جامعة محمد الصديق بن يحي-جيجل-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

دور العقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار في الجزائر

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون الأعمال

إعداد الطالبتين:

مروة بوسنة

خولة لعريجة

إشراف الأستاذ

د/ جلال عزيزي

أعضاء لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة	الجامعة	الصفة
عبد السلام زعرور	أستاذ محاضر "أ"	جامعة محمد الصديق بن يحي-جيجل-	رئيسا
جلال عزيزي	أستاذ محاضر "أ"	جامعة محمد الصديق بن يحي-جيجل-	مشرفا ومقررا
خالد خلالف	أستاذ مساعد "أ"	جامعة محمد الصديق بن يحي-جيجل-	ممتحنا

السنة الجامعية 2024/2023

الشكر والتقدير

لله الحمد والمنة أولا وآخرا أن أنعم علينا نعمة العقل والدين ومن علينا سبحانه بأن نكمل مذكرة تخرجنا التي نضعها بين أيديكم اليوم بعد طيلة خمس سنوات من الدراسة، أما بعد، نتقدم بالشكر لكل من ساندنا في مشوارينا الدراسي من بدايته إلى لحظة ما توصلنا إليه اليوم وإلى كل من ساهم ومد يد العون في إنجاز هذه الدراسة المتواضعة، والشكر موصول إلى عائلتنا التي كانت الداعم الأول لنا في كل تعثراتنا.

ونتقدم بالشكر الجزيل للدكتور "عزيزي جلال" الذي تفضل بالإشراف على هذا العمل فقد كان الموجه والمرشد طيلة فترة إنجاز المذكرة.

كما نوجه كل الشكر والتقدير إلى السادة رئيس لجنة المناقشة الموقرة والأستاذ المناقش لتفضلهم بقبول مناقشة مذكرة تخرجنا.

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم الحمد الله الذي ما نجحنا وما علونا ولا تفوقنا إلا برضاه الحمد الله الذي ما اجتزنا دربا ولا تخطينا جهدا إلا بفضله إليه ينسب الفضل والكمال والإكمال.

(وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين)

بعد مسيرة دراسية دامت سنوات حملت في طياتها الكثير من الصعوبات والمشقة والتعب، ها أنا اليوم أقف على عتبة تخرجي أقطف ثمار تعبي وأرفع قبعة تخرجي بكل فخر، الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا، ماكنت لأفعل هذا لو لا فضل الله فالحمد الله على البدء والختام.

أهدي هذا النجاح إلى من سعى معي لإتمام هذه المسيرة، دمتم لي سندا لا عمر له ...

إلى من هو السند والمأمن والأمان والإيمان ..... أبي

إلى من هي السكن والمسكن والطمأنينة والجنة ..... أمي

إلى من هي سندي ومسندي وبالدعاء تقضي حاجتي ..... جدتي

إلى من هن فاكهة الحياة والحب المملوء بالشغب الجميل ..... أخواتي

إلى من هو الساعد والمساعد والضلع الثابت ..... أخي

إلى عائلتي الكبيرة كل باسمه

إلى كل من علمني حرفا

الطالبة: مروة بوسنة.

الاهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله شكرا وامتنانا على البدء والختام

(وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين)

لم يكن الطريق سهلا لكنني فعلتها بطموح وانتهى بنجاح بعد فضل وتيسير من الله

أهدي تخرجي هذا إلى عائلتي الصغيرة السند والداعم لي بلا مقابل إلى من علموني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة.

لوالدي الكريمان حفظهما الله وأمدهما بالصحة والعافية.

إلى الذي تعب وسهر من أجل تربيتي وتعليمي "أبي سندي " طاب بك العمر وطبت لي عمرا ها أنت يا أبي تقطف ثمار تعب سنين.

إلى مساندتني بدعائها وقدوتي "أمي حبيبتي وقرة عيني " الطيبة والمكافحة التي لا تطمأن إلا بنجاحنا ها قد نلتي يا أمي.

إلى من قاسموني دفئ العائلة وكانوا معي حق سند " أخوتي " كل باسمه وإلى أختي ورفيقة أيامي وذكرياتي وغيم يجاورك مدى الحياة أنار الله دربهم ووفقهم وثبت الله خطاهم.

الطالبة: خولة لعريجة.

قائمة المختصرات:

- إلخ: إلى آخره.
- ج.ر: الجريدة الرسمية.
- د.ط : دون طبعة.
- ص: صفحة.
- ص-ص: من الصفحة إلى صفحة.
- ط : طبعة.

مـــقدمة

تسعى مختلف الدول النامية ومن بينها الجزائر لتحقيق التنمية الاقتصادية الشاملة وذلك من خلال تشجيع المستثمرين الوطنيين والأجانب على إقامة مشاريعهم الاستثمارية في مختلف المجالات والقطاعات ذات الأولوية، ولن يتأتى ذلك إلا من خلال توفير البيئة والمناخ الاستثماري الملائم والمناسب تكريسا للمبدأ الدستوري القائم على حرية الاستثمار والتجارة والمقاولة الذي كرسه المشرع بموجب نص المادة 61 من دستور 2020 "**حرية التجارة والاستثمار والمقاولة مضمونة، وتمارس في إطار القانون**"[1] ، هذا المبدأ أعاد من خلاله المشرع ضبط كيفيات تنظيم النشاطات الاقتصادية أين أحدث قطيعة مع النظام السابق نظرا لما أقره من قيود في مواجهة الاستثمارات خاصة الأجنبية منها مما دفع الجزائر إلى تغيير توجهاتها بداية من التخطيط إلى تطوير الوضعية الاقتصادية والسياسية، لكونها مرتبطة بمدى قدرتها على جذب مختلف الاستثمارات مع إلزامية توفير الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية وذلك لكونها العامل الأساسي المحفز لتشجيع الاستثمار في الجزائر.

استنادا لهذا قامت الدولة الجزائرية ضمن سياستها الاستثمارية بالاعتماد على أساليب محفزة لضمان تدفق مختلف الاستثمارات، أي كان إلزما توفير مختلف الأوعية العقارية المتمثل في العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، هذا الأخير يعتبر كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة أو ملك للخواص الممتلك عن طريق الاكتساب للدولة من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الذي يعد جزء من الوعاء العقاري العام الذي يساهم في تلبية احتياجات المستثمر، وهذا ما دفع المشرع الجزائري إلى الاهتمام بشكل كبير بتنظيمه وتسييره من خلال استصداره لنصوص تشريعية وتنظيمية تتماشى مع التوجهات الاقتصادية للدولة الجزائرية والذي حدد مجال تطبيقه في إطار القانون الجديد رقم 23-17 الذي يحدد

[1] الدستور الجمهورية الجزائرية ديموقراطية الشعبية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-472، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء اول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، ج.ر عدد 82، الصادر في 30 ديسمبر سنة 2020.

شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية[1].

وفي إطار ترقية الاستثمار وإيجاد آليات للاستغلال العقار الاقتصادي أو ما يسميه البعض بالعقار الموجه للاستثمار تبنت الدولة الجزائرية نظام عقود الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كإحدى الأدوات الاقتصادية لتعزيز التنمية والاستثمار في الدولة باستصدار مراسيم تنفيذية تنظمه، حيث يعد هذا الإجراء كخطوة إستراتيجية تهدف إلى تعزيز الاقتصاد الوطني وتشجيع الاستثمار وتحقيق الاكتفاء الذاتي للدولة، مما يقل من اعتمادها على الواردات وضمان استدامة الموارد الطبيعية الذي يقوي جانبها الاقتصادي ويجعل منها دولة مصدرة لا مستوردة، وهذا نتيجة اعتمادها على العقار الاقتصادي و تبنيها لعقود الامتياز القابلة للتحويل إلى تنازل.

وتكمن أهمية البحث في هذا الموضوع فيما يلي:

- كونه موضوع الساعة خاصة منذ صدور النص التشريعي المنظم للعقار الاقتصادي ومختلف النصوص التطبيقية له.
- أهمية العقار الاقتصادي في مجال استقطاب الاستثمارات وتحقيق التنمية الاقتصادية.
- تبيان مجال تطبيق العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 23-17 والمراسيم التنفيذية المطبقة له .
- إظهار الأهمية التي يكتسبها العقار الاقتصادي في مجال إنجاز المشاريع الاستثمارية.

[1] – القانون رقم 23-17، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر، العدد 73، الصادر في 16 نوفمبر 2023.

- تبيان مختلف الأجهزة المكلفة بتنظيم وتسيير العقار الاقتصادي في مختلف أنواعه.

ومن أهداف الدراسة:

- محاولة تبيان دور عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية محفزة للاستثمار.
- محاولة معرفة دور بيئة الأعمال ومدى ملائمتها في تسهيل وتبسيط إجراءات الحصول على العقار الاقتصادي.
- العمل على تطوير البنية التحتية من أجل توفير بيئة ملائمة للاستثمار.
- العمل على تشجيع الاستثمار في مختلف القطاعات الحيوية والاستراتيجية التي تساهم في تنمية الاقتصاد الجزائري.
- المساهمة في الدخل الموجه للخزينة العمومية.

من الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار موضوع هذا البحث كونه موضوع حيوي وحديث، يمس القطاعات الحساسة للدولة، وباعتباره أيضا من أولوياتها لاسيما بانفتاحها على مجال الاستثمار وتشجيع المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، ومن الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذا الموضوع نقص المراجع التي تتناول العقار الاقتصادي برغم من أهمية التي يكتسبها في مختلف القطاعات التي تساهم في تطوير الحياة الاقتصادية، الاجتماعية والسياسية للدولة.

وعليه نطرح الإشكالية التالية: ما مدى فعالية النصوص القانونية المنظمة للعقار الاقتصادي في تشجيع الاستثمار في الجزائر؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي وذلك بمناسبة التطرق لحدود تطبيق العقار الاقتصادي وكذا كيفيات وإجراءات الحصول عليه، كما اعتمد كذلك على المنهج التحليلي وذلك بمناسبة تحليل مختلف النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع الدراسة.

من أجل ذلك قسمت هذه الدراسة إلى فصلين إثنيين حيث جاء الفصل الأول بعنوان تدخل الدولة في تنظيم العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية والذي تم التطرق فيه إلى مجال تطبيق العقار الاقتصادي والأجهزة المكلفة بتسييره، أما الفصل الثاني فجاء بعنوان عقد الامتياز كآلية فعالة لتشجيع الاستثمار في الجزائر والذي تم التطرق فيه إلى إجراءات منح عقد الامتياز والآثار المترتبة عنه.

الفصل الأول:

تدخل الدولة في تنظيم العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية

تمهيد

تعمل الدولة الجزائرية على دعم فكرة الاستثمار وتطويره من خلال تشجيع إنجاز المشاريع الاستثمارية في الجزائر وتحقيق تنمية اقتصادية بدرجة أولى، وللقيام بذلك لجأت الدولة إلى إعطاء أهمية كبيرة للعقار خاصة العقار الاقتصادي، وذلك نظرا للأهمية التي يكمنها هذا الأخير في هذا المجال، وقد حدد المشرع الجزائري مكونات العقار الاقتصادي التي تدخل ضمن نطاق تطبيق القانون 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية، واستثنى البعض نظرا للخصوصية التي تمتلكها، ومن أجل الوصول إلى الأهداف والنتائج المبتغات من العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية كان لابد على الدولة الجزائرية تبني سياسة استثمارية من خلال إخضاع تنظيم وسير هذا العقار إلى أجهزة تتكفل بتسييره على أحسن وجه، وعليه قام المشرع الجزائري بسن نصوص تنظيمية تتضمن وكلات متخصصة من أجل ضمان السير الحسن لكل أنواع العقارات الاقتصادية إضافة إلى الأجهزة والمتعارف عليها في مجال الاستثمار.

هذا ما سيتم تناوله من خلال هذا الفصل في:

- المبحث الأول: مجال تطبيق العقار الاقتصادي.
- المبحث الثاني: التنظيم المؤسساتي للعقار الاقتصادي.

المبحث الأول: مجال تطبيق العقار الاقتصادي

يعد العقار من أهم المشاكل التي يوجهها المستثمر الوطني والأجنبي في إنجاز مشاريعه الاستثمارية، لذا يتعين توفير العقار الاقتصادي الذي يؤدي لا محال إلى استقبال المشاريع الاستثمارية، والذي يهدف بدوره إلى تحقيق استراتيجية تطوير واستقرار الاستثمار في الجزائر فمن خلال ذلك تم تكريس مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي نظمت من خلالها العقار الاقتصادي في الجزائر من أجل تشجيع الاستثمار في مختلف الميادين، لذى سيتم تطرق لمكونات العقار الاقتصادي (المطلب الأول) ولقد تم استثناء بعض الأصناف من الأراضي من مجال تطبيق القانون الخاص بالعقار الاقتصادي(المطلب الثاني).

المطلب الأول: مكونات العقار الاقتصادي

كرس المشرع الجزائري بمختلف التشريعات والتنظيمات المنظمة للعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية مختلف الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي، لذا سيتم التطرق للأراضي المهيأة للعقار الاقتصادي (الفرع الأول)، وكذا الأصول العقارية للمؤسسات العمومية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأراضي المهيأة للعقار الاقتصادي

يعتبر العقار المهيأ كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة بتوفره على مختلف الطرقات والشبكات التي تسمح باستعماله وذلك بناء على نص المادة 2 من القانون رقم 23-17 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة موجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية[1] . يتشكل من عدة أراضي مهيأة تتمثل في المناطق الصناعية

[1] المادة 2 من القانون 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

ومناطق النشاطات (أولا)، المناطق الواقعة داخل المدن الجديدة (ثانيا)، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية (ثالثا)، الأملاك الخاصة للدولة (رابعا).

أولا: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

عادة لا تقوم التشريعات والتنظيمات الدولية بوضع تعريفا واضحا ومحددا للمناطق الصناعية ومناطق النشاط إلا أنها اقتصرت على تحديد حدود المناطق والإجراءات والتنظيمات الجمركية داخل تلك المناطق[1].

على غرار ذلك نجد أن المشرع الجزائري هو الآخر لم يتطرق إلى تعريف هذه المناطق عبر نصوصه التشريعية والتنظيمية رغم كونها تعتبر المحور الأساسي للمساهمة في النمو الاقتصادي[2].

1. المناطق الصناعية

تعد نشأة المناطق الصناعية إلى عهد الإمبراطورية الرومانية إلا أن التكريس الفعلي لهذه المناطق كان في أواخر القرن 19 حيث تم إنشاء أول منطقة صناعية بمدينة مانشستر البريطانية سنة 1896 [3].

بدأت هذه الظاهرة في الانتشار في منتصف القرن 20 إذ تبنتها مختلف الدول المتقدمة والنامية ضمن خططها التنموية من بينها الجزائر من خلال إصدار قانون رقم 73-45

[1]إيمان خلفلاوي، ساسية عناني، المناطق الصناعية في الجزائر: الواقع والافاق، مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى الوطني حول " تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر كمدخل لتعزيز التنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الصادرات خارج المحروقات"، جامعة 8 ماي 1945- قالمة -، يومي 19 و20/ 10/ 2015، ص 3.

[2]حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، المجلد ب، العدد 41، جوان 2014، ص 411.

[3]نصيرة بن عيسى، التوجه الاستثماري للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد8، العدد 3، الجزائر، 08/ 05/ 2021، ص 593.

المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية على مستوى الوطن والتي تقدر ب77 منطقة صناعية [1].

لتعريف المناطق الصناعية تم الاعتماد على تقارير خبراء الأمم المتحدة في مجال التنمية الصناعية والتي عرفت " بأنها قطعة أرض مجهزة بالخدمات الاقتصادية والتسهيلات الاجتماعية الضرورية للعمل الصناعي ومهيأة لإقامة المشاريع الصناعية فيها بشكل يساعد على إنعاش وتطوير وتكييف هذه المشاريع فهي أداة تطورية ووسيلة تنموية في أن واحد"[2].

2. مناطق النشاطات

بالرغم من كون مناطق النشاط تفتقر إلى التعريف القانوني إلا أنه تم تحديدها بأدوات التهيئة والتعمير، كما أنها تنشأ داخل المناطق الحضارية أي داخل المناطق العامرة[3].

حيث تم تعريفها حسب مذكرة وزارة المساهمات وترقية الاستثمارات المؤرخة في ماي 2006 رقم 533 بأنها "هي مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات وهي مساحات تشترك في ملكيتها الجمعات المحلية والوكالات الولائية لتسيير وتنظيم العقاريين والأملاك الشاغرين "[4].

3. معايير التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط

بالرغم من تشابه التعريفات الخاصة بالمناطق الصناعية ومناطق النشاط إلا أنه توجد معايير من شأنها التمييز بين هذه المناطق نذكر منها:

---

[1] إيمان خلفلاوي، ساسية عناني، مرجع سابق، ص-ص3- 6.

[2] محمد حمازة، دور المناطق الصناعية في التنمية المحلية دراسة ميدانية في المنطقة الصناعية لمدينة باتنة خلال فترة 2005/ 2009، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية والتسيير، جامعة باتنة، 2012/2011، ص 4.

[3] محمد كريم كزاز، استثمار العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر- بسكرة - ، الجزائر، 2022، ص 21 .

[4] صفيان بن صالح، محمد فتحي بريزيني، آليات الاستثمار في العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة،2022/2021، ص15.

أ. **من الجانب القانوني والتنظيمي:** يتم تسيير المناطق الصناعية بناءا على مرسوم خلافا على ذلك يتم تسيير مناطق النشاط بقرار من الولاية، البلدية أو الوكالة العقارية لتسيير والتنظيم العقاري.

