

النظام القانوني لتوجيه العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون رقم 17-23

The legal system for directing economic real falling within the private domain of the State to implement investment projects in accordance with the provisions of law No.23-17

تاريخ القبول: 2024/05/10

تاريخ الإرسال: 2024/02/27

تعرق ذلك سواء من حيث الإطار الموضوعاتي أو المؤسساتي.

يعتبر القانون رقم 17-23 أحد أهم هذه النصوص القانونية، بالنظر لما كرسه من إمكانية توجيه واستغلال العقارات الاقتصادية التابعة للملكية الخاصة للدولة لاستقبال مشاريع استثمارية، وفق آليات وقواعد تحفيزية للمستثمرين من جهة وضوابط صارمة من جهة أخرى، ستتولى هذه الدراسة توضيحها.

الكلمات المفتاحية: الأملك الخاصة للدولة؛ القانون رقم 17-23؛ العقار الاقتصادي؛ مشاريع استثمارية.

Abstract:

Within the framework of the movement witnessed by Algeria in order to achieve economic take-off through modernizing and activating the legal system that governs investment, the legislator sought, through issuing a coherent series of

حنان مزهود*
Hanane MEZHOUD
جامعة جيجل
University of Jijel
مخبر الدراسات القانونية المعمقة
hanane.mezhoud@univ-jijel.dz

ملخص:

في إطار الحركة التي تشهدها الجزائر من أجل تحقيق الإقلاع الاقتصادي من خلال تحديث وتفعيل المنظومة القانونية التي تحكم الاستثمار، سعى المشرع من خلال إصدار سلسلة مترابطة من النصوص القانونية إلى إيجاد الآليات الكفيلة بزيادة فرص الاستثمار، ومحاولة تجاوز العقبات التي

legal texts, to find mechanisms to increase investment opportunities and attempt to overcome the obstacles that hinder this, whether in terms of the thematic framework or Institutional.

Law No.23-17 is considered one of the most important of these legal

* - المؤلف المراسل.

texts, given the authority it enshrines to direct and exploit economic real estate belonging to the state's private ownership to receive investment projects, according to incentive mechanisms and rules for investors

on the one hand, and strict controls on the other hand, which this study will clarify.

Keywords: the private domain of the State; law No.23-17; economic real; investment projects.

مقدمة:

تسعى الجزائر جاهدة ومنذ سنوات إلى إيجاد الصيغ والآليات المناسبة لتحريك عجلة الاستثمار، سواء من حيث التأطير التشريعي والتنظيمي أو المؤسسي، إلا أن هذه الجهود لم ترتق إلى المستوى المطلوب لأسباب عدة لا مجال لذكرها، لعل أهمها مشكل الأوعية العقارية الحاضنة للمشاريع الاستثمارية.

من جانب آخر سعت الدولة وفي إطار نفس التوجه إلى إضفاء حركية على العقارات التابعة للملكية الخاصة للدولة، على اعتبار أن هذا النوع من العقارات وإن كان تابعا للدولة، فإنه يكون قابلا لأن يكون محلا لمختلف التصرفات القانونية على خلاف العقارات المملوكة للدولة ملكية عمومية والتي تحظى بقواعد حماية صارمة. في هذا السياق تبنى الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الملغى⁽¹⁾ توجها يقضي بتخصيص هذا النوع من العقارات لإنجاز مشاريع استثمارية، إلا أن تطبيق هذا القانون وعلى مدى سنوات أفرز اختلالات في الميدان، أهمها مشكلة الاستثمارات الوهمية وتغيير وجهة هذه العقارات لوجهة غير المرخص بها إضافة إلى كثرة الإجراءات الإدارية وتعقيدها...

من هذا المنطلق برزت حتمية صدور قانون يعزز من فرص الاستثمار الجاد ويضع حدا للممارسات التي تحول دون ذلك، وهو القانون رقم 17-23 المحدد لشروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية⁽²⁾، هذا القانون وإن جاء معززا للتوجه الذي سبق وتبناه الأمر رقم 08-



04 الملغى، إلا أنه تضمن أحكاماً وآليات جديدة حاول من خلالها المشرع تحقيق نوع من التوازن بين ضرورة تجسيد آليات تحفيزية لتحقيق التنمية الاقتصادية، وتحسين مناخ الاستثمار، وبين ضوابط تضمن التجسيد الفعلي والحقيقي للغايات الاقتصادية التي جاء بها هذا القانون.

تبعاً لذلك تمحورت إشكالية هذه الدراسة حول فحوى الآليات التي كرسها القانون رقم 17-23 في إطار توجيه العقارات التابعة للملكية الخاصة للدولة لاستقبال مشاريع استثمارية، ومدى مساهمتها في استقطاب المستثمرين وتجسيد استثمارات جادة؟

للإجابة عن الإشكالية المطروحة تم إتباع المنهج التحليلي من خلال استقراء الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الموضوع، وتحليلها بغرض الإحاطة بالجوانب المختلفة للموضوع، وقد تم تقسيم هذه الدراسة إلى محورين خصص الأول لضبط مفهوم العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، أما المحور الثاني فقد خصص لبيان إجراءات توجيه العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لاستقبال مشاريع استثمارية:

المحور الأول: ضبط مفهوم العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه

لإنجاز مشاريع استثمارية

تحتل الثروة العقارية بمكانة هامة في اقتصاديات الدول إذ انتقلت من وظيفتها التقليدية إلى المعاملات الاقتصادية الحديثة، باعتبارها أحد المقومات الأساسية للاستثمار في المشاريع الاقتصادية الكبرى.

