف بالأراضي المهيئة وكذا الأراضي التابعة للأملاك العقارية الخاصة للدولة التي تمس الأراضي المشار إليها في المادة الثانية

الفرع الثاني : عملية الاستثناء على مكونات الأراضي الخاصة لدولة : في هذه النقطة يجب الرجوع إلى المادة الثالثة من القانون رقم 23-17 والتقدير بما جاء فيها من استثناءات التي ركز عليها المشرع ومحاولة تبينها ومن جهة إيضاح الإطار القانوني وكذا الإشارة إلى الأسباب التي دفعت بالمشرع استثناءها .

نصت المادة المشار إليها على مايلي " تستثنى من مجال تطبيق أحكام

هذا القانون أصناف الأراضي الآتية:"

أولاً: الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

: نظم المشرع هذا النوع من الأراضي بنصوص قانونية خاصة بداية من الاستقلال حيث عرفها من خلال القانون رقم 90-25 بموجب المادة رقم 04 المتعلق بالتوجيه العقاري للأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية " في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو تحويله " ¹

المرسوم التنفيذي رقم 63-95 المؤرخ في 22 مارس 1963 المتضمن الإستغلالات الفلاحية الشاغرة وبسبب البيروقراطية والتسيير المركزي جعلت من هذا الأسلوب عديم الفاعلية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية ونتيجة لذلك صدر الأمر رقم 68 - 653 بتاريخ 30 سبتمبر 1968 الخاص بالتسيير الذاتي حيث ركز على استفادة المنتجين والمسؤولين من الثمرة و طبق هذا النظام على أراضي المعمرين والجزائريين التي كانت لهم مواقف معادية ضد الثورة كما بقيت

1 - القانون الرقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم ، المتعلق بالتوجيه العقاري للأراضي

الفلاحية ج. ر. ج. العدد 49 ، الصادرة بتاريخ 21 نوفمبر 1990 ، المادة 04 ، ص 4

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

الأراضي تابعة للأمولاك الوطنية مثل أراضي البلديات والأراضي الشاسعة للأفراد بدون استقلال اذ صدر الأمر رقم 71 بتاريخ 8 نوفمبر 1971 تعلق بالثورة الزراعية ونظرا للضعف الإنتاج الفلاحي تم إعادة هيكله القطاع بصدر القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 و يحدد كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وأهم ميزة لهذا القانون هي إستغلال الجيد للأراضي الفلاحية وارتباط الفلاحين بالإنتاج ولكنه أهمل الأراضي المؤممة لصالح الأراضي الزراعيه فقام ملاك هذه الأراضي بالمطالبة بإسترجاعها بسبب التأخر في إعداد و تقديم العقود الإدارية وممارسة بعض الفلاحين لنشاطات غير فلاحية عدم انسجام مجموعة مستفيدين مع المستثمرات الفلاحية هذه الصعوبات أدت إلى صدور القانون رقم 90 - 25 المعدل بموجب الأمر 95 - 269 يهدف هذا القانون إلى ثلاث حقائق أساسية وهي حماية الأراضي الفلاحية من التوسع الحضري والصناعي ، ضمان استقلال جميع الأراضي الفلاحية ، مراجعة الإصلاحات السابقة وتسوية النزاعات ورغم ذلك قام المشرع من جديد بصياغة قانون جديد المتمثل في قانون التوجيه الفلاحي رقم 08 - 116 المؤرخ في 13 أوت 2008 الذي كان يرمي إلى تحقيق الأهداف التالية مساهمة الإنتاج الفلاحي وتحسين المستوى ، ضمان تطور محكم للتنظيم والأدوات تعطيل القطاع الفلاحي ووضع إطار تشريعي يضمن أن يكون التطور الفلاحي مفيدا اقتصاديا و اجتماعيا ، مواصلة تنفيذ مبدأ دعم الدولة الملائمة للتنمية الفلاحية نباتية والحيوانية وهذا لضمان إنتاج فلاحى وفير ويعتبر هذا القانون مهذا أساسيا للقانون رقم 10 - 03 الصادر في 15 أوت 2010 المحدد لشروط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية الخاصة للدولة بحيث كان معمول به في القانون السابق إلى حق امتياز لمدة 40 سنة قبل التجديد الهدف منه تنظيم القطاع الفلاحي في إطار القانون ، يمكن أن نشير إلى أن المشرع الدستوري اقر صراحة في المادة 14 من الدستور الجزائري الجديد والتي تنص على ما يلي تحمي الدولة الأراضي

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

الفلاحية ومن خلاله أصبح عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الوطنية الخاصة.¹

يعود سبب الاستثناء إلى أن الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة المنظمة بموجب القانون رقم 90-25 تخضع لمنطق حماية الثروة الزراعية وتحقيق الأمن الغذائي بينما القانون رقم 23-17 حصريا لإنجاز مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي ، سياحي ، خدماتي وبالتالي لكل منهما مجال خاص به .

ثانيا : الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية شهد الإطار القانوني للمساحات المنجمية في الجزائر تطورا ملحوظا يعكس التحولات السياسية والاقتصادية؛ فخلال الاستعمار كان يخضع لقانون المناجم الفرنسي لسنة 1810 القائم على نظام الامتياز، ثم بعد الاستقلال كرسّت الدولة احتكارها للنشاط المنجمي ب الأمر رقم 67-281 في إطار التوجه الاشتراكي، قبل أن يفتح القانون رقم 01-10 المجال للاستثمار الوطني والأجنبي ويؤسس نظاما مؤسسانيا حديثا، ويتبعه القانون رقم 14-05 الذي أعاد تنظيم السندات المنجمية وحسّن الإطار الجنائي والرقابي، ليصل القطاع إلى مرحلة جديدة مع القانون رقم 22-13 المتعلق بالاستثمار المنجمي، الذي ركّز على تبسيط منح السندات، تقديم تحفيزات جبائية، وتعزيز الشفافية مع الحفاظ على ملكية الدولة للثروات الطبيعية وتشديد الرقابة البيئية والتقنية، ما يعكس انتقال الجزائر من نظام الامتياز الاستعماري إلى مقارنة استثمارية مرنة للمساحات المنجمية ضمن اقتصاد منظم.

استُثْنيت المساحات المنجمية من أحكام القانون رقم 23-17 في الجزائر لأنها لا تُعدّ عقارا اقتصاديا عاديا تابعا للأمالك الخاصة للدولة ، بل تخضع لنظام قانوني خاص يقوم على منح سندات منجمية (رخص بحث أو استغلال) تُعتبر حقوقا إدارية مؤقتة وليست حقوقا عينية عقارية ، كما أن تنظيمها يتم حصريا بموجب القانون رقم 22-13 المتعلق بالاستثمار المنجمي الذي يحدد شروط منح

1 - انظر زكية بوزنق ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في ظل القانون رقم

10-03 ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم الانسانية ، جامعة بوبر بالقاءد تلمسان ، ملحقه مغنية

سنة الجامعية : 2015 ، 2016 ، ص8

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

المساحات واستغلالها والرقابة عليها، الأمر الذي يجعل إخضاعها لنظام العقار الاقتصادي العام ازدواجًا في الاختصاص ومساسًا بالطبيعة السيادية للثروات المنجمية التي تبقى ملكًا للدولة وتخضع لتنظيم مستقل ومتميز.

ثالثًا : الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية : الملاحظ أن العنوان يضم نوعين من الأراضي أولهما المساحات البحث عن المحروقات وثانيهما المساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية ولمحاولة التعريف بهذه المساحات و أسباب استثنائها نتطرق لكل منهما على الترتيب مع الإشارة إلى أهم القوانين التي تضبط وتنظم هذه المساحات.

أ) الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها : تعد المحروقات الشريان الأبهري للاقتصاد الوطني إذ تمثل تقريبا النسبة 95 بالمائة من إجمالي الصادرات لهذا السبب تتقرب عليها الدولة لاكتشافها في مساحات شاسعة مع توفير حماية مشددة لهذه المساحات واستبعادها من الاستغلال غير الأمثل التي خصصت له وخاصة كالاستثمار خارج هذا المجال لأنها أملاك وطنية إستراتيجية ينظمها قانون المحروقات رقم 19-13 وقانون حماية أملاك الوطنية رقم 23-18 ، تشمل الحماية منع التعدي أو البناء الفوضوي عليها وتديرها وكالات مستقلة وكالة لنفط وسلطة ضبط المحروقات وعقود استثمار لها خصوصية .

بالإطلاع على القانون 19-13 الذي ينظم المحروقات أشار المشرع إلى الأراضي التي يمكن شغلها مع إعطاء نوع من الأسبقية أو الأولوية لشركة و المنقب في استغلال هذه الأراضي ففي الفصل الثالث المادة 13 نصت في فقرتها " يمكن المؤسسة الوطنية، والأطراف المتعاقدة ، وصاحب الامتياز والمنقب شغل الأراضي اللازمة لممارسة النشاطات الخاصة بكل منهم ، كما يمكنهم إنجاز الأشغال ذات الصلة بالمنشآت الضرورية لمثل هذه النشاطات أو تعيين من ينفذها." وفي الفقرة الثانية " يمكن الدولة أن ترخص بشغل الأراضي الضرورية لممارسة هذه النشاطات " وتتضح حماية هذه الأراضي كأولوية إستراتيجية وسيادة الدولة عليها من خلال المادة 16 بتكريس مبدأ نزع الملكية حيث نصت على مايلي "نزع ملكية الأراضي اللازمة لممارسة نشاطات المنبع والنقل بواسطة الأنابيب من

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

طرف الدولة يكون وفقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول ويتم حصريا لفائدة المؤسسة الوطنية.¹

من خلال ماسبق يرجع استثناء هذه المساحات أو العقارات الشاسعة من نطاق العقار الاقتصادي المنظم بالقانون رقم 17-23 لان لها طابع خاص فتمتعها بالخصوصية في جانب القانوني وعقود الاستثمار فيها والاستغلال يبرر ذلك .

ب) الأراضي المتواجدة داخل مساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية : يعد كل من الكهرباء والغاز مصدري الطاقة لا ينفصلان عن بعضهما وكذا بالنسبة للمحروقات مثل البترول فالغاز يتطلب التنقيب عليه وكذا تخصيص مساحات ويجب حمايتها أما المنشآت الكهربائية قد تختلف قليلا عن مصدر الطاقة الطبيعية إلا أنهما يتشابهان من الناحية الوظيفية الشيء الذي يفرضه الواقع في اقترانهما وتخصيص أراضي يجب حمايتها بنصوص تنظيمية ولقد حددت المادة 03 من القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 14 جويلية 2011 تحت بند وزارة الطاقة والمناجم حيث حدد مفهوم كلا من - المنشآت والهياكل الأساسية الكهربائية - المنشآت والهياكل الأساسية الغازية - منشآت توزيع الكهرباء - المنشآت والهياكل الأساسية للتوزيع العمومي للغاز ذات الضغط العالي - المنشآت والهياكل الأساسية للتوزيع العمومي للغاز ذات الضغط المتوسط والمنخفض ، أما من خلال المادة 04 فلقد عرفت حدود ومحيط هذه المنشآت بمسافات متفاوتة حسب كل منشأة تتراوح بين 1م إلى 75 م كما توجد خطوط كهربائية مدفونة تحت الأرض يجب احترام المسافة المحاذية لها حسب العمق بمسافة 1.50 سم².

إذا الملاحظ أن المشرع استثنى هذه الأراضي من الاستغلال في إطار القانون المحدد للعقار الاقتصادي رغم انها سجلت تحت الأملاك الوطنية الخاصة يرجع ذلك للوظيفة التي تؤديها .

1 - قانون رقم 19-13 ، المؤرخ في 11 ديسمبر 2019 ، ينظم نشاطات المحروقات ، ج. ر. ج. ج. العدد 79 الصادرة بتاريخ 22 ديسمبر 2019. ص 10.

2 - انظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 جويلية 2011 ، يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز وشروط وكيفيات شغله ، ج. ر. ج. ج. ، العدد 54 ، لصادرة 02 أكتوبر 2011 ، ص 14، 15، 16

رابعا : الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات : حاولت الدولة مؤخرا الخوض في مجال تربية المائيات وخاصة في المناطق الداخلية والجنوبية و الاستغلال الأمثل لهذا المورد الطبيعي وتغطية العجز في هذا الإطار وبذلك تسجيل أرقام قياسية والمساهمة في الاقتصاد الوطني موازنة بإستغلال الثروة الحيوانية ولقد خصصت لذلك مساحات خاصة صنفها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة ولكون المشرع جزء من المنظومة القانونية للدولة حاولت تنظيم هذا النشاط بإصدار قوانين ومراسيم تحمي العقارات والأراضي وكيفية الاستثمار ولقد عرف المشرع هذا النشاط من خلال المادة 02 من القانون رقم 01-11 المعدل والمتمم " كل عمل يرمي إلى تربية أو زرع موارد بيولوجية " للإشارة انه تم تعديل هذا القانون بالقانون رقم 08-15 و القانون رقم 22-14 من خلالهما سمح بإنشاء تعاونيات وتشجيع العمل في هذا الميدان بإتباع دعم القطاع الخاص ومنح إعانات مالية وقروض حيث ظهرت عدة مزارع في مساحات مختلفة

أما من جانب كيفية العمل في هذا الميدان و "من أجل التنظيم الرشيد لممارسة نشاط تربية المائيات والمشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-373 والمرسوم التنفيذي رقم 07-208 أقر المشرع الجزائري بموجبها كيفية ممارسة نشاط تربية المائيات ويكون ذلك إما بموجب عقد امتياز أو عن طريق ترخيص يمنح لمستغل هذا النشاط"¹

عرف المشرع عقد إمتياز إنشاء مؤسسة تربية المائيات بأنه " العقد الإداري الذي تمنح إدارة الأملاك الوطنية بواسطته شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية أو معنويا يخضع للقانون الجزائري مساحات برية أو مائية."² ، " تدرس اللجنة المؤسسة بموجب المادة 07 أدناه ملف الأمتياز ولا يمكن إعداد هذا الامتياز إلا بعد ترخيص

1 - زيادي شمس الدين، غزيوي هنده « النظام القانوني لتربية المائيات ودورها في التنمية المحلية » مجلة

البحوث في العقود وقانون الأعمال المجلد 09 العدد 03 2024 ، ص 341

2 - زيادي شمس الدين، غزيوي هنده المرجع السابق ، ص 341 .

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

من الوزير المكلف بالصيد البحري " 1 من خلال هذا التعريف يتبين أن هذا النشاط أخصه المشرع بعقود امتياز خاصة وبالتالي استثناء من قواعد المرسوم محل بحثنا خامسا: الأراضي الواقعة داخل المحيطات، المواقع الأثرية والمعالم التاريخية :

تتميز هذه المواقع بحماية خاصة من بين الطرق نذكر المواثيق الدولية بداية من " ميثاق أثينا 1931م بتحديد هذه المبادئ الأساسية قد ساهم في تطوير حركة دولية واسعة اتخذت شكلا ملموسا في الوثائق القومية وفي عمل (ICOM) المجلس الدولي للمتاحف واليونسكو والمنظمة الدولية للأمم المتحدة للتربية والتعليم والثقافة والمركز الدولي لدراسة وحماية وترميم الممتلكات الثقافية و ميثاق فينيسيا 1964 والذان يتضمن موادهما الأطر العامة والواسعة والمحددة لصيانة المباني الأثرية والمواقع التاريخية "2

أما الإطار القانوني وتشريع الذي حظيت به في الجزائر يمثل التشريع القانوني دورا في حماية التراث ومن بين التشريعات اصدر قانون رقم 98-04 مؤرخ في 20 صفر عام 1419/15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي الذي ألغى جميع أحكام القانون رقم 76-281 حيث يهدف القانون الجديد إلى التعريف بالتراث الثقافي للأمة وسن القواعد لحمايته والمحافظة عليه وتثمينه حسب ما جاء في المادة الأولى . من خلاله عرفت المادة 17 المواقع التاريخية والمادة 28 المواقع الأثرية أما المادة 08 جمعتهم تحت عنوان الممتلكات الثقافية العقارية ولم يكتف المشرع الجزائري بوضع قوانين في مجال المحافظة بل أتبعها بمراسيم تنفيذية تنظم دور كل مؤسسة التي تعنى بحماية الممتلكات الثقافية ومن بين هذه المراسيم : مرسوم تنفيذي رقم 03-311 المؤرخ في 11 سبتمبر 2003 يحدد كفايات إعداد الجرد العام للممتلكات الثقافية المحمية و مرسوم تنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 21 صفر عام 1428 الموافق 11 مارس سنة 2007 يحدد كفايات إعداد مخطط السياحة لمناطق التوسع والمواقع السياحية

1 - خوالدية فؤاد « عقد امتياز إنشاء مؤسسة تربية المائيات على ضوء المرسوم التنفيذي 04-373 »

مجلة الفكر القانوني والسياسي المجلد 07 ، العدد 01 سنة 2023 ص 1292.

2 - أ بختي لورتان ، طرق المحافظة للمواقع والمعالم الاثرية ، مجلة منبر التراث الاثري، العدد 1 سنة 2013 ، ص 141.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

و مرسوم تنفيذي رقم 08-227 مؤرخ في 12 رجب عام 1429 الموافق 15 يوليو سنة 2008. يحدد مبلغ المكافأة التي يمكن دفعها لمكتشف ممتلك ثقافي.

ومن خلال ما سبق نجد إن المشرع الجزائري اعتمادا على القانون رقم 98-04 اعد نظام حماية يقوم على التصنيف ، الجرد ، الترخيص المسبق ، إنشاء محيطات الحماية ، وتنظيم التنقيب مع فرض عقوبات لضمان الحماية الشيء الذي تركه يستثني هذه المواقع في القانون رقم 23-17 الخاص بالعقار الاقتصادي وأخرجه من هذه الدائرة .

سادسا: الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة :

سبق وأن تكلمنا عن الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري والذي اعتبرها المشرع من خلال القانون رقم 23-17 الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي ومن خلال التشابه بين هذين النوعين من العقارات نستنتج أن المشرع قد فصل بين العقار الموجه للترقية ذات الطابع التجاري والعقار الموجه للترقية المستفيد من إعانة الدولة الذي أخرجه من هذه الدائرة .

على غرار القوانين السابقة المنظمة لنشاط الترقية العقارية تولى قانون رقم 11-04 وضع تعريف للترقية العقارية ، على أنها "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"، كما تولى وبصيغة العموم تحديد نشاط الترقية العقارية على أنه "مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة ، ليخص بعد ذلك بالذكر هذه العمليات على وجه الحصر.¹

وبالتالي فإن القانون حدد نشاط الترقية العقارية في المادة 14 منه : يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة هذه العمليات يمكن أن تكون سكنات وبشكل عرضي تجارية أو حرفية وبشكل مباشر حصر مجال نشاط الترقية في المادة 15 من ذات المرسوم بالعمليات التالية : - إنجاز البرامج السكنية والمكاتب

1 - عقيلة نوي « الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر » دفتير السياسة والقانون ، العدد

19 جوان 2018 ، ص 770.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

والتجهيزات الجماعية ، المرافق الضرورية لتسيير هذه المجمعات - اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء - تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

وبالرجوع إلى المادة 04 نجد المشرع نظم ممارسة هذا النشاط بآليات من الترخيص والتسجيل في السجل العقاري الهدف من خلال هذا الاستثناء إلى إعطاء الأولوية للمشاريع السكنية المدعومة من قبل الدولة والتي تسعى إلى تسهيل الوصول إلى السكن لفئات معينة ، دون أن يتم إدخالها في دائرة "العقار الاقتصادي" الذي يهدف أساسًا إلى تحقيق الربح التجاري.

سابع: الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.

لقد عرف أو بين المشرع الأملاك الخاصة للدولة من خلال القانون رقم 90-30 في المادة 03 الفقرة 02 حيث نصت على مايلي " أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة" ، معيار التفرقة بين العمومية والخاصة هو تقديم الخدمة المباشرة أو غير مباشرة للمرتفقين وبالتالي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تقدم خدمة مباشرة مرفقيه للجمهور حيث يمكن تخصيصها لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية مستقبلا استثناءها المشرع من نطاق العقار الاقتصادي على ضوء هذا المرسوم موضوع دراستنا الشيء الملفت للانتباه والذي يجزنا إلى طرح سؤال ماهي المشاريع الاستثمارية العمومية ولماذا أستثنى المشرع هذا النوع من العقارات رغم أنها موجهة للاستثمار العمومي من خلال مايلي يمكن تعريف المشروع العمومي كمايلي " المشروع العمومي: هو وحدة اقتصادية منفصلة عن الدولة أي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تقوم بنشاط يشبه نشاط المشروع الخاص، إلا أنها تخضع بصفة عامة لرقابة الحكومة.¹

أما من حيث الاستقلال والاستثمار يمكن تعريف المشروع العمومي على انه " كيان قانوني مستقل تملكه جهة عامة كلياً أو جزئياً (% 51 على الأقل)، تقوم بتشغيله

1 - أ فنيط سفيان ، تحليل إدارة المشاريع الاستثمارية العمومية في الجزائر ، أطروحة دكتوراة ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير ، جامعة محمد بوظيايف المسيلة سنة 2016-2017 ص 24

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

باعتباره وحدة إنتاجية مستقلة تهدف لاستخراج إيرادات كافية لتحقيق ربح أو تغطية النفقات بدون ربح أو خسارة أو على الأقل تحقيق منافع اقتصادية إضافية تبرر التكلفة.¹

من خلال هذين التعريف تبرز لنا بعض من الخصائص أهمها :

01- المشروع العمومي ينشأ لإنتاج وتوفير سلع وخدمات عامة .

02- تمتلكه الدولة كلياً أو جزئياً بسبب تكاليفه الضخمة .

03- يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي

04- تقوم الدولة بإدارة المشروع مباشرة بهيئاته أو عن طريق التعاقد مع جهات خاصة مع الرقابة وتوثيق لتحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية .

05- لا يهدف إلى تحقيق الربح وقد يسعى لتحقيق ذلك شريطة أن لا يؤدي هذا الربح إلى التعارض مع وظيفة الدولة الاجتماعية.²

من خلال هذه الخصائص وبالمقارنة بخصائص العقار الاقتصادي يتبين لنا لماذا استثنى المشرع هذا النوع من الاستثمارات وخاصة الخاصة الخامسة التي فحواها أن الاستثمار في المشاريع العمومية لا يحقق الربح بقدر الوظيفة الاجتماعية .

المطلب الثالث : علاقة العقار الاقتصادي ببعض العقارات :

بعد ماتم التعرف عن العقار الاقتصادي وذلك بإزالة بعض الغموض الذي يكتنف محيطه وخاصة أن هذا المصطلح جديد مركب بين العقار والاقتصاد الشيء الذي يدفعنا مرة أخرى محاولة التعرف عليه أكثر بتبيان العلاقة التي تربطه ببعض العقارات وخاصة ذات الاحتكاك المباشر معه بالتطرق إلى أوجه الاختلاف أو التشابه بينه وبين العقارات التي الهدف منها خدمة الاقتصاد والتنمية بأكثر طرق حديثة إلا وهي الاستثمار سنتطرق في الفرع الأول علاقته بالعقار الصناعي و بالعقار أفلاحي وفي الفرع الثاني علاقته مع العقار السياحي و السكني .

الفرع الأول علاقة العقار الاقتصادي بالعقار أفلاحي وبالعقار الصناعي :

سبق وان تطرقنا في بحثنا هذا إلى مكونات العقار الاقتصادي التي حددها المشرع في المادة 02 والمادة 03 وذكر الاستثناء ومن خلالهما بين المشرع انه

1 - انظر المرجع نفسه ص 25

2 - انظر المرجع نفسه ص 25

توجد عملية اندماج إن صح التعبير بين العقار الاقتصادي وبعض العقارات الأخرى حيث تدخل بعض العقارات في تكوينه والبعض الآخر خارج إطار تكوينه باستثناءها وإبعادها وتحت هذا العنوان سنحاول إبراز علاقته بالعقار الصناعي أولا وثانيا علاقته بالعقار الفلاحي .

01 - علاقة العقار الاقتصادي بالعقار الصناعي :

لمعرفة العلاقة بين العقار الاقتصادي والعقار الصناعي يجب التطرق إلى التعريف القانوني للعقار الصناعي وأهم الطرق التي حاول من خلالها المشرع تنظيم هذا العقار ثم إبراز العلاقة بينهما .

" العقار الصناعي هو ذلك الفضاء المخصص للأنشطة الصناعية والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تمييزا له عن العقار الفلاحي والحضري"¹

" كما تم تعريف العقار الصناعي كذلك بأنه كل أرض أو منشأة أو بناء بما في ذلك توابعه ، يكون مهياً ومخصصا للاستعمال الصناعي أو التخزين منتجات صناعية ، دون إهمال المنقول الذي يصبح عقارا بالتخصيص بحكم ارتباطه وخدمته للعقار المخصص له"²

وكتعريف عام يمكن تعريف العقار الصناعي تعريفا شاملا فهو مجموعة الأراضي وكل مايتصل بها و الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة وكذا الأصول العقارية العمومية الفائضة التي تملكها المؤسسات العمومية ،

1 - مشتي امال و أمقران راضية «العقار الصناعي والاستثمار في التشريعات الجزائرية» مجلة صوت القانون، مجلد 9

العدد 2 ، لسنة 2023 ، ص 398

2 - المرجع نفسه ، ص 398

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

الموجهة للمجال الصناعي من إنتاج السلع بتحويل المواد الأولية أو استخدام مواد شبه مصنعة أو تخزينها .

وفي جانب الاستثمار الذي من خلاله حاول المشرع الخروج بنتائج إيجابية تحفيزية للاقتصاد الوطني أو الأنشطة المشار إليها أما حافظة العقار الصناعي فهي :

أولاً : المناطق المهيئة للاستثمارات الصناعية.

ثانياً : المناطق المهيئة لاستقبال النشاطات ذات الطابع محلي.

ثالثاً : المناطق الخاصة حيث شملت ما يلي المناطق التي نظمها القانون رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 الملغى الذي أشار إلى المناطق الخاصة بالتوسيع الاقتصادي والمناطق المطلوب ترقيةها ، كما تجدر الإشارة إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU والمخطط الوطني للتهيئة الإقليم SNAT ، حيث إشارات هذه المخططات إلى المناطق الصناعية بشكل خاص كما ورد في القانون رقم 22-18 مصطلح نظام المناطق وتحفيزات للاستثمار الصناعي فيها. رابعاً : الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الفائزة أو المتبقية على مستوى المناطق الصناعية.

من جهة أخرى ، لقد سبق التطرق إلى العقار الاقتصادي بتعريفه وتعداد حافظته والاستثناء الوارد على بعض العقارات على ضوء القانون رقم 23-17 ومن خلال مقارنة وإبراز العلاقة بينه وبين العقار الاقتصادي يتبين لنا أن العقار الاقتصادي أوسع من العقار الصناعي ، هذا الأخير يعد جزءاً من مكونات العقار الاقتصادي ، ومن خلال هذه الخصائص للعقار الصناعي ومقارنتها بخصائص العقار الاقتصادي يتبين لنا أن العلاقة بين العقار الاقتصادي والصناعي هي علاقة الجزء من الكل ، فالحافظة العقارية الصناعية المتكون منها العقار الصناعي هي جزء من الحافظة العقارية المتكون منها العقار الاقتصادي ، إلا أن المشرع

أخص بعض القوانين التي تنظم بعض العقارات التي تدخل ضمن العقار الصناعي ، مثال على ذلك قانون الاستثمار رقم 22-18 الإطار .

02 - علاقة العقار الاقتصادي بالعقار الفلاحي:

لمعرفة العلاقة بين العقار الاقتصادي والعقار الفلاحي يجب التطرق إلى تعريف القانوني للعقار الفلاحي والحافطة التي يتكون منها ، وأهم الطرق التي حاول من خلالها المشرع تنظيم هذا العقار ثم إبراز العلاقة بينهما .

بالرجوع إلى القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ومن خلال مادته 04 التي حددت مفهوم الأرض الفلاحية بالنص التالي: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"¹

كما توجد أراضي فلاحية تدخل في الملكية الخاصة للأفراد تمتلك الدولة و الجماعات المحلية أيضا أراضي فلاحية تدخل في مجال الأملاك العقارية الخاصة ، تشارك في توفير عائدات و أرباح ، تزود الدولة و الجماعات المحلية بالموارد المالية الضرورية .

تميز العقار الفلاحي خلال الحقبة الاشتراكية بان بعض الأراضي ملك للدولة وكان الفلاحون مجرد عمال في عهد الثورة الزراعية بداية 1971 واستمر هذا النمط الذي أدى إلى إهمال العقار الفلاحي وفي سنة 1987 انتقل إلى أسلوب المستثمرة واستمر العمل بهذا الأسلوب إلى غاية 2010 حيث تقرر إتباع عقد الامتياز لمدة 40 سنة قابلة لتحديد مع فتح المجال للشراكة .

"وتدخل الأراضي الفلاحية باسم المستثمرات الفلاحية والمزارع النموذجية في الأملاك الخاصة وهو ما يسمى بالدومين الخاص التابعة للدولة طبقا للمادة رقم 18 من القانون رقم 90-30 في فقرتها رقم 12 وفي نفس السياق تخرجها المادتين رقم 19 و 20 من تعداد الملاك العقارية التابعة لكل من البلدية و الولاية

1 - انظر القانون رقم 90-25 المرجع السابق المادة 04 ص4

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

بعدما صنفها قانون الأملاك الوطنية لسنة 1984 القانون رقم 84-16 ضمن الأملاك الاقتصادية التابعة للدولة¹

يشكل الامتياز نمط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب القانون رقم 16-08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه أفلحي.

"الأملاك السطحية" تعني جميع السلع المرتبطة بالمستثمرة الفلاحية، ولا سيما المنشآت والمزارع و البنى التحتية والموارد المائية. حالات وصيغ استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بعنوان حق الامتياز:

يتجسد الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة حسب مختلف صيغ المنح والاستغلال وينقسم إلى ثلاث صيغ:

1- امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الاستغلال: بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

2- امتياز الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة في إطار الاستصلاح: بموجب المرسوم التنفيذي رقم 432-21 المؤرخ في 04 نوفمبر 2021 المحدد لشروط وكيفيات منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في إطار الامتياز.

3- لأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بهيئات ومؤسسات عمومية: بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11-06 المؤرخ في 10 جانفي 2011 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية.

من خلال مما سبق يتبين أن العقار أفلحي يتشابه كثير مع العقار الاقتصادي لكونها العصب الحساس بخصوص الاقتصاد والتنمية المستدامة ومحاولة توفير حاجيات المواطن والنهوض بالدولة ومقوماتها ونظرا لذلك يمكن

1 - انظر القانون رقم 90-30 المرجع السابق المادة 12 ص 1664.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

القول أن لهما تكامل وظيفي وتنافسي في شكل توازي من خلال علاقة استغلال واستثمار حيث نظم كما هو مشار إليه سلفا العقار الفلاحي والاقتصادي بقوانين تخص كل منهما على حدى حيث استثناء حسب المادة 03 من القانون رقم 23-17 العقار الفلاحي من الحافطة العقارية للعقار الاقتصادي وهذا ما يثبت أن تنظيمهما القانوني منفصل نظرا لأهميتهما في الجانب الاقتصادي .

الفرع الثاني : علاقة العقار الاقتصادي بالعقار السياحي والعقار السكني:

من الملاحظ من خلال حافطة العقار الاقتصادي تهدف لدولة إلى تنمية شاملة اقتصادية معتمدة على مجموعة من الأساليب ومجموعة من العقارات الشيء الذي يدفعنا بالقول أن العقار الاقتصادي له علاقة ببعض العقارات الأخرى وهنا يطرح سؤال آخر مفاده هل له علاقة بالعقار السياحي الذي يعد احد المساهمين في المنظومة الاقتصادية وهل له علاقة بالعقار السكني الذي يمس الجانب الاجتماعي للمواطن نتطرق لعلاقته بالعقار السياحي أولا ثم نتطرق إلى علاقته بالعقار السكني ثانيا .

أولا : علاقة العقار الاقتصادي بالعقار السياحي :

لإبراز هذه العلاقة بينهما نتطرق إلى تعريف العقار السياحي حسب المنظومة التشريعية التي اقرها المشرع الجزائري للعقار السياحي .
بداية بالمرسوم التنفيذي رقم 66-75 المؤرخ في 04 افريل 1966 المتضمن تطبيق الأمر 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966 المتعلق بالأماكن والمناطق السياحية الذي لم يعرف فيه العقار السياحي و اكتفى بذكر الحقوق العقارية داخل المناطق والأماكن السياحية وبموجب القانون رقم 03-03 المعدل والمتمم المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية الذي ألغى الأمر السالف اذكر كذلك لم يعرف العقار السياحي اكتفى في مادته 20 بذكر تشكيلة العقار السياحي وجاء نصها كمايلي " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة ، وتلك التابعة للخواص¹.

أما من الجانب الفقهي فقد عرف " العقار السياحي بأنه مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية و المحددة في المخطط التهيئة السياحية ، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة².

ومن استقراء المادة 20 من القانون 03-03 المعدل والمتمم نجد أن العقار السياحي يتشكل من :

01- الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية .

02- أملاك الخواص.

أما الإطار القانوني المعمول به بخصوص العقار السياحي بعد إلغاء الأمر 04-08 والتي تضمنت مادته 15 إلغاء أحكام الأمر رقم 11-06 بتاريخ 30 جوان 2006 ، الذي يحدد شروط الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للمشاريع الاستثمارية وكذلك إلغاء أحكام المادة 82 من القانون 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 والمتضمن قانون المالية وبهذه المادة تم إلغاء كل الأحكام المخالفة لهذا الأمر لاسيما تلك الواردة في القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها وكذلك الأحكام الواردة في 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

ومن خلال المادة 26 من القانون موضع دراستنا الذي ألغى الأمر رقم 04-08 بالإضافة إلى أحكام في قوانين أخرى مذكورة في نص المادة منهم

1 - محمد بوخريص « مفهوم العقار السياحي وموارد » مجلة القانون القاري ، المجلد 08 ، العدد 03 سنة

2021 ، ص 36

2 - محمد بوخريص المرجع السابق ص 36.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

الأحكام المخالفة من القانون 03-03 وأسندت تنظيم هذا العقار وطرق اقتنائه للقانون رقم 17-23 و لم يستثني هذا النوع من العقارات في مواده.

من هنا يمكن القول أن علاقة العقار الاقتصادي بالعقار السياحي هي علاقة الجزء من الكل فالعقار الاقتصادي يتشكل من العقار السياحي ويتحول هذا الأخير عند استغلاله في جانب الاستثمار حسب القانون رقم 17-23 ويخضع لنظام الاستثمار العام هنا تجدر الإشارة إلى تنظيم هذا العقار اسند إلى الوكالة الوطنية للعقار السياحي وذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي و تنظيمها و سيرها تطبيقا لأحكام المادة 07 من القانون رقم 17-23 وذلك ما جاء في المادة الأولى.

ثانيا : علاقة العقار الاقتصادي بالعقار السكني :

من خلال هذا العنوان يبرز لنا مصطلحين هما الاقتصاد والسكن فالأول يهدف إلى التنمية والتطور في مختلف مجالات الحياة أما المصطلح الثاني وهو السكن هذه الكلمة مستمدة من السكنية التي هدفها الاستقرار وضمان الحقوق المدنية لمستعملها بشكل قانوني عن طريق عقار يؤويه وأسرته بشكل مستقر ودائم حيث نظم المشرع الجزائري العقار السكني بعدة نصوص قانونية و أدوات تنظيمية بداية من المخططات وكذا أدوات التعمير والترقية العقارية .

من بين القوانين المنظمة للعقار السكني قانون رقم 87-103 المتعلق بالتهيئة والتعمير و القانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الملغى ، والى جانب هذه القوانين صدر القانون 23-290 ومن خلال المادة 5 عرف العقار الحضري كمايلي مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تغطيها أداة تعمير والتي تمثل حدودها الفاصل بين الأراضي الريفية ، أما العقار الحضري الاقتصادي كل ملك عقاري تابع للأمولاك الخاصة للدولة واقع في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كماهي محددة في أدوات التهيئة والتعمير قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار ومن خلال المادة الأولى من هذا المرسوم تسيير هذا العقار من طرف الوكالة الوطنية

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

للعقار الحضري وبالتالي تتضح العلاقة بين العقار الاقتصادي والعقار الحضري في جانبها الاستثماري

المبحث الثاني: الأجهزة الهيكلية للعقار الاقتصادي

تعتبر مسألة العقار الاقتصادي من أهم الرهانات التي تواجه سياسة الاستثمار للدول، كونه الفضاء الذي تنجز عليه المشاريع الاستثمارية والصناعية وقد عرف العقار الصناعي في الجزائر على وجه الخصوص مشاكل قانونية لعل أهمها تعدد الإدارات المكلفة بتسييره وتداخل صلاحياتها في كثير من الأحيان ، غير أن المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، سعى في تبني إستراتيجية جديدة الرامية إلى تبسيط الإجراءات وتعزيز الشفافية وتحسين مناخ الاستثمار، من خلال إعادة هيكلة الإطار المؤسسي المكلف بتسيير وتهيئة العقار الاقتصادي وإنشاء إطار مؤسسي متخصص للإشراف على استغلاله وتهيئته بهدف تحقيق الاستغلال الأمثل للأراضي الموجهة للاستثمار، ومن أجل ضمان السير الحسن وتنظيمه فإن المشرع قد استحدث أجهزة¹ تتولى مهمة استغلال العقار الاقتصادي، وسنتناول في هذا المبحث الهيئات المكلفة بتهيئة كمطلب أول والهيئات المكلفة بالتسيير كمطلب ثاني والهيئات المكلفة بمراقبة والمتابعة كمطلب ثالث.

المطلب الأول : الهيئات المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي

في ظل سعي الجزائر لتحسين مناخ الاستثمار، تم إصدار القانون رقم 17-23 الذي أحدث نقلة نوعية في آليات منح العقار الاقتصادي، حيث لجأ المشرع الجزائري إلى وضع نظام قانوني يضم مجموعة من الهيئات وأجهزة مكلفة بمتابعة الاستثمار والتي تقوم على تهيئة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار كما تسهر على البحث عن الوفرة العقارية له وسوف تكون دراستنا في هذا المطلب حول الهيئات المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وبالتالي قسمناه

1 - اجدود سامية، عليلش فاطمة، استغلال العقار الاقتصادي وفق القانون رقم 17-23 ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2024/2025، ص17.

إلى فرعين الفرع الأول الوكالات الوطنية القطاعية والفرع الثاني الهيئات المساعدة في التهيئة .

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

بالرجوع إلى نص المادة 07 من القانون رقم 23-17 فقد أسندت مهمة تهيئة العقار الاقتصادي إلى الوكالة الوطنية للعقار الصناعي التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488 وهذا حسب ما جاء في مضمون المواد من 1 إلى 5 من ذات المرسوم حيث عرفت أنها عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة، ويسيرها مجلس الإدارة يترأسه مدير عام ولها فروع في كل ولايات الوطن ، كما تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة العامة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجر في علاقاتها مع الغير كما تخضع لرقابة الدولة تختص هذه الوكالة بتهيئة العقارات الاقتصادية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية

أ) تنظيم الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

طبقا لما جاء في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 فإن الوكالة تسيير "من طرف مجلس إدارة يدعى في صلب النص المجلس ويديرها مدير"¹ وحددت المادة 11 من نفس القانون تشكيلة المجلس من 10 أعضاء قابلة للتوسيع يترأسه ممثل الوزير المكلف بالصناعة أما الأمانة يكلف بها المدير العام

1-المرسوم التنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج. ر. ج. العدد 85 ، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023. المادة 10 ص 25 .

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

حسب المادة 12 يتم تعيين الأعضاء بموجب قرار من الوزير وقد أحاطت المادة 14 بالمواضيع التي يتداول فيها المجلس .

ب (مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي:

بموجب المادة 06 من ذات المرسوم التنفيذي تتولى الوكالة المهام التالية:

– القيام لصالح الدولة، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأماكن 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 طبقا للتنظيم المعمول به.

– إعداد تأهيل المناطق الصناعية و مناطق النشاطات.

– تسيير ومراقبة وصيانة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها طبقا للتنظيم المعمول به.

– مسك و تحيين البطاقة الخاصة بالعقار الصناعي وبالمعاملين الاقتصاديين المواطنين بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

– حماية العقار الصناعي الذي يتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه. وتبعاً لما جاء في نص المادة 07 من ذات المرسوم " يتم القيام بتبعيات الخدمة العمومية التي تكلف الدولة الوكالة بها وفقاً لبنود دفتر الأعباء المتعلق بها والملحق بهذا المرسوم. وزيادة على ذلك تخول الوكالة بما يلي¹:

– تطوير بمفردها أو بموجب شراكة ، فضاءات نشاطات متعددة الخدمات تضم هياكل و/أو بنايات صناعية موجهة للتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين.

– إنشاء العقارات للاستخدام الصناعي والتجاري.

كما يمكن أن تكلف الوكالة بمهمة صاحب مشروع منتدب لكل برنامج وعملية مفوضة لها من طرف الدولة لاسيما فيما يتعلق بتهيئة وإعادة تأهيل المناطق

1-المرسوم التنفيذي رقم 23-488المرجع السابق ، المادة 07 ص 25.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية وكل فضاء موجه لنشاط صناعي ذات صلة بموضوعها.

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

يعتبر قطاع السياحة في الجزائر قطاعا غير مستغل و مردوده في جانب الاستثمار ضئيل جدا مقارنة بالقطاعات الأخرى غير انه واعداد يمتلك إمكانات هائلة يجب انتفاع بها ، مما جعله المشرع الجزائري أولوية اقتصادية ووطنية ومحركا رئيسيا للتنمية الاجتماعية والاقتصادية . وإيماننا من مراكز الدولة بأهمية هذا القطاع في جانب التنمية ، فقد شرعت في إصلاحات هيكلية تهدف إلى تحسين مستلزمات الاستثمار وجذب المستثمرين بداية بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي كثمرة من ثمار هذا القانون ، لتتولى مهمة تسيير وتثمين العقار السياحي، و نقلة نوعية في سياسة الاستثمار السياحي بالجزائر.

أ): تنظيم الوكالة الوطنية للعقار السياحي

تطبيقا لنص المادة 07 من القانون رقم 23-17 التي أسندت مهمة تهيئة العقار الاقتصادي إلى وكالات عمومية حيث أحالت تنظيم وسير هذه الوكالات عن طريق التنظيم وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 تم إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي (ANAT) و التي تقوم بتهيئة العقار السياحي الموجه للاستثمار قبل منح الامتياز عليه و هي مؤسسة عمومية لها الشخصية المعنوية وتتمتع بالاستقلال المالي وتعمل تحت وزير السياحة ، تتولى تهيئة الأراضي في مناطق التوسع السياحي والمدن الجديدة لدعم الاستثمار المستدام وتعزيز الوجهة السياحية الجزائرية¹.

طبقا لما جاء في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489 فإن الوكالة " يسير الوكالة مجلس إدارة ويديرها مدير"² و حددت المادة 11 من نفس القانون تشكيلة المجلس من 10 أعضاء قابلة للتوسيع يترأسه ممثل الوزير المكلف بالسياحة أما الأمانة يكلف بها المدير العام حسب المادة 15 يتم تعيين

1- انظر المرسوم التنفيذي رقم 23-489 ، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج ر ج العدد 85 ، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023 ، ص 30.