ب. **من جهة حجم المناطق:** يكون حجم المناطق الصناعية أكبر نسبيا من مناطق النشاط لكون هذه الأخيرة لا تتعدى مساحتها 100 هكتار رغم أن هناك مناطق تكون مساحتها أقل من مساحة بعض مناطق النشاط وهذا كاستثناء.

ج. **من جانب طبيعة النشاطات:** تقوم المناطق الصناعية على مركبات ووحدات صناعية كبيرة مقارنة مع مناطق النشاط التي تكون في غالب الأحيان وحداتها صغيرة ومتوسطة بالإضافة إلى وحدات تكون تابعة إلى قطاع الخدمات [1].

ثانيا: المناطق الواقعة داخل المدن الجديدة

تعد المدن الجديدة وسيلة لمواجهة التطور السريع خاصة في المناطق الساحلية التي تعتبر استراتيجية تبنتها الحكومة لسنة 1990 التي تم إنشائها بالقرب من المدن المتروبولية (الجزائر، قسنطينة، عنابة، وهران)، وذلك بجمع الحاجيات والضروريات من أجل تحقيق التوازن في الشبكة الحضرية بهدف تخفيف الضغط على المدن الكبرى وكذا تحقيق التنمية على مستوى الهضاب العليا والجنوب على الرغم من كونها تحتاج إلى تموين استثمارات ضخمة من أجل القيام بهذه المشاريع التي ترتكز على توفير مختلف الهياكل الأساسية للعيش والتعايش[2].

[1] حنان خوادجية سميحة، مرجع سابق، ص412.

[2] محمد جلولي، التعمير وآليات التحكم في تسيير العقار الحضري في الجزائر: حالة مدينة وادي أرهيو، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص تسيير المدينة، جامعة المسيلة، 2015/2014، ص38.

ثالثا: مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية

تعتبر مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية من بين صور العقار السياحي الذي لم يتطرق المشرع الجزائري إلى إعطائه مفهوم دقيق وواضح غير أنه أولى اهتماما بالمؤهلات السياحية من خلال اعتماده على إجراء دراسات سياحية والتي استندت على عدة عوامل.

1. مناطق التوسع السياحي

تعرف مناطق التوسع السياحي بأنها" فضاء محمي مصنف ومحدد وفق نصوص قانونية يشتمل على تخطيط يدخل ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المكلف بتوجيه واستقبال مشاريع التجهيزات الفندقية والسياحية "[1].

أما المشرع الجزائري فقد نظم مناطق التوسع والأماكن السياحية بموجب عدة قوانين، والتي اعتبرت من خلالها أماكن التوسع على أنها كل مساحة ملائمة للتنزه السياحي من شأنها أن تسمح بإقامة المنشأة السياحية لما تتميز به من مختلف الخصائص.

2. المواقع السياحية

تعرف بأنها " كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب منظره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليها يعترف له بأهميته التاريخية أو الثقافية "[2].

إذ تعتبر على أنها جزء من العقار السياحي حيث أنها لا تقل أهميتها عن أهمية مناطق التوسع السياحي.

---

[1] فضيلة عنين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011/2010، ص46.

[2] مرجع نفسه، ص 47.

3. أهداف إنشاء مناطق التوسع والمواقع السياحية

نظرا لأهمية التي تشهدها كل من مناطق التوسع والمناطق السياحية من تنمية شاملة على المستوى المحلي والوطني فإن إنشائها يكون بهدف تحقيق مجموعة من الأهداف من بينها الغرض الذي أنشات من أجله، والذي يتمثل في المحافظة على التراث بمختلف أنواعه وكذا ترقيته... إلخ، ومن جهة أخرى تشهد أهمية اقتصادية واجتماعية وثقافية إذ تعتبر صناعة السياحة من بين أكبر صناعات في العالم لما لها من مساهمات في الاقتصاد الوطني والعالمي وتحقيقها لتنمية اقتصادية لدول من خلال تحققه من أثار تعود على المجتمع بالفائدة وذلك نتيجة مختلف المشاريع الاستثمارية في مجال السياحة[1].

رابعا: الأملاك الخاصة للدولة

كانت تعتبر الأراضي الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية القالب الأساسي لاستقبال هذه المشاريع لعدة اعتبارات اقتصادية وسياسية، حيث لا تصنف الأملاك الخاصة ضمن الأملاك العمومية، غير أن هناك أملاك وطنية خاصة تابعة للدولة ليس لها وظيفة مالية وغالبا ما تخصص للمرافق العامة إذ يمكن أن يتم تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة وتصبح أملاك وطنية عمومية وذلك بإمكانية إلغاء هذا التخصيص وإدراجه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والتي كانت في أصلها أملاك وطنية عمومية[2].

بالرغم من اختلاف التعاريف الفقهية للأملاك الخاصة للدولة غير أن الدكتور السنهوري عرفها على أنها الأموال التي تعود ملكيتها الخاصة للدولة أو الأشخاص المعنوية

[1] محمد بوخريص، مصطفى بوبكر، أهمية مناطق التوسع والمواقع السياحية في تشجيع الاستثمار، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة البليدة 2، المجلد 12، العدد1، 2020، ص 132.

[2] محمد كريم كزار، مرجع سابق، ص-ص22-23.

الأخرى وهي لا تحقق منفعة عامة وإنما التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة بهم [1].

حيث نجد أن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة هي كل الأملاك المنقولة والعقارية والقيم المنقولة وكذا الحقوق الأخرى بالرغم من كون العقارات والمنقولات مخصصة للمرافق العمومية إلا أنها لا تعتبر ضمن الأملاك العمومية والتي تتكون من عدة أصناف من الممتلكات في مختلف الميادين من بينها:

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو تجاري أو مهني.
- الأملاك الخاصة لوزارة الدفاع الوطني.
- الأملاك المكتسبة لصالح الخزينة العمومية من حجز ومصادرة بشكل نهائي ...إلخ.[2]

الفرع الثاني: الأصول العقارية للمؤسسات العمومية

يتم تسيير المرافق العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية من طرف المؤسسة العمومية التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي المكتسب من طرف الدولة والجماعات المحلية، حيث تم تصنيف الأصول العقارية صنفين الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة (أولا)، الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية(ثانيا).

أولا: الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة

عرف المشرع الجزائري الأصول العقارية المتبقية حسب ما جاء في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء 8، مصر، 2011، ص 154.

[2] مريم بوشربي، زهية يهوني، العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة كآلية محفزة للاستثمار في الجزائر، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد7، العدد1، 2020، ص-ص58-59.

المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها" **تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة**".[1]

بالرجوع لنص المادة 3/4 من القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية نجد أن المشرع الجزائري عرفها على أنها: "**الأصول العقارية المتبقية: الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة**".[2]

من خلال استقراء لنص المادتين أعلاه نستنتج أن المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 09-153 المذكور أعلاه اشتمل تعريفه لجميع الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية سواء كانت مستقلة أو غير مستقلة على خلاف ما جاء به القانون رقم 23-17 المذكور أعلاه نجد المشرع قد اقتصر في تعريفه على المؤسسة العمومية الاقتصادية المستقلة.

ثانيا: الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

عرف المشرع الجزائري الأصول العقارية الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية من خلال نص المادة 4/4 من القانون رقم 23-17 المذكور سابقا: "**الأصول العقارية الفائضة: الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، لاسيما:**

- **الأملاك العقارية غير مستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر هذا القانون،**

[1] المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 2ماي 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج. ر، العدد 27، الصادرة في 6 ماي 2009. (ملغى)

[2] المادة 4 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

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

وتعتبر، زيادة على ذلك، أصول عقارية فائضة، الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة والمتوفرة عند تاريخ نشر هذا القانون والتي أعيدة إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا القانون"[1].

من خلال نص المادة أعلاه نجد أن المشرع الجزائري قد استبعد الأراضي التابعة لمناطق النشاط من ظل القانون المستحدث رقم 23-17 المذكور سابقا والتي كانت منصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المذكور سابقا كأصول عقارية فائضة تابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية حيث اقتصر على اعتبارها كأصول فائضة الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق الصناعية.

الفرع الثالث: الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري

من خلال النصوص القانونية التي نصت على نشاط الترقية العقارية، فإن المشرع كرسها بموجب القانون رقم 11-04[2] المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وعليه سنتطرق الى تعريف الترقية العقارية(أولا)، وأنواع الترقية العقارية (ثانيا).

[1] المادة 4 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

[2] القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر، العدد14، الصادر 6 مارس 2011.

أولا: تعريف الترقية العقارية

قام المشرع الجزائري بتعريف الترقية العقارية في موقعين الأول بموجب نص المادة 10/3 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، حيث عرفتها على أنها مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية[1]، وبنص المادة 14من نفس القانون نصت على أنها "**مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة . يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية مجال ذات الاستعمال السكني أو مجال مخصص للإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري.**"[2]

ثانيا: أنواع الترقية العقارية

نصت المادة 19 من قانون أعلاه على أن نشاط الترقية العقارية "**يسمح لكل من شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية... .** "[3]

من خلال ما سبق نستنتج أن صفة الشخص المعنوي نوعان شخص معنوي عام وشخص معنوي خاص وعليه سنتناول أنواع نشاط الترقية العقارية:

1. الترقية العقارية العامة

تعد الترقية العقارية العامة أو العمومية هي التي تقوم فيها المبادرة الرئيسة من طرف أشخاص معنوية عامة، وهذا يعتبر الأصل في الجزائر لأنه في السابق كانت الدولة تحتكر هذه المبادرة ولم يفتح المجال أمام الخواص في مجال الترقية العقارية.

[1] عزيزة بوديار، تمويل الترقية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر، 2023/2022، ص9.

[2] المادة 3 من القانون رقم 11-04، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

[3] المادة 19 من القانون رقم 11-04، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

2. الترقية العقارية الخاصة

الترقية العقارية الخاصة تتولى فيها المبادرة الرئيسة من طرف أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة وكذا المرقين العقارين الخواص الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا أفراد أو في شكل شركات خاصة .[1]

المطلب الثاني: الاستثناءات الواردة على مجال تطبيق العقار

من خلال الرجوع لقانون رقم 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية، نجد أن المشرع الجزائري قد حدد على سبيل الحصر في المادة 3 الأراضي المستثناة من تطبيق هذا القانون، الأراضي الفلاحية (فرع الأول)، الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية والبحث عن المحروقات (فرع الثاني)، الأراضي المتبقية المستثناة من تطبيق القانون رقم 23-17(فرع الثالث).

الفرع الأول: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة

استبعد المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من مجال تطبيق القانون رقم 23-17 المذكور سابقا، حيث عرف القانون رقم 90-25 للتوجيه العقاري الأراضي الفلاحية بموجب نص المادة 4 منه على أنها "**الأراض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله**" [2].

[1] عزيزة بودبار، مرجع سابق، ص11.

[2] القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج. ر، العدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990.

تتدرج الأراضي الفلاحية ضمن الأملاك الخاصة للدولة وهذا ما أكدته المادة 3 من القانون رقم 23-17 المذكور سابقا " **يستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا القانون أصناف الأراضي الاتية:**

- **الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ...**"

كما أن المشرع الجزائري كرس منع أي تصرف واقع على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التي تؤدي إلى تشكيل أي مستثمرات من شأنها إحداث تغيير وجهتها بموجب المادة 22 و23 من القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي. [1]

إذ تعتبر هذه الأراضي الفلاحية أملاك ذات وظيفة مادية ومالية مكونة للأملاك الخاصة، كما صنفت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية إلى ثلاث أصناف قانونية تتدرج ضمنها، فيمكن أن تكون الأراضي الفلاحية ملك للخواص أو أراضي وقفية أو أملاك وطنية، وحسب قانون الأملاك الوطنية فإن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية هي ملك للدولة دون سواها صنفت ضمن أحكام القانون رقم 90-30 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية .[2]

منه نجد أن المشرع الجزائري ارتكز على استبعاد الأراضي الفلاحية التي تتدرج ضمن الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة على الرغم من وجود عدة أصناف أخرى للعقار الفلاحي التي تكون تابعة للخواص وكذا الأملاك العقارية الوقفية.

[1]القانون رقم 08-16، المؤرخ في 3 اوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج. ر، العدد46، الصادر في 10 أوت 2008.

[2]أسيا ارواغ، استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2021-2022، ص- ص 121-122.

الفرع الثاني: الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية والبحث عن المحروقات

تعتبر كل من الأراضي الواقعة في المساحات المنجمية ومساحات المحروقات من بين الأراضي المستثناة من مجال تطبيق العقار الاقتصادي على الرغم من كون الأولى من أهم الثروات الطبيعية التي تعد عامل من عوامل الإنتاج الصناعي، هذا ما جعل الدولة تعطيها عناية كبيرة من خلال سنها لعدة قوانين تنظمها والتي تحدد كيفية استغلالها والجزائر كغيرها من الدول التي تعد المساحات المنجمية من بين المواقع الأساسية التي تدخل ضمن الأراضي الوطنية[1].

أما بخصوص المساحات البحث عن المحروقات فإن قطاع المحروقات يشهد أهمية كبيرة والذي يعد هذا القطاع الأساس في اقتصادها حيث يمثل النسبة الأكبر من ميزانية الدولة وذلك بنسبة70% .[2]

حيث تعتبر الجزائر بلد منتج ومصدر للمحروقات بدرجتها الأولى، حيث عملت على السيطرة على قطاع المحروقات كقطاع استراتيجي بهدف الاستغلال الأمثل لها.

عمل المشرع في استبعاد هذا النوع من الأراضي، وذلك نظرا لطبيعة النشاط التي تتخذه كل من المساحات المنجمية ومساحات البحث عن المحروقات، وهذا لما تتمتع به من خصوصية وشروط مختلفة عن الأراضي العقارية الاقتصادية التي تخضع بدورها ولهذه الأسباب يشترط وجود تشريعات مخصصة لتنظيم هذا النوع من الأراضي بشكل فردي نظريا للاعتبارات البيئية والقانونية الخاصة بهذا النوع من المساحات.

[1] محمود سردون، نظام القانوني لممارسة الأنشطة المنجمية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جلالي يابس، 2015-2016، ص5.

[2] كلثوم خوجة، أحمد هيشور، قانون المحروقات في الجزائر: بين هاجس السيادة وجلب الاستثمار، مذكرة لنيل درجة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة، 2019-2020، ص1.

الفرع الثالث: العقارات المتبقية المستثناة من مجال تطبيق القانون رقم 23-17

جاءت المادة3 من قانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية، معددة لأصناف الأراضي التي استثناها المشرع الجزائري والتي لا تدخل ضمن مجال تطبيق أحكام القانون رقم 23-17 المذكور سالفا، بالإضافة إلى الأراضي والمساحات المذكورة أعلاه حيث نصت المادة3: "**تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا القانون أصناف الأراضي الاتية:**

...

- **... ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية،**
- **الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات،**
- **الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.**
- **الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية ".**[1]

نستنتج أن المشرع الجزائري قام باستبعاد هذا النوع من الأراضي من مجال تطبيق قانون المتعلق بالعقار الاقتصادي نظرا لطبيعتها ومجالها الحساس الذي يتطلب أسس قانونية لدراستها وباعتبارها العمود الفقري لاقتصاد الدولة الجزائرية.

[1] المادة 3 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

المبحث الثاني: التنظيم المؤسساتي للعقار الاقتصادي

لقد أنشأت الدولة عدة أجهزة مكلفة بالاستثمار من بين مهامها تسيير العقار الاقتصادي، هذا الأخير الذي يعد أحد العوامل الرئيسية لاستقطاب الاستثمارات الوطنية والأجنبية، ومن بين هذه الأجهزة، أجهزة تسيير العقار الاقتصادي (المطلب الأول)، وكذا وكالات عمومية متخصصة في تسيير مختلف أنواع العقارات الاقتصادية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كجهاز وحيد لدراسة ملف العقار الاقتصادي

إن تسيير ملف العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية قبل استحداث القانون رقم 23-17 السالف الذكر والأنظمة التابعة له كان من طرف وكالتين متخصصتين في مجال الاستثمار تعملان على حسن سير المشاريع الاستثمارية والمتمثلتان في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقار، إلا أن هذه الأخيرة تم حلها بموجب نص المادة 32 و33 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها[1]، والتي منحت من خلالها سلطة دراسة ملفات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار(الفرع الأول)، وكذا سلطة اكتساب العقارات الخاصة من طرفها(الفرع الثاني).

الفرع الاول: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار الاقتصادي

يعد المستثمر عنصرا أساسيا في إنجاز المشاريع الاستثمارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وطنيا كان أو أجنبيا ...، فنظرا للصعوبات والعراقيل التي تواجهه لجأ المشرع الجزائري إلى استحداث جهاز إداري عبارة عن وكالة من أجل ترقية الاستثمار لها فعالية كبيرا نظرا لحجم المهام الموكلة إليها وقربها للمستثمر واعتبارها همزة وصل للوصول إلى

[1]المرسوم التنفيذي رقم 23-488، المؤرخ 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد85، الصادر في 30 ديسمبر 2023.

عالم الاستثمار، وعليه سنتطرق إلى مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار الاقتصادي.

إن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تعد جهازا أساسيا للجوء المستثمر اليه من اجل إنجاز مشروعه استثماري خاصة في المسألة المتعلقة بالعقار الاقتصادي حيث كرس المشرع الجزائري من أجل تسهيل عملية الاستثمار مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية بهدف تسيير عملية إنجاز المشاريع الاستثمارية المتعلقة بالعقار الاقتصادي.