بالرجوع إلى النصوص القانونية المؤطرة للعقار في الجزائر، يتضح أن الملكية العقارية تتخذ ثلاثة أصناف: أملاك خاصة وأملاك ووقفية وأملاك وطنية، هذه الأخيرة تشمل بدورها صنفين من الأملاك العقارية أملاك عقارية عمومية وأخرى خاصة.



ما يميز الطائفة الثانية عن الأولى هو قابليتها لأن تكون محلا لعدد من التصرفات القانونية بغية استثمارها والاستفادة من عائداتها، ومن هذه التصرفات قابليتها لأن تكون وعاء عقاريا لاستقبال مشاريع استثمارية.

أولا- مشتملات العقار الاقتصادي:

استعمل المشرع لأول مرة مصطلح "العقار الاقتصادي" التابع للأملاك الخاصة للدولة بمقتضى القانون رقم 17-23، وقد قدمت المادة 04 منه مفهوما له بأنه كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة يكون قابلا لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار.

كما قدم المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها⁽³⁾ مفهوما للعقار الحضري الاقتصادي وهو كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة، واقع في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هي محددة في أدوات التهيئة والتعمير، يكون قابلا لاستقبال مشروع استثماري.

1- الأملاك العقارية المدرجة ضمن مفهوم العقار الاقتصادي: بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 17-23 نجد أن المشرع قد أضفى صفة العقار الاقتصادي على فئتين من العقارات:

1-1- الفئة الأولى: العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة: تم تحديد مشتملات

هذه الفئة في المواد 02 و04 من القانون رقم 17-23، على سبيل الحصر والذي يستشف من الصياغة القانونية للمادة 02 حيث ضمت عبارة "والمكون من".

تضم هذه الفئة الأملاك العقارية التالية:

أ- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات: يندرج ضمن هذا الصنف تلك القطع الأرضية التي تمت تهيئتها والتي تكون تابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وقد استعمل المشرع بالنسبة لهذه الفئة وفئات



أخرى عبارة "الأراضي" وليس "الأصول العقارية" للدلالة على الأراضي الفضاء فقط أي غير المبنية، لكن مع اشتراط تهيئتها لتكون صالحة لاستقبال المشاريع الاستثمارية بالشكل الذي سيتم توضيحه لاحقاً.

يقصد بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات تلك المساحات المحددة بأدوات التهيئة والتعمير والتي تكون مخصصة لاستقبال مشاريع اقتصادية ذات مصلحة وطنية بالنسبة للمناطق الصناعية، أو لاستقبال نشاطات ذات طابع محلي أو نشاطات متعددة الخدمات بالنسبة لمناطق النشاطات⁽⁴⁾.

ب- الأراضي المهمة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة: في إطار السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم وتميمته المستدامة من أجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم، تم المضي في تطبيق ما يعرف بنظام المدن الجديدة والذي كرسه القانون رقم 08-02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها⁽⁵⁾.

قدمت المادة 02 من القانون رقم 08-02 مفهوماً للمدن الجديدة بأنها كل تجمع بشري ذو طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة، وهي بذلك تشكل مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز.

ج- الأراضي المهمة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية: أوردت المادة 02 من القانون رقم 01-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية⁽⁶⁾ مفهوماً للموقع السياحي وكذلك مناطق التوسع السياحي، والتي يقصد بها كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نط أو أكثر من السياحة ذات مردودية.



د- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية: تم إنشاء الحظائر التكنولوجية في الجزائر كجزء من الإستراتيجية الوطنية الرامية إلى الوصول إلى مجتمع المعرفة وإعطاء الأولوية للبحث والابتكار في قطاع تكنولوجيا الإعلام والاتصال، وقد اعتبر القانون رقم 17-23 الأراضي التي تمت تهيئتها والتابعة للحظائر التكنولوجية أوعية عقارية قابلة لاستغلالها في مشاريع استثمارية.

تهدف الحظائر التكنولوجية بشكل أساسي إلى جذب الاستثمارات الأجنبية وتسهيل نقل التكنولوجيا وتقديم الدعم، وتوسيع فرص العمل في قطاع تكنولوجيا المعلومات وزيادة استثمارات القطاع الخاص، إضافة إلى وقف هجرة الأدمغة وتسهيل إنشاء الشركات في الجزائر والمساهمة في تحسين القدرة التنافسية لها.⁽⁷⁾

ه- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة: اعتبرت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها⁽⁸⁾، الأصول المتبقية بأنها كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة.

من خلال المادة أعلاه يتضح أن هذه الفئة من الأملاك العقارية تشمل جميع الأصول العقارية المتبقية، سواء كانت مبنية أو غير مبنية وليس الأراضي الفضاء فقط، المتواجدة والمتوفرة فعليا والتابعة للمؤسسات العمومية.