2- المرجع نفسه ، المادة 10 ، ص 25.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

الأعضاء بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة وقد أحاطت المادة 16 بالمواضيع التي يتداول فيها المجلس أما اجتماعات المجلس فهي دورية 03 مرات في السنة دورة عادية ويمكنه عقد دورة غير عادية المادة 17 من ذات المرسوم .

ب) مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي

الوكالة الوطنية للعقار السياحي، والتي كانت تعرف سابقا باسم الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ، ونظرا للأهمية التي توليها الدولة بالسياحة فقد أنشأت هذه الوكالة بهدف النهوض بالقطاع السياحي، وعلى هذا الأساس، وبموجب المادة 05 من المرسوم تضطلع الوكالة الوطنية للعقار السياحي بممارسة المهام الآتية:

- القيام لصالح الدولة ، بالتهيئة و الربط الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

- السهر على الربط الخارجي بالطرق والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية.

- إعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية

- تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية للترقية الاستثمار وتأهيلها.

- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- مسك وتحيين بطاقة الخاصة بالعقار السياحي و بالمعاملين الاقتصاديين المواطنين بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

- حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه.

وتبعاً لما جاء في المادة 06 من المرسوم المنشئ للوكالة " في إطار تهيئة

العقار الاقتصادي يمكن أن تقوم الوكالة عند الاقتضاء بعملية التهيئة والربط

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

الداخلي بالطرق والشبكات المختلفة للأراضي التابعة للأموال الوطنية العمومية وتلك التابعة للخواص طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما"¹.

وحسب المادة 7 من نفس المرسوم زيادة على ذلك تخول الوكالة الوطنية للعقار السياحي ما يلي:

- 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.

- تحدد تبعات الخدمة العمومية الملقاة على عاتق الوكالة من قبل الدولة في دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم ، كما يمكن أن تؤدي الوكالة مهمة صاحب مشروع منتدب لكل البرامج و/أو العمليات ذات الصلة بنشاطها والتي تكلف بها المادة 8 و9 من هذا المرسوم.

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري

يشكل العقار الحضري في الجزائر احد أهم الرهانات الإستراتيجية للدولة في سعيها نحو بناء نموذج اقتصادي مستدام ، فهو لا يمثل مجرد حيز مكاني للتعمير، بل هو وعاء حيوي لاستعاب المشاريع الاستثمارية الكبرى ، وفي سياق الإصلاحات الاقتصادية الشاملة جاء القانون رقم 23-17 ، لإعادة هيكلة منح وتسيير العقاري برمته²، وفي هذا الإطار تم استحداث وكالات عمومية متخصصة ، كان من بينها الوكالة الوطنية للعقار الحضري والتي تم إنشاؤها خصيصا للإشراف على ملف العقار الحضري الموجه للاستثمار التابع للأموال الخاصة

1- المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المرجع السابق ، المادة 06 ص 31.

2 - عمارة حاتم ، بن صالحية صابر « منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23-

7 2 » مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، المجلد 7 ، العدد 3 سنة 2024 ، ص 243.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الواقعة داخل المدن الجديدة والمناطق الموجهة للتعمير على المستوى الوطني من طرف الوكالة الوطنية للعقار الحضري.

أ) تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية للعقار الحضري

تطبيقا لإحكام المادة 7 من القانون 23-17 ، تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها¹، أسندت إليها تهيئة العقار الاقتصادي ، وتبعا لما جاء في مضمون المواد من 01 إلى 04 من ذات المرسوم عرفت أنها عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران ويحدد مقرها بمدينة الجزائر كما تخضع للقواعد العامة للإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجر في علاقاتها مع الغير كما تخضع لرقابة الدولة يسير الوكالة الوطنية للعقار الحضري مجلس الإدارة و 05 أعضاء يترأسه الوزير المكلف بالعمران أو ممثلة تعيين الأعضاء بقرار من الوزير المكلف بالعمران ولمدة 03 سنوات قابلة للتجديد حسب المادة 20 أما المادة 21 فحددت المواضيع التي يتداول فيها هذا المجلس و يديرها مدير عام و تزود بلجنة تقنية حسبما جاء في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 مهام وتكاليف هذه اللجنة حددت بالمادة 26 من ذات المرسوم .

ب) - مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري

اخصها المشرع في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 بداية بالمواد 06 و 07 و 08 ثم قسم باقي المهام على ثلاثة فروع ففي الفرع الأول التقصي أدرجت تحته المادة 09 بالمهام المنوطة للوكالة وفي الفرع الثاني

1 - المرسوم التنفيذي رقم 23-490، مؤرخ 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ، العدد 85 صادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023، ص 35.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

التعبئة من المادة 10 إلى المادة 12 أما مهمة التسيير فلقد اخصها بفرع ثالث من المادة 13 إلى المادة 17 وفي مايلي أهم هذه المهام

موجب المادة 06 و 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490

خولت لها المهام التالية:

- السهر على تحديد العقار الحضري وتعبئته وتهيئته طبقا لتوجيهات تهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير وتضمن الوكالة بهذه الصفة مهمة تسيير المناطق الموجهة للتعمير على المستوى الوطني.

- القيام بكافة أشغال التهيئة وتحضير العقار الحضري للبناء مع ضمان إزالة أي عائق يحول وعملية التعمير.

- كما تقوم الوكالة طبقا لتوجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بتحضير الإستراتيجية العقارية لتكوين حافظة عقارية.¹

- كما جاء في المادة 08 من ذات المرسوم تضطلع بمهام أخرى زيادة على ماسبق بمهمة البحث والتخطيط والتسيير

وباستقراء المادة 09 التي أدرجت تحت فرع الأول بعنوان التقصي أوكلت مهام للوكالة الوطنية للعقار الحضري تمثلت في الجرد العام الشامل لإمكانيات العقار الحضري بناءا على أدوات تخطيط وتهيئة الإقليم والتعمير بيانات أملاك الدولة و المسح الأراضي والحفظ العقارية بالإضافة إلى وضع أنظمة معلوماتية جغرافية وبنك المعلومات أما بخصوص الجانب التقني فيتمثل في إعداد دراسات الرصد والمراقبة.²

وفي الفرع الثاني التعبئة والمفصلة في المواد من 10 إلى 12 تضطلع الوكالة الوطنية للعقار الحضري في إطار مهامها بإنشاء حافظة عقارية لحساب الدولة ، وذلك من خلال تعبئة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للتعمير وتحديد محيطات التدخل العقاري للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو العامة كما تعمل الوكالة على تهيئة هذه الحافظة العقارية عبر تنفيذ مخططات التهيئة المتعلقة بالتوسيع العمراني و إلى جانب ذلك إنشاء مجمعات سكنية جديدة

1 - عمارة حاتم ، بن صالحية صابر المرجع السابق ، المواد 06-07-08 ص 36.

2 - انظر عمارة حاتم ، بن صالحية صابر المرجع السابق ، المادة 09 ص 36

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

فضلا عن مخططات التدخل الخاصة بعمليات التجديد الحضري وتأهيل الأحياء المتدهورة كما تضمن الوكالة تنفيذ أشغال الطرقات والشبكات المختلفة على العقار المعبأ بهدف توفير كل مقومات الاستخدام من إمدادات وطرق وشبكات ضرورية وفق برنامج متعدد السنوات مرفق بخطة تمويل مناسبة.¹

أما في جانب التسيير المعنون للمواد 13 إلى 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 فإنها تتولى الوكالة بتسيير عمليات ترقية الأوعية العقارية وتهيئتها الحساب الدولة ووضعها تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لمنحها بصيغة الامتياز القابل للتحويل أو كمرحلة ثانية التنازل للمشاريع الاستثمارية مع تخصيص جزء منها للبرامج العمومية كالسكن والتجهيزات العمومية كما تؤدي الوكالة مهمة الخدمة العمومية وفق دفتر الشروط الملحق بالمرسوم ويمكنها ممارسة مهمة صاحب مشروع منتدب للبرامج المفوضة إليها من الدولة و البحث والتخطيط والتسيير العقاري الحضري تكلف الوكالة في مجال التقصي القيام بما يلي:

- إجراء جرد عام لإمكانيات العقار الحضري على أساس أدوات تخطيط تهيئة الإقليم والتعمير المحددة كما ينبغي وفقا لبيانات مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي و المحافظة العقارية.

- وضع أنظمة معلوماتية وإنشاء بنك بيانات يرتبط بمجال نشاطها.²

المطلب الثاني : الهيئات المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي :

أن المستجدات التي جاء بها القانون 23-17 تعتبر ثورة حقيقية في مجال الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، إذ تم إسناد مهمة منح وتسيير العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة إلى الهيئة التي تعني بالاستثمار بالجزائر، وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ولعل نية المشرع في هذا الإجراء هو تبسيط وتسهيل للإجراءات أمام المستثمرين وينعكس إيجابا على جاذبية مناخ الأعمال في الجزائر، ومن خلال هذا المطلب سوف نحاول التطرق إلى الهيئة

1 - عمارة حاتم ، بن صالحية صابر المرجع السابقنظر المواد 10، 11 ، 12 ص 36 الى 37.

2- اجعود سامية، عليلش فاطمة، مرجع سابق، ص 27.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

المكلفة بتسيير وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ففي الفرع الأول مفهوم الوكالة وفي الفرع الثاني آليات الوكالة

الفرع الأول: مفهوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

"بعد النقائص التي شهدتها وكالة ترقية ومتابعة الاستثمار APSI قام المشرع الجزائري باستبدالها بموجب القانون رقم 01-03 في المادة 6 منه بجهاز إداري آخر بغرض تنشيط مجال الاستثمار التي تتمثل في الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI¹ والتي بقيت سارية المفعول إلى غاية صدور القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار أين تم تغيير تسميتها بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفي هذا الشأن سنتعرف على مفهومها (أولا)، ثم تنظيمها وسيرها (ثانيا).

أولا: المقصود بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعتبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي توضع تحت وصاية الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة ، مقرها مدينة الجزائر طبقا لأحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الملغى مؤخرا وطبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي الجديد رقم 26-153 كما تعتبر الوكالة شخص من أشخاص القانون العام تعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية من أجل الحصول على المشاريع الاستثمارية من قبل المستثمرين ومرافقتهم إلى غاية الانتهاء من المشروع.² وفي هذا السياق اعتبر المشرع ان الوكالة شخص من أشخاص القانون العام يتمتع بمعيار السلطة العامة وممثل الدولة في الجانب الإداري هدفها تسهيل الإجراءات الإدارية وتمكين المستثمر من الحصول على المشاريع الاستثمارية وتوجيههم ومرافقتهم إلى غاية الانتهاء من المشروع أما من ناحية دعمها للمستثمر،

1- المرجع نفسه ص35.

2- اجعود سامية، عليلش فاطمة، مرجع سابق ، ص35.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

فتوفر له الدعم والمشورة ، كما تعمل على تسهيل التواصل بينهم وبين الجهات الإدارية المختلفة للوصول إلى بيئة ملائمة لمشاريع الاستثمارية ونجاحها.

ثانيا : تسيير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يدير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مجلس إدارة ويسيرها مدير عام ، وذلك حسب ما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153 ، المادة 06 تحدد تنظيمها الداخلي وشبابيكها الوحيدة التي يقترحها المدير العام ويصادق عليه مجلس الإدارة بموجب قرار مشترك بين السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية وفي الفقرة الثانية تحديد المناصب لسير الوكالة ولهم تعويض مادي المطبق (الوزير أو رئيس الحكومة)

1.2- مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار :

يتشكل مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الذي يرأسه الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة ومن الأمناء العامين ومن الوزارات المكلفة طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153 مع إمكانية توسيع المجلس في حالة الضرورة والملاحظ إن في المرسوم الجديد وسع المشرع الوزارات التي ينتمي أعضائها لهذا المجلس مثلا وزير الفلاحة ووزارة البيئة حيث يتشكل من 17 عضو وتخلى عن ممثل بنك الجزائر ، يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة تبعا لما أُنْتَبِه المادة 08 من ذات المرسوم الملغى (رقم 22-298) بموجب قرار من السلطة الوصية على الوكالة، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليه لمدة 03 سنوات قابلة للتجديداً المرسوم الجديد لم تتم الإشارة الى ذلك¹، وتكلم في المادة 08 عن اجتماع المجلس في دورة عادية مرة واحدة في الشهر باستدعاء من رئيسه ودورات غير عادية كلما استدعت الضرورة ذلك حسب

1- انظر ، المرسوم التنفيذي رقم 26-153 المؤرخ في 14 افريل 2026 ، المتعلق بإعادة الوكالة الجزائرية

لترقية الاستثمار، ج. ر. ج. ج. العدد 31 ، الصادرة بتاريخ في 28 افريل 2026 ص 6.

-انظر ، المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية استثمار وسيرها (الملغى) ج. ر. ج. ج. العدد 60 بتاريخ 18 سبتمبر 2022 ، المادة 08 ص 8.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

الحالة بطلب من رئيسه أو 2/3. أما بخصوص الآجال فيجب إرسال هذه الأخيرة قبل 7 أيام في الدورة العادية و 03 أيام في الدورة المستعجلة

وباستقراء المادة 09 نلاحظ أن المشرع كرس مبدأ الأغلبية حيث يتجسد ذلك من خلال عدم صلاحية المداولات إلا بحضور ثلثي أعضائه على الأقل وكذلك اتخاذ القرارات بناء على هذا المبدأ في حال التساوي يرجح صوت الرئيس

2.2 المدير العام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار :

المدير العام هو المسؤول الأول عن سير الوكالة فيمثل الوكالة أمام القضاء وفي الحياة المدنية كما يكلف بتنفيذ قرارات مجلس الإدارة طبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-153 كما يعد تقريرا كل ستة أشهر حول أعمال الوكالة المادة 13 يرفعه للسلطة الوصية ومجلس الإدارة وهو الأمر بالصرف لميزانياتها ويعد مشاريعها ويبرم صفقاتها واتفاقياتها المادة 14 و 15 من نفس المرسوم السالف الذكر وله صلاحية تشكيل مجموعات عمل واستعانة بمستشارين وخبراء ، كما يتخذ التدابير الكفيلة بحسن سير الشبائيك الوحيدة .

الفرع الثاني :آليات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

بالرجوع إلى نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153 نلاحظ أن المشرع الجزائري قد استحدث آليات من أجل مرافقة الاستثمار والمتمثلة في الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية (أولا)، الشبائيك الوحيدة اللامركزية (ثانيا)، المنصة الرقمية (ثالثا) حيث تضطلع هذا الشبائيك الحيدة بهمة المحاور والوحيد حسب المادة 18.

أولا : الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية:

لقد استحدث المشرع الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية بموجب القانون رقم 22-18 يضطلع الشباك الوحيد بمهمة إدارية وهمزة وصل بين المستثمرين أصحاب المشاريع الكبرى و الأجانب والوكالة الجزائرية بصفتها ممثل للإدارة وهو المحاور الوحيد ذو الاختصاص في معالجة جميع المسائل الخاص بالاستثمار وخاصة في جانب العقار الاقتصادي حيث تم اعتماد صيغة جديدة لشباك الوحيد لعمل كسلطة قرار حقيقية لضمان سرعة انجاز المشاريع وفعاليتها ولتعزيز مكانة هذا الشباك في مجال العقار الاقتصادي جاءت مواد

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

القانون 17-23 لتحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجة لانجاز مشاريع استثمارية وأسندت أدارته وتوزيعه إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبابيكها الوحيدة بحيث.

استقبال وإعلام المستثمر ر، تسجيل الاستثمارات ، سير ومتابعة ملفات الاستثمار، مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية حسب المادة 18 يجمع الشباك الوحيد في مكان واحد، بالإضافة إلى أعوان الوكالة يتكون من ممثلين كما هو محدد في المادة 19 من ذات المرسوم، كما عرفت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 22-299 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، المشاريع الكبرى على أنها تلك التي يساوي أو يفوق مبلغها مليارين 02 دينار جزائري كما عرفت الاستثمارات الأجنبية بأنها تلك التي يمتلك رأسمالها كلياً أو جزئياً أشخاص طبيعيين أو معنويون أجانب وتستفيد من ضمان تحويل رأس المال المستثمر والعائدات الناجمة عنه وحسب ما جاء في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153 اختصاص وطني .

ثانيا - الشبائيك الوحيدة اللامركزية:

تتمتع الشبائيك الوحيدة اللامركزية باختصاص محلي بخصوص الاستثمارات غير تلك التي تدخل في اختصاص وطني للشبائيك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.

1.2- المقصود بالشبائيك الوحيدة اللامركزية:

تعتبر هذه الشبائيك المحاور الوحيد على المستوى المحلي ، تقوم بمرافقة المستثمرين لإتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار توضع الشبائيك الوحيدة تحت سلطة مديرين ، حيث يمارس المديرون السلطة السلمية على جميع الأعوان التابعين مباشرة للوكالة والسلطة الوظيفية على الأعوان كما يستفيد ممثلوا الإدارات والهيئات

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

العمومية الممثلة في الشبائيك الوحيدة من النظام التعويضي المعمول المطبق في مصالح الوزير الأزل ورئيس الحكومة حسب الحالة¹.

2.2 مهام الشبائيك الوحيدة اللامركزية

يلعب الشباك الوحيد دور أساسي في عملية ربط العلاقة بين المستثمرين و الإدارة الممثلة في الوكالة الجزائرية للاستثمار وتعد الشبائيك الوحيدة اللامركزية أساسية كذلك ولها دور اكبر في الجانب المحلي وحسبما جاء في المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 الملغى من خلاله أسندت إليه عدة مهام إلا أن التعديل الجديد مؤخرا بالمرسوم التنفيذي رقم 26-153 في 14 افريل 2026 واستناد على المادة 18 فإنه يضطلع بالمهام التالية :

- استقبال وإعلام المستثمر .
- تسجيل الاستثمارات .
- تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية
- إصدار المقررات والترخيص وكل وثيقة أخرى مرتبطة بالمشروع الاستثماري²

ثالثا : المنصة الرقمية للمستثمر

من أجل تحقيق مبدأ الشفافية في عملية معالجة ملفات الاستثمار والمساواة بين المستثمرين فقد تم استحداث منصة رقمية لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الموضوعة تحت وصاية الوزير الأول، حيث ينتقي التعامل بالنظام الورقي، واعتماد النظام الإلكتروني سواء كانت ذلك الاستثمارات أجنبية أو محلية ، غير أن المشكل يبقى محتملا في ضعف استخدام التكنولوجيا وتقنياتها. وهذا منذ تسجيل الاستثمارات و من خلالها.

مؤخرا وبخصوص التعديل الجديد الذي جاء به 26-153 الذي يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والذي من خلاله المشرع عرف

1- المرسوم التنفيذي رقم 26-153 ، المرجع السابق، والمادة 2/25 ، المادة 26 ، ص 9.

2- النظر المرسوم التنفيذي رقم 26-153 ، المرجع السابق ، المادة 18 ص 8.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

المنصة الرقمية في المادة 39 " المنصة الرقمية هي الأداة الالكترونية لتوجيه الاستثمارات ومتابعتها ومراقبتها من تاريخ تسجيلها وطوال فترة استغلالها"¹ أما الهدف من هذه المنصة هو إزالة الطابع المادي للإجراءات واستكمال جميع الإجراءات المتعلقة بالاستثمار عبر الانترنت وهي مرتبطة بأنظمة معلومات التي تتوفر لدى الهيئات والإدارات المكلفة بالاستثمار .

ولقد أدرجت جميع النقاط المتعلقة بأهداف المنصة بالمادة 40 من ذات المرسوم المتمحور حول ثلاثة محاور كبرى وهي تبسيط الإداري ، الشفافية ، وتسريع معالجة الملفات لصالح المستثمر²

المطلب الثالث : الهيئات المكلفة بمراقبة ومتابعة العقار الاقتصادي

تعتبر العقار أهم الدعائم الأساسية والبنية التحتية التي تدفع عجلة التنمية الاقتصادية، وخاصة العقار الاقتصادي الذي أولته الدولة الجزائرية اهتماما واسعاً، فبموجب القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، قام المشرع بإنشاء عدة هيئات مركزية وأخرى محلية تعنى بتسيير العمليات الاستثمار ومرافقة المستثمرين، وينطبق ذلك على نفس أحكام القانون 17-23 وإلى جانب الهيئات المذكورة آنفاً فلقد أوكل مهمة مراقبة هذا العقار ومتابعته إلى هيئات أخرى لها دور فعال في ذلك ، لذا سنتناول في هذا المطلب الهيئات المركزية المنظمة للعقار الاقتصادي كفرع أول والهيئات اللامركزية (المحلية) كفرع ثاني.

الفرع الأول: الهيئات المركزية:

أولاً- المجلس الوطني للاستثمار:

يعتبر هذا المجلس الهيئة الرقابية و التحكيمية عليا في المنظومة العقار الاقتصادي والاستثمار قام المشرع الجزائري بموجب المادة 18 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 (الملغى) المتعلق بتطوير الاستثمار³ بإنشاء المجلس الوطني للاستثمار يتولى هذا الأخير مسؤولية تنظيم وتأطير عمليات

1- النظر ، المرسوم التنفيذي رقم 26-153 ، المرجع السابق، المادة 39 ص 12.

2- النظر المرجع نفسه ، المادة 40 ص 12 .

3- الأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001 ، يتعلق بتطوير الاستثمار(ملغى)، ج رج ج العدد 47 ، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001، ص4،

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

الاستثمار، وبموجب القانون رقم 22-18¹ أعاد المشرع الجزائري إنشائه والإبقاء على الإطار المؤسسي المكلفة بالاستثمار في مادته 16، حيث كلف المجلس في اقتراح إستراتيجية الدولة في مجال الاستثمار، والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذه.