بالرجوع إلى نص المادة 8 من القانون رقم 23-17 المذكور سابقا تم إسناد مجموعة من المهام للوكالة من أجل تسيير العقار الاقتصادي باعتبارها مفوضا من طرف الدولة من خلال جهازها الإداري المتمثل في الشباك الوحيد[1]، ومن خلال ما جاء في نص المادة أعلاه نجد أن المشرع الجزائري ذكر على سبيل الحصر عدة مهام للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بداية بتحديد العقار الاقتصادي القابل للاستثمار الذي منح لها عن طريق التفويض من أجل تسييره وتحقيق الوفرة العقارية وذلك بالتشاور مع القطاعات المعنية، حيث تعمل الوكالة على وضع جميع المعلومات المتعلقة بالعقار المتوفر للاستثمار تحت تصرف المستثمرين وذلك من خلال المنصة الرقمية التي يتم اللجوء إليها من أجل تسجيل طلب الاستفادة من العقار باعتبارها المنصة الوحيدة المستحدثة لطلب التسجيل، حيث تقوم هذه الوكالة بمعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة على مستوى المنصة، تعمل كذلك على متابعة المستثمرين ومرافقتهم من بداية إنجاز مشاريعهم إلى غاية تحقيق الإنجاز والمساهمة في توفير أدوات التعمير بهدف إظهار احتياجاتها في إنجاز المشاريع الاستثمارية .

[1] المادة 8، قانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

الفرع الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في اكتساب العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة

بالرغم من تحديد المشرع الجزائري لمكونات العقار الاقتصادي المذكورة سابقا والذي يعود أصل ملكيتها للدولة، منح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار سلطة اكتساب العقارات الخاصة في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الذي يكون عن طريق اكتسابه (أولا)، أو من خلال ممارستها لحق الشفعة(ثانيا).

أولا: إمكانية اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقار الخاص

عرف المشرع الجزائري الملكية بموجب نص المادة 674 من القانون المدني على أنها "...**حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه الأنظمة والقوانين**"[1].

غير أنه تم تعريفها أيضا من قبل المشرع الجزائري وفقا للقانون التوجيه العقاري على أن الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في مال عقاري أو الحقوق العينية، واستعمالها وفق طبيعتها وغرضها[2].

أما في مجال العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية في حالة عدم توفره تلجأ الدولة إلى اكتساب عقار اقتصادي ذي ملكية خاصة وذلك بمنح الدولة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار صلاحية ممارسة حق الاكتساب، حيث يتم هذا الأخير مقابل سعر محدد بناء على نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 :"**يتم الاكتساب مقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار التي تحددها مصلحة أملاك الدولة المختصة**

[1] الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 مارس 1975، المتضمن القانون المدني، ج. ر، العدد78، الصادرة في 30 سبتمبر1975، المعدل و المتمم.

[2] أمال بن قدور، عبد الوهاب مراد، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، جامعة الجلفة، المجلد 7، العدد2، الجزائر، 2021، ص 83.

إقليميا "[1]، والذي يكون بموجب عقد إداري الذي يؤذي إلى جعل العقار المكتسب ملكية خاصة للدولة وهذا ما حددته المادة 15 من نفس المرسوم والتي تنص على :"**تجسد عملية الاكتساب بموجب عقد إداري تعده مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا.**

يدمج العقار المكتسب ضمن الأملاك الخاصة للدولة"[2].

ثانيا: ممارسة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لحق الشفعة

تعددت الآراء واختلفت التعريفات حول تحديد طبيعة حق الشفعة إلا أن المشرع الجزائري قد اتجها الى اعتبار الشفعة سبب لكسب الحق سواء كان ملكية عقار أو حقا عينيا على هذا العقار، حيث نجد أن الجهة المكلفة من طرف الدولة في مجال تسيير العقار هي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وذلك بممارسة حق الشفعة باسم الدولة على الأملاك العقارية الاقتصادية التابعة لها.

1. الأملاك المعنية لممارسة حق الشفعة

إن تطبيق حق الشفعة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يتضمن صنفين من الأملاك العقارية استنادا لما جاء في أحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 السالف الذكر، حيث تم تعدادهم بموجب المادة 18 من نفس المرسوم والتي نصت على:"...

- **الأملاك العقارية المتنازل عنها المستخدمة في إنجاز مشاريع استثمارية من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي،**

[1]المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج.ر، العدد85، الصادر في 30 ديسمبر 2023.

[2]المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية والقابلة لمنح الامتياز، مرجع سابق.

- **الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة المتوفرة القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية الواقعة داخل المناطق الصناعية، ومناطق النشاطات، ومناطق التوسع والمواقع السياحية، والحضائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة."[1]**

إن ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة يتم على نوعين من الأملاك العقارية المذكورين في نص المادة أعلاه، فمن خلال الفقرة الأولى منها نجدها تخص الطرف المستفيد من العقار الاقتصادي من خلال استخدامه للأملاك العقارية المتنازل عنها من أجل أنجاز مشاريع استثمارية، أما الفقرة الثانية منها فتقتصر على كل ملك عقاري خاص سواء كان مملوكا لشخص طبيعي أو معنوي المتواجد داخل المساحات والمناطق المهيأة المجهز لاستقبال مشاريع استثمارية شرط أن تكون هذه الأملاك العقارية ذات الملكية الخاصة.

2. الاختصاصات المسندة لممارسة حق الشفعة

بإصدار النصوص التنظيمية التابعة للعقار الاقتصادي أسندت للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من خلالها مجموعة من المهام لممارسة حق الشفعة من بينها:

قيام الوكالة بالتبليغ عن كل عملية منصبة على الأملاك العقارية المذكورة سابقا ويكون بصفة دورية بشرط أن تكون موضوع ممارسة حق الشفعة، إلا أن عملية الاكتساب الناتجة عن عملية حق الشفعة يجب أن تجسد بعقد إداري من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا، حيث يتم إدماج الملك العقاري محل حق الشفعة ضمن مجال الأملاك العقارية الخاصة، مع إلزامية الوكالة بوضع جميع المعلومات المتعلقة بالأملاك العقارية الممارس عليها حق الشفعة موضوع منح الامتياز عبر المنصة الرقمية للمستثمرين التي تقوم بتسييرها إلا أن هذه المعلومات يجب أن تشمل جميع المسائل والمميزات لكل ملك عقاري كما تلتزم

[1] المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع الأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية والقابلة لمنح الامتياز، مرجع سابق.

أيضا بتحيينها من الاقتداء، وهذا خلاصة للمواد 19، 20، 21، من المرسوم التنفيذي المتعلق بالعقار الاقتصادي[1].

المطلب الثاني: الوكالات المتخصصة في تسيير العقار الاقتصادي

من أجل تحقيق النتائج المرجوة من العقار الاقتصادي الموجه من أجل إنجاز المشاريع الاستثمارية، لا بد من إخضاع تسيير هذا العقار الى مؤسسات عمومية متخصصة من أجل تسييره لإعطاء نتائج مرضية، ومن خلال هذا نجد تم تجسيد ما سبق طرحه من قبل المشرع الجزائري بإصداره للقانون رقم 23-17 السالف الذكر، وكذا نصوص تنظيمية تابع له تكلفت بتنظيم ما جاء به هذا القانون من ناحية الاقتناء، تسيير والتنظيم مختلف أنواع عقارات عن طريق وكلات وطنية مكلفة بذلك التي تتمثل في الوكالة الوطنية للعقار الصناعي(الفرع الأول)، الوكالة الوطنية للعقار الحضري(الفرع الثاني)، الوكالة الوطنية للعقار السياحي(الفرع الثالث).

الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تصنف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع وطني وذلك بكونها شخص معنوي مكلف بتسيير العقار الصناعي والمتمركزة في العاصمة، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 السالف الذكر: "**الوكالة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.**

توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالصناعة"[2].

[1] المرسوم التنفيذي رقم 23-486، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية والقابلة لمنح الامتياز، مرجع سابق.

[2] المادة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

وأضافت المادة 3 من نفس المرسوم ما يلي: «**يحدد مقر الوكالة في الجزائر العاصمة**"[1].

إذ أسند من خلال هذا المرسوم مجموعة من المهام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي التي يتولى تيسرها جهاز إداري، لذا سيتم التطرق لمهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي (أولا)، ثم للهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي (ثانيا).

أولا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

حدد المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المذكور سابقا عدة مهام للوكالة الوطنية للعقار الصناعي على المستوى المحلي والوطني والمتمثلة في التهيئة بالربط داخلي أو خارجي، إعادة التهيئة، استغلال ومراقبة، مسك وتحيين وهذا فيما يخص المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وتتمثل مجمل هذه المهام في نص المادة 6 من المرسوم مذكور أعلاه[2].

إذ يمكن أن تكون الوكالة الوطنية للعقار الصناعي هي المكلفة بمهمة صاحبة المشروع منتدب لكل عملية تفوضها الدولة لها خاصة فيما يتعلق بالتهيئة وإعادة التأهيل للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية وأي مشروع لنشاط صناعي آخر، وذلك على سبيل المثال لا الحصر، وهذا ما أكدته المادة 9 من نفس المرسوم [3].

كما يخول للوكالة بموجب نص المادة 8 من نفس المرسوم: "...

- **تطوير، بمفردها أو بموجب شراكة، فضاءات نشاطات متعددة الخدمات، تضم هياكل و/أو بنايات صناعية موجهة لتأجير بحسب الاحتياجات الخاصة بالمؤسسات والمستثمرين،**

[1] المادة 3 من المرسوم تنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[2] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[3] المادة 9:"**يمكن ان تكلف الوكالة بمهمة صاحب مشروع ... لاسيما فيما يتعلق بتهيئة وإعادة التأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ... ذات صلة بموضوعها**" من مرسوم تنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية وتنظيمها وسيرها.

- **إنشاء العقارات الاستخدام الصناعي والتجاري."[1]**

ثانيا: الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي

تم حصر الهيكل المركزي للوكالة في مجلس الإدارة والمدير العام وهذا ما سنتطرق إليه:

1. مجلس الإدارة

يضم الهيكل المركزي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي مجلسا للإدارة حيث يعد أول جهاز نص عليه المشرع في هيكل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والذي يرأسه ممثل الوزير المكلف بالصناعة، الذي يعد أحد الأجهزة المكلفة بتسيير الوكالة.

أ. تشكيلة مجلس الإدارة

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23-488 على تشكيلة أعضاء مجلس الإدارة والذي حدد عددها ب عشرة أعضاء (10) بالإضافة الى رئيس المجلس بصفة ممثلين من مختلف القطاعات، مع إمكانية استدعاء أي شخص ذو خبرة واختصاص من أجل المساعدة في المسائل المطروحة لدى المجلس.[2]

حيث يتم تعيينهم بموجب قرار من وزير الصناعة وذلك اقتراحا من الوزارات والسلطات التابعين لها لمدة ثلاث سنوات (3) قابلة للتجديد مرة واحد، يتم استخلاف أحد الأعضاء في حالة انقطاع عهدته بعضو أخر إلى غاية انقضاءها، حيث يتم تعيين المستخلف بنفس

[1] المادة 8 من المرسوم تنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[2] انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وتسييرها، مرجع سابق.

الأشكال وهذا ما نصت عليه المادة 1/13، 2 من المرسوم التنفيذي 23-488.[1]

ب. سير مجلس الإدارة

بداية من نص المادة 15 إلى غاية المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 السالف الذكر نص المشرع على نظام سير مجلس الإدارة، حيث نص المرسوم التنفيذي على اجتماع المجلس ثلاث مرات في السنة بناءا على استدعاء الرئيس، وإستثناءا يتم انعقاد اجتماع المجلس بناء على طلب من الرئيس أو المدير العام أو من قبل ثلثي الأعضاء (3/2) و التي أكدته المادة 15: " **يجتمع المجلس في دورة عادية بناءا على استدعاء من رئيسه ثلاث (3)مرات في السنة، كما يمكنه أن يجتمع في دورة استثنائية بطلب من رئيسه أو المدير العام للوكالة أو من ثلثي(3/2) أعضائه** ."[2]

قبل انعقاد الاجتماع بعشرة أيام على الأقل يتم إرسال استدعاءات إلى أعضاء المجلس مرفقة بملفات، حيث يمكن أن تقل المدة إلى خمسة (5) أيام على الأقل في الدورات الاستثنائية وهذا طبقا لنص المادة 17 من المرسوم السابق :"**يتم إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء المجلس مرفقة بملفات ... عشرة(10) أيام ،... غير أنه يمكن تقليص هذه المدة بالنسبة للدورات الاستثنائية دون أن تقل عن خمسة(5) أيام** ."[3]

كما أشار هذا المرسوم على أنه لا تصح مداولات المجلس إلا بحضور ثلثي أعضائه، غير أن المجلس يجتمع بعد مرور ثمانية أيام الموالية من تاريخ الاجتماع المحدد في

---

[1] المادة 13: " **يعين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة ... مدتها ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة. في حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء، يتم استخلافه حسب الاشكال نفسها، ويخلفه العضو الجديد الى غاية انقضاء هذه العهدة.**"، من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[2] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[3] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

الاستدعاء وذلك في حالة عدم اكتمال النصاب مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين وهذا ما جاءت به المادة 16 من نفس المرسوم:" **لا تصح مداولات المجلس إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائه.**

وفي حالة عدم اكتمال النصاب، يجتمع المجلس بعد ثمانية (8) أيام الموالية وتصح، حينئذ، مداولاته مهما يكم عدد الأعضاء الحاضرين ."[1]

ويتم التصويت على القرارات الصادرة عن المداولات بالأغلبية ويكون صوت الرئيس مرجحا في حالة تساوي عدد الأصوات[2]، ويتم تحريرها من طرف رئيس المجلس في محاضر يرسلها إلى وزير المكلف بالصناعة في مدة عشرة أيام (10) الموالية للاجتماع المصادق عليه وهذا ما جاء في مضمون المادة 19 من المرسوم السابق:" **تحرر مداولات المجلس في محاضر... من طرف رئيس المجلس.**

وتقدم المحاضر ومشاريع القرارات إلى وزير المكلف بالصناعة خلال عشرة (10) أيام التي تلي تاريخ الاجتماع للمصادقة عليها."[3]

ج. صلاحيات مجلس الإدارة

من خلال المادة 14 من المرسوم التنفيذي 23-488 سالف الذكر تم حصر مهام المجلس التي يتم التداول مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار الصناعي في كل من التنظيم الداخلي والنظام الداخلي لها، وكذا فيما يتعلق بإنشاء الشركات وإعداد المخططات والتقارير السنوية لتسيير والنشاطات وحسابات النتائج، كما تتداول أيضا في الإجراءات الخاصة بإبرام

[1] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق

[2] المادة 18:" **يصادق بالأغلبية على مداولات مجلس الإدارة. في حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا.**" ، من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[3] المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

الصفقات والاتفاقيات والعقود وكل مسألة يعرضها المدير العام عليه والتي يكون من شأنها أن تعمل على حسن سير وتنظيم الوكالة وتحقيق أهدافها .[1]

2. المدير العام

إلى جانب مجلس الإدارة الذي يتولى تنظيم وسير الوكالة الوطنية للعقار الصناعي يوجد جهاز أخر يديرها يتمثل في المدير العام للوكالة، والتي يديرها من خلال مجموعة من المهام والصلاحيات مخولة له، حيث يتم تعيين هذا الأخير طبقا للتنظيم المعمول به [2].

كما يتولى أمانة مجلس الإدارة حسب ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488 سالف الذكر :" **يتولى المدير العام للوكالة أمانة مجلس الإدارة** "[3] ، كما جاءت المادة 22 من نفس المرسوم مجملة لمهام وصلاحيات المدير العام والمضمنة سلطته في التعيين والعزل الذي يطبق على جميع موظفي الوكالة "... **يتمتع بسلطة التعيين والعزل ويمرس السلطة السليمة على جميع موظفي الوكالة، في اطار احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما،** ..." ، حيث يتم تمثيل الوكالة الوطنية للعقار الصناعي أمام القضاء من طرف المدير العام "... **يمثل الوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية ،** ..."[4].

يعمل المدير العام على إعداد تقرير سنوي في نهاية كل سنة مالية إلى السلطة الوصية وإلى وزارة المالية يتضمن جميع النشاطات الصادرة عن مداولات المجلس المعدة من

[1] انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وتسيرها، مرجع سابق.

[2] انظر المادة21 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وتسيرها، مرجع سابق.

[3] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وتسيرها، مرجع سابق.

[4] المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وتسيرها، مرجع سابق.

طرفه المرفقة بحصائل وجداول الحسابات الناتجة عن المداولات، كما يعمل على إبلاغ السلطة الوصية بالتطورات الحاصلة في البرنامج التنموي للوكالة .[1]

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار الحضري

تعد الوكالة الوطنية للعقار الحضري مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي والتي تتخذ الطابع الصناعي والتجاري حيث نصت المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 على :"**تنشأ تحت تسمية الوكالة الوطنية للعقار الحضري، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتدعى في صلب النص" الوكالة**" "[2].

كما نصت المادة 2 على الجهة الوصية لها مقرها "**توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالعمران.**

يحدد مقر الوكالة في مدينة الجزائر."[3]

أقر المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي سالف الذكر على مجموعة من المهام المسندة والموجهة للوكالة الوطنية للعقار الحضري، وكيفية تنظيم وسير الوكالة.