سعيًا إلى تفعيل إدراج هذه الفئة ضمن العقارات الاقتصادية ألزم المرسوم التنفيذي رقم 23-486 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز⁽⁹⁾، وابتداءً من تاريخ دخوله حيز النفاذ في المادة 04 منه، مصفي المؤسسات العمومية المحلة إعداداً مجرداً للأصول المتبقية المتوفرة وإرسال القائمة إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.



ز- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية: الأصول الفائضة بمفهوم المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المذكور أعلاه، هي تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية، أي الأصول التي تزيد عن حاجة المؤسسة وهي في غنى عنها ولا تستغلها في أي نشاط. وقد أوردت المادة 04 من القانون رقم 23-17 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 نماذج من الأملاك العقارية التي تندرج ضمن هذه الطائفة كالأموال العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة، الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة، والأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير لازمة لنشاطاتها.

إضافة إلى الأملاك العقارية التي تغيرت وجهتها بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية، والأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية.

كما أدرج المشرع الأملاك العقارية الموجودة داخل المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة، والمتوفرة عند تاريخ نشر القانون رقم 23-17 والتي أعيد إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة وتخضع لأحكام هذا القانون، ضمن هذه الفئة وهي فئة الأملاك العقارية الفائضة.

يتم تحديد الأصول الفائضة من طرف لجنة تنشأ على مستوى كل ولاية حددت تشكيلتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486، حيث تكلف بالنسبة لكل ملك عقاري محدد، بالفصل إن كان ضروريا لنشاط المؤسسة أم لا كما تلتزم بإعداد جرد لهذه الفئة من الأملاك العقارية التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية على سبيل الانتفاع و/أو عن طريق التملك، يرسل إلى الوزير المكلف بالصناعة، ليتم إرساله مرفقا بالملف الخاص بكل ملك عقاري عند الاقتضاء إلى مجلس



مساهمات الدولة لاتخاذ القرار بشأنه، فإن أقر هذا الأخير الطابع الفاضل للملك يتم إدماجه مجانا ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

ك- الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري: يوطر نشاط الترقية العقارية في الجزائر القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011⁽¹⁰⁾، وقد قدم مفهوما للترقية العقارية بأنها مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية إضافة إلى إدارة المشاريع العقارية، كما أعطت المادة 14 من نفس القانون مدولا لنشاط الترقية العقارية، بأنه مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

من خلال هذين النصين القانونيين يمكن القول أن نشاط الترقية العقارية يشمل مجموع العمليات السابقة لإنجاز المشاريع العقارية، والتي تشمل العمليات المتعلقة بتعبئة الموارد العقارية، من خلال توفير العقار محل الإنجاز واختيار المتدخلين في المشروع العقاري وتعبئة الموارد المالية، ومجموع العمليات اللاحقة لإنجاز المشاريع العقارية، والتي تشمل عمليات إدارة المشروع العقاري كعمليات الإشراف على المشروع من جميع جوانبه من حيث البناء وتوفير الضمانات واحترام الآجال...⁽¹¹⁾.
نشاط الترقية العقارية قد يكون ذو طابع اجتماعي أو ذو طابع تجاري، وقد اعتبر القانون رقم 17-23 الأراضي العقارية الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري من مكونات العقار الاقتصادي التابع للملكية الخاصة للدولة، والذي يكون قابلا لاستقبال مشاريع استثمارية.

ل- الأراضي الأخرى التابعة للأموال الخاصة للدولة: بعد أن تتم تهيئتها لتكون محلا لاستقبال مشروع استثماري، تعتبر جزءا من العقار الاقتصادي الأراضي الأخرى غير المذكورة سابقا التابعة للأموال الخاصة للدولة، وهو ما يحيلنا إلى أحكام المادة 18 من القانون رقم 30-90 المضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم⁽¹²⁾ والتي حددت مشتملات الملكية الخاصة للدولة دون الجماعات الإقليمية.



يشمل هذا الصنف على الخصوص: البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، أو اقتنتها أو آلت إليها وإلى مصالحتها أو امتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والمحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة، الأراضي الجرداء التي بقيت ملكا للدولة، الأملاك العقارية التي توّول إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها...

2-1- الفئة الثانية: الأملاك العقارية الخاصة المكتسبة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة والقابلة لاستقبال مشروع استثماري: منح القانون رقم 17-23 في المادة 08 منه للوكالة صلاحية اكتساب لصالح الدولة كل عقار مملوك ملكية خاصة يكون قابلا لاستقبال مشروع استثماري.
تكتسب الوكالة الأملاك العقارية المملوكة ملكية خاصة لحساب الدولة وفق أسلوبيين:

أ- اكتساب الملك العقاري عن طريق الاقتناء: منحت المادة 04 من القانون رقم 17-23 للوكالة حق اقتناء لحساب الدولة كل ملك عقاري قابل لاستقبال مشروع استثماري، كما منحت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 للوكالة في حالة عدم توفر العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة اكتساب العقارات الاقتصادية المملوكة ملكية خاصة لحساب الدولة، مقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار التي يتم تحديدها من طرف إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا.

تجسد عملية اكتساب الملك العقاري الخاص بموجب عقد إداري تتولى إدارة أملاك الدولة إعداده، يترتب عنه اندراج الملك ضمن الأملاك الخاصة للدولة، وفق ما وضحته المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486.