1.1 الإطار القانوني للمجلس الوطني للاستثمار:

حسب المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المعدل والمتمم الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار سيره ، حيث نصت المادة 2 منه على أن المجلس يكلف باقتراح إستراتيجية الدولة في مجال الاستثمار، والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذه. أمّا أهم ما جاء في التعديلا الأخير هو إسناد الأمانة العامة للمجلس إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بهدف تعزيز فعالية عمل المجلس وضمان متابعة دقيقة لقراراته

2.1 تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار:

حسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المعدل والمتمم ، يوضع المجلس تحت سلطة الوزير الأول أو رئيس الحكومة، حسب الحالة الذي يترأسه ويتشكل من 11 عضو حسب وزير كل قطاع² رغم التعديل الذي طرأ على تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار من خلال المرسوم التنفيذي رقم 26-152 بتاريخ 14 افريل 2026 وخاصة المادة 03 من المرسوم السابق 22-297 فإن التعديل لم يمس التشكيلة بالضبط (قائمة

1- قانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جوان 2022 ، المتعلق بالاستثمار، ج. ر. ج. ج العدد 50 ، بتاريخ 28 يوليو 2022، ص 7.

2 المرسوم التنفيذي رقم 26-152 المؤرخ في 14 افريل 2026 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار سيره ج. ر. ج. ج العدد 31 الصادرة بتاريخ 28 افريل 2026 . المادة 01 ص 04.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

الأعضاء أو الوزارات الممثلة) بشكل جدي بل اقتصر نقل الأمانة العامة من جهتها السابقة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

3.1 صلاحياته وسير عمله:

يجتمع المجلس مرة واحدة في الشهر في دورة عادية بناء على دعوة من رئيسه ويمكن انعقاده في دورات غير عادية تصح مداولاته بحضور ثلثي أعضائه على الأقل وتتخذ قراراته بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين وعند التساوي يكون صوت الرئيس مرجحا تدون المداولات في محاضر يوقعها الحاضرون ويؤشر عليها الرئيس وترسل للأعضاء وللسلطة الوصية خلال 08 أيام يتداول المجلس في النظام الداخلي والتنظيم الداخلي للوكالة والبرنامج متعدد السنوات ومشروع الميزانية والتقرير السنوي حيث حددت المادة 08 اجتماعات المجلس ودوراته والمادة 10 و 11 تدوين المداولات والمواضيع التي يتداول فيها.

ثانيا - اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار:

شهدت الدولة الجزائر مؤخرا إصلاحات كبرى في مجال الاستثمار بهدف تهيئة مناخ الأعمال وجذب المستثمرين ، ومن بين أهم الآليات المستحدثة لحماية المستثمرين تكريس مبدأ الشفافية، المدعما باللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار كهيئة مختصة بالنظر في المنازعات الإدارية المرتبطة بالاستثمار، وتعد هذه اللجنة جزءا من منظومة مؤسسية التي تلعب دورا محوريا في مرافقة المستثمرين.

1.2 الإطار القانوني لإنشاء اللجنة العليا الوطنية للطعون:

تأكيدا على مبادئ العدالة و الشفافية وتهيئة بيئة ملائمة للاستثمار أرسى المشرع الجزائري نظاماً متكاملأ لفض منازعات الاستثمار عبر هيئة مستقلة، تأتي هذه الآلية الجديدة كضمانة قانونية لحماية حقوق المستثمرين، وبموجب أحكام المادة 11 من قانون 22-18¹، حيث تنشأ لدى رئاسة الجمهورية لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار " تدعى صلب النص باللجنة " تكلف بالفصل في الطعون الذي يقدمها المستثمرون ولقد جاء المرسوم الرئاسي رقم 22-296 في

1- قانون رقم 22-18 ، المرجع السابق ، المادة 11، ص 6.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

مادته 2 التي نصت على أن اللجنة هي هيئة عليا تكلف بالبت في الطعون المقدمة من طرف المستثمرين الذين يروا أنهم قد غبنوا، في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 22-18 والمتعلق بالاستثمار¹

2.2 - تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون:

باعتبار اللجنة هيئة عليا مكلفة بالطعون المقدمة من طرف المستثمرين فهي تتكون من تشكيلة تضم أعضاء أو المادة 03 من المرسوم الرئاسي 22-296 حددت هذه التشكيلة وهي كمايلي

- ممثل رئاسة الجمهورية رئيسا .
- قاض من المحكمة العليا وقاض من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء

- قاض من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس قضاة مجلس المحاسبة.
- ثلاثة (3) خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين يعينهم رئيس الجمهورية.

حيث يمكن أن تستعين اللجنة بكل شخص بحكم كفاءته الخاصة من شأنه مساعدة أعضائها²

3.2 صلاحيات أعمال اللجنة العليا لطعون :

تخص اللجنة بالنظر في الطعون التي يقدمها المستثمرون، " وتزود اللجنة العليا الوطنية للطعون بأمانة ، وتصادق على نظامها الداخلي أثناء اجتماعها الأول. وفي إطار ما ورد في المادة 06 و 07 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296

1- انظر المرجع نفسه والمرسوم الرئاسي رقم 22-296 بتاريخ 04 سبتمبر 2022 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا

الوطنية للطعون ج. ر. ج. ج العدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022 ، المادة 02 ص 04.

2- انظر المرجع نفسه المادة 03 ص 04.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

فإن اللجنة العليا للطعون تخطر من طرف المستثمر عن كل نزاع يتعلق بالاستثمار"¹ ، لاسيما في حالة:

سحب أو رفض منح المزايا.

رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية ، إذ يجب على المستثمر تحت طائلة عدم قبول الطعن أن يقدم تظلما مسبقا أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه وذلك حسب المادة 07 من ذات المرسوم ، كما يرفع طعنه أمام اللجنة في أجل خمسة عشر (15) يوم ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المتظلم فيه ويجب أن يفصل المدير العام للوكالة في التظلم المسبق في أجل لا يتعدى 15 يوم تاريخ تسلمه.

وحسب ماجاء في المادة 08 فإن يجب أن يكون الطعن فرديا وموقعا ويتضمن على الخصوص لقب واسم وعنوان وصفة العارض أو ممثله المفوض قانونا ومذكورة تستعرض الوقائع والوسائل، يوضع هذا الطعن في المنصة رقمية للمستثمر مصحوب بجميع الوثائق والمستندات الثبوتية .

في حالة تقديم طعن بخصوص العقار الاقتصادي ترفع الملفات الى اللجنة العليا الوطنية المختصة بالاستثمار ، لتصدر القرار النهائي الذي يحدد المستفيد من الامتياز العقاري ، وذلك وفق المادة 02 من المرسوم التنفيذي 154-26 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 23-487 حيث عدلت ، المواد 4 و 6 و 7 و 9 من هذا الأخير²

تجتمع اللجنة كلما دعت الحاجة إلى ذلك، وتفصل في أجل لا يتجاوز شهراً واحداً من تاريخ إخطارها ، عندما تدعو اللجنة ممثلي الإدارات والهيئات العمومية المعنية بموضوع الطعن وكذا المستثمر المعني ، أما بخصوص الملف

1- بولفجال انور على، بايع راسو نور الإيمان، النظام القانوني للعقار الاقتصادي، مذكرة ماستر، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2024/2025، ص 65.

2- انظر المرسوم التنفيذي رقم 26-154 المؤرخ في 14 افريل 2026 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ، ج. ر. ج. رقم 31 الصادرة بتاريخ 28 افريل 2026 . ص 13 .

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

يرسل رئيس اللجنة نسخة من ملف الطعن إلى الإدارة أو الهيئة المعنية التي يجب عليها أن ترد عليه بشأن النقاط التي أعترض عليها المستثمر ، خلال أجل عشرة (10) أيام من تاريخ استلام الملف المادة 11 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 ، حيث تخول اللجنة سلطة الإطلاع الوثائق¹

الفرع الثاني : الهيئات المحلية

يتمثل الجانب المحلي كهيئة مراقبة ومتابعة للعقار الاقتصادي وذلك لتوسيع الجانب المركزي إلى اللامركزية ليصبح محلي متمثل في الوالي كهيئة استشارية وسلطة محلية في البلاد ومن خلاله و مختلف الهيئات الإدارية الموضوعة تحت سلطته الدفع بعجلة الاستثمار والمساهمة في تذليل الصعوبات والعراقيل التي كانت تواجه المستثمرين سابقا ولا يمكن إهمال كذلك دور هيئة وإدارة أملاك الدولة باعتبارها الفاعل الرئيس في مجال المحافظة على أملاك الدولة والمال العام ، حيث سننتقل إلى دور الوالي أولا وكذا إدارة أملاك الدولة في هذا المجال ثانيا .

أولاً: مهام الوالي كهيئة استشارية في مجال العقار الاقتصادي

بالرجوع إلى المادة 111 من القانون رقم 12-07 المؤرخ في 12 فيفري 2012 المتعلق بالولاية اختص المشرع صلاحيات للوالي في عملية تشجيع الاستثمار ابتداء من المادة 157 الفقرة الأولى وأخص الاستثمار في ميزانية التجهيز للولاية المادة 177 أما المجلس الشعبي الولائي يسهل استفادة المتعاملين من العقار الاقتصادي ويسهل ويشجع تمويل الاستثمارات في الولاية المادة 82 من قانون الولاية ولا ننكر دور الوالي في جميع الحياة المدنية فالمادة 102 إلى 109 من قانون الولاية يقوم بتنشيط والتنسيق ومراقبة مصالح الدولة المختلفة .

ومن خلال المادة 09 من القانون رقم 23-17 فان الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تتشاور مع الولاية بتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي وبأخذ خصوصية كل نشاط فهو يعتبر هنا شريك استشاري اما المادة 24 تتعلق باليات تنفيذ هذه المشاريع الاستثمارية والتحقق من احترام دفاتر الشروط

1- انظر المرسوم التنفيذي رقم 22-296 المرجع السابق المادة 11 ص 4.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

من جانب الإداري والهيئات المؤهلة للمعاينة والمتابعة الميدانية مثلا تطهير المشاريع الاستثمارية ومنح الرخص الامتياز وفي الجانب المحلي نجد كذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي عضو في اللجنة التي أنشأها الوالي خصيصا لهذا الغرض حيث تنص المادة السابقة عن ذلك والمادة 06 من المرسوم التنفيذي 23-486 ، أما بخصوص التعديلات الجديدة أقيمت على دور الوالي كهيئة استشارية ومن خلال المنصة الرقمية وتوسيع صلاحيات الشباك الوحيدة يقلصان فعليا من التقل الميداني للوالي¹

ثانيا : إدارة أملاك الدولة كخبير وموثق الدولة

طبقا لأحكام المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18 أكتوبر 2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياته تحويل امتيازات

تعتبر مصالح أملاك الدولة، الهيئة الإدارية المختصة بحماية الملكية العامة وتسيير أملاك الدولة الخاصة، ومصلحة إدارية أساسية في المنظومة القانونية التي أرساها القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المتعلق بالعقار الاقتصادي؛ إذ تتجلى وظيفتها الرقابية والمتابعة في ثلاثة محاور:

أولا، الرقابة القانونية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المصالح الإقليمية للأملاك الدولة تكلف بإنجاز جرد الأصول المتبقية والفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والتحقق من طبيعتها القانونية قبل إدراجها ضمن حافظة العقار الاقتصادي المادة: 11 ، كما عليها تسجيل الأملاك المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة المادة: 09 ، واستعادة أي عقار اقتصادي غيرت أدوات التعمير أو غيرها من الأسباب وجهته الأساسية المادة: 23 من ذات المرسوم.

ثانيا، الإشهاد الرسمي ومتابعة الإجراءات العقارية ، حيث تنص المادة 14 من القانون 23-17 على أن مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا هي التي تحرر عقود الامتياز بناء على قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، "ترسل

1- انظر القانون رقم 23-17 المرجع السابق المادة 09 و 24 ص

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

الوكالة ملف المستفيد مع قرار المنح إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا و ذلك من أجل إعداد عقد الامتياز في أجل 8 أيام من تاريخ تسلم الملف " ¹ وتكرس المادة 17 تحويل الامتياز إلى تنازل بعمل رسمي تنجزه ذات المصالح ، في حين تنص المادة 21 على أنه تتولى مصالح أملاك الدولة، بناء على قرار الفسخ الصادر عن الوكالة ، إنجاز أعمال الإبطال ، مما يجعلها ضامنة لشرعية التصرفات القانونية على العقار الاقتصادي.

ثالثا، الرقابة المالية على القيمة العقارية ، إذ تحدد المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 القيمة البيعية للعقار عند اكتسابه من قبل الوكالة لصالح الدولة ، بما يضمن حماية المال العام وهكذا و بالرغم من تفويض التسيير العقاري إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، تظل مصالح أملاك الدولة الحارس القانوني و الأخير على سلامة الإجراءات واستمرار الوجهة الاقتصادية للعقار ، " يكون الاكتساب بمقابل سعر يتم تحديده من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بما يعادل القيمة التجارية للعقار المكتسب " ²

خلاصة الفصل الأول

تناول الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر و خاصة من الناحية القانونية ، حيث تم التطرق إلى مفهوم العقار الاقتصادي وخصائصه والأسس القانونية التي تنظم عمله ، على ضوء القانون رقم 23-17 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ، كما تم استعراض مكونات العقار الاقتصادي والأراضي المشمولة به مع إبراز أهم الاستثناءات التي تنطبق عليها ، بالإضافة إلى توضيح العلاقة بينه وبين أنواع العقارات الأخرى مثل العقار الصناعي ، الفلاحي، السياحي والسكني علاوة على ذلك ، عالج الفصل مختلف الهيئات والأجهزة المسؤولة عن تهيئة وتسيير ومراقبة

1- عمارة حاتم ، بن صالحية صابر ، المرجع السابق ، ص 249.

2- المرجع نفسه ، ص ، 246

الفصل الأول الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر

العقار الاقتصادي ، ودورها في تنظيم المجال الاستثماري وتعزيز مناخ الاستثمار في الجزائر.

الفصل الثاني
إستغلال العقار
الاقتصادي على
ضوء القانون رقم
17-23

الفصل الثاني : إستغلال العقار الاقتصادي على ضوء القانون رقم 23-

17

انتهاج سياسات اقتصادية كثيرة ومتنوعة والنهوض بأعباء التنمية الشاملة في أي دولة لا يمكن أن يضطلع به القطاع العام لوحده الشيء الذي يدفع بالدول إفساح المجال للقطاع الخاص تفاديا لما يظهر من مشاكل تقليدية في هذه السياسات حيث تتناغم الحركة التنموية بين القطاعين ويساهم القطاع الخاص في التنمية ويدفع بها للنهوض والصيرورة في هذا المجال تلجأ الأنظمة في الدول إلى العقود استثمارية تتميز عن باقي العقود في الشكل والموضوع يوطرها التحفيز و إمتيازات حقيقية وضمانات منها توفير العقار الاقتصادي لجلب المستثمرين من بين هذه العقود اصطلح عليه عقد الامتياز الذي بواسطته تكمل حلقة التعامل بين الدولة للممثلة و في القطاع العام والخواص وبتالي فما هو عقد الامتياز الذي بواسطته يتم منح العقار الاقتصادي

المبحث الأول : عقد الامتياز القابل للتحويل:

يعتبر عقد الامتياز آلية قانونية بمثابة عقد بين طرفين ينتمي أحدهما إلى القانون العام وينتمي الآخر إلى القانون الخاص ، الهدف من هذا العقد المصلحة العامة وتجسيد التوازنات الاقتصادية والمتطلبات الضرورية من حاجيات و خدمات بتشجيع الاستثمار و النهوض بالاقتصاد الوطني ، كما أن هذا العقد قابل للتنازل و يتميز عن باقي العقود بمميزات وشروط خاصة مرفوقة بضمانات من قبل الجهة الادارية التي تفرض على كلتا طرفي العقد بعض من الحقوق والتزامات فما هي هذه المميزات التي تحدد الاطار المحيط بالعقد، وللإجابة عن هذا السؤال قمنا بالتطرق في المطلب الاول الى مفهوم عقد الامتياز وفي المطلب الثاني الجانب الإجرائي لمنح عقد الامتياز اما المطلب الثالث الجانب الإجرائي للعملية التنازل

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز

يرتكز مفهوم عقد الامتياز العقاري الاقتصادي على مجموعة من الأسس القانونية والوظيفية التي تميزه عن باقي أصناف العقود حيث يعتبر من إهتمام المشرع الجزائري في الآونة الأخيرة وذلك لما له دور كبير في تنمية الاستثمار وخلق فرص العمل وتحفيز النمو الاقتصادي تتمثل هذه الأسس القانونية في مجموعة النصوص القانونية التي حاول من خلالها المشرع إرساء تنظيم خاص لهذه نوع من العقود أما الجانب الوظيفي يتجسد من خلال كونه أداة تؤدي إلى ربط علاقة بين الدولة والخواص لتحقيق الاستثمار والتنمية الاقتصادية ومن خلال المطالبين أدناه نحاول التطرق إلى تعريف عقد الامتياز للعقار الاقتصادي مع إبراز الأسس القانونية في المطلب الأول أما في المطلب الثاني الجانب الإجرائي لمنح عقد الامتياز مع إبراز الجانب الوظيفي الذي يركز عليه وفي المطلب الثالث الجانب الإجرائي للعملية التنازل حيث يصبح العقار ملك للمستثمر بواسطة هذه العملية .

الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز و خصائصه

أولا : تعريف عقد الامتياز

01 - بداية نتطرق إلى التعريف القانوني لعقد الامتياز الذي عرفه المشرع الجزائري حسب المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح امتياز الأراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ضمن الفقرة الأولى من دفتر الشروط النموذجي الملحق به "الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأمالكها الخاصة ، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم ، أو مؤسسة عمومية اقتصادية تستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة ¹"

كما عرفته المادة 64 مكرر من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المدرجة بموجب المادة 19 من القانون رقم 08-14 منح الامتياز بأنه يشكل استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها ، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال محل منشأه عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة ، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الإمتياز ²

في حين عرفه المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 بتاريخ 02 ماي 2009 يحدد الشروط وكيفيات منح الإمتياز الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتعلق شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل من خلال نموذج دفتر الشروط الملحق به في التمهيد ، بأنه "منح للإمتياز هو

1 - مرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 يتعلق بمنح امتياز اراضي الاملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار ج ز ج ج العدد 67 الصادر بتاريخ 19 أكتوبر 1994 ، ص 24

2 - القانون رقم 90-30 ، المرجع السابق ، المادة 64 ص 1674

الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة ، لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري¹

المشرع وبعد التعديلات الحديثة لم يعطي تعريفا صريحا لعقار المنظم بالامتياز ربما يرجع ذلك لتعدد حالات عقد الامتياز المرتبط بمجال الاستثمار.

02- التعريف القضائي لعقد الامتياز:

لقد جاء قرار مجلس الدولة الجزائري بتعريف عقد الامتياز التابع لأملك الدولة على أنه " : عقد إداري تمنح بموجبه السلطة امتياز، بإستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه²

03- التعريف الفقهي لعقد الامتياز:

كما تناول أستاذ القانون المصري السنهوري عبد الرزاق أحمد عقد الإمتياز على أنه "عقد يقوم بمقتضاه فرد أو أفراد بتنفيذ عمل ما على أساس مكافأتهم لقاء مجهودهم ومصرفاتهم ، لا بمبلغ من النقد ليدفع لهم من قبل الحكومة بعد إتمام العمل بل تسليم عائد يفرض لمدى أجل طويل إلى حد ما على الأفراد الذين يريحون من العمل³

هذا بشكل عام تعريف عقد الامتياز رغم تعدد شروطه وأنواع فقد يختلف من نوع إلى آخر وبالتالي فهو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة أو جهة عمومية

1 - المرسوم التنفيذي رقم 09- 152 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، المعدل والمتمم ، ج. ر. ج. ج العدد

27 الصادرة بتاريخ 03 ماي 2009 . ص 7

2 - ربيعة هواري ، عقدا لامتياز كآلية لإستغلال العقار الإقتصادي وفقا للقانون 23-17 ، مذكرة ماستر ، جامعة مغنية ، السنة الجامعية 2023-2024 ، ص9.

3 - - السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، مصادر التزام ، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان الطبعة الثالثة سنة 1998 ، ص255 .

شخصاً طبيعياً أو معنوياً حق إستغلال عقار غالباً فلاحياً أو اقتصادياً لمدة محددة مقابل شروط ، هذا الحديث يجزنا إلى التطرق إلى أهم خصائصه

ثانيا : خصائص عقد الامتياز :

لتمييز بين عقد الامتياز ومختلف العقود الأخرى حتى نتمكن من التفريق القانوني بين تضامين مختلفين حيث يترتب على ذلك آثار قانونية مختلفة في الحقوق والضمانات والاستقرار وذكر هذه الخصائص تعتبر معايير جوهرية نستنبطها من خلال التعريف أهمها .

أولاً : يترتب حق الانتفاع : تعرف الملكية بأنها حق عيني يخول لصاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف أما حق الانتفاع يخول لصاحبه الاستعمال والاستغلال دون التصرف في عقود الامتياز التصرف يسند إلى دولة بصفتها مالكة الرقبة وبالتالي الامتياز حق ناقص ، لم يعرف المشرع حق الانتفاع ونظم أحكامه ضمن القانون المدني بنصه في المادة " 844 "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد بالشفعة وبالتقادم وله حق استعمال الملك التابع للأموال الوطنية المخصص لهذه المصلحة ، وفق غرض تخصيصه والفائدة المصلحة العمومية و يحق له الانتفاع به دون سواه و الاستفادة من ناتجه وتحصيل الإتاوة من المستعملين والانتفاع تصرف يبتغي من ورائه الحصول على فائدة من شيء قد يكون غير مملوك للمنتفع بها¹

كما جاء من خلال مايلي انه يترتب منح حق الامتياز حق الانتفاع ، أي يخول للشخص المعين، الانتفاع بالعقار محل الاستثمار².

لكون حق الانتفاع حق عيني فهو يترتب كذلك مجموعة من الخصائص حسب القانون رقم 17-23 نوجزها في مايلي فهو حق مؤقت ينتهي بمدة يرتبط

1 - الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم ، ج.