أولا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري

عدد المرسوم التنفيذي مهمة الوكالة الوطنية للعقار الحضري من حيث مهام التعبئة والتقصي وكذا التسيير في إطار التنظيم المعمول به، وعلى العموم وفي إطار ممارسة الوكالة لمهامها بأشغال التهيئة بغرض إنشاء عقار حضري يتوفر على جميع ضروريات من

[1] انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 23-488، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وتسيرها، مرجع سابق.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 23-490، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

[3] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

أجل التعمير دون أي قيد أو عائق، حيث تقوم أيضا بتحضير الاستراتيجية العقارية من أجل تكوين حافظة عقارية، كما تتولى مهام البحث والتخطيط والتسيير العقاري الحضري وهذا ما لخصته المواد 7 ،8 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 السالف الذكر .[1]

1. مهمة التقصي

تكلف الوكالة بموجب نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 سالف الذكر بمهمة التقصي حيث تكلف الوكالة في ظل المادة أعلاه بالقيام بإجراء جرد عام لإمكانيات العقار الحضاري، وتعمل على وضع أنظمة معلوماتية جغرافية وإنشائها لبنك بيانات ترتبط بنشاطها، مع إعداد دراسات رصد ومراقبة العقار الحضري والمؤشرات المرتبطة بسوق العقار[2]، ومن هنا نستنتج أن مهام الوكالة تدخل ضمن الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير التي تتولى تغطيتها أدوات التعمير من خلال قيامها بتنظيم إنتاج الأراضي وإنشاء مباني ومحاولة تحقيق توازن بين قطاع السكن والفلاحة والصناعة وفي مقابل ذلك العمل على الحفاظ على البيئة وكل ما يتعلق بتراث الثقافي وتاريخي وتماشيا مع وضعية سوق العقار وتوجهاته.

2. مهمة التعبئة

في إطار تنفيذ الاستراتيجية العقارية تقوم الوكالة بمجموعة من المهام لتكوين حافظة عقارية المتمثلة في "**جميع الأراضي التابعة لأملاك الخاصة بالدولة التي تسيرها الوكالة**

[1] انظر المادتين 7 و8 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[2] انظر المادة9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

لحساب الدولة، وكذا الأراضي التي تقتنيها الوكالة لفائدة الدولة ."[1] ، حيث يتم إنشائها من خلال "...

- **تعبئة العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه أو المحول للتعمير،**
- **إجراء تحديد محيطات التدخل العقاري المتعلق بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو عامة وذات منفعة عمومية، وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. ... "**[2]

وتكلف الوكالة أيضا بتهيئة الحافظة العقارية من خلال تنفيذها لمخططات التهيئة التي تتعلق بالعمليات الحضرية الموجهة للتعمير عن طريق التوسيع وجماعات مستحدث وكذا مخططات التدخل المتعلقة بعملية التجديد الحضري التي تقوم على مجموعة من الوثائق والدراسات التي تقوم بيها الوكالة التي يتم فيها توضيح جميع التفاصيل الإجراءات المتعلقة بالتنفيذ وكيفية التدخل وهذا ما تضمنته المادة 11 و المادة 2 في فقرتها الأخيرة من المرسوم التنفيذي23- 490 سالف الذكر [3].

3. مهمة التسيير

باعتبار الوكالة الجهة المتهيئة للأوعية العقارية والمتدخلة في عملية التسيير أسندت لها جملة من المهام محددة بموجب نص المادة 13 من المرسوم سالف الذكر:"...

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

[1] المادة2 من مرسوم تنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[2] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[3] انظر المادتين 11 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق

- **وضع الحافظة العقارية الخاصة بالعقار الحضري الاقتصادي المزمع تهيئته، تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما،**
- **القيام بأشغال تهيئة العقار الحضري الاقتصادي المعبأ و / أو المقتنى من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ."[1]**

إن مهمة الوكالة في تسيير تقتصر على العقار الحضري الاقتصادي الواقع في مساحات المعمرة أو المعدة للتعمير التابعة للأملاك الخاصة للدولة المقدم من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الموجهة لاستقبال المشاريع الاستثمارية يتطلب تدخل الوكالة من أجل التسيير للوصول إلى التنظيم المراد تحقيقه من هذا العقار

ثانيا: الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية للعقار الحضري

أنشأت النصوص المنظمة للهيكل الإداري للوكالة الوطنية للعقار الحضري جهازين رئيسيين لتنظيم وتسيير أعمال الوكالة تتمحور حول مجلس إدارة وكذا مدير عام يسهر على إدارتها حيث تم تزويدها بلجنة تقنية تعمل كجهاز للتسيير.

1. مجلس الإدارة

أسند الى الوزير المكلف بالعمران بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490 سالف الذكر رئاسة مجلس إدارة الوكالة مع مجموعة من الممثلين الذي يسهرون على حسن سيرها بتطبيق مجموعة من المهام.

أ. تشكيلة مجلس الإدارة

حددت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 23-490 السابق الذكر على أن مجلس الإدارة للوكالة الوطنية للعقار الحضري يتكون من خمسة (5) أعضاء من مختلف القطاعات

[1] المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

برئاسة الوزير المكلف بالعمران مع إمكانية الاستعانة بأي شخص بإمكانه تقديم خدمة تتعلق بمجال اختصاص الوكالة[1].

يتم تعيينهم لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد وذلك بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران باقتراح من السلطات التي ينتمون إليها، مع اشتراط صفة رتبة مدير إدارة مركزية على الأقل في كل من أعضاء المجلس والممثلين الوزراء، واستثناءا يتم تعيين عضو جديد في حالة شغور مقعد من المقاعد لإكمال العهدة المتبقية .[2]

ب. سير مجلس الإدارة

يجتمع المجلس الإدارة بعد إرسال استدعاءات قبل الانعقاد بعشرة أيام على الأقل مرفق بملفات خاصة في دورات عادية ثلاث مرات في السنة بناءا على طلب الرئيس، مع إمكانية تخفيض مدة الاستدعاء إلى خمسة أيام على الأقل بالنسبة للدورات الاستثنائية التي تكون بطلب من رئيس المجلس أو المدير العام للوكالة أو باقتراح من ثلثي أعضائه .[3]

كما أكد المرسوم التنفيذي بموجب نص المادة 22 الفقرة 3 على في حالة عدم اكتمال النصاب في الموعد المحدد لانعقاد المداولات يتم تأجيلها لمدة ثمانية أيام الموالية للانعقاد مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين ، ويتم التصويت بالأغلبية البسيطة على القرارات الصادرة عن المجلس ويرجح صوت الرئيس في حالة تساوي الأصوات[4].

[1] انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[2] انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[3] انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[4] المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

ج. صلاحيات مجلس الإدارة

يصح لمجلس الإدارة التداول وفقا للمرسوم سالف الذكر بجملة من المهام التي من شأنها تحسين سير الوكالة وتحقيق النتائج المرجوة منها والمعدة في المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490 سالف الذكر المتضمنة كل من المخططات السنوية لعمل ونشاط الوكالة، مع وضع مشروع الميزانية المالية للوكالة والمتضمن أيضا أجور واتفاقيات مستخدمي الوكالة، تعداد الشروط الجوهرية لإبرام العقود، والعمل على تطوير الأنشطة وتحقيق حسن سير التنظيم الداخلي للوكالة، مع تعيين محافظي الحسابات ودراسة تقاريرهم.[1]

2. المدير العام

باعتبار المدير العام هو المسؤول عن إدارة مجلس الإدارة فإن تعيينه يكون من طرف الوكالة وتنهى مهامه بنفس أشكال التعيين، كما تسند إليه مجموعة من المهام حددت بموجب المرسوم سالف الذكر التي تهدف إلى تسيير الوسائل المالية والمادية مع اتخاذه مختلف التدابير والإجراءات التي تخص الهيكل التنظيمي للوكالة الخاضع لسلطته، ويقوم على تنفيد المداولات في عدة نقاط من بينها عرض الأراضي العقارية الواجب التنفيذ عليها بالإضافة إلى برنامج التدخل المتعدد السنوات ومخطط تمويله، وكذا امتلاكه صلاحية التمثيل أمام القضاء... إلخ.[2]

3. اللجنة التقنية

تعتبر اللجنة التقنية كجهاز مستحدث في مجال تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية للعقار الحضري، تحت رئاسة ممثل الوزير المكلف بالعمران.

[1] انظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[2] انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية العقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

أ. تشكيلة اللجنة التقنية

تتشكل اللجنة التقنية من خمسة أعضاء بالإضافة إلى الرئيس مع إمكانية الاستعانة اللجنة بشخص ذو خبرة في المجال، حيث تم تعدادهم حسب المرسوم التنفيذي رقم 23-490 السالف الذكر بموجب نص المادة 27 منه حيث يتم تعيينهم لمدة خمسة سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة بموجب قرار يصدره الوزير المكلف بالعمران، وذلك بناءا على اقتراح من السلطة الوصية، وأجاز المرسوم أيضا على إمكانية استخلاف عضو في حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء .[1]

ب. سير عمل اللجنة التقنية

انعقاد اجتماع اللجنة التقنية ليس له أي شرط لانعقاده بل يكون حسب الحاجة واستدعاء يوجهه الرئيس إلى الأعضاء والذي يرفق بمختلف الملفات والتي لها علاقة بالوكالة، وتصدر عن هذا الاجتماع قرارات تدون في شكل محاضر توقع من طرف الأعضاء، وتقيد في سجلات مؤشر عليها من طرف المدير العام للوكالة.[2]

ج. صلاحيات اللجنة التقنية

حددت المادة 26 من المرسوم أعلاه مجموعة من الصلاحيات المكلفة للجنة التقنية على سبيل الحصر المتمثلة في مهمتي التقييم وإبداء الراي التقني، الأولى تنحصر في المشاريع ذات المصلحة العامة والوطنية لتهيئة المناطق الحضرية بهدف تحقيق المنفعة العمومية، أما الأخيرة فتتمحور حول إبداء رأيها في عمليات التخصيص أو منح الامتياز الذي يعد بدوره كآلية لتشجيع من إنجاز المشاريع الاستثمارية المتعلقة بالعقار الاقتصادي

[1] انظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[2] المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

بوجه عام والعقار الحضري بشكل خاص، والذي يقع على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.[1]

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

يظل تطور الاستثمارات السياحية متوقف على مدى تدفق رؤوس الأموال المحلية والأجنبية للاستثمار في القطاع السياحي[2] الذي أصبح يستدعى لتحققه حيز أو مكان لإنجازه وهو ما يسمى بالعقار الاقتصادي، حيث أنشأت وكالة وطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 سالف الذكر لضبط وتسيير العقار السياحي، بعدما كانت تستدعى بالوكالة الوطنية للتنمية السياحية والتي تم إنشائها بموجب مرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحية ويحدد قانونها الأساسي [3]، وتعد أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير[4].

[1] المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 23-490، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[2] إلهام يحياوي، ليلى بوحديد، مساهمة الاستثمار السياحي في تطوير مناطق التوسع السياحي بالجزائر، مجلة دفاتر البحوث، المجلد3، العدد6، جامعة باتنة،2015، ص 316.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 98-70، المؤرخ في 21 فيفري 1998، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحية ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر، العدد 11، الصادر في مارس 1998.

[4] المادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 23-489، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، ج.ر، العدد85، الصادر في 30 ديسمبر2023.

أولا: مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي

تخول إلى الوكالة مجموعة من المهام تدخل ضمن إطار صلاحيتها بصفة انفرادية أو بشراكة حيث تقوم على تطوير نشاطات لمختلف الخدمات وتعمل على إنشاء العقار تأجيره للمؤسسات والمستثمرين بحسب احتياجاتهم الخاصة [1] .

تسهر الوكالة لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي والخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لإنشاء المشاريع الاستثمارية بالتنسيق مع مختلف القطاعات المعنية وذلك مع إعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بها وكذا رسم حدود مناطق التوسع ومناطق النشاط ومسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار السياحي ... إلخ والمحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 سالف الذكر[2].

كما يمكن الوكالة الوطنية للعقار السياحي أن تقوم بعملية التهيئة والربط الداخلي التابعة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية وتلك التابعة للخواص أيضا عند الاقتضاء.[3]

على خلاف المرسوم التنفيذي 98-70 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية تتكفل الوكالة في إطار سياسة تطوير السياحة والتهيئة العمرانية بعدة مهام منها:

- السهر على حماية مناطق التوسع السياحي والحفاظ عليها.
- القيام بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها.

[1] انظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[2] انظر المادة5 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[3] انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

- اقتناء الأراضي الضرورية للاستغلال السياحي بمنابع المياه ذات قيمة الضرورية العلاجية العالية ...إلخ.[1]

ثانيا: الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية للعقار السياحي

تعد الوكالة الوطنية للعقار السياحي جهاز مستحدث في ظل المرسوم التنفيذي رقم 23-489 متعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، حيث اشتملت على جهازين لتسيير والتنظيم.

1. مجلس الإدارة

للوكالة الوطنية للعقار السياحي مجلس إدارة يرأسه الوزير المكلف بالسياحة ويتشكل من إحدى عشر (11) عضو شامل ممثلين من مختلف القطاعات برتبة مدير إدارة مركزية على الأقل مع الرئيس المتمثل في الوزير المكلف بالسياحة، مع إمكانية المجلس الاستعانة بأي شخص له خبرة أو مساهمة ضرورية لأعمال المجلس[2] .

يتم تعيين أعضاء مجلس إدارة الوكالة الوطنية للعقار السياحي باقتراح من السلطات التي يتبعوا لها الممثلون لمدة 3 سنوات قابلة لتجديد من خلال قرار صادر من الوزير المكلف بالسياحة، إلا أنه في حالة الشغور يعين عضو جديد لإكمال العهدة، حيث يقوم مجلس الإدارة بإعداد نظامه الداخلي وعرضه على الوزير المكلف بالسياحة للموافقة عليه ما يوحي على وجود استقلالية نسبة للمجلس.[3]

[1] محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسة الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 2، العدد2، جامعة باتنة، الجزائر، 2018، ص 432.

[2] انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، الذي يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[3] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، يتضمن إنشاء الوكالة للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

أ. نظام سير المجلس

يتم عقد اجتماعات مجلس الإدارة بناء على استدعاء الرئيس في دورات عادية تتمثل في 3 مرات في السنة ، واستثناءا على ذلك يمكن عقد اجتماع في دورات غير عادية بناءا على اقتراح ثلاثي أعضاء المجلس بطلب من الرئيس أو المدير العام للوكالة، ولا تتم المداولات إلا بحضور ثلثي أعضاء المجلس، وفي حالة عدم اكتمال النصاب يتم انعقاد الاجتماع بعد مدة 8 أيام الموالية مهما كان عدد الحضور وتكون المداولات صحيحة، ويتم المصادقة على هذه الأخيرة بالأغلبية البسيطة ويكون صوت الرئيس مرجحا في حالة تساوي الأصوات ويتم تحريرها في محاضر ترسل إلى الوزير المكلف بالسياحة في غضون عشرة (10)أيام.[1]

ب. صلاحيات مجلس الإدارة

من خلال المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المستحدث لإنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها يعمل على التداول في دراسة مخططات العمل السنوي ومشروع الميزانية، وكذا وضعيات مع إعداد تقارير سنوية لتسيير نشاط الوكالة، ومن أهم النقاط التي يتداول فيها المجلس العمل على تحقيق التوسع للوكالة من خلال إنشاء فروع عبر التراب الوطني، وتطوير الأنشطة المتعلقة بالوكالة التي من شأنها تحسين التنظيم وتحقيق مهامها مع إبرامها مختلف أنواع الشراكات التي تدخل ضمن مجال نشاطها من أجل تعزيز مكانتها في مجال العقار السياحي.[2]

[1] المواد 17، 18 ،19، 20، 21 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، يتضمن إنشاء الوكالة للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

[2] انظر المادة16 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

2. المدير العام

إلى جانب مجلس الإدارة الذي يتولى تسيير الوكالة الوطنية للعقار السياحي يوجد جهاز أخر يتمثل في المدير العام الذي يعد كجهاز تنفيذي يعمل على إدارة الوكالة حيث يقوم بذلك وقفا لصلاحيات ومهام مسندة إليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489 سالف الذكر والتي يتولى من خلالها تسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة ومن بين المهام التي يعمل على تحقيقيها أيضا تنفيذ مداولات المجلس، وإعداد المشاريع المتعلقة بالجانب المالي للوكالة و العمل كذلك على تعيين مستخدمي الوكالة وإنهاء مهامهم كجانب من الوظيفة الإدارية التي يتمتع بها ، أما في مجال المنازعات فله صلاحية تمثيل الوكالة امام القضاء و في جميع أعمال الحياة المدنية لها ، ويقوم المدير العام بإعداد تقرير سنوي عن جميع نشاطات الوكالة مع إرفاقه بجميع النتائج المتواصل إليها، وبعد موافقة مجلس الإدارة يقوم بإرساليه إلى الوزير المكلف بالسياحة.[1]

[1]انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، مرجع سابق.