ب- اكتساب الملك العقاري عن طريق ممارسة حق الشفعة: حددت المادة 794 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم⁽¹³⁾ المقصود بالشفعة



باعتبارها طريقاً من طرق اكتساب الملكية، بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها ضمن هذا القانون. فالشفعة بهذا المفهوم ليست حقاً عينياً ولا حقاً شخصياً بل واقعة مادية مركبة ورخصة استثنائية منحها القانون للشفيع له حق استعمالها أو عدم استعمالها، وقد أجازت لكسب الملك العقاري ولو جبراً على المشتري لأجل دفع ضرر الشريك الجديد⁽¹⁴⁾.

يعتبر حق الشفعة المنصوص عليه في القانون المدني الإطار العام لممارسة الشفعة كطريق من طرق اكتساب الملكية، كما كرسته عدد من النصوص القانونية كحق ممنوح للدولة وهيئاتها العمومية، كما هو الشأن بما كرسته صراحة المادة 23 من القانون رقم 17-23.

تمارس الوكالة حق الشفعة باسم الدولة بالنسبة لنوعين من الأملك العقارية:
- النوع الأول: الأملك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي:
في هذه الحالة تمارس الوكالة حقها في الشفعة باسم الدولة بعد الشروع في إنجاز المشروع الاستثماري من طرف المستثمر المستفيد من الامتياز والتنازل عنه، وهو حق يسمح بحماية مصالح الدولة، من خلال إتاحة فرصة اكتساب منشآت وبنيات قاعدية هي بحاجة إليها، ما يسمح لها بمواصلة النشاط الاستثماري المنجز من طرف المستثمر.

- النوع الثاني: الأملك العقارية التابعة للأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص المتواجدة داخل المحيطات والمناطق المهياة والتي تكون قابلة لاستقبال مشروع استثماري: يشكل هذا النوع من حق الشفعة الممنوح للوكالة حقاً احترازياً وسابقاً لإبرام عقد الامتياز، وذلك بهدف توسيع الأوعية العقارية المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، تمارسه الوكالة لحساب الدولة على الأملك العقارية

المملوكة ملكية خاصة، إذا كانت واقعة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ومناطق التوسع والمواقع السياحية والحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة⁽¹⁵⁾.

2- الأملاك العقارية المستثناة من الخضوع لوصف العقار الاقتصادي: رغم أن المشرع أورد تحديدا على سبيل الحصر للأملاك العقارية التي تندرج ضمن مفهوم العقار الاقتصادي، إلا أنه عاد ونص صراحة على استثناء أصناف محددة من العقارات من الخضوع لأحكام القانون رقم 17-23، ويتعلق الأمر بالأصناف التالية:

أ- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة: تعتبر الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية جزءا من الأملاك الخاصة التابعة للدولة وفقا لمذلول المادة 11/18 من القانون رقم 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

رغم ذلك فإن هذا النوع من العقارات مستثنى من الخضوع لأحكام القانون رقم 17-23 بالنظر لخصوصية القواعد التي تحكم استغلاله الواردة في القانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽¹⁶⁾، حيث يكون هذا الاستغلال وفق أسلوب الامتياز القابل للتجديد وغير القابل للتحويل إلى تنازل، حيث أن الدولة وفي جميع الحالات تسترجع الأراضي الممنوحة للامتياز والأملاك السطحية عند نهاية العقد.

ب- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية: أجاز القانون رقم 14-05 المتضمن قانون المناجم⁽¹⁷⁾ ممارسة نشاطات البحث أو الاستغلال المنجميين عن طريق ترخيص منجمي يتخذ عدة أشكال حددتها المادة 62 من نفس القانون والترخيص المنجمي يخول صاحبه ممارسة نشاطات البحث أو الاستغلال على محيط مساحات محددة.

لأجل ذلك منح المشرع لصاحب الترخيص المنجمي حق شغل الأراضي اللازمة لمباشرة نشاطه ضمن المساحة المحددة في الترخيص بهدف إنجاز أشغال الهياكل



والمنشآت الضرورية لنشاطاته أو إنجاز سكنات المستخدمين أو إنجاز البنى التحتية الضرورية لنشاطه.... هذا الشغل يترجم باتفاق تعاقدى بين الملاك أو الشاغلين الشرعيين وبين صاحب الترخيص، وهي العلة التي جعلت القانون رقم 17-23 يستثنى هذا الصنف من الأراضي من الخضوع لأحكامه لأن وجهتها أصلا مرتبطة بنشاطات البحث أو الاستغلال المنجمي من جهة وبصاحب الترخيص المنجمي من جهة أخرى.

ج- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية: تستثنى الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها للخضوع لأحكام القانون رقم 17-23، وبالتالي عدم جواز تحويلها إلى أوعية عقارية مستقبلية للمشاريع الاستثمارية، نظرا لأن القانون رقم 13-19 المنظم لنشاطات المحروقات⁽¹⁸⁾ قد منح في المادة 13 منه للمؤسسة الوطنية سوناطراك والأطراف المتعاقدة وكذلك صاحب الامتياز والمنقب، حق شغل هذا النوع من الأراضي، نظرا لكونها ضرورية لممارسة النشاطات الخاصة بكل منهم سواء كانت هذه الأراضي جزءا من لواحق الأملاك العمومية التابعة للدولة، أو جزءا من أملاكها الخاصة، أو مملوكة ملكية خاصة.