ر. ج. ج العدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 ، المادة 844 ص 138.

2- د بديعة شايقة ، أبحاث واجتهادات في قانون الاستثمار ، دار الضحى لنشر والاشهار ، الطبعة الاولى ، سنة 2023، ص 7.

بالاستثمار أي لغرض انجاز استثمار صناعي أو خدماتي أو سياحي قابل للنقل بشروط فيمكن تحويله إلى التنازل أو رهنه وفق ضوابط قانونية موافقة للجهة المناحة كما جاء في نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 تجسد عملية حياة وبدء الانتفاع من طرف المستفيد من حق الامتياز على القطعة الأرضية الممنوحة عن طريق محضر معد من قبل المدير الولائي لأمالك الدولة مباشرة بعد تسليم عقد منح حق الامتياز.

ثانيا : عقد إداري : الدولة والممثلة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار طرف في عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية والعقود الإدارية تتسم بهذه الصفة إذا كانت الدولة طرف فيها ومن خلال ماسبق يعتبر عقد الامتياز عقدا إداريا محض ما دامت الدولة طرفا فيه ¹ الملاحظ أن الصبغة الإدارية والرسمية لا يخلوا منها عقد الامتياز للعقار الاقتصادي حيث اعتمدها المشرع صراحة ضمن دفتر الشروط النموذجي من خلال أحكامه العامة و أحكامه الخاصة .

ثالثا : عقد طويل المدة : يعتبر من العقود الزمنية حيث أثناء الانعقاد تحدد آجال متفق عليها ، وتتغير حسب الظروف المحتملة ، فيمنح الامتياز على العقار الاقتصادي لمدة أدناها 33 سنة قابلة لتجديد ، طبقا لأحكام المادة 14 الفقرة 3 من القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفية منح العقار الاقتصادي وقد ينتقل إلى ذوي الحقوق حسب المادة 18 من نفس القانون التي جاءت كما يلي " : يستفيد الورثة أو ذوي الحقوق من التمسك بنفاد حق الإمتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الإمتياز " ² أما من جانب الإخلال بالانجاز أو مدته فلا يمكن ذلك ، وفي حال القوة القاهرة أو عند استحالة أتمام أشغال المشروع تتخذ الإجراءات التقديرية من طرف الوكالة بناء على دفتر الأعباء المادة 19 من ذات القانون .

رابعا : عقد إذعان يعني بعقود الإذعان أن العقد يتضمن شروط غير مألوفة تصب لصالح المصلحة العامة بمعيار السلطة العامة عكس العقود العادية التي تعتمد على مبدأ العقد شريعة المتعاقدين ويتجسد الإذعان من خلال المادة 21 من القانون

1 - انظر للقانون 23-17 ، المرجع السابق، المادة 14 ف2 ص 7.

2 - المرجع نفسه المادة 18 ف 1 ص 8.

رقم 17-23 في حال إخلال المستثمر ببند دفتر الأعباء، تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، بعد إبلاغه بإعذارين بدون جدوى، بفسخ عقد الإمتياز بصفة إنفرادية وبتالي فان المتعاقد يقبل بهذه الشروط دون أن يكون له الحق في رفضها أو مناقشتها.

خامسا : عقد شكلي : تعتبر الشكلية احد الضمانات لطرفي العقد حيث لا يمكن أن يهمل أو السقوط سهوا لبعض البنود أو التدليس وبتالي فالعقد يحمل شكل معين ومحدد متفق عليه حيث يتجاوز ذلك التراضي فقط هذا الشكل منصوص عليه في القانون ، فأوجب المشرع توفر ركن الشكلية في عقد الإمتياز بنص المادة 25 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز عن طريق التراضي من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المعدل والمتمم ويختتم هذا الدفتر قرئ وصدق عليه ، فالشكلية لها أهمية في تنبيه الأطراف إلى نطاق التزاماتهم من جهة وكدليل لأنه يحدد قراراتهم بشكل أفضل فيؤدي ذلك بتسريع المعاملات وحماية الأطراف ووسيلة أثبات يمكن الرجوع إليها عند الحاجة

سادسا : يرتب حق عيني : لكونه يقع على قطعة ارض خاصة فهو يرتب حق عيني يتمثل في حق الانتفاع من استعمال وإستغلال مما يميزه في ضل القانون رقم 17-23 حيث ينتج فائدة للمستفيد من العقار الاقتصادي ، ويحول له حق إستغلاله مقابل دفع أتاوة مالية لفائدة الدولة الأمر الذي يجعله عقد معاوضة تتقابل فيه الالتزامات بين الطرفين

هذا الخصائص السالفة الذكر هي خصائص عامة ما يميز عقد الإمتياز في ضل القانون رقم 17-23 بعض من الخصائص الخاصة اعتمدها المشرع من خلال بعض المواد

أولا حق الامتياز قابل للنقل : طبقا للمادة 18 من القانون رقم 17-23 فإن حق الامتياز لا ينتهي بوفاة المستثمر، بل ينتقل للورثة ، حيث جاء في نص المادة " يستفيد الورثة أو ذوي الحقوق من التمسك بنفاد الحق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز"¹ . ولهم مهلة سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم،

من أجل اختيار واحد منهم يمثلهم ، ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم، وينتقل بحق الامتياز إليهم جميعا على الشيوخ ، ولهم حق القسمة المادية.

ثانيا حق الامتياز قابل للرهن : الرهن هو تقديم شيء ذي قيمة كضمان لسداد دين أو قرض ، إذا لم يدفع الشخص الدين في الوقت المحدد ، يحق للدائن الاحتفاظ بهذا الشيء أو بيعه لتعويض المبلغ المستحق جسدت المادة 14 الفقرة 6 من القانون 17-23 سالف الذكر هذا المفهوم بنصها " : ويخول الامتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه " ¹ وهو ما يؤكد الطابع الخاص لحق الامتياز الذي يمنح لصاحبه حقا عينيا عقاريا قابل للرهن لفائدة هيئات القرض دون سواها، وهذا من أجل تشجيع وإعطاء ضمانات الاستثمارات في العقار الاقتصادي.

ثالثا عقد الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل : تعتبر هذه الميزة من ابرز المميزات حيث تعتبر تحفيز وضمان حيث نص المشرع صراحة في المادة 14 أنه يمنح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز بالأراضي القابلة للتحويل إلى تنازل، ونفس الأمر بالنسبة للمادة 16 " : يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مقابل دفع صاحب الامتياز إتاوة إيجارية..² " . وكذلك نص المادة 17 التي ذكر فيها المشرع على أنه " : يحول الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائية لترقية الاستثمار بناء على طلب الامتياز....³ " .

فيظهر مما سبق أن من خصائص عقد الامتياز الذي يعتبر كآلية وحيدة لمنحها العقار الاقتصادي بموجب القانون رقم 17-23، قابلية التحويل إلى تنازل ، إن الخصائص المبنية أعلاه تبين لنا انه يمكن القول أن عقد منح الامتياز للعقار الصناعي الذي يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص أو القانون العام من طرف الدولة لغرض انتفاع بعقار مقابل دفع إتاوة سنوية ، ويفرغ في صيغة تنفيذية هو عقد ذو طبيعة قانونية خاصة تتناسب مع متطلبات تطوير

1- قانون رقم 17-23 ، المرجع السابق ، المادة 14 الفقرة 6 ص 7.

2 - المرجع نفسه ، المادة 16 ، ص 8.

3 - المرجع نفسه ، المادة 17 ، ص 8.

الاستثمار وتفتح المجال أمام مشاركة المستثمرين الأجانب والمستثمرين الوطنيين في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة.¹

الفرع الثاني : طبيعة عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي.

في مايلي قبل التطرق إلى الطبيعة القانونية لعقد الامتياز في ضل القانون رقم 17-23 يجب التنويه بان هذا النوع من العقود يقوم على الأركان نوجزها في مايلي :

يُعد عقد الامتياز في مجال العقار الاقتصادي من العقود التي تقوم على توافر الأركان العامة للعقد مثله مثل باقي العقود حيث نص القانون المدني مع بعض النصوص الأخرى أقرها التشريع ، يقوم العقد على ركن التراضي بتطابق إرادتي الطرفين وفقاً للمادة 59 من القانون المدني الجزائري التي تقضي بأن العقد يتم بمجرد تعبير الطرفين عن إرادتهما المتطابقة دون الإخلال بالنصوص القانونية، وهو ما كرّسه القانون رقم 17-23 في مادته 14 التي نصت على أن منح الامتياز يتم عن طريق التراضي وفقاً لدفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487، ويرم بين الدولة الممثلة في الوكالة الجزائرية بإعتبارها شخص من أشخاص القانون العام ومن جهة أخرى صاحب الامتياز المستثمر ينتمي للقانون الخاص مع توفر الأهلية القانونية ، كما عرفه القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-289 (المادة 02)، والتي تتولى منحه عبر الشباك الوحيد. أما ركن المحل، فيخضع للقواعد العامة التي تشترط أن يكون موجوداً أو قابلاً للوجود ، معيّناً أو قابلاً للتعين ومشروعاً، ويتمثل في عقد الامتياز في عقار اقتصادي مملوك للدولة محدد بدقة من حيث الموقع والمساحة والحدود، وفقاً لما نصت عليه المواد 12 إلى 14 من دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 المعدل والمتمم ، بحيث يؤدي أي إخلال بهذا التحديد إلى فسخ العقد.

وبالنسبة لركن السبب ، فإنه يتمثل في الغاية المباشرة من الالتزام ، حيث يسعى المستثمر إلى تحقيق مشروع استثماري وعائد مالي ، في حين تستهدف الدولة

تحقيق المصلحة العامة من خلال التنمية الاقتصادية مقابل منح امتيازات و تحفيّزات ، كالإعفاءات الجبائية ، مع ضرورة أن يكون السبب مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب وإلا ترتب البطلان و أخيراً تكتسي الشكلية طابعاً جوهرياً في عقد الامتياز، إذ أوجب المشرع إفراغه في قالب رسمي وفقاً للمادة 324 مكرر من القانون المدني، ويتم تحريره من طرف مدير أملاك الدولة بصفته ضابطاً عمومياً ، ضماناً للأمن القانوني وحمايةً لحقوق الأطراف¹ ويتشكل من العقد، دفتر الشروط ، أحكام عامة ، الأحكام الخاصة

تعتبر الطبيعة القانونية عملية التمييز عقد الإمتياز عن باقي العقود مع تحديد تصنيف هذا العقد يجزنا هذا حتماً إلى تمييزه عن باقي العقود الأخرى التي تحمل نفس الخصائص عقد الامتياز والمذكورة سابقاً فهو عقد رضائي إداري يرتب حق الانتفاع مضبوط بشكل يقع على عقار عيني فهو يشبه عقد الإيجار وعقد الانتفاع وعقد البناء والتشغيل والتحويل

أ) تمييز عقد امتياز عقار اقتصادي عن عقد الإيجار

عقد الإيجار حسب ما نصت عليه المادة 467 من القانون المدني هو عقد يلتزم بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة زمنية معينة مقابل بدل الإيجار²

أما عقد الامتياز فهو عقد عيني عقاري، إيجار طويل المدة يجب إشهاره، كلا العقدان عقود معاوضة لكن الاختلاف في أن عقد الامتياز طويل المدة 33 سنة عكس عقد الإيجار.

ب) تمييز عقد امتياز عقار اقتصادي عن حق الانتفاع :

بالرجوع إلى خاصية أن عقد الامتياز يرتب حق الانتفاع يتجسد ذلك من خلال الاستعمال للعقار والاستغلال دون ملكية الرقبة نصت المادة 15 الفقر 2 من القانون رقم 17-23 على مايلي "عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء" أما عن الاستغلال فقد نصت عليه المادة 16 الفقرة الأولى من ذات القانون :يُمنح الامتياز القابل لتحويل

1- انظر اجعود سامية، عليلش فاطمة المرجع السابق، ص57.

2 - انظر ، القانون المدني المرجع السابقالمادة 467 ص 72.

إلى تنازل مقابل دفع صاحب الامتياز إتاوة إيجارية سنوية تُحسب ابتداءً من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

وهنا يمكن القول أن عقد الامتياز في العقار الاقتصادي يخول لصاحبه الانتفاع دون التصرف وما يميزهما عن بعضهما أن عقد امتياز قابل للتنازل أو التحويل فحق: "الانتفاع وهو ما يُحوّله الحق في الحصول على رخصة البناء وتأسيس حق الرهن على حقه في الانتفاع محل العقد أي أن محل عقد الرهن ليس العقار الإقتصادي - محل عقد الامتياز - وإنما هو حق الانتفاع المترتب على عقد الامتياز، ولا يمكن أن يكون عقد الامتياز ناقلاً للملكية إلا إذا تحول إلى تنازل، فيصبح المستثمر المستفيد مالكا للعقار الإقتصادي محل العقد مما يُحوّله حق ملكية الرقبة يمكنه استعماله أو استغلاله أو التصرف فيه بعدما كان له حق الانتفاع الذي يمنعه هذا الأخير من حق التصرف"¹

ت) تمييز عقد امتياز عقار اقتصادي عن عقد البناء والتشغيل والتحويل B.O.T:

يعد عقد البوت من العقود الإدارية الحديثة التي اعتمدتها بعض الدول لنهوض ببعض القطاعات وتوفير بعض الخدمات وبشكل عرفتته منظمة الأمم المتحدة للتنمية الصناعية على انه اصطلاح أو صياغة لاستخدام الخاص ليقوم

1- لكرانش مغنية «عقد ألامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار لأقتصادي» المجلد 09

العدد 01 المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم الإنسانية ، سنة 2024 ص 6

بمشروعات التنمية الأساسية التي كانت من قبل حكرا على القطاع العام ، المشروع هو زاوية الأساس لمفهوم¹

كما عرفه آخرون " بأنه الاستثمار يتولى فيه القطاع الخاص بناء وتشغيل أحد مشاريع البنية التحتية على أن يتم تحويله مرة أخرى للحكومة بعد فترة زمنية كافية يتم فيها استرداد رأس المال المستثمرة وتحقيق معدل عائد مناسب للمستثمر² كلاهما عقد إداري بين شخص من أشخاص القانون العام مع شخص من القانون الخاص ويكون عقد محدد المدة ، تكتفي الدولة بتقديم "الوعاء" (الأرض في الامتياز الاقتصادي، أو حق استغلال المرفق في الـ (B.O.T) و تظل هي مالكة الأصل (الأرض) طوال فترة التنفيذ مع قبول التحويل أو التنازل .

يكمن الفرق الرئيسي في أن عقد البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T) هو عقد "خدمي" مؤقت، حيث يقوم المستثمر بدور "المُنشئ والمُسَيّر" لحساب الدولة؛ لذا فإن عملية التحويل فيه هي التزام بالرد، حيث يعود المرفق (بكل معداته وتكنولوجياته) إلى الملكية العامة للدولة مجاناً وبحالة جيدة لضمان استمرار الخدمة. أما في امتياز العقار الاقتصادي (وفق القانون رقم 17-23) فالمنطق ينعكس ليصبح عقداً "تحفيزياً" طويل الأمد؛ فالتحويل هنا ليس رداً للأرض، بل هو تنازل نهائي عن الملكية من الدولة لصالح المستثمر. الدولة هنا تتخلى عن "رقبة العقار" مقابل ضمان توطين النشاط الاقتصادي وخلق الثروة ، ليتحول المستثمر من مجرد صاحب حق انتفاع مؤقت إلى مالك فعلي للأصل العقاري بمجرد إثبات جدية مشروعه وحصوله على شهادة المطابقة.

من خلال عملية التعريف و التمييز عن باقي العقود يصنف عقد امتياز العقار الاقتصادي (وفق القانون رقم 17-23) كالعقد الإداري من حيث الأصل والتبعية، إذ يخضع لقواعد القانون العام لكون الدولة (ممثلة في وكالاتها المتخصصة) هي الطرف الواهب للامتياز، ولأن العقار محل العقد جزء من الأملاك الوطنية الخاصة التي تُدار لتحقيق منفعة اقتصادية عامة وتتجلى هذه الصبغة

1 - طيب شنة ، مليكة بطنية ، «رهانات تطبيق عقد البوت في الجزائر» مجلة الدولية للبحوث القانونية

والسياسية، المجلد 09 ، العدد 01 ، تاريخ 2025 ، ص 435 .

2- طيب شنة ، مليكة بطنية المرجع السابق ، ص 437 .

الإدارية في "دفتر الشروط" الذي يمنح الإدارة سلطات استثنائية للرقابة والفسخ لضمان تنفيذ المشروع.

ومع ذلك، يتميز هذا العقد بطابع هجين يجعله يفتح على قواعد القانون الخاص في مرحلة التنفيذ والمآل؛ فهو يمنح المستثمر "حقاً عينياً" قابلاً للرهن البنكي، بل ويسمح له في نهاية المطاف بتحويل هذا الامتياز إلى ملكية تامة وهو تنازل. (هذا التحول يجعل العقد يتجاوز المفهوم التقليدي للعقود الإدارية التي تهدف عادة لاسترجاع الأصل للدولة) ، ليصبح أداة قانونية تهدف إلى نقل الملكية للقطاع الخاص كحافز استراتيجي لتوطين الاستثمار وديمومته.

المطلب الثاني: الجانب الإجرائي لمنح عقد الامتياز

لأجل تجسيد فكرة المستثمر يقوم هذا الأخير بمجموعة من الإجراءات والخطوات لمنحه عقد الامتياز بعد توفير الوعاء العقاري من طرف الوكالة والموجه خصيصاً لهذا الغرض حسب القانون رقم 23-17 والنصوص القانونية التي لا تتعارض معه ولقد جاء هذا القانون لتبسيط هذه الإجراءات أمام المستثمر وللاطلاع ومعرفة أهم الخطوات الواجب إتباعها من طرف هذا الأخير للحصول على عقد امتياز نتطرق إلى تقسيم هذه الإجراءات إلى فرع أول يتضمن : مرحلة تقديم طلب الامتياز ودراسة الملف والتي تشمل كل الإجراءات الأولية التي يقوم بها المستثمر إلى غاية قبول مشروعه وفي الفرع الثاني : مرحلة منح الامتياز وإبرام العقد تبدأ هذه المرحلة بعد الموافقة على المشروع وفي مايلي نتطرق إلى هذه الفروع بأكثر تفصيل

الفرع الأول : الإجراءات الأولية التي يقوم بها المستثمر إلى غاية قبول مشروعه، وتتمثل في:

أولاً : تقديم طلب الاستفادة من العقار الاقتصادي عبر الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبضبط بالشباك الوحيد بعد قيام الوكالة بمهامها المسندة إليها السالفة الذكر في بحثنا حسب المواد 7 ، 8 ، 9 من القانون رقم 23-17 منها تحديد قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية و إشهارها لمدة 30 يوماً عبر المنصة تتضمن كافة المعلومات المتعلقة بالعقار من مساحة والموقع والحدود ونوع العقار صناعي أو سياحي أو حضري مرفقين بدفتر الشروط وتوجيهات

مخطط شغل الأراضي والتهيئة ، في قائمة لكل العقارات المتوفرة إعمالا بما نصت عليه المادة 23 من قانون الاستثمار 18-22 و "يتم إيداع الملف الإداري والتقني المتعلق بالمشروع الاستثماري المادة : 12 حيث يتم تقديم الطلب من شخص طبيعي أو أجنبي مقيم أو غير مقيم بتسجيل طلبه في المنصة الرقمية المسيرة من قبل الوكالة"¹ عن طريق ملئ الخانات المتعلقة بمشروع الاستثمار والتي تتكون من تحديد النشاط الاستثماري الذي يرغب في إنجازه مساحة وموقع العقار الذي اختاره ، مخطط التمويل و ذلك بتحديد مبلغ أو تكلفة الإجمالية للإنجاز مع تحديد مبلغ القروض، ملئ الاستمارة المتعلقة بالبطاقة الوصفية للمشروع.

ثانيا : دراسة ومعالجة الطلبات تتم طبقا لأحكام القانون من طرف الوكالة وهذا ما جاءت به المادة 13 منه كما استحدثت المشرع طريقة مبتكرة لمعالجة هذه الطلبات من خلال شبكة رقمية تعالج الطلبات بطريقة آلية حيث يتم منح العقار الاقتصادي للمرشح الذي يحصل على أعلى رصيد من مجموع 1500 نقطة وهذا ما أتت به المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المعدل والمتمم وملحق شبكة التقييم ويتم ذلك مقابل تحصيل إتاوة و تحدد على حسب مبلغ المشروع الاستثماري وموضوع الطلب.

"وفيما يخص معالجة الطلبات فإنها تتم بطريقة رقمية بتطبيق شبكة تقييم استحدثتها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المعدل والمتمم ، و التي تعتمد أساسا على طبيعة النشاط ومدى مساهمته في تنويع الصادرات، وكذا تامين الموارد المحلية و إضافة إلى عدد مناصب الشغل التي سوف يخلقها المشروع، وكذا مبلغ الاستثمار و نسبة المساهمة الشخصية فيه التنسيق مع مختلف الهيئات، خاصة مصالح أملاك الدولة "².

كما يجدر الإشارة إلى عملية الاختيار قد تليها إجراءات لاحقة منها الطعون آجالها أحالها المشرع حسب القانون الاستثمار 18-22 والمرسوم التنفيذي رقم 22-296 ، شهر واحد من تاريخ التبليغ أمام الوكالة وشهران من تاريخ التبليغ من أمام اللجنة الوطنية وشهر واحد من تاريخ الإخطار من طرف اللجنة الفصل في الطعن ،

1- القانون رقم 23-17 المرجع السابق ، انظر المادة 12 .