خلاصة الفصل الأول

نستخلص من خلال هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري عمل جاهدا على إعادة ضبط وتنظيم العقار الموجه للاستثمار القابل للاستفادة من المزايا والحوافز الممنوحة من قبل الدولة الجزائرية وذلك من خلال سن القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذا المراسيم التنظيمية له التي كرست بدورها إطار قانوني هام لتنظيم وتشجيع المشاريع الاستثمارية في مختلف القطاعات الاقتصادية، وذلك بتحديد الأراضي التي تدخل ضمن مجال تطبيق العقار الاقتصادي بشكل دقيق مع تكريسه لأجهزة مؤسساتية متخصصة لكل نوع من العقارات المعنية بالاستثمار وأخرى تقليدية، بحيث تعمل على تنظيم مختلف العقارات الاقتصادية كما أنها كلفت بالقيام بمختلف الأعمال الإدارية التي تخص الطلبات عبر المنصة الخاصة بها وكذا منح العقارات الاقتصادية ومن هنا نجد أن المشرع الجزائري اهتم بضبط العقار الاقتصادي من كل الجوانب سواء بتحديد مجاله أو بتسييره كوسيلة لاستقطاب المشاريع الاستثمارية.

الفصل الثاني:

عقد الامتياز كآلية فعّالة لتشجيع الاستثمار في الجزائر

تمهيد

يعتبر عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية اعتمدتها الدولة في استغلال العقار الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وذلك نظرا لعدم الوصول إلى المستوى المطلوب، وعليها عمل المشرع الجزائري على تبني الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل من أجل احتفاظ الدولة بملكية العقار، وللحصول على هذا الامتياز أخضع المشرع الجزائري كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا راغب في الحصول على الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل بمجموعة من الإجراءات بداية بتقديم الطلب عن طريق المنصة الرقمية التابعة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كجانب من التسهيلات للمستفيد منه، والحصول عليه يكون بمقابل، ويعد هذا الامتياز قابل للفسخ باتفاق الطرفين أو بمبادرة من الوكالة بصفة فردية وذلك لما يترتب عليه من آثار.

وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال هذا الفصل:

- المبحث الأول: إجراءات عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.
- المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

المبحث الأول: الإجراءات المتعلقة بعقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

يعد عقد الإمتياز من العقود الذي تخوله الدولة لمدة للمستثمر حق الإنتفاع لمدة محددة من أرض متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة[1]، كما أن طلب الإستفادة من هذا الإمتياز متاح لكل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيم أو غير مقيم، يحمل مشروعا إستثماريا حيث يقوم محل الإمتياز في العقار الإقتصادي بإستغلال عقار تابع للأملاك الخاصة للدولة بهدف الإستثمار باعتباره وسيلة لتحقيق المستثمر لغايته الإستثمارية والمستثمر هنا لا يتلقى مقابل مالي من الغير نتيجة انتفاعه بالعقار[2]، وللحصول على هذا الإمتياز يجب الخضوع إلى مجموعة من الإجراءات سواء إجراءات المنح (المطلب الأول) أو إتباع شروط وإجراءات لتحويل الإمتياز القابل تحويله إلى تنازل (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إجراءات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

تجتمع الوكالة دوريا مع مصالح أملاك الدولة من أجل إنشاء قائمة الأملاك العقارية المكونة للعرض العقاري الموجه للاستثمار وتنشر هذه القائمة في مدة 30يوم[3]، وتكون محل الاستفادة من هذا الامتياز الذي حددت شروطه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية معادا الأراضي المستثناة المذكورة بموجب نص المادة رقم 3 من القانون رقم 23-17 المذكور سابقا، حيث يمنح هذا

[1]راضية بن مبارك، العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لإنجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، المجلد8، العدد14، 2021، ص 61.

[2]أحمد عميري، النظام القانوني لعقد الإمتياز الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد3، العدد6، 2017/2016، ص302.

[3]المادتين 3 و4، المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

الامتياز للعقار الاقتصادي عن طريق التراضي القابل لتحويل إلى تنازل والمتمثلة في مرحلتين: مرحلة تقديم ملف طلب الامتياز (الفرع الأول)، مرحلة منح الامتياز (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ملف طلب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

من أجل إستفادة المستثمر من الامتياز بالتراضي القابل لتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري لابد عليه أن يتقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مع إتباع خطوة التسجيل الأولي من خلال ملئ الخانات المتعلقة بالمشروع الاستثماري الموجودة عبر المنصة الرقمية والمعددة بموجب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المذكور سابقا والمتمثلة في:"...

- **النشاط المزمع القيام به،**
- **موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الإختيار،**
- **مخطط التمويل (التكلف التقديرية للمشروع، ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية)،**
- **وملأ الإستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع."**

بعد قيام المترشح بإدخال المعلومات تتم المعالجة الأولية الآلية لهذه المعلومات والتي من خلالها يتم معرفة ما إذا كان هذا المشروع مقبول، وفي حالة قبول المشروع يؤكد المترشح اختياره ويقوم بترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل الأولية تصدرها المنصة الرقمية[1].

يقوم المستثمر بإعداد وثائق الملف الواجب تسليمها لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا من أجل إعداد عقد الامتياز في مدة 8 أيام من تاريخ التسليم أمام الشباك الوحيد إذ يشترط أن من خلال نص المادة 2/11 من المرسوم التنفيذي 23-487 سابق الذكر: "**يتكون الملف، على الخصوص، من:**

[1] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل القابل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

- **وثيقة الهوية،**
- **القرار النهائي،**
- **دفتر الشروط الممضى،**
- **القانون الأساسي للأشخاص المعنوية،**
- **السجل التجاري."**[1]

بعد قيام المستثمر المترشح بجميع الإجراءات المتعلقة بملف طلب الإمتياز المنصوص عليها قانونا تبقى خطوة منح الإمتياز من عدمه إلى ما بعد دراسة الملف.

الفرع الثاني: مراحل منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

تشتمل مرحلة منح الامتياز على خطوتين أساسيتين منصوص عليهما قانونا أولها دراسة الملف (أولا)، والترخيص بمنح الامتياز(ثانيا).

أولا: دراسة ملف طلب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

بعدما تتم معالجة طلبات من أجل منح العقار بطريقة رقمية وذلك من خلال شبكة التقييم المشاريع المرفقة نموذجها بالملحق الأول وبناء علما يستخلص من المعالجة يتم إختيار المشروع الاستثماري الحاصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم، ويتم إعداد مقرر مؤقت لصالح صاحب المشروع وفق النموذج المرفق بالملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 سالف الذكر في نص المادة 7[2] ، ويكون الرد على الطلبات المتعلقة بقائمة الأملاك العقارية المعروضة لإسقبال المشاريع الإستثمارية في مدة لا تتجاوز

[1] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الاستثمارية، مرجع سابق.

[2] المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية، مرجع سابق.

15 يوم من تاريخ النشر المؤكدة في نص المادة 2/4 من نفس المرسوم التنفيذي أعلاه[1]، وفي حالة الغبن يمكن للمترشح إرسال التظلم للوكالة بأي وسيلة كان إذا كانت الرد سلبي على التظلم المبلغ له من طرف الوكالة يمكن للمترشح أن يقدم طعنا أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالإستثمار، أما إذا كان الرد بعدم قبول الطعن من طرف اللجنة تبلغ الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بالقرار النهائي المعد وفق النموذج المرفق بالملحق الثالث من المرسوم السالف الذكر، الذي يرخص منح الإمتياز للمستثمر الذي تم قبوله، وفي حالة الرد بقبول الطعن يتم إبلاغ المستثمر بذلك بموجب قرار نهائي من طرف الوكالة عبر شباكها الوحيد مع فسخها المقرر المؤقت[2].

ثانيا: الترخيص بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

جاء في مضمون المادة 14 من القانون رقم 23-17 السالف الذكر الجهة المانحة للعقار الاقتصادي والتي تتمثل في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وذلك بناء على تفويض من الدولة عن طريق شباكها الوحيد ويكون ذلك بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي، إذ يتم منح هذا النوع من الامتياز بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، لمدة 33 سنة قابلة لتجديد بإستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري[3].

قبل إصدار قانون رقم 23-17 السالف الذكر، كان منح الامتياز الذي يكون عن طريق التراضي على أساس قرار ولائي بإقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية

[1] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية، مرجع سابق.

[2] المادتين 8و9 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

[3] المادة 14 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

الاستثمارات وضبط العقار والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-20 الذي يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها[1].

ثم يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد عقد الإمتياز[2] ، كما يخول الإمتياز القابل تحويله إلى تنازل للمستثمر الحاصل عليه الحق في الحصول على رخصة البناء وكذا الحق في تأسيس رهن على الحق العيني الناتج عنه وإستبعاد تطبيق هذا النوع من الرهن على الأرض الممنوح عليها الإمتياز، إلى غاية تحويل الإمتياز إلى تنازل نهائي حسب الكيفيات المنصوص عليها قانونا[3].

المطلب الثاني: شروط وإجراءات تحويل الامتياز القابل تحويله إلى تنازل

يخول عقد الإمتياز الممنوح على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى عقد تنازل وفقا لشروط وإجراءات تتطلب توجيه طلب تحويل الإمتياز إلى تنازل وعليه سنتناول شروط تحويل عقد الإمتياز القابل إلى تنازل (الفرع الأول)، إجراءات تحويل عقد الإمتياز القابل إلى تنازل (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شروط تحويل عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل

يخول للمستثمر صاحب الإمتياز الحق في طلب تحويل عقد الإمتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة من تاريخ منح الإمتياز مقابل خصم مبالغ الإتاوة محددة

[1]المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12 جانفي 2010، والذي بتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، ج.ر، العدد 4، الصادر في 17 جانفي 2010.

[2]محمد لعشاش، منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية في إطار أحكام الامر 08-04 المعدل والمتمم، مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، جامعة زيان عاشور، المجلد3، العدد11، 2018، ص398.

[3]المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، مرجع سابق.

قانونا وذلك تحت عنوان منح الامتياز[1]، ويشترط تحويل الامتياز إلى تنازل تقديم طلب من المستفيد حسب ما جاء في نص المادة 2/15، 3 من المرسوم التنفيذي 23-487 السالف الذكر:" **– الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال المعاين قانونا من طرف إدارات والهيئات المؤهلة،**

– رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الإمتياز."

وتتجسد عملية تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مدة 3 أشهر على الأكثر من تاريخ إستلامهم طلب الحصول على إمتياز.[2]

على خلاف ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 15-281 وبالضبط في نص المادتين 9 و 10 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، اشترط المشرع ضرورة الإنتهاء الفعلي من إنجاز المشروع خلال الأجال المحدد بعقد الامتياز، وكذا ضرورة الحصول على شهادة المطابقة مع العمل على تصفية جميع القروض والرهون المثقلة للحق العيني العقاري واحترام أجال إيداع طلب التحويل[3].

[1] جلال عزيزي، دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح العقار الموجه للاستثمار السياحي، مداخلة مقدمة ضمن اشغال الملتقى الوطني حول "الآليات القانونية لتشجيع الاستثمار في القطاع السياحي في الجزائر"، كلية الحقوق والسياسية جامعة مولود معمري –تيزي وزو– ، يوم 15 فيفري 2024 ،ص9.

[2] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

[3] حسام الدين نورين، أعمر شريفة أسيا، الآثار المترتبة على عقد الامتياز القابل لتحويل للتنازل من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة الفكر القانوني وسياسي، جامعة المدية، المجلد7، العدد2، 2023، ص903.

الفرع الثاني: إجراءات تحويل عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

إن تحقيق الشروط يعد تسهيل لعملية تحويل عقد الامتياز القابل تحويله إلى تنازل بالنظر إلى القيمة التجارية المطلوبة في تاريخ منح الامتياز مع خصم مبالغ الإتاوة المسددة بعنوان منح الامتياز[1]، إلا أن هذا التحويل يكون من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبناءا على طلب صاحب الامتياز، حيث يكرس هذا التحويل بموجب عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بعد تحقق الشروط المطلوبة والدخول الفعلي حيز الاستغلال[2] ، وقد حددت مدة إعداد العقد في أجل لا يتجاوز (15) يوم من تاريخ تحويل الملف لدى مصالحها هذا إستنادا للفقر 4 من نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 23-487 سالف الذكر[3].

وعليه فإن صاحب الامتياز يمنح له الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل بعد دفعه لمقابل يتمثل في إتاوة إيجارية سنوية من تاريخ دخول استثماره حيز الاستغلال التي يتم معاينته من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار غير أن هذا المبلغ لم يحدده التشريع[4].

أولا: الإتاوة الإيجارية وفقا لقانون المالية 2023

تمنح الدول الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ذات طابع تجاري مقابل تسديد إتاوة إيجارية سنوية والتي تحددها مصالح

[1] المادة 20 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

[2] المادة 17 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

[3] المادة 15 من المرسوم تنفيذي 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

[4] المادة 16 من القانون رقم 23-17، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

أملاك الدولة المختصة إقليميا التي تعادل قيمتها 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية الممنوح عليه الإمتياز وهذا ما جاءت به نص المادة 1/82 من قانون المالية لسنة 2023[1]

وما يجب التنويه إليه أن في حالة طلب المرقي العقاري بتحويل الإمتياز إلى تنازل فإن هذا التحويل يكون على أساس القيمة التجارية التي تحددها مصالح أملاك الدولة أثناء منحها الإمتياز مع خصمها الإتاوات السنوية المدفوعة سلفا وهذا إذا كان الطلب خلال سنة من إنجاز المستثمر لمشروعه، أما إذا كان الطلب بعد سنة فإن المرقي العقاري يدفع القيمة التجارية الأرضية المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة وذلك بتاريخ عملية تحويل الإمتياز إلى تنازل دون خصم الإتاوة السنوية المدفوعة[2].

ثانيا: طريقة دفع أتعاب أملاك الدولة

بالرجوع إلى قانون المالية لسنة 2023 نجد أن المشرع الجزائري تطرق من خلال نص المادة 83 منه على تحديد نسب المبالغ الواجب دفعها بالنسبة لعقود الإمتياز المتعلقة بالأراضي التابعة للدولة والتي توجه في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والمحدد وفق نص المادة أعلاه:

" . **1% يحسب على المبلغ المتراكم للإتاوى الإيجارية السنوية الموافق للأجل الذي منح للمرقي العقاري لإنجاز المشروع، إذا كان هذا المبلغ أقل من خمسمائة ألف دينار جزائري(500.000دج) أو يساويه،**

[1]القانون رقم 22-24 المؤرخ في 25 ديسمبر 2022، يتضمن قانون المالية لسنة 2023، ج.، عدد 89، الصادر في 29 ديسمبر 2022.

[2]محمد الصالح بلعقون، الجوانب الإجرائية في منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، مجلة الأستاذ الباحث لدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر1، المجلد3، العدد4، 2018، ص282.

. 0.75% يحسب على المبلغ المتراكم للإتاوى الإيجارية السنوية الموافق للأجل الذي منح للمرقي العقاري لإنجاز المشروع إذا كان هذا المبلغ أكبر من خمسمائة ألف دينار (500.000دج)."[1]

المطلب الثالث: إجراءات مابعد التعاقد

يمنح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل والممنوح بموجب عقد إداري التزاما يقع على صاحبه إذ يتوجب على هدا الأخير تسجيل وشهر هذا الامتياز (الفرع الأول) كمرحلة موالية لعملية منح الامتياز والتي تؤول دفعه لحقوق التسجيل والإشهار العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تسجيل وشهر عقد الامتياز

عند إستفاء عقد الامتياز للشروط الموضوعية والشكلية يتوجب على صاحبه تسجيله بمصلحة التسجيل والضرائب، ويخضع بصفة تلقائية ومباشرة إلى إجراءات الشهر العقاري، وذلك بعد إيداعه أمام المحافظة العقارية كإجراء أولي ليتم بعدها المحافظ العقاري المختص إقليميا بتنفيذ إجراء الشهر، ويتكفل أعوان قسم الإيداع وعمليات المحاسبة التابعين للمحافظة العقارية بتسجيل عقد الامتياز في سجل خاص ويقيد فيه تاريخ إيداعه ومرتبته، وأعوان هذا القسم لايطالبون بتحصيل الرسوم المتعلقة بعملية الشهر العقاري وذلك لكون عقد الامتياز معفى من رسوم الإشهار، بعدها يقوم مدير أملاك الدولة بإيداع عقود الامتياز للإشهار باعتباره الشخص المسؤول عن عملية تحريره، كما يمكن لأحد المساعدين التابعين له القيام بعملية الإيداع، والتي تثبث لهم الصفة بتعيينهم بوجب وثيقة رسمية يتم إستظهارها عند إيداع العقود وسحبها[2].

[1] المادة 83 من القانون رقم 22-24، يتضمن قانون المالية 2023، مرجع سابق.

[2] أسيا أوراغ، المرجع السابق، ص269.

تستوجب عملية الإيداع لعقد الامتياز الذي تم شهره في آن واحد لدى المحافظة العقارية في صورتين رسميتين أو نسخة من عقد الامتياز إذ يقوم المحافظ العقاري بالتأشير عليها وختم الإشهار حيث يتم إسترجاع واحدة من الصور أو نسخة إلى المودع بعد التأشير كدليل لإثبات انقضاء الإجراء وهذا ما جاء في مضمون المادة 92 من المرسوم التنفيدي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[1].

بعد تأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني لعقد الإمتياز الخاضعة يتولى تنفيذ إجراء الشهر، ويكون لهذا الأخير أثر فوري لايعود إلى تاريخ إبرام التصرف وبه ينشاء الحق العيني العقاري، وينتج عن إجراء الشهر بطاقة عينية عقارية تحرر فيها الحالات القانونية وصف العقار وكل التصرفات الواردة عليه مع تسليم الدفتر العقاري إلى مالك العقار، وفي حالة غياب الوثائق المتعلقة بالمسح المرتبطة بإعداد عقود الامتياز وشهرها في ظل نظام الشهر العيني فإنه يلزم على مديرية أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري القيام بتحرير عقود الامتياز وشهرها في ظل نظام الشخصي[2] .