بالنسبة للمنشآت الكهربائية والغازية فهي مجموع الهياكل الأساسية لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز كالهياكل الأساسية لنقل الطاقة الكهربائية ذات الضغط العالي أو المتوسط أو المنخفض، ومنشآت إنتاج الكهرباء والهياكل الأساسية للغاز الموجه للسوق الوطنية....

وقد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-06-2011 الذي يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز وشروط وكيفية تشغيله⁽¹⁹⁾، حدودا حامية محيطة بهذه المنشآت والهياكل تختلف حسب طبيعة المنشأة من جهة وحسب مستوى ضغطها من جهة أخرى، لذلك



فإن الأراضي والمساحات الواقعة في حدود هذه الحماية لا يجب أن تكون بأي حال محلا لأي مشروع استثماري، وهو ما جعل هذه الفئة من الأراضي مستثناة من الخضوع لأحكام القانون رقم 17-23.

د- الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات: يتم إنشاء مؤسسات تربية المائيات وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 04-373 المحدد لشروط منح الامتياز من أجل إنشاء مؤسسة لتربية المائيات وكيفيات ذلك⁽²⁰⁾، بموجب عقد إداري تمنح إدارة الأملاك الوطنية بواسطته شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية أو شخصا معنويا خاضعا للقانون الجزائري، مساحات برية و/أو مائية لممارسة نشاطات تربية المائيات، وهو عقد امتياز شخصي وغير قابل للتنازل.

- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية: تعتبر المواقع الأثرية والمعالم التاريخية بمفهوم المادتين 17 و28 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁽²¹⁾ جزءا من الأملاك الوطنية العمومية، وهي تتمتع بهذا الوصف بعد تصنيفها بقرار من الوزير المكلف بالثقافة، لتعد بذلك جزءا من المناطق المحمية. كما يمتد قرار التصنيف إلى العقارات المبنية أو غير المبنية الواقعة ضمن المناطق المحمية، ما يجعل هذه الأراضي تندرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية وهذا ما جعل المشرع يدرجها ضمن الفئات المستثناة من الخضوع لأحكام القانون رقم 17-23 نظرا للقواعد الحماية التي تحكم هذا الصنف من الأملاك الوطنية وأهمها عدم قابليتها للتصرف.

ه- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة: في ظل واقع غياب الأوعية العقارية المملوكة ملكية خاصة والقابلة لإنجاز مشاريع سكنية نتيجة ندرتها أو المضاربة بشأنها، وبالتالي الارتفاع الكبير في أسعارها ما يؤثر على سعر الوحدات السكنية، سعت الدولة ومن أجل تحفيز نشاط الترقية العقارية الهادف



إلى توفير السكنات المدعمة، إلى توفير الأوعية العقارية التابعة لمملكتها الخاصة والتنازل عنها لصالح المرقيين العقاريين.

تبعاً لذلك كرس القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 آلية التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة لصالح المرقيين العقاريين من أجل توجيهها لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة⁽²²⁾.

ففي هذه الصيغة يتم التنازل بداية للمرقي العقاري الذي تتوافر فيه الشروط المطلوبة عن هذه الأوعية العقارية التابعة للملكية الخاصة للدولة، وبعد إنجاز الوحدات السكنية يتم التنازل عنها لفائدة طالبي السكنات المؤهلين لذلك وليس للمرقي العقاري، حيث يكون المرقي العقاري هنا هو البائع⁽²³⁾، وهو ما يجعل هذه الفئة من الأراضي مستثناة من الخضوع لأحكام القانون رقم 17-23.

و- الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية: المشاريع الاستثمارية العمومية هي تلك المشاريع التي تتحمل الدولة نفقاتها وتنصب غالباً على البنية التحتية الاقتصادية والاجتماعية للدول، وهي بذلك تهدف إلى زيادة الطاقة الإنتاجية للمجتمع أو تحسين المستوى المعيشي للأفراد.

تبعاً لذلك وبموجب الدور الهام لمثل هذه المشاريع الاستثمارية في دعم البنى التحتية للدولة، فإن العقارات المخصصة لإنجاز مثل هذه المشاريع لا تندرج ضمن نطاق العقار الاقتصادي رغم أنها تابعة للأموال الخاصة للدولة، والعلة تبدو واضحة من استثناء هذه الطوائف من الأملاك العقارية من إمكانية تحويلها إلى أوعية عقارية لاستقبال مشاريع استثمارية خاصة، قد تتحول إلى تنازل لصالح المستثمر المستفيد من الامتياز، ففي ذلك تعارض مع غايتها العامة الاجتماعية والاقتصادية.

ثانيا- شروط العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لاستقبال مشاريع استثمارية

أورد القانون رقم 17-23 شروطا في العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لاستقبال مشروع استثماري تتمثل في:

1- أن يكون العقار تابعا للأموال الخاصة للدولة: من المعروف وفقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية أن المشرع منح للدولة والولاية والبلدية حق تملك أملاك عقارية ملكية عامة أو خاصة، وقد اشترط القانون رقم 17-23 بالنسبة للعقار الاقتصادي القابل لأن يكون محلا لمشاريع استثمارية أن يكون مملوكا للدولة ملكية خاصة دون الجماعات الإقليمية.