2 - عمارة حاتم ، بن صالحية صابر ، المرجع السابق ، ص 248

كما يمكن التنازل عن الاختيار وبالتالي يعتبر القرار الممنوح قراراً مؤقتاً في حال الاختيار ولا يمكن الاحتجاج به يتم ذلك ، تنتهي هذه المرحلة بالقبول أو رفض لطلب وفي حال القبول يتم إصدار القرار المؤقت المذكور أنفاً لننتقل إلى مرحلة منح الامتياز و إبرام العقد وهذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي نصت على مايلي "وبناء على نتائج المعالجة المذكورة أعلاه ، يتم اختيار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم ، ويعد لصالحه مقرر مؤقت وفق النموذج المرفق بالملحق الثاني بهذا المرسوم ولا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز"¹

ومن بين الإجراءات التي أقر بها المشرع في الفقرة الثالثة من المادة المذكورة ضرورة إعلام المستثمرين الذين لم يتم اختيارهم أثناء إعداد المقرر .

الجديد الذي أتى به المرسوم التنفيذي رقم 26-153 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 23-487 بخصوص المادة 07 في اختيار المشاريع فلقد غير مجموع النقاط من 1000 إلى 1500 وإن عملية الاختيار تتم من طرف مجلس الإدارة بناء على ثلاثة معايير رئيسية التنقيط والمعايير الاقتصادية و أثر المشروع فآلية الاختيار المشاريع حسب النقاط المحصل عليها مع إعداد قائمة أولية تضم ثلاثة مستويات تقييم ، عدم كشف هوية أصحاب المشاريع في البداية قبل عرضها على مجلس إداري الوكالة ، ضماناً للشفافية الحياد كما أضافت المادة 07 المعدلة تعد الوكالة قرار مؤقت ولايصبح نهائياً إلا بعد مرور فترة الطعون وكذا إعلام المستثمرين غير المقبولين عبر المنصة الرقمية.

الفرع الثاني: مرحلة منح الامتياز وإبرام العقد:

تبدأ هذه المرحلة بعد الموافقة على المشروع ، وتشمل تحديد الوعاء العقاري المناسب و بإستقراء ما جاءت به المادة 09 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 26-154 في فقرتها الثانية والثالثة تفضي مرحلة انتهاء الطعون وقبول الطعن أو رفضه إلى إصدار قرار نهائي وفق النموذج معتمد حسب النموذج المرفق بالملحق ففي حال رفض الطعن أمام اللجنة العليا يتم تبليغ بالقرار النهائي للممنوح له الذي يرخص له

1- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المرجع السابق ، ص 11.

منح الامتياز أما إذا قبل الطعن يتم تبليغ الطاعن بالقرار النهائي ويفسخ العقد المؤقت .

وعلى أساس قرار منح الامتياز النهائي الصادر عن الوكالة يستدعى المستثمر المستفيد من طرف الشباك الوحيد للوكالة لاكتتاب دفتر الشروط المحدد البنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل وذلك طبقاً للنموذج المرفق بالملحق الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المعدل والمتمم تتجلى أهمية هذه الخطوة في أن اكتتاب المستثمر لدفتر الشروط يلزمه قانوناً بإنجاز المشروع الاستثماري المقرر في ضل احترام كلي لبنوده وشروطه ، وهو ما جعل من دفتر الشروط وثيقة تعاقدية جوهرية في العلاقة بين المستثمر والوكالة يحتوي دفتر الشروط هذا على قسمين أحكام عامة وحكام خاصة

أ) الأحكام العامة : وتتضمن الهدف من منح الامتياز وتحديد المشروع الاستثماري المراد إنجازه ، وقواعد ومعايير التعمير والبيئة واشتراطات الهندسة المعمارية المطبقة على المنطقة المعنية ، ومدة الامتياز المحددة بثلاث وثلاثين سنة قابلة للتجديد والتحويل إلى تنازل، والارتفاقات الإيجابية والسلبية المترتبة على الملك العقاري، والأحكام المتعلقة بالأموال الثقافية إذ تحتفظ الدولة بملكية كل الممتلكات الثقافية المكتشفة على الملك أو في باطن أرضه، ومصاريف منح الامتياز المتمثلة في الإتاوة السنوية الواجبة الأداء، وأحكام التأجير من الباطن والتنازل المحظورين قبل الإنجاز، والضرائب والرسوم التي يتحملها المستفيد.

" التشاور مع الولاية من أجل تحديد نوعية الاستثمارات التي يمكن لأصحابها الاستفادة من أوعية عقارية اقتصادية ، تقوم الوكالة عن طريق شبابيكها المختصة إقليمياً بالتشاور مع الولاية قصد ضبط قائمة الاستثمارات ذات الأولوية"¹

ب) الأحكام الخاصة : وتشمل تعيين قوام الملك العقاري من حيث الموقع والحدود والمساحة، وأصل الملكية، ووصفاً دقيقاً للمشروع الاستثماري المزمع إنجازه بما فيه سعة الإنتاج ورمز النشاط ونوع الاستثمار، والجدول الزمني لتنفيذ المشروع بكل مراحله من دراسات وأشغال وتركيب معدات ودخول في الاستغلال وعدد مناصب

العمل المباشرة الموزعة على إطارات وتقنيين وعمال تنفيذ و القدرات المالية من حيث التكلفة الإجمالية وهيكل الاستثمار ومخطط التمويل و الشروط المالية للامتياز ومكان وطريقة دفع الإتاوة السنوية.¹

وكخطوة موالية تتولى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً إعداد عقد الامتياز في أجل ثمانية أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة وذلك بناءً على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار طبقاً للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المعدل والمتمم ويتبين من هذا التنظيم توزيع واضح للأدوار فالوكالة تتولى اتخاذ قرار المنح ، بينما تتولى مصالح أملاك الدولة الجانب الإجرائي والتوثيقي حيث حدّدت نفس المادة الوثائق التي يجب أن يشتمل عليها الملف المحال لمصالح أملاك الدولة ، وهي وثيقة الهوية ، والقرار النهائي لمنح الامتياز ، ودفتر الشروط الممضى من طرف المستثمر ، والقانون الأساسي للأشخاص المعنوية ، والسجل التجاري ويُلاحظ أن المشرع اشترط حضور دفتر الشروط الممضى كشرط جوهري لإعداد عقد الامتياز ، مما يُجسّد الطابع التعاقدي للعملية برمتها ولقد جاء التعديل الجديد في المادة 11 يقوم ممثل أملاك الدولة على مستوى الشباك بإعداد عقد الامتياز في 08 أيام

تتوج هذه الخطوة بـ محضر الحيازة من خلاله يتجسد حيازة الملك العقاري من طرف المستفيد من الامتياز تُعدّه مصالح الشباك الوحيد التابعة للوكالة فور تسليم عقد الامتياز ، وذلك طبقاً للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المعدل والمتمم والمادة 20 من دفتر الشروط النموذجي و يُعدّ هذا المحضر السند

1- انظر ، المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، المرجع السابق ، ص 20

الرسمي الذي يثبت تاريخ الحياة الفعلية للعقار، وهو نقطة الانطلاق لحساب آجال الإنجاز المتمثلة في :

- 01- أجل إيداع طلب رخصة البناء :** يجب على صاحب الامتياز إيداع طلب رخصة البناء وفق الأحكام التنظيمية المعمول بها لدى الشباك الوحيد للوكالة المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى شهرين ابتداءً من تسليم عقد الامتياز.
- 02- أجل انطلاق أشغال الإنجاز:** يجب على المستفيد من الامتياز الشروع في أشغال إنجاز مشروعه في أجل لا يتعدى ستة أشهر يبدأ سريانه من تاريخ الحصول على رخصة البناء ، وهو أجل حتمي يترتب على مخالفته الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز.

- 03- أجل إنجاز المشروع:** يُحدد أجل إنجاز المشروع الاستثماري وفق ما ورد في القانون 18-22 المتعلق بالاستثمار، ويبدأ احتسابه من تاريخ الشروع في الأشغال. ويمكن تمديد هذا الأجل لمدة اثني عشر شهراً قابلة للتجديد مرة واحدة لنفس المدة ، وذلك بصفة استثنائية إذا تجاوز إنجاز المشروع نسبة الإنجاز المحددة في التنظيم الساري المفعول المتعلق بالاستثمار.

كما نصّ دفتر الشروط صراحةً على إمكانية تمديد آجال الإنجاز في حالة القوة القاهرة، وذلك بنفس المدة التي استحال خلالها على المستثمر تنفيذ التزاماته. غير أن المشرع حرص على استثناء صعوبات التمويل من نطاق القوة القاهرة صراحةً، إذ لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبارها سبباً قاهراً.

أما من جانب إجراءات المالية فقد حدّدت المادة 16 من القانون رقم 23-17 والمادتان 10 و18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المعدل والمتمم الشروط المالية لعقد الامتياز، إذ يترتب على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل دفع المستثمر إتاوة إيجارية سنوية تُحسب وفق كفاءات تُحدد عن طريق التشريع ، ابتداءً من تاريخ دخول المشروع حيز الاستغلال المعايين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

وتُحصّل الإتاوة الإيجارية السنوية لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليمياً في أجل أقصاه 15 يوماً ابتداءً من تاريخ تسلم الأمر بالدفع. وعند انقضاء هذا الأجل دون سداد، يُعذر صاحب الامتياز من طرف قابض أملاك الدولة

لتسديد مبلغ الإتاوة مضافاً إليه غرامة تمثّل واحداً بالمائة من المبلغ الواجب الدفع في أجل لا يتعدى 8 أيام وفي غياب ذلك ، يُخَطَّر الشباك الوحيد للوكالة من أجل فسخ الامتياز.

المطلب الثالث: الجانب الإجرائي للعملية التنازل

يُعدّ تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي عن العقار الاقتصادي من أبرز الآليات القانونية التي جاء بها القانون رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 إذ يُتيح للمستثمر الانتقال من مرحلة الانتفاع المؤقت واستغلال العقار في استثماره و بعد استيفاء جملة من الشروط الموضوعية والإجرائية يتحول هذا الانتفاع إلى التملك الكامل للعقار و انطلاقاً من المادة 14 من القانون المذكور والتي تنص "يُنحّ العقار الاقتصادي...بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقاً لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم"¹

أما بخصوص الشروط الموضوعية و الإجرائية التي تسمح بالتحويل وإجراءات التحويل نتطرق لهما في فرعين الأول الشروط وفي الفرع الثاني إجراءات عملية التحويل

الفرع الأول : الشروط الموضوعية لإجراء التحويل

تتمحور الشروط التحويل إلى تنازل في أربع نقاط يجب إستقائها حتى تتم عملية التحويل وذلك حسب المواد القانونية التي كرسها المشرع لخدمة العقار والمستثمر .

أولاً : كما اشرنا سلفاً أن القانون ومن خلال المادة 14 وفي فقرتها الثالثة حددت مدة الامتياز بـ ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد ، مع منح صاحب الامتياز حق الحصول على رخصة البناء وتأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عن الامتياز و في ذات السياق استثنت من هذا الأراضي الموجهة لترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تحدد شروط و كفاءات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع

1- القانون رقم 17-23 ، المرجع سابق ، مادة 14 ص 7

والتي سنتكلم عليها لاحق وبالتالي فإن شطر المدة الزمانية يعتبر ضروري لتمكين المستثمر من الانطلاق في عملية التحويل .

ثانيا : أما المادة 17 من القانون موضوع دراستنا فقد حدد ثلاثة شروط جوهرية لتحويل الامتياز إلى تنازل

01- الإنجاز الفعلي للمشروع يجب أن يكون المشروع الاستثماري قد أنجز فعلياً وفق بنود دفتر الأعباء، وهو ما كرّسه أيضاً المرسوم التنفيذي رقم 23-487 في مادته 15 التي اشترطت في فقرتها الثانية " الإنجاز الفعلي للمشروع طبقاً لبنود وشروط دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال المعايين قانوناً من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة " ¹ ومن خلالها يتبين أن إثبات ذلك من خلال جهة مختص وتعتبر المحاضر المعاينة وثيقة لإثبات لذلك .

02 - من آثار إتمام عقد امتياز بين طرفي العقد بإمكان المستثمر رهن العقار الاقتصادي والتي جاءت به المادة 14 من القانون رقم 23-17 في فقرتها 06 وأكدته المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 في الفقرة الثانية حيث أشارت يخول للمستثمر الحق في تأسيس الرهن ولكن هذا الرهن لا يقع على القطعة الأرضية الممنوحة عليها الامتياز إي العقار الاقتصادي الممنوح بالرجوع إلى الشروط التنازل وبخصوص الرهن اشترط المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المعدل والمتمم رفع هذا الرهن وذلك من خلال المادة 15 صراحة "رفع الرهن العقاري الذي يُثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز قبل إتمام التحويل وذلك حماية للدولة بوصفها المالكة الأصلية." ² كما يجب شهر رفع الرهن بمصالح الحفظ العقاري.

03- تسديد سعر التنازل وفق المادة 22 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، يتعين تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى المسددة ، وهو ما أكدته

1- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 ، المرجع سابق ، المادة 2/15 ص 12.

2- المرجع نفسه ، المادة 2/15، ص 12 .

كذلك المادة 20 من القانون رقم 17-23 "يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز مع خصم مبالغ الأتاوى المسددة قانوناً بعنوان منح الامتياز"¹

في حال توفر الشروط المذكورة تتم عملية التنازل وفقا للإجراءات ضرورية و قانونية نتطرق ليها في الفرع الثاني أدناه

الفرع الثاني الإجراءات المسلكية لعملية التحويل

المرحلة الأولى : تعتبر الرغبة من طرف المستثمر في عملية التحويل والحصول على تنازل بعد استقاء الشروط خطوة ايجابية تتوج بتقديم طلب صريح في ذلك إلى الوكالة عبر شبكها الوحيد وحسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-287 المعدل والمتمم حيث تنص في فقرتها الأولى يحول الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز ، "والملاحظ أن المشرع نص على تقديم طلب منح الامتياز رقميا كما هو موضح أعلاه عبر المنصة الرقمية للمستثمر، لكن لم ينص على تقديم طلب التحويل عبر المنصة، بل اكتفى بالنص على تقديم هذا الأخير إلى الوكالة ، ومفاد ذلك أن طلب تحويل الامتياز إلى تنازل يُقدّم مادياً أي ورقياً أمام شبابيك الوكالة."

المرحلة الثانية : دراسة الطلب من طرف الوكالة

حددت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المعدل والمتمم أجلا صريحا لا يتجاوز ثلاثة (3) أشهر من تاريخ استلام الطلب لتجسيد عملية التحويل ، مما يكرس مبدأ سرعة البت في الطلبات ، حيث تفصل فيه أما بالرفض ويتطلب ذلك بإرجاع العقار الاقتصادي حسب ما نصت عليه المادة 11 من القانون رقم 17-23 أما في حال القبول بتوفر الشروط تتم عملية التحويل

المرحلة الثالثة : عداد عقد التنازل

تتسم هذه المرحلة بتوجيه طلب المعني من الوكالة وشباكها الوحيد إلى أملاك الدولة حيث أوكل المشرع إلى هذه مصلحة المختصة إقليمياً مهمة إعداد عقد التنازل بطلب من الوكالة عبر شباكها الوحيد، في أجل لا يتجاوز خمسة عشر

1- القانون رقم 23-17 ، مرجع سابق، المادة 20، ص 8.

(15) يوماً من تاريخ تحويل الملف إليها، وذلك طبقاً للفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المعدل والمتمم مع دفع أتعاب إعداد العقد حسب المادة 23 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي المذكور أنفاً.

المرحلة الرابعة : إنتقال الملكية و إشهارها

في هذه المرحلة تتم الانتقال الكلي لملكية العقار بناءً على عقد التنازل الذي أعدته أملاك الدولة "باعتبار عقد التنازل الذي أعدته مصالح أملاك الدولة من العقود الناقلة للملكية و منصبا على عقار ، فيجب إشهاره حتى تنتقل الملكية طبقاً لما توجبه المادة 793 من القانون المدني ، إذ بعد دفع المستفيد حقوق تسجيل عقد التنازل ورسم الشهر العقاري بعنوان مصاريف التنازل"¹

لقد حددت المادة 22 ، 23 من الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المعدل والمتمم المصاريف الخاصة بالتنازل وهي

- ثمن القيمة التجارية للملك بعد خصم الأتاوى حيث نصت المادة 22 عن خصم للإتاوة.

- أتعاب مصلحة أملاك الدولة.

- حقوق التسجيل.

- رسم الشهر العقاري لعقد التنازل وبكل لرسوم الحقوق الأخرى والرسوم المعمول بها .

حيث نصت على مايلي " يدفع المستفيد من الامتياز، زيادة على مبلغ القيمة التجارية للملك العقاري المتنازل عليه، أتعاب مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري لعقد التنازل، وكذا كل الحقوق الأخرى والرسوم المعمول بها عند إعداد عقد التنازل." ²

للإشارة و بالرغم من أن المبدأ القانوني العام ينص على عدم سريان القانون بأثر رجعي إلا أن المشرع الجزائري ومن خلال القانون رقم 23-17 والمراسيم التطبيقية له خالف هذا المبدأ بنصه بموجب الفقرة الثانية من المادة 17

1 - لأكرنش مغنية المرجع السابق ص 14.

2- المرسوم رقم 23-487 المرجع السابق ، المادة 23 من الملحق الرابع دفتر الشروط النموذجي ، ص 23.

من نفس القانون على قابلية تحويل الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي إلى تنازل قبل صدور هذا القانون أو بعد إذا استوفت شروط المادة 15 ، حيث نصت "تطبق أحكام الفقرة المذكورة أعلاه أيضاً على الامتيازات الممنوحة قبل صدور هذا القانون"¹

في هذا الإطار قد تطال عملية المنح وعقد الامتياز القابل للتحويل عملية أخرى وهي الفسخ عند إخلال المستثمر بالتزاماته ، حيث ومن خلال المادة 21 قد يكون الفسخ انفرادي يشترط فيه إعداريين متتالين يبلغان لصاحب الامتياز بعدها تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بفسخ العقد بصفة انفرادية وتتولى وكالة أملاك الدولة إعداد عقد الفسخ والمادة 15 من نفس القانون يعد الفسخ من دفتر الأعباء في حال الإخلال المستثمر بالتزاماته.

المادة : 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 جاءت بتفاصيل الإجرائية للفسخ وبدقة اكبر من أسبابه اتفاق الطرفين ، أو بمبادرة من الوكالة بشكل انفرادي عند عدم احترام البنود بداية بالأعذار الأول الذي يبلغ بمحضر قضائي ثم انتظار شهرين من التبليغ ثم أعذار الثاني في حالة عدم الاستجابة وبمحضر قضائي وبنفس الأجل بعد انقضاء الأجل يفسخ العقد بشكل انفرادي .

والمادة : 11 من الملحق الرابع من دفتر الشروط و الأعباء أضاف حالات إضافية للفسخ وهي تغيير وجهة العقار دون موافقة الوكالة ، إدراج نشاطات غير مرخصة ، عدم إتمام المشروع بعد انقضاء الأجل تمديد مع تعويض للمستثمر عن فائض القيمة واقتطاع 10 بالمائة ، انجاز البناءات دون مطابقة الرخصة .

المبحث الثاني : آثار عملية النفاذ للعقار الاقتصادي.

في نشؤ أي علاقة قانونية فإنها تنتج آثار تمس طرفي العلاقة قد تكون ايجابية تتوج بتوافق وتراضي مما يكون لأطرفها حقوق والتزامات وقد تكون تأثيرها سلبي بإخلال بهذه الالتزامات التي هي في الجانب الآخر حقوق فينشأ الخلاف أو النزاع لا يستثن عقد الامتياز في المنظومة القانونية من آثار له التي تتوج بحقوق والتزامات وكذلك منازعات حوله كعقد ذا طرفين وبالتالي نتطرق إلى الحقوق

1- القانون رقم 23-17 المرجع السابق ، المادة 17 ص 8.

والالتزامات في المطلب الأول والمنازعات الناشئة في المطلب الثاني أما في المطلب الثالث وسائل الفصل وفض النزاع

المطلب الأول - الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد الامتياز.

يبنى عقد الامتياز لمنح العقار الاقتصادي بالتراضي بين الدولة الممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستثمر المستفيد يضيف هذا العقد صبغة خاصة عليه تضمن حقوق والالتزامات لطرفيه وللإطلاع والبحث كيف أوردها المشرع نتطرق إليها في فرعين فرع للحقوق وفرع ثاني للالتزامات.

الفرع الأول الحقوق المترتبة عن عقد امتياز منح عقار اقتصادي:

يخول المشرع الجزائري جملة من الحقوق للمستثمر وللإدارة في البداية نتطرق إلى حقوق المستثمر في هذا العقد

01- بالرجوع إلى النصوص القانونية والخطوات الإجرائية وتقاديا للتكرار فان بعض من حقوق للمستثمر هي عبارة عن خطوات من إجراءات المنح تطرقنا إليها سابقا وكذا القانون رقم 17-23 أحال بعض الحقوق التنظيم بناءا على قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الأعباء وفي مايلي نوجز بعض من الحقوق:

بعد إبرام العقد ومنحه العقار الاقتصادي له الحق في الحصول على رخصة البناء ، حق في تأسيس رهن عن الحق ، العيني الناتج عن عقد الامتياز المادة 14، تحويل الامتياز إلى تنازل (ملكية) المادة 17 استفادة الورثة أو ذوو الحقوق من التمسك بنفاذ حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز المادة 18 ، الانتفاع بالارتفاقات الإيجابية وتحمل الارتفاقات السلبية ، الحق في تغيير النشاط بعد الترخيص من الوكالة والمادة 19 الحق في الحماية عند القوة القاهرة¹ أما بخصوص التنظيم الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 23-487 والتعديل الجديد المرسوم رقم 26-154 محتوى دفتر الأعباء الذي يحدد حدود الحقوق للمستثمر ، ومن جهة أخرى وحسب قانون الاستثمار رقم 22-18 فان

1 - أعمارة حاتم ، المرجع السابق ، ص 246

للمستثمر حقوق أخرى متمثلة في الحق في الاستفادة من المزايا التحفيزية وخاصة من الإعفاءات الضريبية والتسجيل والرسوم

02- حقوق الإدارة لكون عقد الامتياز يتضمن شروط غير مألوفة فان الاداري تمارس حقوقها بهدف ضمان المصلحة العامة وبتالي في حال رأت إي إخلال أو الضرر يلحق بالمصلحة العامة تمارس حقوقها بكل حزم منها الحق الفسخ الذي تكلمنا عليه سابقا كذلك حق الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار المادة 20 من القانون 17-23 والى جانب ذلك حق ممارسة الرقابة حق تحصيل الأتاوى المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 حق تنظيم المجلس الوطني من مستجدات المرسوم التنفيذي رقم 26-152 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 22-297 .