الفرع الثاني: دفع مصاريف التسجيل والإشهار العقاري

تقوم مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا بتحصيل الرسوم الجبائية التي تخص حقوق التسجيل وحقوق الشهر العقاري وفقا لنسب المحددة لها، فالأولى تحول إلى إدارة الضرائب أما الثانية فتحول إلى المحافظة العقارية[3].

بالرغم من كون عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كغيره من العقود المنصوص عليها في القواعد العامة المستوجبة للتسجيل والشهر العقاري الذي يتم بدفع رسوم محددة

[1] المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد30، الصادر في 14 أفريل 1976.

[2] أسيا اوراغ، المرجع السابق، ص 270.

[3] مراد بلكعيبات، منح الامتياز الاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2012/2011، ص 105.

قانون، إلا أنه في مجال الاستثمار وبعنوان مرحالة الإنجاز وكجانب من المزايا التي يتمتع بها المودع يتم الإعفاء من حقوق التسجيل والنشر ومبالغ الأملاك الوطنية التي تتضمن حق الامتياز سواء كان هذا العقار مبني أو غير مبني موجه لإنجاز المشاريع الإستثمارية، وتطبق هذه المزايا على المدة الدنيا لحق الامتياز الممنوح، الإعفاء من حقوق تسجيل أيضا فيما يخص تأسيس الشركات والزيادة في رأس المال[1].

أما في ما يخص الملكيات العقارية المخصصة للإنتاج هي أيضا يتوجب دفع الرسم العقاري، ويطبق الإعفاء أيضا على الإستثمارات التي تدخل ضمن إتفاقيات التي يتم إبرامها بين الدولة الجزائرية والمستثمر بالنظر إلى أهمية هذا الاستثمار الاقتصاد الوطني والداخلي[2]

[1] نادية ضريفي، مريم بوشربي، آلية الامتياز الواردة على العقار الصناعي التابعة للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والساسية، المجلد1، العدد 8، الجزائر، 2017، ص351.

[2] محمد بوشوشة، المرجع السابق، ص440.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

إن عقود الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كما رأينا سابقا هي عقود تمنح للمستثمرين لغرض إنشاء مشاريعهم الاستثمارية المختلفة، وهي تعد صيغة قانونية تتم عن طريقها إبرام عقود ثنائية بين المستثمر والإدارة، والتي تحتوي من خلالها على إلتزامات تقع على عاتق كل من الهيئة المتعاقدة والمستثمرين وذلك بغرض منحهم أوعية عقارية تكون ملك خاص للدولة والتي تكون مسؤولة عن إرداتها، إلا أنه في حالة عدم تنفيذ الأطراف لالتزاماتهم قد يتعرض العقد إلى فسخ سواء بالطرق الفردية أو المزدوجة، لذا سيتم تطرق لأطراف عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل (المطلب الأول)، ثم لإنقضاء عقد الإمتياز القابل للتحويل إلى تناول(المطلب الثاني).

المطلب الأول: أطراف عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

يعتبر عقد الامتياز عقدا مركبا يتضمن نصوص تعاقدية وأخرى تنظيمية، فإنه يرتب أثار قانونية لأطرافه المتمثلة في السلطة الإدارية المانحة للامتياز (الفرع الأول) والمستثمر صاحب الامتياز أو بعبارة أخرى المستفيذ (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإدارة المانحة للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

يقصد بالدولة المانحة للامتياز جميع الجهات الإدارية المخول لها قانونا صلاحيات السهر على تنفيذ هذا العقد ومراقبته وتتمثل في جهتين هما الجهة المؤهلة لإبرام العقد والمتمثلة في إدارة أملاك الدولة والتي تقوم بدورها بإفراغ عقد الامتياز في قالب شكلي، وذلك لوجود إلتزامات تقع على عاتق الأطراف المبرمة للعقد وكذلك هناك جهة إدارية أخرى تعمل على تسييره وهي المعنية بالمسائل الاستثمارية[1].

[1]معطي الله مصطفى، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة وهران 2، المجلد4، العدد6، 2016، ص–ص 145–146.

والتي تمكن صاحب الامتياز من الحصول على بعض التسهيلات الإدارية والمزايا المقررة للعقار الاقتصادي الممنوح وهذه الجهة تتمثل في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[1].

ومن خلال إبرام عقد الامتياز فإنه يقع على عاتق الإدارة المانحة مجموعة من الحقوق (أولا) تتمتع بهم، والتزامات تعمل على القيام بهم(ثانيا).

أولا: حقوق الإدارة المانحة

إذ لا يخفى علينا على أن الإدارة المانحة تتمتع بإمتيازات السلطة العامة مما يجعلها في مرتبة غير متساوية مع المتعاقد، إلا أن هذا لا يمنعها من إكتساب مجموعة من الحقوق في إطار عقد الامتياز[2]، وتتمثل فيما يلي:

1. الحق في الحصول على الإتاوة الإيجارية السنوية

تعد من أهم الحقوق التي تتمتع بيها الدولة والتي تقع على عاتق المستفيد من الامتياز مقابل الإنتفاع بالأرض محل الامتياز، ويعدعائدا تقوم به الدولة المكلفة بالأملاك الوطنية بتحصيله مثل ما هو الحال بالنسبة للضرائب المباشرة، يعتبر هذا المقابل أخف من الناحية المالية من تسديد ثمن الشراء والذي يكون عادة باهض الثمن، وذلك بسبب طابع المضاربة التي تتسم به، وبالرغم من المشكلة التي تعاني منها الجزائر من ناحية نقص العقارات إلا أنها تحاول توفير المناخ المناسب للاستثمار، بحيث يمنح عقد الامتياز مقابل ثمن معقول وتتمثل هذه الإتاوة التجارية في قيمة تجارية محددة طبقا لأحكام تشريعية وتنظيمية معمول بها[3].

[1] معطي الله مصطفى، مرجع سابق، ص146.

[2] ليلة بوشة، نظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الامر رقم 08-04، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013/2012، ص93.

[3] المرجع نفسه، ص- ص94 -95.

2. الحق في إسقاط لعقد الامتياز

لإدارة أملاك الدولة الحق في إسقاط عقد الامتياز[1] من المستثمر الممنوح له الامتياز في حالة إخلاله بالنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها، وكذا بإخلاله بالشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط، إذا قام صاحب الإمتياز بمخالفة أي شرط أو إجراء مثلا في مخالفته لرخصة البناء بالرغم من إتمام البيانات في الأجل المحدد فهنا يكون لحق الدولة المانحة في الإسقاط ويكون دون تعويض وذلك يكون نتيجة الغش والاحتيال الممارس من طرف صاحب الامتياز، إلا أنه يمكن لها تعويض في مقابل فائض القيمة المحتملة التي أتى بها من القطعة الأرضية في حالة إسقاطه الامتياز[2].

3. حق تعديل النصوص التنظيمية بالإرادة المنفردة

يتكون عقد الامتياز من طبيعة مختلطة وذلك لما يتضمنه هذا العقد من أحكام وشروط تعاقدية يتم الإتفاق عليها بين طرفين العقد، والتي لا يجوز تعديلها إلا باتفاق الطرفين، وهناك أحكام تنظيمية متمثلة في شروط الإدارة المانحة التي تملك سلطة تعديلها بإرادتها المنفردة عند الضرورة.

تخول سلطة التعديل للإدارة المانحة على العقد سواء بالزيادة أو بالنقصان، وهدف منح هذه السلطة يكون كضمان لتوفير أفضل لظروف وليس لتغليب الإدارة على الطرف الثاني لكن ما يجب التأكد عليه أن منح هذه السلطة للإدارة المانحة للامتياز، يستلزم في مقابل ذلك منح تعويض لصاحب الامتياز في حالة ترتب ضرر[3]، ومن شروط تعديل الإدارة المانحة للامتياز:

---

[1] أحمد عميري، المرجع السابق، ص307.

[2] جلال عزيزي، عبد الكريم موكه، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي-نموذجا-، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة جيجل، المجلد2، العدد3، ص135.

[3] منير أشموخ، ياسين بوزة، الآثار المترتبة على عقد الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن مير، بجابة،2015/2014، ص11.

- عدم المساس بالمزايا المالية للمتعاقد.
- أن يكون هناك ظروف تبرر لتعديل.
- مراعاة القواعد العامة للمشروعية.
- أن لا يؤدي التعديل إلى تغيير طبيعة العقد.[1]

إن حقوق الإدارة المانحة لا يقتصر فقط على ما ذكر سابقا من حقوق وإنما يمتد حقها إلى مجموعة من الحقوق الأخر في إطار عقد الامتياز والمتمثلة في:

- الحق في الرقابة وتوقيع العقوبات على صاحب الامتياز في حالة إخلاله بإلتزاماته.
- الحق في الشفعة القانونية في حالة التنازل من قبل صاحب الامتياز.[2]

ثانيا: إلتزامات الإدارة المانحة عقد الامتياز

بالإضافة إلى الحقوق التي تتمتع بها الإدارة المانحة للامتياز فإن هناك إلتزامات تقع على عاتقها باعتبارها طرفا في العلاقة التعاقدية الاستثمارية، وذلك بالرغم من كونها الطرف القوي في العقد:

- إلتزام الدولة المانحة للامتياز بتنفيذ بنود عقد الامتياز.
- إلتزام الدولة بعدم التعرض وعرقلة النشاط الاستثماري للمستثمر.
- إلتزام الدولة بعدم منح القطعة الأرضية لمستثمر آخر.
- إلتزام الدولة بالمساهمة وتسهيل كافة الإجراءات.
- إلتزام الدولة بعدم مطالبة مستثمر بدفع الضريبة العقارية التي تدفع إلا من مالك.

[1] منير أشموخ، ياسين بوزة، مرجع سابق، ص13.

[2] عايدة هدوري، الامتياز العقاري كعامل محفز على الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة قسنطينة1، المجلد4، العدد2، 2018، ص192.

- إلتزام الدولة في حالة عدم إخلال المستثمر بإلتزاماته بتجديد عقد الإمتياز في حدود مايسمح به القانون.[1]

الفرع الثاني: المستفيد من الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

ينتج عن امتياز العقار الاقتصادي أثار قانونية أيضا للطرف الثاني للعلاقة التعاقدية لعقد الامتياز، وهو صاحب أو المستفيد من الامتياز، إذ إن المشرع الجزائري فتح الباب أمام كل مستثمر كان شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا أو أجنبيا، وذلك من أجل الإستفادة من هذا العقد، غير أن هذا الأخير قد رتب على عاتق المستفيد مجموعة من الحقوق(أولا) والتزامات (ثانيا).

أولا: حقوق صاحب الامتياز

لصاحب الامتياز حقوق يتمتع بيها باعتبار عقد الامتياز كغيره من العقود مرتب لأثاره:

1. الرهن العقار

يمكن للمستفيد من حق الامتياز أن يوقع رهنا عقاريا يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز وذلك لفائدة هيئات القرض[2]، كما أن هذا الحق ينشاء على شكل رهن رسمي على العقار العيني الممنوح له الامتياز وذلك لضمان الشروط الممنوحة للتمويل[3].

[1]أحمد عميري، مرجع سابق، ص 308.

[2]شريفة تكوك، حياة يحياوي، حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حوليات جامعة قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة عبد الحميد بن باديس–مستغانم–، المجلد9، العدد13، 2015، ص422.

[3]نسرين حصران، خديجة فاسي، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكر لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، جامعة 8ماي 1945، قالمة، 2019/2018، ص 95.

2. الحق في الحصول على رخصة البناء

لصاحب الامتياز الحق في حصوله على رخصة البناء على القطعة الأرضية محل إنجاز المشروع الاستثماري بشرط احترامه لقواعد البيئة والتعمير، والتي تعرف على أنها قرار إداري تصدره الجهات الإدارية المختصة والمحددة قانونا في رئيس مجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير وكل حدود نطاقه ومجال اختصاصه، إذ ينبغي على صاحب الامتياز تقديم طلب رخصة البناء والتوقيع عليه من قبل الشخص المرخص له قانونا أو المصلحة المخصصة لها القطعة الأرضية إلا أنه في حالة عدم وجود رخصة البناء تلجأ الإدارة للهدم كحق من حقوقها في حالة عدم وجود هذه رخصة[1].

3. الحق في التنازل عن ملكية البنايات المنجزة

يحق للمستثمر تملك البنايات المنجزة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والممنوح لها الامتياز، ويكون ذلك من خلال عقد موثق يبرم بين صاحب الامتياز أو المستفيد من الامتياز وإدارة أملاك الدولة ومن ثم تصبح هذه الأخيرة قابلة للتنازل فور الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري، والبدء في ممارسة النشاط بعد قيام الهيئات المؤهلة بالمعاينة[2].

في حالة إتمام المشروع الاستثماري من طرف المستثمر صاحب الامتياز يتم تكريسه بصفة إجبارية ملكية البنايات المنجزة من طرفه على القطعة الأرضية الممنوح عليها الاستثمار[3].

[1] نسرين حصران، خديجة فاسي، مرجع سابق، ص 95.

[2] جلال عزيزي، عبد الكريم موكه، مرجع سابق، ص113.

[3] فاطنة سليماني، محمد بن الأخضر، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة ميدان للعلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجلفة، المجلد 3، العدد4 ،2020، ص71.

بالإضافة إلى هذه الحقوق هناك حقوق أخر يتمتع بها المستثمر صاحب الامتياز، منها حق يتمثل في حق المستثمر المتعاقد في الحصول على حق الإنتفاع لمدة لا تقل عن 33 سنة .[1]

ثانيا: إلتزامات صاحب الامتياز

ينشأ عقد الإمتياز جملة من الإلتزامات يتعين على المستثمر صاحب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الالتزام بها بمناسبة إنجاز مشاريعه الاستثمارية في ظل العلاقة التعاقدية، ومن بين هذه الالتزامات نذكر منها:

1. دفع الإتاوة الإيجارية

تعتبر الإتاوة مبلغ مالي يدفعه المستثمر من أجل الحصول على حق الامتياز، حيث يتم تحديد وعائها وكيفية تحصيليها وتخصيصيها وفقا لقانون المالية، فهي مبلغ زهيد تفرض على الأراضي لا على الإنتاج[2].

يتم دفع هذه الإتاوة في شكل أقساط وفقا لأجال محددة إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا، فالإتاوة هنا تعد مبلغ مالي تدفع مقابل تقديم عمل عام له مصلحة عامة يساهم به مالك العقارات جبرا أي أنه يعود بمنفعة خاصة إلى فئة معينة من المواطنين، والملاحظ أن الإتاوة يدفعها مالك العقار وهذا ما يتنافى مع حق الامتياز، كون المستفيد في هذه الحالة لا يملك العقار وإنما يملك حق الاستغلال[3].

[1] أحمد عميري، مرجع سابق، ص 307.

[2] بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية "الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، ط1، 2001، ص147.

[3] شريفة تكوك، حياة يحياوي، مرجع سابق، ص425.

2. إلتزام المستفيد بإحترام مدة العقد بدراية كافية

لا يحق لصاحب الامتياز أن يمتنع على تنفيذ بنود العقد ولا أن يتباطأ في التنفيذ، ويدخل في مضمون العقد كل ما تستلزمه ظروف العمل ما دامت تلك المستلزمات ليست غريبة على جوهر العقد ولا يوجد هناك إساءة لحقوقه مع إلتزامه على إحترام مدة التنفيذ حسب الطبيعة والمدة المتفق عليها[1]، فبموجب نص المادة 847 من القانون المدني التي جاء فيها من خلال فقرتها الأولى "**على المنتفع أن يستعمل الشئ بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة...**" [2]، بمعنى على صاحب الامتياز أن ينتفع وينفع بالشيء محل العقد بدراية كافية مع الإحسان في الاستغلال، وبالرجوع كذلك إلى نص المادة 849 من القانون المدني التي نصت على :"**يجب على المنتفع أن يبذل من العناية في المحافظة على الشيء ما يبذله من العناية في المحافظة على الشيء الشخص العادي، وهو مسؤول عن هلاك الشيء و لو بسبب لا ينسب إليه ...**"[3]، والمستخلص من نص هذه المادة أن مسؤولية صاحب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هي مسؤولية حراسة الشيء محل العقد إلى غاية التنازل عنه ويخضع لأحكام القانون المدني إذ لم ينص دفتر الشروط على خلاف ذلك.

بالإضافة إلى هذه الإلتزامات المذكورة يجب على صاحب الامتياز الإلتزام أيضا بأن يقوم بتنفيذ بنود العقد بحسن نية، عدم تغيير النشاط الذي على أساسه تم منحه الامتياز على العقار الاقتصادي، إلتزامه أيضا باحترام شروط العقد الوارد في دفتر الشروط الملحقة بعقد الامتياز ...إلخ[4].

---

[1] سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية: دراسة مقارنة، ط5، مطبعة جامعية عين شمس، مصر، 1991، ص450.

[2] المادة 847 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

[3] المادة 849 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

[4] أحمد عميري، مرجع سابق، ص307.