2- أن يكون غير مخصص وليس في طور التخصيص: يقصد بالتخصيص حسب مفهوم المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية 30-90 المعدل والمتم وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.

وقد وسع القانون رقم 14-04 المعدل للقانون رقم 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية من الهيئات المخصص لها الأملاك الوطنية الخاصة لتشمل إضافة إلى ما سبق ذكره المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية إضافة إلى السلطات الإدارية المستقلة.

إذن فحتى يكون العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة قابلا لاستقبال مشاريع استثمارية وفقا لأحكام القانون رقم 17-23، وجب ألا يكون محل تخصيص أو في طور إتمام إجراءات تخصيصه أي يجب ألا يكون موضوعا أصلا لدى إحدى الهيئات المذكورة سابقا من أجل تحقيق مهمة تخدم الصالح العام، أو أن يكون قد



خصص سابقا لإحدى هذه الهيئات وتم إلغاء تخصيصه عن طريق إجراء معاكس يسمى إلغاء التخصيص.

يقصد بإلغاء التخصيص ذلك الإجراء الذي يثبت أن ملكا من الأملاك الوطنية لم يعد مخصصا للإدارة أو المصلحة المخصص لها، أو لم يستعمل للمهمة التي خصص لها لمدة طويلة⁽²⁴⁾.

والعلة واضحة من هذا الشرط لأن التخصيص يفترض وضع العقار لدى مصلحة أو هيئة عمومية من أجل تحقيق غرض أو مهمة معينة، ما يجعل تحويله كوعاء لمشروع استثماري معين ماسا بتحقيقه للغرض المحدد له.

3- أن يكون واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعيمير: قدمت كل من المادة 20 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم⁽²⁵⁾، والمادة 21 من نفس القانون مفهوما للقطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة للتعيمير على التوالي رغم ما اعترى هذا التعريف من بعض الغموض.

القطاعات المعمرة أو العامرة هي تلك القطع الأرضية التي تشغلها بنايات مجمعة حتى ولو لم تكن مزودة بالتهيئات الضرورية والمساحات الفاصلة بين هذه البنائات، ومستلزمات التجهيزات والنشاطات ولو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق...، أما الأراضي القابلة أو المبرمجة للتعيمير فهي تلك القطع الأرضية المخصصة للتعيمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعيمير، فهذه الأخيرة هي التي تتولى تحديد ما هو قابل للتعيمير آنيا أو خلال آجال محددة⁽²⁶⁾.

حتى يكون العقار الاقتصادي قابلا لتوجيهه لاستقبال مشروع استثماري وجب أن يكون واقعا ضمن إحدى القطاعات المذكورة أعلاه.

4- أن يكون العقار الاقتصادي مهيئا: يكون الملك العقاري مهيئا، متى أجريت عليه التعديلات التنظيمية والهندسية الخاصة التي تجعله صالحا لتحقيق الهدف والغاية من تخصيصه⁽²⁷⁾.

يكون العقار الاقتصادي مهيئاً بمفهوم المادة 04 من القانون رقم 23-17 عندما يكون مزوداً بالطرق والشبكات المختلفة الضرورية للسماح باستعماله، وقد منح المشرع صلاحية تهيئة هذه العقارات لوكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري، وقد صدرت النصوص التنظيمية المنشئة لهذه الوكالات وتنظيمها وسيرها، والتي تم تكييفها بأنها مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري متمتعة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي والإداري:

- تكلف الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بتهيئة القطع الأرضية الواقعة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية، ويحكمها المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها⁽²⁸⁾.

- تكلف الوكالة الوطنية للعقار السياحي بتهيئة الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية، ويحكمها المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها⁽²⁹⁾.

- أما الوكالة الوطنية للعقار الحضري فإنها تتولى مهمة تهيئة الأراضي الواقعة داخل محيط المدن الجديدة والأراضي الأخرى، ويحكمها المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها.

على خلاف المرسومين التنفيذيين الذين يحكمان الوكالة الوطنية للعقار الصناعي والوكالة الوطنية للعقار السياحي، قدم المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المنظم للوكالة الوطنية للعقار الحضري مفهوماً للتهيئة فيما يتعلق بالعقار الحضري، بأنها القيام بتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتشكيل المباني وتحويلها لضمان التوازن بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وبين الحفاظ على البيئة والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

ألزمت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل



لمنح الامتياز، هذه الوكالات بإعداد جرد تفصيلي لمواصفات الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة، المتوفرة والقابلة لاستقبال مشاريع استثمارية كل وكالة فيما يتعلق بطائفة الأراضي المكلفة تهيئتها، ويرسل هذا الجرد إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، هذه الأخيرة تلزم بإرسال قائمة الأملاك العقارية المتوفرة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

المحور الثاني: إجراءات توجيه العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لاستقبال مشاريع استثمارية

تم عملية توجيه العقارات الاقتصادية التابعة للأموال الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وفق إجراءات وآليات حددها كل من القانون رقم 17-23 والمرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط وكميات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية⁽³⁰⁾.