واهم حق الذي لم نتكلم عليه سابقا حق الشفعة

- **حق الشفعة :** " تم التطرق إلى حق الشفعة في القانون المدني الجزائري في القسم الخامس منه ، من 794 إلى المادة 807 وحسب المادة 794 هي بحسب نص المادة 142 من القانون المدني فهي عبارة عن رخصة بموجبها يمكن الحلول محل المشتري في بيع العقار في إطار الأحوال المنصوص عليها في القانون¹

حق الشفعة للدولة الممثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تمارس هذا الحق على الأملاك القارية المتنازل عنها الخاص بالعقار الاقتصادي فالمادة 23 من القانون 17-23 يمكن أن تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باسم الدولة وهي آلية اكتساب للعقار الاقتصادي ويكون على:

- على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي
- على كل ملك عقاري آخر مملوك لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قابل لاحتضان مشروع استثماري " شرط أن تكون واقعة داخل المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و مناطق التوسع و المواقع السياحية و الحظائر التكنولوجية و محيط المدن الجديدة و يتم تبليغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

1- القانون 17-23 ، المرجع السابق ، المادة 17، ص 8.

بالأملاك العقارية التي يمكن ممارسة حق الشفعة عليها من طرف الموثقين بصفة دورية¹

ولقد منح المشرع ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 " يمكن أن تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باسم الدولة ، حق الشفعة طبقا للتشريع الساري المفعول"²

الفرع الثاني: الالتزامات المترتبة على عقد الامتياز.

أما الالتزامات منها احترام قواعد التعمير و البيئة ، إبلاغ الوكالة ، عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على العقار محل منح الامتياز، سديد مبلغ الإتاوة السنوية ، عدم التأجير من الباطن أو التنازل تحمل كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى ، التكفل بكل أعباء المدين ، إعلام الوكالة في حالة الاعتداء على ملكية الدولة ، مباشرة أشغال انجاز المشروع خلال 06 أشهر من الحصول على رخصة البناء ، تقديم تقرير سداسي للوكالة ، إبلاغ الوكالة بأي تغيير للمشروع ، تقديم الوثائق التنظيمية واحترام اجل انجاز المشروع الاستثماري.³

ثانيا ومن الالتزامات الهيئة المانحة ، منح العقار الاقتصادي للمستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل ، توفير جل المعلومات ، تقديم ترخيص للمستفيد من الامتياز، من تغيير النشاط في حالة ما إذا كان ذلك يعود بالفائدة على الاقتصاد⁴.

يتم منح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل ، حيث يكون المستثمر ملتزما بمجموعة من الالتزامات المنصوص عليها في دفتر الشروط وفي حال الإخلال بإحداها يؤدي ذلك إلى الفسخ وبتالي هذا العقد ليس تبادلي فلا يمكن تطبيق مبدأ الالتزام حق والحق التزام لان الدولة طرف غير

1- أعمارة حاتم ، المرجع السابق ، ص 247

2- المرسوم رقم 23-486 المرجع السابق المادة 17 ص 8.

3- عمارة ياسمين ، أحكام منح العقار الاقتصادي في ضل القانون 23-17 ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو السنة الجامعية 2024 ، 2025 ص 59، 60.

4- المرجع نفسه ص 62 ، 63

متكافئ دفتر الشروط يقيد المستثمر والعقد هو ذا طابع إداري يجمع بين خصائص العقد التبادلي وسلطة الإدارة

- الدولة /الوكالة : قبض الإتاوة و الرقابة والفسخ عند الإخلال - الحق (ماله) ، منح العقار وتمكين المستثمر من الانتفاع بالالتزام - (ما عليه) .
- المستثمر: الانتفاع بالعقار وإنجاز مشروعه - الحق (ماله) ، دفع الإتاوة والاستغلال الفعلي واحترام دفتر الشروط الالتزام - (ما عليه) .

المطلب الثاني : المنازعات الناشئة عن منح العقار الإقتصادي ووسائل الفصل في إطار القانون .

إن الحديث عن المنازعات المترتبة على عقد امتياز العقار الاقتصادي يقتضي منا التمييز بين نوعين من الإشكاليات ، تلك التي تجد مصدرها في العقد ذاته من خلال ما قد ينشأ من خلافات بين الجهة المانحة للامتياز والمستفيد منه وتلك المتعلقة بالوضع القانوني للعقار الاقتصادي في حد ذاته سواء من حيث الملكية أو طرق الانتفاع به في إطار المشاريع الاستثمارية.

وما يزيد من خطورة هذه المنازعات أن بقاءها دون حسم يلقي بظلاله السلبية على مناخ الاستثمار ويعيق مسار التنمية الاقتصادية الوطنية ، فضلاً عن ما تتسم به من تشابك وتعقيد يجعل إيجاد الحلول الناجعة لها أمراً عسيراً.

ومن هذا المنطلق ، ارتأينا تناول هذه الإشكالية من زاويتين نخصص أولاهما لاستعراض أبرز صور المنازعات التي تنتج عن عقد امتياز العقار الاقتصادي ، ونفرد ثانيتهما للآليات والوسائل القانونية الكفيلة بتسوية هذه النزاعات والفصل فيها.

الفرع الأول : المنازعات الناشئة مرحلة منح وتنفيذ عقد الامتياز

01- المنازعات الناشئة عن رفض منح الامتياز

تتجلى هذه المنازعات في حالتين رئيسيتين ، الأولى حين يرفض طلب المترشح للحصول على الامتياز بعد نشر القوائم على المنصة الرقمية ، والثانية حين يسحب المقرر المؤقت الممنوح له وفي كلتا الحالتين، أوجب المشرع على المترشح المتضرر، تحت طائلة بطلان أي إجراء آخر، تقديم تظلم إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا من تاريخ تبليغه بقرار الرفض أو السحب ، ويفصل المدير العام للوكالة في هذا التظلم خلال 05 أيام

من تاريخ تسلمه ، فإن جاء الرد سلبيا أو بقي دون جدوى ، أتاحت المادة 11 من قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار للمترشح سلوك أحد مسارين ، إما الطعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون بوصفها آلية ودية غير قضائية ، وإما رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة ، حيث ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري استنادا إلى المعيار العضوي وفق قواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، باعتبار الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري.

أما المستثمر لأجنبي، فيسلك نفس مسار التظلم والطعن الودي والقضائي، غير أنه في حال وجود اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الجزائر، يجوز له اللجوء إلى الوساطة والصلح والتحكيم الدولي وفق أحكام تلك الاتفاقيات¹.

02- حالة رفض أو سحب المزايا أو الأنظمة التحفيزية

منح المشرع الجزائري بموجب قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار للمستفيد من الامتياز جملة من المزايا والتحفيزات تتناسب مع طبيعة مشروعه، أبرزها الإعفاء من ضريبة الأرباح ورخصة البناء وغيرها من التسهيلات الكفيلة بتحقيق مشروعه الاستثماري.

فإذا ما رفضت هذه المزايا أو سحبت من المستثمر صاحب الامتياز، أتاح له المشرع سلوك نفس مسار التظلم المعتمد في حالة رفض الامتياز، إذ يتعين عليه إخطار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتظلم، فإن جاء الرد سلبياً جاز له الطعن لدى الهيئة الرافضة لمنح المزايا مع إمكانية استدعاء ممثليها للاستماع إليهم، ويصدر بشأن ذلك قرار يبلغ به المستثمر والهيئة المعنية في أجل لا يتجاوز 08 أيام كما أتاحت له المادة 11 من قانون رقم 22-18 الطعن أمام الجهات القضائية المختصة. أما المستثمر الأجنبي ، فيحق له رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة للفصل في موضوع الطعن ، وفي حال وجود اتفاقية ثنائية أو متعددة

1- حمادي آمال «منازعات العقار الاقتصادي» مجلة الدارة والتنمية للبحوث والدراسات المجلد 14 العدد 1

لسنة 2025 . ص 57

الأطراف صادقت عليها الجزائر يمكنه اللجوء إلى التحكيم الدولي وفق ما نص عليه قانون 18-22.

03- المنازعات الناشئة عن تنفيذ بنود دفتر الأعباء

من خلال المادة 15 من القانون 17-23 التي أوجبت المستثمر احترام البنود المقررة في دفتر الشروط طوال مدة الامتياز قد تنشأ في هذا الإطار منازعات تتعلق بالخلاف حول مدى احترام هذه البنود وخاصة التوجهات الإستراتيجية للمشروع ووجهته الاقتصادية كما قد تنشأ منازعات حول الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحسب ابتداء من تاريخ الاستثمار التي تحتسب ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعايين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

04 المنازعات الناشئة عن حظر التأجير أثناء الانجاز

تتشرط المادة 19 من القانون 17-23 على المستثمر عدم التأجير مشروعه خلال مدة الانجاز تحت طائلة الفسخ و ينشئ الحظر المنصوص عليه منازعات تتعلق بتكليف وضعية الشغل الجزئي للعقار وما إذا كان يعد تأجيرا محظورا موجبا للفسخ

05 المنازعات الناشئة عن انتقال الامتيازات بالإرث

يستفيد الورثة أو ذوي الحقوق من التمسك بنفاذ حق الامتياز لصالحهم في حالة الوفاة صاحب الامتياز وهذا ماجاءت به المادة 18 من قانون 17-23 في تنفيذ وتطبيق هذا الشرط وتحديد الورثة تنشأ منازعات حول الورثة المؤهلين ومدى توفر الشروط القانونية فيهم لمواصلة تنفيذ المشروع الاستثماري

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة بعد انتهاء عقد الامتياز

01- المنازعات الناشئة عن فسخ الامتياز

استنادا إلى المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي ، يمكن فسخ عقد الامتياز في أي وقت وفق حالتين:

الفسخ ألتفاقي ، ويكون باتفاق الطرفين او الفسخ الانفرادي بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبائها الوحيد ، ويكون كذلك في حالتين كذلك إما لعدم احترام المستفيد من الامتياز لشروط المرسوم وبنود دفتر الشروط

وإما بسبب تقصيره في تنفيذ التزاماته ، وذلك بعد توجيه إذارين إليه عبر الشباك الوحيد للوكالة دون أن يفضيا إلى أي أثر.

وعلى هذا الأساس، تنشأ منازعات متعددة حول هذا الفسخ سنتطرق إليها فيما يلي.

أولاً: حالات الفسخ الانفرادي نتيجة عدم احترام المستفيد لبنود الامتياز استنادا إلى المواد 15 إلى 21 من القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، منح المشرع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحية فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية وبقوة القانون متى أخل المستفيد بالبنود والشروط المنصوص عليها في العقد.

غير أن هذا الفسخ قابل للطعن فيه من طرف المستفيد إذا رأى فيه تعسفاً أو عدم مشروعية ، وذلك بتقديم دعوى إلغاء أمام الجهات القضائية المختصة وينعقد الاختصاص هنا للقضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي المكرس بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، باعتبار الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ويقع على عاتق المستثمر عبء إثبات عدم إخلاله بالشروط المنصوص عليها في عقد الامتياز.

ثانياً : حالات الفسخ الانفرادي نتيجة عدم تنفيذ المشروع أو عدم مطابقة رخصة البناء ، خول المشرع كذلك الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحية الفسخ الانفرادي لعقد الامتياز في حالتين؛ الأولى إذا انقضت مدة 24 شهرا كأجل إضافي لاكتمال المشروع وبقي المستفيد متقاعساً عن إنجازه ، والثانية إذا أنجز المشروع في الآجال المحددة لكنه جاء غير مطابق للبرنامج الاستثماري أو رخصة البناء.

وفي كلتا الحالتين يترتب على الفسخ إلزام المستفيد بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية دون أي تعويض، مع إمكانية الطعن في قرار

الفسخ أمام القضاء الإداري ورفع دعوى إلغاء، شريطة أن يُثبت المستثمر قيام القوة القاهرة سببا لعدم التنفيذ.¹

02- المنازعات الناشئة عن تحويل الامتياز إلى تنازل :

يحول الامتياز من المنح بالانتفاع إلى تنازل بناءا على المادة 17 من القانون 17-23 والمرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي عدل مؤخرا ب 26-154 وذلك بعد الانجاز الفعلي للمشروع وطبقا لدفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعايين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة وبموجب عقد تعدده مصالح أملاك الدولة إقليميا هذه الإجراءات التي ذكرناها سابقا قد تنشأ خلالها منازعات من بين هذه المنازعات نذكر رفض التحويل رغم استقاء الشروط القانونية المقررة ، الخلاف حول القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة أساسا لحساب ثمن التنازل ، النزاع حول كيفية خصم الاتاوي السنوية المسددة من القيمة التجارية عند إتمام عملية التنازل وإلى جانب ذلك كله قد تنشأ منازعات رفع اليد عن الرهن العقاري المؤسس على الحق العيني الناتج عن الامتياز.

المطلب الثالث وسائل وطرق الفصل في المنازعات الناشئة.

تخضع العقود في حال النزاعات إلى طرق للوصول إلى فض النزاع بطريقة عادلة وحسب القانون فإن المشرع لم يترك ذلك بدون تنظيم حيث سن بعض النصوص القانونية التي يجب المرور بها واوجد كذلك بعض الهيئات مكرسة خصيصا لهذا الغرض منها التقليدية ومنها الحديثة أو المستحدثة وللخوض في هذا المطلب بأكثر تفصيل نتطرق إلى المرحلة الأولى الضرورية في الفرع الأول التي تتمثل في الطعن الاداري والذي يعد بمثابة إجراء داخلي في المنظومة المتعلقة بالاستثمار وفي الفرع الثاني الهيئات الخارجية المتمثلة في التسوية القضائية والتحكيم الدولي

1- انظر حمادي آمال ، المرجع السابق ص 58

الفرع الأول الطعن الإداري كآلية لحل منازعات العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

أخص المشرع الجزائري آلية الطعون واللجوء إليها من خلال لجنة خاصة أنشأها لهذا الغرض والتي تكلمنا عليها سابقا كهيئة مراقبة ومتابعة ومن خلال المادة 11 من القانون رقم 18-22 " تنشأ لدى رئاسة الجمهورية لجنة وطنية عليا للطعون تكلف بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرون ¹"

تم إنشاء اللجنة بموجب مرسوم رئاسي رقم 22-296 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية والملاحظ أن من بين التشكيلة قاضيين قاضي من المحكمة العليا وقاضي من المجلس المحاسبة مما يضفي الطابع شبه القضائي في حل النزاعات وبالتالي فإن الطعن الإداري آلية لفض النزاع

01- الطعن الإداري كآلية لحل منازعات العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار

في حال يرى المستثمر قد غبن من أي إجراء أو هيئة متعلقة بالاستثمار أو منح العقار الاقتصادي تقديم طعن أمام لجنة الطعون والملاحظ إن المشرع لم يعرف الطعن الذي يمس الاستثمار أو منح العقار الاقتصادي بل اكتفى بربط هذا الطعن بشروط ضرورية قبل الخوض فيه فما هي هذه الشروط؟

أ (التظلم المسبق كإجراء إجباري لقبول الطعن

أمام مجموعة القانونية المنظمة للاستثمار بديلة بالقانون 18-22 و المرسوم الرئاسي رقم 22-296 وكذا القانون 17-23 هذا الأخير أحال أجال الطعن المنصوص عليه في القانون الاستثمار المادة 14 الفقرة 02 كما جاءت المادة 07 في فقرتها الثالثة " لا يكون المقرر المؤقت نهائيا ألا بعد انقضاء اجل الطعن المنصوص عليه في المرسوم الرئاسي رقم 22-296 وبرجوعنا إلى هذا الأخير من خلال المادة 07 نجدها قد أقرت صراحة ضرورة " تقديم تظلما مسبقا أمام الوكالة

1 - انظر القانون رقم 18-22، المرجع السابق: المادة 11 ف 1، ص 7.

الجزائرية لترقية الاستثمار بأي وسيلة في أجل شهر احد ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه¹

وعليه نستخلص أن المنظم الجزائري جعل من التظلمات سلاح ذو حدين هي أداة لغربلة النزاعات التي يمكن أن تنشأ بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستثمرين قبل أن تصل إلى اللجنة وآلية للرقابة في يد المدير العام يمارسها على مختلف مدرء الشبابيك الوحيدة اللامركزية بمناسبة ممارسة الطعون من قبل المستثمرين²

ب) الشخص المؤهل لممارسة الطعن الإداري

لا تمارس اللجنة مهامها إلا عن طريق الإخطار الذي يقدمه المستثمر الطاعن الذي يكون محل نزاع ناشئ عن استثمار موضوعه سحب أو رفض منح المزايا أو رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية بالاستثمار، وعليه يظهر لنا أن حق اللجوء إلى اللجنة معترف بها المستثمر فقطدون الطرف الآخر الممثل للدولة والذي نشأت المنازعة معه." نص المادة 06 من المرسوم الرئاسي 22-296³.

ج) منازعات الاستثمار المعنية بالطعن الإداري

أهم المنازعات الناشئة عن عقد الاستثمار تطرقت لها المواد القانونية بشكل صريح ففي المادة 06 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 ففي فقرتها التي نصت عن النزاع سحب ورفض منح المزايا وبالتالي فإن رفض منح العقار يعتبر رفض منح الوعاء العقاري الاقتصادي للمستثمر عبر المنصة الرقمية أو قرارات السحب القرارات القضائية بسحب العقار الاقتصادي أو إلغاء الامتياز ولقد أقرت نفس المادة

1 - انظر المرسوم الرئاسي رقم 22-296، المادة 07 ف 1 ، ص 7 .

2- حمادي آمال المرجع السابق ، ص 63 .

3- جلال عزيزي - وهيبة مرزوق«خصوصية الطعن الإداري في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم 22-81 المتعلق بالاستثمار»مجلة أبحاث القانونية وسياسية مجلد 8، العدد 03 ، لسنة 2023 ص 154 .

في فقرتها 04 على موضوع آخر يمكن النزاع فيه تخطر اللجنة فيه من طرف المستثمر وهو رفض إعداد المقررات الوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات أما المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 فلقد تطرقت إلى موضوع الفسخ القائم عن عدم احترام المستفيد لدفتر الأعباء وبالتالي يكون النزاع قائم بخصوص هذا الموضوع فبإمكان المستثمر تقديم تظلم في هذا الإطار

رفض إعداد الوثائق : رفض المصالح المعنية إعداد مقرر منح الامتياز أو عقد الامتياز.

ومن خلال ماسبق فإن الفصل في النزاع عن طريق الطعن إجراء ضروري لقيام الاستثمار واستمراره فبعد الفصل في النزاع عن طريق الطعن تعتبر قرارات اللجنة لها إلزامية " فصلت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 22-296 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعمقة بالاستثمار وسيرها في إلزامية القرارات التي تصدر عن اللجنة وذلك في مواجهة كافة الأطراف المعنية بها حيث نصت على ضرورة تنفيذ القرار " ¹ حيث يكون نافذا لدى كل الهيئات والإدارات المعنية بالاستثمار خلال 08 أيام

الفرع الثاني : التسوية القضائية والتحكيم الدولي لفض منازعات العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية:

من وسائل تحفيز واستقطاب المستثمرين الضمانات وخاصة المستثمر الأجنبي فالمستثمر منطلق من مبدأ الربح ونجاح استثماره ولتجسيد ذلك لابد من وجود ضمانات قانونية في هذا الجانب اخص المشرع بعض المواد مفادها أو من خلالها منح للمستثمر في حال النزاع اللجوء إلى القضاء ففي المادة 11 من القانون رقم 22-18 نصت صراحة بإمكان المستثمر اللجوء إلى القضاء بواسطة طعنا قضائيا أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للتشريع المعمول به ²

01- التسوية القضائية : كما جاءت المادة 25 من القانون رقم 23-17 في نفس المنظور، وأعطت للإدارة إمكانية اللجوء إلى القضاء في حال رغبتها في حق إسقاط

1- جلال عزيزي - وهيبة مرزوق المرجع السابق ، ص 158 .

2- انظر القانون رقم 22-18 المادة 11 الفقرة 03 ص 6 .

الامتياز، وبمبادرة من أملاك الدولة الطرف الإداري ، أو كممثل للإدارة من خلال ما سبق جزم المشرع بآلية فض النزاعات عن طريق القضاء إلا أن هذا الجهاز تعددت اختصاصاته وفروعه أن صح التعبير فالمسائل التي تطرح أمامه تخضع لعدة اعتبارات، ومعايير لتصنيفها وتوجيهها حسب الاختصاص، فمنها من يفصل فيه القضاء العادي متى تنازلت الدولة؛ لتصبح شخصا معنويا خاصا، مقابل القضاء الإداري في المسائل التي تكون الإدارة فيها معيار السلطة العامة تكريس مبدأ المصلحة العامة إما، وفي حال التعاقد مع مستثمر أجنبي هنا تثار إشكالية أخرى من حيث الاختصاص ، هل يختص بذلك القضاء الداخلي أو القضاء الأجنبي - في هذا الإطار - من النصوص القانونية جاءت المادة 12 من القانون 22-18 من خلالها حسم المشرع الجدل القائم بخصوص الاختصاص الأصيل هو القضاء الداخلي ما لم توجد اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الجزائر، وكما جاءت المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في توجيه الاختصاص للإدارة التي تكن الإدارة طرفا فيه.