المطلب الثاني: انقضاء عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

يعد عقد الامتياز كغيره من العقود المنصوص عليها قانونا، حيث يعرف العقد على أنه إتفاق يلتزم به شخص أو عدة أشخاص نحو الشخص أو عدة أشخاص سواء كان هذا الإلتزام يتعلق بالقيام بعمل أو عدم القيام به، أو منح شيء ما، هذا ما جاء في مضمون المادة 54 من القانون المدني جزائري[1]، إذن يعتبر العقد في هذه الحالة ملزم لكل طرف في العلاقة التعاقدية وإخلال أي طرف من الأطراف بالتزام تم الإتفاق عليه في العقد يؤدي إلى إنحلال الرابطة التعاقدية وهو الأمر نفسه ينطبق على العقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل(الفرع الأول)، مما يتنج آثار على كلا الطرفين (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أسباب فسخ عقد الامتياز

في حالة الإخلال ببنوذ العقد التي تم الإتفاق عليها من قبل المتعاقدين أو الإخلال بالبنود المنصوص عليها في دفتر الشروط، أحل القانون في هذه الحالة فسخ العقد بين الطرفين، فإذ تم الفسخ يعود المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها من قبل ويعتبر العقد كأن لم يكن[2]، ويكون فسخ إتفاقي وذلك بإتفاق الأطراف عى فسخ العقد (أولا)، أو بالإرادة المنفردة التي تعد من صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المانحة لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل(ثانيا).

أولا: الفسخ الإتفاقي

خول القانون للإدارة التي أنشات العقد القدرة على وضع حد له وإنهائه إذ اتفقا طرفي العقد على إنهاء العلاقة التعاقدية بينهما، كان لهما ذلك، وما يكون ذلك إلا بوضع اتفاق ينظم كيفية خروجهم من هذا العقد.

---

[1] المادة 54 من الامر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

[2] علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام: مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ط7، دار مطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص-ص108-109.

إن قانون التعاقد يخضع لمبدأ حرية التعاقد فعلى الأفراد تنظيم علاقتهم القانونية مع مراعاة النظام العام والاداب العامة، وما يستنتج من الفسخ الإتفاقي (الرضائي) أنه يتم عن طريق تصرفات تصدر عن طرفي العقد التي تعبر عن إرادتيهما الصحيحة في وضع حد لالتزماتهم ولكي يحصل هذا الفسخ لابد من أن يكون العقد قد أقيم بطريقة قانونية[1].

تم تعريف الفسخ الإتفاقي أيضا من طرف الأستاذ الطماوي على أنه " **يتم عن تراض كامل بين الإدارة والملتزم بمقتداه يتولى الطرفان تقدير التعويض الذي يناله الملتزم، وكيفيت دفعه، وتلجأ الإدارة عامة إلى هذه الطريقة إذا قدرت صعوبة الالتجاء إلى طريقة الاسترداد.**" يقصد بالفسخ الاتفاقي بأنه فسخ العقد بموجب إتفاق بين طرفيه قبل إنتهاء مدته وهذا الفسخ قد يشكل تعويض لصالح صاحب الإمتياز، ويكون ذلك وفقا للقواعد والأحكام المحددة في العقد القابل للفسخ الإتفاقي وبتراضي كامل بين الإدارة والملتزم وبالتالي يزول بإرادتيهما، بمعنى آخر هو أن يتم الإتفاق بين الطراف العلاقة التعاقدية على إنهاء هذا العقد بنهاية طبيعية سواء كان الفسخ بتعويض أو بدون تعويض[2].

بالرجوع إلى نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-487 السالف الذكر في فقرته الأولى والتي تنص على:" **يفسخ عقد الامتياز:**

- **في أي وقت، بإتفاق الطرفين،**"[3]

المقصود هنا بالفسخ في أي وقت، يكون بالإمتلاك الإدارة سلطة فسخ عقد الامتياز في أي وقت كان وفقا لمقتضيات المصلحة العامة[4].

---

[1] مصطفى العوجي، القانون المدني: الجزء الأول، العقد، ط 4، مشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص695.

[2] مراد بلكعيبات، مرجع سابق، ص-ص158-159.

[3] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

[4] مراد بلكعيبات، مرجع سابق، ص158.

ويلاحظ أن إتفاق المتعاقدان على الفسخ يجب أن يكون له دلالة واضحة كل الوضوح في أن المقصود من هذا الإتفاق هو استبعاد تدخل القضاء في فسخ العقد[1].

ثانيا: إسقاط الامتياز

طبقا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين فإنه لايجوز لطرفي العقد، إنهاء العقد بصفة منفردة، والقاعد أنه يجوز إنحلال هذا العقد بإرادة الطرفين إلا أنه يوجد إستثناء بإنهاء العقد بإرادة منفردة إذا كان نص في القانون يوجيز ذلك أو بناءا على شرط في العقد، إلا أنه من حالات إنهاء العقد بإرادة منفردة وجود شرط في العقد يجيز لأحد المتعاقدين إنهاء العقد بصفة منقردة أو إذا نص القانون على جواز إنهاء العقد لأحد الطرفين قبل إنتهاء العقد أو تنفيده[2].

كما ذكرنا سابقا فإن ممارسة الجهة الإدارية للفسخ بإرادتها المنفردة للعقد الإداري باعتبار أن الدولة هي الطرف الثاني في العلاقة التعاقدية لعقد الامتياز وذلك من أجل التماشي مع إحتياجات المرفق العام وهذا هو الأساس الذي يسمح للجهة الإدارية لتعديل شروط العقد بناء على فكرة المصلحة العامة التي تعد مبرر لإنهاء العقد[3].

غير أنه في مجال الاستثمار وبناءا على النصوص التنظيمية المستحدثة منحت المبادرة للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار عبر شباكها الوحيد سلطة إسقاط حق الامتياز بصفة منفردة، ويكون ذلك في حالة عدم احترام المستفيذ صاحب الامتياز لأحد التزماته المنصوص عليها قانونا أو بتقصير منه ببنود دفتر الشروط، حيث يتم تبليغه بإعذارين من طرف الوكالة مما يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل،

[1] مصطفى الجمال وآخرون، مصادر وأحكام الالتزام، د.ط، مشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003، ص255.

[2] محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري: النظرية العامة للإلتزامات، ط2، دار الهدى، الجزائر، 2004، ص316.

[3] جمال عباس عثمان، النظرية العامة وتطبيقاتها في مجال الغاء العقود الإدارية: في الفقه وقضاء مجلس الدولة، ط1، المكتب العربي الحديث، مصر،2007، ص507.

الإعذار الأول يتم توجيهه إلى العنوان المحدد في عقد الامتياز وفي حالة تقصير المستفيد صاحب الإمتياز بعد إمقضاء أجل شهرين من التبليغ الأول، يبلغ بإعذار تاني ويكون كلاهما عن طريق المحضر قضائي وهذا ما نصت عليه المادة 2/17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السالف الذكر على أن فسخ الامتياز يكون:" **بمبادرة من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد إذا لم يحترم المستفيد من الإمتياز شروط هذا المرسوم وبنود دفتر الشروط.**

كل تقصير من المستفيد من الامتياز لأحكام هذا المرسوم وببنود دفتر الشروط وبعد تبليغه إعذارين من طرف الوكالة، عن طريق شباكها الوحيد ... يترتب عليه الفسخ بصفة إنفرادية من هذه الأخير لعقد الامتياز.

يبلغ الإعذار الأول من الوكالة ... عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز.

بعد إنقضاء شهرين من تاريخ تبليغ الإعذار المذكور أعلاه، وفي حالة تقصير من صاحب الامتياز، يبلغ له إعذار ثان عن طريق محضر قضائي وبنفس الأجل."[1]

إذ تعد عقوبة فسخ العقد التي تملكها الإدارة المتعاقدة في حق المتعاقد في حالة إخلال بالتزاماته إخلالا جسيما، تلجأ الإدارة هنا بوضع حد للعقد الإداري وإنهائه قبل إنتهاء مدة العقد، حيث يكون الفسخ بإرادة منفردة إذا توقف المتعاقد عن العمل بإلالتزامات المتفق عليها .[2]

وعليه فإن قيام الإدارة المتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بناءا على قرار الفسخ المبلغ من طرفها تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا لإعداد عقد فسخ

[1] المادة17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، مرجع سابق.

[2] علي خطار شطناوي، الوجيز في القانون الإداري، ط1، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن ،2003، ص724.

عقد الإمتياز ومضمون نص المادة 3/17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 السالف الذكر[1].

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن انقضاء عقد الامتياز

يترتب عند نهاية عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آثار كغيرها من العقود المحددة قانونا، غير أن هذه الآثار تمتد إلى كل من الشخص الطبيعي والمعنوي بإعتبارهم أطرفا في العلاقة التعاقدية والذي يشمل التعويض في حالة التعسف في حق المستفيد صاحب الامتياز(أولا)، وكذا عملية التصفية التي تشمل الطرف الثاني في عقد الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل المتمثل في شخص معنوي مهما كان نوعه(ثانيا).

أولا: التعويض

إذا كانت المنفعة العامة من مبررات نزع ملكية العقار من مالكه أو الحق في التصرف فيه أو الإنتفاع بيه أو الإرتفاق عليه، فإن هذا الإستملاك التي تقوم به الدولة من أجل المنفعة العامة لا يجب أن يكون مجانيا لأن المصلحة العامة نفسها تتطلب موازنة بين المصلحة العامة والخاصة على حد سواء، لأنه لايجوز التضحية بإحدهما[2].

إن المشرع الجزائري لم يحدد تقدير التعويض في حالة إسقاط الامتياز بموجب القانون رقم 23-17 السالف الذكر، غير أنه في حالة عدم إتمام المشروع عند إنقضاء الأجل الإضافي يؤدي إلى الفسخ الى دفع الدولة تعويض فائض القيمة فإنه تم التطرق له ضمن الملحق الرابع المتعلق بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في نص المادة 11 /8 و فائض القيمة تحدده مصالح أملاك الدولة المؤهلة قانونا [3]، التعويض هو نفسه في ظل

[1]المادة17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، مرجع سابق.

[2]علي خطار شطناوي، مرجع سابق، ص745.

[3]المادة 11 من الملحق الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق.

الأمر 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الوجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، من خلال نص المادة 2/12:" **تدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الإمتياز تعويضا مستحقا بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع إقتطاع 10% على سبيل التعويض**"[1].

إن تقدير التعويض من الإدارة بعيدا على ما هو منصوص قانونا، إذ يترك المجال للإدارة في حرية في تمديد مقدار التعويض مثل ما شاءت غير أن هذا التعويض قد لا يستند على أساس السوق بل يكون على أساس إداري مخطط، وبذلك نجد أن هناك تناقض بين مبادئ إقتصاد السوق مما يجعلها تظهر كجهاز مهيمن على القطاع، ويبقى عقد الإمتياز كأنه عقد إلتزام بأداء عمل مما يخرج المستثمر من صفته الإستثمارية إلى اعتباره كعامل وهذا ما يعاب على الإدارة بإساءتها في استعمال السلطة وتعسفها في إستعمال الحق[2].

ثانيا: التصفية

يثير موضوع نهاية عقد الامتياز بعض الإشكالات تتموحر حول الحقوق والواجبات المترتبة على الملتزمين من عقد الامتياز، خاصة فيما يتعلق بمصير الأموال والأدوات المستعملة في المشاريع الإستثمارية أو عند إستغلال العقارات التابعة للدولة، إذ يستعمل الملتزم أنواع مختلفة من الأموال في الإنجاز بعضها تكون عبارة عن عقارات وأخرى منقولات، وبعض هذه الأموال تكون مملوكة لصاحب الامتياز، والبعض الآخر يسلم من طرف الإدارة للمستفيد والتي توضع تحت تصرفه أجزاء من الأملاك الوطنية اللازمة، غالبا

[1] الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 1 سبيتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 49، الصادر في 3 سبيتمر 2008.

[2] مراد بلكعيبات، مرجع سابق، ص 168.

ما تكون وثيقة عقد الامتياز تتضمن تحديد مصير تلك الأموال عند إنقضاء الالتزام لأنه ليست هناك أي قاعدة قانونية محددة لمصيرها ولا تقضي بأن تحول هذه الأموال بصفة مجانية للدولة عند إنتهاء عقد الامتياز[1]، إذ تعد هذه المسالة واقع بشكل إتفاقي بين السلطة المانحة للامتياز والمستفيد منه غير أن مصير هذه الأموال عند إنتهاء العقد إما عبارة عن أموال تبقى ملكا لصاحبها أو تحول بصفة مجانية للإدارة[2].

- **الأموال التي تبقى مملوكة للمستفيد:** وكما ذكرنا سابقا فإن عقد الامتياز هو الذي يحدد الأموال التي توجه إلى الإدارة فورة إنتهاء مدة العقد، فإذا لم تدرج وجهة الأموال في العقد فإنها تبقى لصاحب الامتياز، وبتحديد هذه الطائفة من الأموال يكون بتحديد ما يؤول للإدارة وذلك لمعرفة ما يتبقى للملتزم، لكن بالرجوع إلى القانون الفرنسي فإن الأموال التي تعتبر كلا لا يتجزأ تعود للإدارة وما يتبقى منها ويعد مستقلا ومنفصلا عنه يؤول للملتزم[3]، إذ يجب على صاحب الإمتياز أو ما يسمى بالملتزم إعادة الأموال إلى السلطة مانحة في حالة جيدة من الصيانة والعناية، وإذا لم يقم بالوفاءعلى نحو سليم، فإنه يكون للسلطة المانحة للإمتياز بناءا على ما هو في العقد بإمساك المبالغ الازمة والضرورية لإعادة هذه الأموال في وضعها الجيد ، كما لها الحق في وضع يدها على مداخيل الاستثمار في السنوات الأخيرة[4] .
- **الأموال التي توجه للإدارة بصفة مجانية:** الأموال التي تكون محل توجيه للإداة المانحة للامتياز هي التي تشمل الأموال المستغلة في المشروع كالأراضي والعقارات، فإذا كانت الأموال السابقة موجهة للدولة بقوة القانون بمجرد إنقضاء الإلتزام، وقد يتضمن العقد نصا

[1] قواوي بن سليمان، منح الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكر لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2018/2017، ص57.

[2] قواوي بن سليمان، مرجع سابق، ص57.

[3] قواوي بن سليمان، مرجع سابق، ص58.

[4] مراد بلكعيبات، مرجع سابق، ص177.

على أن حق الإدارة في إختيار الأدوات الصالحة وترك البعض الذي أصبح غير صالح لاستغلال المرفق فتتركها للملتزم بدون مقابل أي بالمجان.[1]

من خلال ما سبق فإن فور إنتهاء مدة الامتياز يقتضي تصفية الحسابات بين صاحب الامتياز والسلطة المانحة للامتياز، حيث أن التدقيق في حسابات الامتيازات يكون من قبل مكاتب متخصصة إلى جانب مراقبي الامتيازات التابعين للسلطة المانحة، وتجرى عملية التصفية بتحديد حسابات الأعباء التي توضع على عاتق صاحب الامتياز والمستحقات المترتبة عنه، والقاعدة التي تحكم تلك التصفية، تنحصر في أعمال شروط العقد، والنصوص التي تضمنها عقد الإلتزام وهي نصوص تعاقدية، ومن ثمة فإن مهمة القضاء في حالة طرح نزاع عليه فإنه يعمل على تفسير تلك الشروط، والتزام أحكامها وفق للنية المشتركة لأطراف العقد.[2]

[1] قواوي بن سليمان، مرجع سابق، ص58.

[2] مراد بلكعيبات، مرجع سابق، ص178.

خلاصة الفصل الثاني

وعليه نستخلص أن عقد الامتياز القابل للتحويل الى تنازل آلية قانونية تبنها المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، والمراسيم التنفيذية التابعة له والتي اشتملت عليه بشكل تفصيلي ودقيق، ويعود قرار منح هذا الامتياز القابل للتحويل الى تنازل للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعد دراستها للطلب المقدم عبر المنصة الرقمية، ويكون هذا المنح مقابل دفع إتاوة إيجاريه سنوية، وبعد اتمام الإجراءات الشكلية والموضوعية التي يتوجب على المستفيد شهر الامتياز مما يقع على عاتقه دفع مصاريف التسجيل والشهر العقاري، ويرتب عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل حقوق والتزامات على عاتق كل من المستفيد منه و المانح له، وفي حالة إخلال أحد الطرفين بالتزاماته تعطى صلاحية الفسخ للوكالة بمبادرة منها وبصفة انفرادية وهذا لا يمنع على إمكانيتها فسخ العقد باتفاق الطرفين وبشكل رضائي مما ينتج عنه آثار ففي حالة الفسخ التعسفي يتوجب على الإدارة المانحة دفع تعويض، وأثر آخر متمثل في التصفية وذلك لنظر في مصير الأموال المستعملة في الإنجاز.

الخـــاتمة

أعاد المشرع الجزائري تنظيم الآليات القانونية المحددة لكيفيات منح والاستفادة من العقار الاقتصادي بمختلف أنواعه سواء الصناعي أو السياحي أو الحضري بغية توفير البيئة المناسبة والمشجعة على إنجاز المشاريع الاستثمارية نظرا للدور المهم الفعال الذي يلعبه العقار الاقتصادي.

حيث لوحظ تكريس المشرع الجزائري آلية جديدة من أجل الاستفادة من العقار الاقتصادي ألا وهي عقد الامتياز القابل للتحويل للتنازل حيث كان في السابق في ظل الأمر رقم 08-04 عدم إمكانية تنازل الدولة عن الأملاك العقارية الخاصة، وهذا ما حال دون قيام المستثمرين الوطنيين أو أجانب إلى إقامة مشاريعهم الاستثمارية نظرا لبقاء ملكية الوعاء العقاري للدولة.

كما قام المشرع بإنشاء جهاز وحيد مكلف بمنح العقار الاقتصادي ومراقبة مدى الالتزام بدفتر الأعباء والشروط المحدد بموجب عقد الامتياز، حيث كلفت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بهذه المهمة بالإضافة إلى بعض الأجهزة المتخصصة ألا وهي الوكالة الوطنية للعقار الصناعي، الوكالة الوطنية للعقار السياحي ... إلخ.

تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها الجهاز الوحيد المكلف باستقبال طلبات الحصول على العقار الاقتصادي عن طريق المنصة الرقمية والتي تقوم بدورها بمنح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، والذي يعد عقدا واقعا على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والذي يتميز عن غيره من عقود الامتياز لكونه يوازي بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، والذي جعله أيضا المشرع الجزائري كأسلوب للانتفاع بملكية العقارية دون امتلاكها، إذ يعد هذا العقد آلية محفزة لتشجيع الاستثمار إذ أوجب القانون اتجاه الراغب الحصول عليه إتباع مجموعة من الشروط والإجراءات.

ومن النتائج المتوصل إليها في هذه الدراسة:

- إن القوانين والنصوص التنفيذية المنظمة للعقار الاقتصادي حديثة الصدور ومن ثم فإن تطبيقها على أرض الواقع لم يتم بعد.
- يلعب العقار الاقتصادي دورا هاما في جذب المستثمر الوطني والأجنبي للجزائر من خلال إنشاء بنية تحتية عقارية متطورة وملائمة للاستثمار.
- يساهم الاستثمار في مختلف أنواع العقارات الاقتصادية على تنوع مصادر الدخل الوطنية وتعزيز الاستقرار الاقتصادي.
- من خلال استصدار القانون 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية ونصوصه التنظيمية، نجد أن هذا القطاع يساهم في تعزيز النمو الاقتصادي مع خلق فرص عمل جديدة.
- للعقار الاقتصادي دور حيوي على القطاعات الخاصة أيضا من خلال توفير فرص استثمارية وتشجيع رواض الأعمال لممارسة النشاطات الاستثمارية.

وقد توصلنا إلى مجموعة من التوصيات أهمها:

- على الدولة مواصلة تبسيط إجراءات الحصول على العقارات من خلال تحسين كفاءة الإدارة في استعمال التكنولوجيا الحديثة.
- عمل الدولة على تقديم حوافز مالية وضريبية للمستثمرين في القطاع العقاري.
- فتح المجال أمام الاستثمارات الأجنبية عن طريق تحقيق الاستقرار التشريعي في مجال العقار الاقتصادي.
- عمل الدولة على إعلام المستثمرين بتوفر أوعية عقارية.

قائمة المراجع

1. الكتب:

1. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية: الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، الجزائر، 2001.
2. جمال عباس عثمان، النظرية العامة وتطبيقاتها في مجال الغاء العقود الإدارية: في الفقه وقضاء مجلس الدولة، ط1، المكتب العربي الحديث، مصر،2007.
3. سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية: دراسة مقارنة، ط5، مطبعة جامعية عين شمس، مصر، 1991.
4. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء 8، مصر، 2011.
5. علي خطار شطناوي، الوجيز في القانون الإداري، ط1، دار وائل للنشر والتوزيع الأردن، 2003.
6. علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام: مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ط7، دار مطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
7. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري: النظرية العامة للالتزامات ط2، دار الهدى، الجزائر، 2004.
8. مصطفى الجمال وآخرون، مصادر وأحكام الالتزام، د.ط، مشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، 2003.
9. مصطفى العوجي، القانون المدني: الجزء الأول، العقد، ط 4، مشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.

2. المذكرات والسائل الجامعية:

أ) رسائل الدكتوراه:

1. أسيا ارواغ، استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2021-2022.

2. محمود سردون، نظام القانوني لممارسة الأنشطة المنجمية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جلالي يابس 2015-2016.

3. مراد بلكعيبات، منح الامتياز الاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة 2012/2011.

ب) رسائل الماجيستير:

1. فضيلة عنين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011/2010.

2. قواوي بن سليمان، منح الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكر لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2018/2017.

3. ليلة بوشة، نظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الأمر رقم 08-04، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية، 2013/2012.

4. محمد حمازة، دور المناطق الصناعية في التنمية المحلية دراسة ميدانية في المنطقة الصناعية لمدينة باتنة خلال فترة 2005/ 2009، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية والتسيير، جامعة باتنة، 2012/2011.

ت) مذكرات الماستر:

1. منير أشموخ، ياسين بوزة، الآثار المترتبة على عقد الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية،2015/2014.

2. صفيان بن صالح، محمد فتحي بريزيني، آليات الاستثمار في العقار الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة،2022/2021.

3. عزيزة بوديار، تمويل الترقية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، الجزائر 2023/2022.

4. كلثوم خوجة، أحمد هيشور، قانون المحروقات في الجزائر: بين هاجس السيادة وجلب الاستثمار، مذكرة لنيل درجة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة، 2019-2020.

5. محمد جلولي التعمير وآليات التحكم في تسيير العقار الحضري في الجزائر: حالة مدينة وادي أرهيو، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص تسيير المدينة، جامعة المسيلة 2015/2014.

6. نسرين حصران، خديجة فاسي، النظام القانوني للعقار الصناعي في التشريع الجزائري مذكر لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، جامعة 8ماي 1945، قالمة 2019/2018.

3.المقالات والمداخلات:

أ) المقالات العلمية:

1. أحمد عميري، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية جامعة إبن خلدون، تيارت، المجلد3، العدد6، 2017/2016، ص-ص 294-313.

2. أمال بن قدور، عبد الوهاب مراد، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، جامعة الجلفة، المجلد 7،العدد2، الجزائر، 2021، ص-ص 76-93.

3. إلهام يحياوي، ليلى بوحديد، مساهمة الاستثمار السياحي في تطوير مناطق التوسع السياحي بالجزائر، مجلة دفاتر البحوث، جامعة باتنة، المجلد3، العدد6، 2015، ص-ص 314-328.

4. جلال عزيزي، عبد الكريم موكه، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار: العقار الصناعي-نموذجا-، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة جيجل، المجلد2، العدد3، 2017، ص-ص 128-139.

5. حسام الدين نورين، أعمر شريفة أسيا، الآثار المترتبة على عقد الامتياز القابل لتحويل للتنازل من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة الفكر القانوني وسياسي، جامعة المدية، المجلد7، العدد2، 2023، ص-ص893-914.

6. حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، المجلد ب، العدد 41، جوان 2014، ص-ص 409-433.

7. راضية بن مبارك، العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة كوعاء لإنجاز المشاريع السكنية ذات الطابع التجاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، المجلد 8، العدد14، 2021، ص-ص 58-76.

8. شريفة تكوك، حياة يحياوي، حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حوليات جامعة قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم-، المجلد9، العدد13، 2015، ص-ص 415-429.

9. عايدة هدوري، الامتياز العقاري كعامل محفز على الاستثمار في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة قسنطينة1، المجلد4، العدد2، 2018، ص-ص 185-200.

10. فاطنة سليماني، محمد بن الأخضر، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة ميدان للعلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجلفة، المجلد 3، العدد4، 2020، ص-ص 66-74.

11. محمد الصالح بلعقون، الجوانب الإجرائية في منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية التجارية، مجلة الأستاذ الباحث لدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر1، المجلد3، العدد4، 2018، ص-ص 272-290.

12. محمد بوخريص، مصطفى بوبكر، أهمية مناطق التوسع والمواقع السياحية في تشجيع الاستثمار، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة البليدة 2، المجلد 12، العدد1، 2020، ص-ص 127-144.

13. محمد بوشوشة، دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسة الصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 2، العدد2، جامعة باتنة، الجزائر 2018، ص-ص 427-444.

14. محمد لعشاش، منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في إطار أحكام الامر 08-04 المعدل والمتمم، مجلة العلوم

القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، المجلد3، العدد11، 2018، ص-ص 362-378.

15. مريم بوشربي، زهية يهوني، العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة كآلية محفزة للاستثمار في الجزائر، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد7، العدد1، 2020، ص-ص 53-75.

16. معطي الله مصطفى، نظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة وهران 2، المجلد1، العدد6، 2016، ص-ص 142-157.

17. نادية ضريفي، مريم بوشربي، آلية الامتياز الواردة على العقار الصناعي التابعة للدولة كآلية محفزة للاستثمار والتنمية في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد1، العدد 8، الجزائر، 2017، ص-ص 343-354.

18. نصيرة بن عيسى، التوجه الاستثماري للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة1، المجلد8، العدد 3، الجزائر، 08/ 05/ 2021، ص-ص 591-607.

ب) المداخلات:

1. إيمان خلفلاوي، ساسية عناني، المناطق الصناعية في الجزائر: الواقع والآفاق، مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى الوطني حول" تأهيل المناطق الصناعية في الجزائر كمدخل لتعزيز التنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وترقية الصادرات خارج المحروقات"، جامعة 8 ماي 1945- قالمة -، يومي 19 و20/ 10/ 2015.

2. جلال عزيزي، دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في منح العقار الموجه للاستثمار السياحي، مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى الوطني حول "الآليات القانونية لتشجيع الاستثمار في القطاع السياحي في الجزائر"، كلية الحقوق والسياسية جامعة مولود معمري -تيزي وزو-، يوم 15 فيفري 2024. (غير منشور).

4. النصوص القوانين:

أ) الدستور:

1. الدستور الجمهورية الجزائرية ديموقراطية الشعبية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-472، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء اول نوفمبر سنة 2020 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، ج.ر، عدد 82، الصادر في 30 ديسمبر سنة 2020.

ب) النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 مارس 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر العدد78، الصادر في 30 سبتمبر1975، المعدل و المتمم.

2. القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري ج. ر، العدد 49 الصادر في سنة 18 نوفمبر 1990.

3. القانون رقم 08-16، المؤرخ في 3 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر العدد46، الصادر في 10 أوت 2008.

4. الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر العدد 49، الصادر في 3 سبتمبر 2008.(ملغى).

5. القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر، العدد14، الصادر 6 مارس 2011.

6. القانون رقم 22-24 المؤرخ في 25 ديسمبر 2022، يتضمن قانون المالية لسنة 2023، ج.ر، عدد 89، الصادر في 29 ديسمبر 2022.

7. القانون رقم 23-17، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية، ج.ر، العدد 72، الصادر في 16 نوفمبر 2023.

ت) النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد30، الصادر في 14 أفريل 1976.

2. المرسوم التنفيذي رقم 98-70، المؤرخ في 21 فيفري 1998، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحية ويحدد قانونها الأساسي، ج.ر، العدد 11، الصادر في مارس 1998.

3. المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 2ماي 2009، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج.ر، العدد 27، الصادر في 6 ماي 2009. (ملغى).

4. المرسوم التنفيذي رقم 10-20، المؤرخ في 12 جانفي 2010، والذي بتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها ج.ر، العدد 4، الصادر في 17 جانفي 2010. (ملغى).

5. المرسوم التنفيذي رقم 23-486، المؤرخ في 28 ديسمبر2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج.ر، العدد85، الصادر في 30 ديسمبر 2023.

6. المرسوم التنفيذي رقم 23-487، مؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ج.ر، العدد 85، الصادر في 30 ديسمبر2023.

7. المرسوم التنفيذي رقم 23-488، المؤرخ 28 ديسمبر 2023، الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد85، الصادر في 30 ديسمبر2023.

8. المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد85، الصادر في 30 ديسمبر2023.

9. المرسوم التنفيذي رقم 23-490، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج.ر، العدد 85، الصادر في 30 ديسمبر 2023.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

شكر وتقدير

الاهداء (1)

الإهداء (2)

قائمة المختصرات

مقدمة.....ص1

الفصل الأول: تدخل الدولة في تنظيم العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية

تمهيد الفصل.....ص5

المبحث الأول: مجال تطبيق العقار الاقتصادي.....ص6

المطلب الأول: مكونات العقار الاقتصادي.....ص6

الفرع الأول: الأراضي المهيأة للعقار الاقتصادي.....ص6

أولا: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.....ص7

ثانيا: المناطق الواقعة داخل المدن الجديدة.....ص9

ثالثا: مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.....ص10

رابعا: الأملاك الخاصة للدولة.....ص11

الفرع الثاني: الأصول العقارية للمؤسسات العمومية.....ص12

أولا: الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة.....ص12

ثانيا: الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.....ص13

الفرع الثالث: الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري ص14

أولا: تعريف الترقية العقارية..... ص15
ثانيا: أنواع الترقية العقارية..... ص15
المطلب الثاني: الاستثناءات الواردة على مجال تطبيق العقار..... ص16
الفرع الأول: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ص16
الفرع الثاني: الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية والبحث عن المحروقات . ص18
الفرع الثالث: العقارات المتبقية المستثناة من مجال تطبيق القانون رقم 23-17 ..... ص19
المبحث الثاني: التنظيم المؤسساتي للعقار الاقتصادي..... ص20
المطلب الأول: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كجهاز وحيد لدراسة ملف العقار الاقتصادي
..... ص20
الفرع الاول: مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في مجال العقار الاقتصادي ... ص20
الفرع الثاني: دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في اكتساب العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة..... ص22
أولا: إمكانية اكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقار الخاص..... ص22
ثانيا: ممارسة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لحق الشفعة ص23
المطلب الثاني: الوكالات المتخصصة في تسيير العقار الاقتصادي ص25
الفرع الأول: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي..... ص25
أولا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الصناعي ص26
ثانيا: الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية للعقار الصناعي..... ص27
الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للعقار الحضري..... ص31
أولا: مهام الوكالة الوطنية للعقار الحضري..... ص31
ثانيا: الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية للعقار الحضري..... ص34

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار السياحي ص38
أولا: مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي ص38
ثانيا: الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية للعقار السياحي ص39
خلاصة الفصل..... ص43

الفصل الثاني: عقد الامتياز كآلية فعّالة لتشجيع الاستثمار في الجزائر

تمهيد الفصل ص45
المبحث الأول: الإجراءات المتعلقة بعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ص46
المطلب الأول: إجراءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ص46
الفرع الأول: ملف طلب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل..... ص47
الفرع الثاني: مراحل منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل..... ص48
أولا: دراسة ملف طلب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل..... ص48
ثانيا: الترخيص بمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ص49
المطلب الثاني: شروط وإجراءات تحويل الامتياز القابل تحويله إلى تنازل ص50
الفرع الأول: شروط تحويل عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ص50
الفرع الثاني: إجراءات تحويل عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل..... ص51
أولا: الإتاوة الإيجاري وفقا لقانون المالية 2023..... ص52
ثانيا: طريقة دفع أتعاب أملاك الدولة..... ص53
المطلب الثالث: إجراءات ما بعد التعاقد..... ص54
الفرع الأول: تسجيل وشهر عقد الامتياز..... ص54
الفرع الثاني: دفع مصاريف التسجيل والإشهار العقاري..... ص55

المبحث الثاني: الأثار المترتبة على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ص57
المطلب الأول: أطراف عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل..... ص57
الفرع الأول: الإدارة المانحة للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل..... ص57
أولا: حقوق الإدارة المانحة ص58
ثانيا: التزامات الإدارة المانحة عقد الامتياز ص60
الفرع الثاني: المستفيد من الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل..... ص61
أولا: حقوق صاحب الامتياز ص61
ثانيا: التزامات صاحب الامتياز ص63
المطلب الثاني: انقضاء عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ص64
الفرع الأول: أسباب فسخ عقد الامتياز..... ص65
أولا: الفسخ الاتفاقي..... ص65
ثانيا: إسقاط الامتياز..... ص67
الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن انقضاء عقد الامتياز..... ص69
أولا: التعويض..... ص69
ثانيا: التصفية..... ص70
خلاصة الفصل..... ص72
الخاتمة..... ص74
قائمة المراجع..... ص77
فهرس المحتويات..... ص86

الملخص

الملخص

قام المشرع الجزائري بسن العديد من القوانين والتشريعات من أجل تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، وذلك في سبيل تحقيق التنمية الاقتصادية، وعليه أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والنصوص التنظيمية المنظمة له، وذلك بغية توفير الوعاء العقاري المناسب والملائم من أجل إنشاء هذه المشاريع الاستثمارية.

حيث تم التطرق إلى مجال تطبيق العقار الاقتصادي بمختلف مكوناته سواء ما تعلق بالعقار الصناعي المحدد في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وكذا العقار السياحي الذي تشمل كل من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وكذا الأراضي الواقعة داخل المدن الحضارية والأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الفائضة أو المحلة، أو ما تعلق منها بالمؤسسات المكلفة بتنظيمه وتسييره.

كما تم التطرق لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية سواء ما تعلق منها بشروط وإجراءات إبرام عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وكذا الآثار المترتبة عنه في مواجهة كل من الإدارة مانحة الامتياز أو المستثمر المستفيد منه.

Abstract

The Algerian legislator has set a lot of laws and regulations to encourage national and foreign investments, with the aim of achieving economic development. Accordingly, the Algerian legislator issued Law No. 23-17, which outlines the conditions and modalities for granting economic property belonging to the state for the completion of investment projects and related educational services. All that to provide the appropriate real estate for the execution of these investment projects. The methods for applying economic real estate in its different components include industrial real estate in industrial zones and activity zones, as well as tourism real estate, which includes all areas of tourist expansion and tourist complexes. It includes as well urban real estate and the land and buildings of public institutions or their branches, whether local or national, managed and administered by the relevant institutions. The law also specified the possibility of converting concession contracts into contracts for the complete exploitation of economic real estate for the completion of investment projects with various conditions and procedures, in the event of transfer or inheritance, or in facing any unforeseen obstacles.