أولاً- الإجراءات السابقة لاستغلال العقار الاقتصادي:

تسبق عملية توجيه العقارات الاقتصادية التابعة للملكية الخاصة للدولة لاحتضان مشاريع استثمارية إجراءات ومراحل تمهيدية وسابقة، تظلم بها بشكل أساسي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

1- دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في التحضير لتوجيه العقار الاقتصادي لاستقبال المشاريع الاستثمارية: تم منح تسمية الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لأول مرة بموجب المادة 18 من القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار⁽³¹⁾ بدلا من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من أجل إضفاء الطابع الجزائري عليها.

تسهر الوكالة في إطار صلاحياتها التحضيرية لتوجيه العقارات الاقتصادية التابعة للملكية الخاصة للدولة إلى مشاريع استثمارية، على توجيه الوفرة العقارية وتسليمها للوكالات الوطنية للعقارات الصناعية والسياحية والحضرية بغرض تهيئتها كما تتولى

تسيير وترقية حافضة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه، ويقصد بحافضة العقار الاقتصادي جميع الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة التي تسييرها الوكالة لحساب الدولة وكذلك الأراضي التي تفتنيها لفائدة الدولة. من جانب آخر تتولى الوكالة مسك وتعيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار، والذي يتضمن خصائص كل ملك عقاري، مع التزامها بوضع كل المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، ضمانا للشفافية والانفتاح على المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية.

في إطار السعي إلى توجيه العقارات الاقتصادية التابعة للملكية الخاصة للدولة وفق السياسة الاقتصادية التي تم تسطيرها من الدولة، تقوم الوكالة بالتشاور مع الولاية بشأن تحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي، وهي بذلك تكون ملزمة بتوجيه هذه العقارات التي منحها الدولة تفويض تسييرها للمشاريع الاستثمارية دون سواها، فإن تم تغير وجهة هذا العقار تلتزم بإرجاعه إلى الدولة. في إطار صلاحيتها التحضيرية دائما منح المشرع للوكالة صلاحية هامة تسمح بتوسيع الوعاء العقاري التابع للملكية الخاصة للدولة، وهو اكتساب لصالح الدولة كل العقارات المملوكة ملكية خاصة والقابلة لاحتضان مشروع استثماري، سواء عن طريق الاقتناء المباشر أو عن طريق ممارستها لحق الشفعة المنصوص عليه في المادة 23 من القانون رقم 17-23.

تتمتع الوكالة بحق حصري في منح العقار الاقتصادي لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، كما تلتزم بمتابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية⁽³²⁾، وقد قصر المشرع هذا الحق على الوكالة من أجل ضمان معالجة ملفات الاستثمار على مستوى شبك وحيد لأجل تسهيل الإجراءات على المستثمرين.



2- دور الوكالة في تسيير طلبات الاستفادة من العقارات الاقتصادية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية: تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بوضع وتوفير المعلومات الكافية حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين على المنصة الرقمية للمستثمر، هذه المنصة تسمح للمستثمرين بالاطلاع على المعلومات اللازمة لاسيما منها فرص الاستثمار والعرض العقاري والمزايا المتاحة، كما تسمح هذه المنصة للإدارات والهيئات المكلفة بالعملية الاستثمارية بإزالة الطابع المادي عن جميع الإجراءات⁽³³⁾.

تقوم الوكالة مع مصالح أملاك الدولة بتجميع قائمة الأملاك العقارية القابلة لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار، وذلك على أساس بنك معطيات تابع للوكالة ينشأ لهذا الغرض، وتتولى نشرها لمدة 30 يوما⁽³⁴⁾.

أجاز المشرع لكل شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي مقيم أو غير مقيم بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار يرغب في الاستفادة من إنجاز مشروع استثماري وفق أحكام القانون رقم 17-23، أن يقوم بتسجيل طلبه على المنصة الرقمية معتبرا ذلك السبيل الوحيد للإيداع.

تتولى الوكالة باعتبارها مسيرة للمنصة الرقمية للمستثمر بمعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة على مستوى المنصة، والرد عليها خلال أجل لا يتجاوز 15 يوما ابتداء من تاريخ انقضاء أجل نشر قائمة الأملاك العقارية القابلة لاحتضان مشاريع استثمارية⁽³⁵⁾.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 23-487 في المادة 06 منه مراحل وكيفية تقديم المستثمر الحامل لمشروع استثماري طلب الاستفادة من العقار الاقتصادي والذي يكون بداية من خلال تسجيل أولي، لتتم المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح والتي تمكنه من معرفة إن تم قبول مشروعه أم لا، فإن تم قبوله

يقوم بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر.

إن ما يميز معالجة طلبات الاستفادة من العقارات الاقتصادية لإنجاز مشاريع استثمارية أنها معالجة تتم بطريقة رقمية، تضمن موضوعية وشفافية إجراءات منح هذه الامتيازات، من خلال شبكة تقييم المشاريع والتي تم إرفاقها بملحق المرسوم التنفيذي رقم 23-487.

بناء على ما تعطيه المعالجة الرقمية للطلبات من نتائج يتم اختيار المشروع الاستثماري الحاصل على أحسن نتيجة حسب شبكة التقييم، ويتم إعداد مقرر مؤقت لصالحه من طرف الوكالة، هذا المقرر هو مقرر مؤقت لا يمكن الاحتجاج به إلا بعد انقضاء آجال الطعون المحددة قانوناً، فإن لم تقدم أي طعون أو قدمت وتم رفضها، تقوم الوكالة عن طريق شبكتها الوحيد بتبليغ القرار النهائي الذي يرخص بمنح الامتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله.