02 التحكيم والوساطة: إذن التحكيم في الاستثمار هو إجراء لحل الخلافات بين المستثمرين الأجانب والدول المضيفة، وتسمى أيضا تسوية المنازعات بين المستثمرين والدول، أن إمكانية قيام مستثمر أجنبي بمقاضاة دولة مضيفة هو ضمان للمستثمر الأجنبي في حالة النزاع سيتمكن من الوصول إلى محكمين مستقلين ومؤهلين قصد البث في موضوع النزاع¹

وفي ذات الصياغة حسمت المادة 1041 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم يمكن للأطراف مباشرة ، أو بالرجوع إلى نظام التحكيم تعيين المحاكم أو المحكمين، أو تحديد شروط تعيينهم وشروط عزلهم... أما المادة 1042 من نفس القانون ، فأشارت إلي إذا لم تحدد الجهة المختصة القضائية المختصة في اتفاقية التحكيم ، يؤول الاختصاص إلى المحكمة التي يقع في دائرة

1- انظر، مقرين يوسف « خصوصية فض منازعات الاستثمار ضمن أحكام القانون رقم 22-18 المتعلق

بالاستثمار _ التسوية القضائية وتحكيم الاستثمار أنموذجا » مجلة القانون والعلوم السياسية المجلد 09

لعدد 01 سنة 2023 ص 313

اختصاصها مكان إبرام العقد أو مكان التنفيذ أن البناء القانوني في المادتين السالفتين الذكر يفيد بضمان مبدأ الرضائية القائم على أسس عقدية¹

خلاصة الفصل الثاني

تناول الفصل الثاني إطار إستغلال العقار الاقتصادي على ضوء القانون رقم 23-17 كوسيلة لتحقيق الاستثمار في ظل القانون رقم 23-17، من خلال دراسة عقد الامتياز القابل للتحويل باعتباره الآلية الأساسية لاستغلال العقار الاقتصادي، كما تم التطرق إلى مفهوم عقد الامتياز وخصائصه ، بالإضافة إلى الإجراءات القانونية والإدارية المتعلقة بمنحه ، وشروط وإجراءات تحويله والتنازل عنه كذلك، ناقش الفصل الآثار القانونية المترتبة على استغلال العقار الاقتصادي ، من حيث الحقوق والالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر، مع دراسة أهم المنازعات التي قد تنشأ بمناسبة منح أو تنفيذ عقد الامتياز، وبيان وسائل تسويتها سواء عبر الطعن الإداري، القضاء، أو التحكيم.

1- المرجع نفسه ، ص 313.

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة التي تناولت تنظيم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ضوء القانون رقم 17-23، يتضح أن العقار الاقتصادي يشكل ركيزة أساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية وتشجيع الاستثمار، كونه الوسيلة الرئيسية لتنفيذ المشاريع الاستثمارية على أرض الواقع.

سعى المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 17-23 إلى وضع إطار قانوني جديد لتحسين تسيير العقار الاقتصادي، عبر تبسيط إجراءات المنح تعزيز الشفافية، وتحديد الهيئات المكلفة بتهيئته وتسييره، مما يساهم في توفير مناخ استثماري أكثر فعالية وجاذبية للمستثمرين.

كما أظهرت الدراسة أن اعتماد عقد الامتياز كآلية أساسية لاستغلال العقار الاقتصادي يمثل توجهاً نحو الاستغلال الأمثل للأوعية العقارية التابعة للدولة، مع الحفاظ على الملكية العمومية وضمان حقوق المستثمر في الوقت ذاته.

ورغم الجهود التشريعية المبذولة، تبقى فعالية هذه النصوص مرتبطة بمدى حسن تطبيقها ميدانياً واستقرار المنظومة القانونية بإلغاء أو تعديل أي نص قانوني يبعث بانطباع غير ملائم وإخلال ببنود القانونية الضمانات لدى المستثمر، وتفعيل

الخاتمة

آليات الرقابة والمتابعة ، والتغلب على العراقيل الإدارية والبيروقراطية التي قد تعيق الاستثمار .

نتائج الدراسة

توصلت الدراسة إلى جملة من النتائج ، من أهمها:

01- أن القانون رقم 17-23 جاء بإصلاحات قانونية مهمة لتنظيم العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، من خلال وضع قواعد وإجراءات أكثر وضوحاً وشفافية.

02- تبنى المشرع آلية الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كصيغة قانونية أساسية لاستغلال العقار الاقتصادي ، بما يضمن حماية أملاك الدولة وتحفيز المستثمرين في الوقت ذاته وبصفة أقل كضمان أمام المستثمرين.

03- أسهمت الرقمنة واعتماد المنصة الرقمية في تبسيط إجراءات إيداع ودراسة طلبات الحصول على العقار الاقتصادي وتقليص التدخلات الإدارية التقليدية وتكريس مبدأ المساواة والشفافية .

04- تم استحداث هيئات متخصصة مكلفة بتهيئة وتسيير و متابعة العقار الاقتصادي ، بما يضمن فعالية أكبر في إدارة هذا المورد الاستراتيجي.

05- رغم أهمية الإصلاحات التي جاء بها القانون ، فإن نجاحها العملي يبقى مرتبطاً بحسن التطبيق الميداني وتوفير الظروف الملائمة للمستثمرين.

استناداً إلى النتائج المتوصل إليها، يمكن تقديم مجموعة من الاقتراحات

تتمثل فيما يلي:

01- ضرورة استقرار المنظومة القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار الاقتصادي والابتعاد عن التعديل والإلغاء وفي حال ضرورة ذلك تخضع مشاريع القوانين لاقتراحات ميدانية وتجارب ودراسات سابقة في المجال بدلاً من الارتجالية .

02- في صدور قوانين جديدة يجب اعتماد قانون الإطار الذي ينظم العملية اما النقاط الفرعية تترك للتنظيم

03- تعزيز الرقمنة في جميع مراحل منح واستغلال العقار الاقتصادي لضمان الشفافية والسرعة في معالجة الملفات.

الخاتمة

- 04- تكثيف الرقابة على استغلال العقار الاقتصادي لمنع المضاربة العقارية وضمان توجيهه فعلياً للمشاريع الاستثمارية.
 - 05- تبسيط الإجراءات الإدارية أكثر وتوحيدها بين مختلف الهيئات المتدخلة في مجال العقار الاقتصادي.
 - 06- توفير قواعد بيانات عقارية دقيقة ومحدثة تمكن المستثمرين من الاطلاع على الأوعية العقارية المتاحة بسهولة.
 - 07- تشجيع الدراسات والأبحاث الأكاديمية المتخصصة في مجال العقار الاقتصادي والاستثمار لمواكبة المستجدات التشريعية والعملية.
- وفي الختام ، يظل موضوع العقار الاقتصادي من القضايا المتجددة التي تستدعي المزيد من الدراسة والبحث ، نظراً لأهميته الكبيرة في دعم الاقتصاد الوطني وتحقيق التنمية المستدامة.

قائمة المصادر
والمراجع

Les références

قائمة المصادر و المراجع

أولا : قائمة النصوص القانونية والتنظيمية

أ) القوانين

01- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 78 الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 .

02- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم المتعلق بالتوجيه العقاري للأراضي الفلاحية الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 49 بتاريخ 21 نوفمبر 1990 .

03- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 .

04- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 يتعلق بتطوير الاستثمار (ملغى) الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 47 الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001.

05- القانون رقم 19-13 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019 ، ينظم نشاطات المحروقات ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 799 الصادرة بتاريخ 22 ديسمبر 2019.

06- القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جوان 2022 ، يتعلق بالاستثمار الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 50 الصادرة بتاريخ 28 جوان 2022 .

07- قانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 ، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 73 الصادرة بتاريخ 5 نوفمبر 2023.

ب) المراسيم

- 01- مرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 ، يتعلق بمنح امتياز أراضي لأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 67 الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994.
- 02- مرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والوجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.
- 03- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح لامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2001.
- 04- المرسوم الرئاسي رقم 22-296 بتاريخ 04 سبتمبر 2022 ، الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022 .
- 05- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 ، الذي يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية استثمار وسيرها (الملغى) ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.
- 06- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.
- 07- المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 85 ، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

قائمة المصادر والمراجع

- 08- المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 85 ، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.
- 09- المرسوم التنفيذي رقم 23-490، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقر الحضري وتنظيمها ، الجريدة الرسمية رقم 85 الصادرة في 30 ديسمبر 2023.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 26-152 المؤرخ في 14 افريل 2026 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 19 اوت 2022 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره ، الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 31 ، الصادرة في 28 افريل 2026.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 26-153 المؤرخ في 14 افريل 2026، المتعلق بإعادة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 31 الصادرة في 28 افريل 2026.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 26-154 المؤرخ في 14 افريل 2026 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 31 الصادرة بتاريخ 28 افريل 2026.

ج) القرارات

1 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 جويلية 2011 ، يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز وشروط وكيفيات شغله ، الجريدة الرسمية العدد 54 ، الصادرة 02 أكتوبر 2011 .

ثانيا : كتب

01 - السنهاوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، مصادر التزام ، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان الطبعة الثالثة سنة 1998 .

02- محمد صريفي ، التسويق العقاري الالكتروني، دار الفجر والنشر والتوزيع الطبعة الأولى لسنة 2016 .

03- عمر الشريف ، النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار ، مخبر البحث السادة والعولمة ، جامعة يحي فارس بالمدينة ، الطبعة الأولى ، دار التل للطباعة والنشر البلدية الجزائر 2021 .

04 بديعة شايفة أبحاث واجتهادات في قانون الاستثمار - دار الضحى لنشر والإشهار الطبعة الأولى 2023.

ثالثا: الرسائل و المذكرات

أ) أطروحات الدكتوراء

01 - فنيط سفيان تحليل إدارة المشاريع الاستثمارية العمومية في الجزائر أطروحة
الدكتورة - جامعة محمد بوظيف المسيلة سنة الجامعية 2016-2017 .

ب) مقال

قاضي سي طاهر « العقار ا لاقتصادي كعائق أمام تشجيع ا لاستثمار في الجزائر
، المركز الديمقراطي العربي ، لسنة 2009.

02- معداد خالد ، الأملاك الوطنية الخاصة ، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية
تصدرها جامعة زيان عاشور بالجلفة العدد2 سنة 2009

03- بختي لورتان ، طرق المحافظة للمواقع والمعالم الاثرية ، مجلة منبر التراث
الاثري ، العدد 1 سنة 2013 .

. <https://www.democraticac.de/?p=40044>

04- خالد عنقر ، عقد الامتياز كآلية الإستثمار العقار الصناعي في الجزائر مجلة
تشريعات التعمير والبناء ، العدد 04 ، سنة 2017 .

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

06- عقيلة نوي ، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر دفتر
السياسة والقانون ، العدد 19 جوان 2018 .

07- مقرين يوسف ، خصوصية فض منازعات الاستثمار ضمن أحكام القانون رقم
18-22 المتعلق بالاستثمار، التسوية القضائية وتحكيم الاستثمار أنموذجا مجلة
القانون والعلوم السياسية ، المجلد 09 لعدد 01 سنة 2023 .

08 - خوالدية فؤاد ، عقد امتياز إنشاء مؤسسة تربية المائيات على ضوء
المرسوم التنفيذي رقم 04-373 ، مجلة الفكر القانوني والسياسي ، المجلد 07
العدد 01 ، سنة 2023 .

قائمة المصادر والمراجع

- 09- جلال عزيزي ، وهيبة مرزوق ، خصوصية الطعن الإداري في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم 22-81 المتعلق بالاستثمار ، مجلة أبحاث القانونية وسياسية مجلد 8 العدد 03 لسنة 2023 .
- 10- مشتي آمال و أمقران راضية ، العقار الصناعي والاستثمار في التشريع الجزائري ، مجلة صوت القانون مجلد 9 العدد 2 لسنة 2023 .
- 11- حسان عبد الحاكم ، مفهوم الترقية العقارية ، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي الملتقى الدولي المنظم يوم 08 نوفمبر 2023 الحوكمة جامعة غرداية.
- 12- عمارة ياسمين ، أحكام منح العقار الاقتصادي في ظل القانون 23-17 ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو السنة الجامعية 2024 .
- 13- عمارة حاتم ، بن صالحية صابر ، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل القانون الجديد 23-17 ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية ، المجلد 7 ، العدد 3 سنة 2024 .
- 14- لأكرنش مغنية ، عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل الية للحصول على العقار الاقتصادي ، مجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية العدد 01 لسنة 2024 ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية المجلد 7 العدد 3 سنة 2024 . 15- زيادي شمس الدين، غزيوي هنده ، النظام القانوني لتربية المائيات ودورها في التنمية المحلية المجلد 09 العدد 03 لسنة 2024 .
- 16- طيب شنة ، رهانات تطبيق عقد البوت في الجزائر ، مجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية ، سنة 2025.
- 17- حمادي آمال ، منازعات العقار الاقتصادي ، مجلة الإدارة و التنمية للبحوث والدراسات المجلد 14 العدد 1 لسنة 2025 .

مذكرات ماستر

- 01 - بوزنق زكية ، استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة في ظل القانون رقم 10-03 ، مذكرة شهادة الماستر ، جامعة بوبكر بالقائد تلمسان سنة الجامعية 2015-2016.
- 02 - ربيعة هواري ، عقد الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الإقتصادي وفقا للقانون 17-23 ، مذكرة ماستر ، جامعة مغنية ، السنة الجامعية 2023-2024 .
- 03- خديم عبد القادر، العقار الاقتصادي كآلية لتشجيع الاستثمار في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم سنة الجامعية 2023-2024 .
- 04- الحمزة عبد الحليم ، العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 23-17 ، مذكرة ماستر ، جامعة العربي التبسي تبسة ، السنة الجامعية 2023-2024 .
- 05- أبعاد سامية وعليش فاطمة ، استغلال العقار الاقتصادي وفق القانون 17-23 مذكرة ماستر ، جامعة مولود معمري جامعة تيزي وزو ، السنة الجامعية لسنة 2024-2025.
- 06- بولفجال انور على، بايع راسو نور الإيمان، النظام القانوني للعقار الاقتصادي، مذكرة ماستر تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة ، السنة الجامعية 2024/2025.
- 07- عمارة ياسمين- أحكام منح العقار الاقتصادي مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ،سنة 2024-2025.

الفهرس

أ- ب	المقدمة
1	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي والهيكل للعقار الاقتصادي في الجزائر
2	المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي.
2	المطلب الأول : تعريف العقار الاقتصادي وشروطه.
2	الفرع الأول : تعريف العقار الاقتصادي.
5	الفرع الثاني : شروط العقار الاقتصادي.
7	المطلب الثاني: الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي.
7	الفرع الأول : مكونات الأراضي الخاصة لدولة.
12	الفرع الثاني : عملية الاستثناء على مكونات الأراضي الخاصة لدولة.
21	المطلب الثالث : علاقة العقار الاقتصادي ببعض العقارات.
22	الفرع الأول : علاقة العقار الاقتصادي بالعقار الفلاحي وبالعقار الصناعي .
26	الفرع الثاني : علاقة العقار الاقتصادي بالعقار السياحي والعقار السكني.
28	المبحث الثاني: الأجهزة الهيكلية للعقار الاقتصادي.
29	المطلب الأول : الهيئات المكلفة بتهيئة العقار الاقتصادي.
30	الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي.
31	الفرع الثاني : الوكالة الوطنية للعقار السياحي.
34	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار الحضري.
37	المطلب الثاني : الهيئات المكلفة بتسيير العقار الاقتصادي.
37	الفرع الأول: مفهوم الوكالة الجزائرية للترقية الاستثمار.
40	الفرع الثاني :آليات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
42	المطلب الثالث : الهيئات المكلفة بمراقبة ومتابعة العقار الاقتصادي.
43	الفرع الأول: الهيئات المركزية.
47	الفرع الثاني : الهيئات المحلية.
50	خلاصة الفصل الأول
51	الفصل الثاني :إستغلال العقار الاقتصادي على ضوء القانون رقم 17-23.
52	المبحث الأول : عقد الامتياز القابل للتحويل.
52	المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز.

53	الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز و خصائصه.
59	الفرع الثاني : طبيعة عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي.
63	المطلب الثاني: الجانب الإجرائي لمنح عقد الامتياز.
63	الفرع الأول: الإجراءات الأولية التي يقوم بها المستثمر إلى غاية قبول مشروعه.
65	الفرع الثاني: مرحلة منح الامتياز وإبرام العقد.
69	المطلب الثالث: الجانب الإجرائي للعملية التنازل.
69	الفرع الأول : الشروط الموضوعية لإجراء التحويل.
71	الفرع الثاني : الإجراءات المسلكية لعملية التحويل.
73	المبحث الثاني : آثار عملية النفاذ للعقار الاقتصادي.
74	المطلب الأول : الحقوق والالتزامات المترتبة على عقد الامتياز.
74	الفرع الأول : الحقوق المترتبة عن عقد امتياز منح عقار اقتصادي.
76	الفرع الثاني: الالتزامات المترتبة على عقد الامتياز.
77	المطلب الثاني : المنازعات الناشئة عن منح العقار الإقتصادي و وسائل الفصل في إطار القانون .
77	الفرع الأول : المنازعات الناشئة مرحلة منح وتنفيذ عقد الامتياز.
79	الفرع الثاني : المنازعات الناشئة انتهاء عقد الامتياز.
81	المطلب الثالث : وسائل وطرق الفصل في المنازعات الناشئة.
82	الفرع الأول : الطعن الإداري كآلية لحل منازعات العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.
84	الفرع الثاني : التسوية القضائية والتحكيم الدولي لفض منازعات العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.
86	خلاصة الفصل الثاني
88-87	الخاتمة.
95-89	قائمة المصادر و المراجع.
97-96	الفهرس.

ملخص

الملخص

في ظل التحويلات الاقتصادية التي تصب في الاستثمار وقصور بعض النصوص القانونية اصدر المشوع الخاوي القانون رقم 17-23 به أعطى بعض الضمانات والغي بعض الأحكام ، حيث حصر مكونات العقار الاقتصادي معززا ذلك بالاستثناءات الواردة عليه وتحفزا للمستثمر اسند مهمة التهيئة لهيئات خاصة مؤهلة أما بخصوص التسيير وبأكثر إحكام أسنده للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار المدعمة بمجلس الإدارة وشبابيكها الوحيدة الموكية واللاموكية مستغلا في ذلك الوقمنة كآلية مستحدثة في المنصة لمعالجة الطلبات بكل شفافية ومساواة ولتكريس مبدأ المراقبة والمتابعة كضمان للمستثمر أسندت هذه المهمة كاختصاص إلى هيئات حيادية تهدف إلى حماية الدولة والمستثمر في الحقوق والالتزامات ومن بنود هذا القانون يمكن تحويل عقد الامتياز إلى تنزل كثرة نجاح لكلا طرفي العقد وفي خضم كل هذا منح المشوع آليات في حال نشوب زاع أثناء إعداد العقد منها التظلم والطعن واللجوء إلى القضاء و بشكل عام كان هدف المشوع النهوض بالاقتصاد الوطني وتنظيم بعض الخدمات وحماية العقار الاقتصادي كوعاء يحتضن المشرع الاستثمارية مع منح ضمانات للمستثمر .

الكلمات المفتاحية:

العقار الاقتصادي، الاستثمار، منصة رقمية ، عقد الامتياز، القانون رقم 17-23.

RESUME

À la lumière des mutations économiques orientées vers l'investissement et des lacunes de certains textes juridiques, le législateur algérien a promulgué la loi n° 23-17, qui accorde de nouvelles garanties et abroge certaines dispositions. Cette loi a ainsi limité les composantes du foncier économique, tout en renforçant ce cadre par les exceptions qui s'y appliquent. Afin d'encourager l'investisseur, la mission d'aménagement a été confiée à des organismes publics qualifiés. Concernant la gestion, et de manière plus rigoureuse, elle a été attribuée à l'Agence Nationale de Promotion de l'Investissement (AAPI), appuyée par son conseil d'administration et ses guichets uniques centralisés et décentralisés, tout en exploitant la numérisation comme un mécanisme innovant à travers la plateforme numérique pour traiter les demandes en toute transparence et équité. De plus, afin de consacrer le principe de contrôle et de suivi comme garantie pour l'investisseur, cette mission a été confiée, à titre de compétence, à des instances neutres visant à protéger les droits et les obligations de l'État et de l'investisseur. Parmi les dispositions de cette loi, le contrat de concession peut être converti en cession, matérialisant ainsi le succès des deux parties contractantes. Dans tout ce contexte, le législateur a prévu des mécanismes en cas de litige lors de l'établissement du contrat, notamment le recours gracieux, le recours administratif et le recours en justice. De manière générale, l'objectif du législateur était de relancer l'économie nationale, d'organiser certains services et de protéger le foncier économique en tant qu'assiette accueillant les projets d'investissement, tout en octroyant des garanties à l'investisseur.

Mots-clés : Foncier économique, investissement, plateforme numérique, contrat de concession, loi n° 23-17.

Abstract

In response to shifting economic dynamics and to address existing legislative gaps, the Algerian legislator enacted Law No. 23-17, introducing new guarantees while repealing certain previous provisions. This law precisely defines the components of economic real estate, outlining its statutory exceptions. To incentivize investors, the responsibility for land development has been delegated to specialized and qualified entities.

Regarding governance, management has been strictly assigned to the National Agency for Investment Promotion (AAPI), supported by its Board of Directors and its centralized and decentralized single-window networks. This system leverages digitization through a dedicated platform to process investment applications with utmost transparency and equity.

To enforce accountability, monitoring and follow-up duties have been entrusted to independent bodies tasked with safeguarding the rights and obligations of both the State and investors. Notably, the law permits the conversion of a concession contract into a definitive transfer of ownership (cession) as a milestone of mutual success. Furthermore, the legislator established clear dispute-resolution mechanisms during the contract-drafting phase, including administrative grievances, appeals, and judicial recourse.

Ultimately, this legislation aims to stimulate the national economy, regulate related services, and protect economic real estate as a foundational asset for investment projects, while solidifying investor confidence.