أما إن تم تقديم طعن وتم قبوله فيتم فسخ المقرر المؤقت، وتبليغ القرار النهائي للمستثمر الذي قبل طعنه وتم قبول مشروعه من طرف الوكالة عن طريق شبكتها الوحيد⁽³⁶⁾، على أساس هذا القرار يستدعي المستثمر المستفيد- عن طريق الشباك الوحيد للوكالة- للاكتتاب في دفتر الشروط الذي يحدد بنود منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

ثانياً- صيغة الاستفادة من العقار الاقتصادي الموجه لاستقبال مشاريع استثمارية:

تم الاستفادة من إنجاز مشاريع استثمارية على عقارات اقتصادية تابعة للأموال الخاصة للدولة عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بعد أن كان في ظل القانون رقم 04-08 يتم عن طريق امتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل.



يتم منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وبعد استنفاد آجال الطعن في المقررات المؤقتة الممنوحة للمشاريع الاستثمارية، بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، خلافا لما كان مكرسا في ظل القانون رقم 04-08 الملغى، حيث كان يمنح بموجب قرار صادر عن الوالي، ويستدعى المستثمر المستفيد من طرف الشباك الوحيد للوكالة لأجل الاككتاب وفق دفتر شروط نموذجي ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487.

ما يلاحظ على إعداد عقود الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل أنه وإن كان الأمر متعلقا بمشروع استثماري يتخذ من العقار الاقتصادي التابع للملكية الخاصة للدولة وعاء له، فإن دور مصالح أملاك الدولة أصبح يقتصر فقط على إعداد عقود الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، بناء على طلب من الوكالة على أساس قرار المنح النهائي للامتياز المرفق بدفتر الشروط والمضى من طرف المستثمر وهذا تأكيد على رغبة المشرع في منح الوكالة الصلاحية التامة في الإشراف ومتابعة هذه العملية لدفع عجلة الاستثمار وترقيته.

يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب عقد لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية، باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي تخضع الامتيازات المتعلقة بها إلى تأطير يتم عن طريق نصوص تشريعية مستقلة⁽³⁷⁾.

1- آثار عقد الامتياز: يترتب عن عقد الامتياز عدة آثار وتبعات بالنسبة لطرفيه حددها كل من القانون رقم 23-17 والمرسوم التنفيذي رقم 23-487 إضافة إلى بنود دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487:

أ- بالنسبة للمستثمر صاحب الامتياز: يقع على عاتق المستثمر بناء على عقد الامتياز عدة التزامات تتمثل أساسا في احترام البنود المحددة في دفتر الشروط كعدم تغيير وجهة استعمال العقار الاقتصادي كله أو جزء منه، الالتزام بإنجاز المشروع



في الآجال المحددة، تسديد الأتاوى الإيجارية السنوية وأعباء التسيير والإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع.

كما يلتزم تحت طائلة فسخ عقد الامتياز بالشروع في أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل لا يتجاوز الأجل المحدد في دفتر الشروط، وهو 06 أشهر ابتداء من الحصول على رخصة البناء، ودفع إتاوة إيجارية سنوية ابتداء من دخول المشروع حيز الاستغلال⁽³⁸⁾، إضافة إلى تحمله كل الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي تلحق أو يمكن أن تلحق بالملك العقاري الممنوح خلال مدة الامتياز. يتحمل صاحب الامتياز كذلك ابتداء من تاريخ بدء حيازة الملك العقاري كل أعباء المدينة ومصلحة الطرق والشرطة، وكذا كل التنظيمات الإدارية المقررة كما تؤكد المادة 08 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487.

من المعروف أن ما يميز المشاريع الاستثمارية هو عامل الزمن فالمستثمر ينتظر مدة من الزمن كي يرى ثمرة استثماره، لأنه بشكل عام لا يحقق الربح فوراً لأن مسار الإنتاج الذي ترتبط به القيمة المستحدثة من عملية الاستثمار يستغرق وقتاً⁽³⁹⁾، وقد راعى المشرع هذه الخاصية فيما يتعلق بالتزام المستثمر صاحب الامتياز بدفع الإتاوة الإيجارية السنوية.

فالقانون رقم 23-17 وكنديير تحفيزي للمستثمر لم يلزم هذا الأخير بدفع الإتاوة الإيجارية إلا من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعين من طرف الوكالة وليس عند بداية المشروع الاستثماري، وهو ما يجعله ينجز مشروعه في أريحية مسخراً كل أمواله للمشروع.

يقع على عاتق صاحب الامتياز أيضاً حسب المادة 19 من القانون رقم 23-17 وخلال مدة إنجازه لمشروعه الاستثماري، الالتزام بعدم التأجير بكل أصنافه تحت طائلة فسخ العقد.

في المقابل يستفيد صاحب الامتياز من جملة من الحقوق حيث يخوله عقد الامتياز الحق في الحصول على رخصة البناء، كما يخوله الحق في تأسيس رهون عن الحق العيني الناتج عن هذا الامتياز لأجل الحصول على قروض بنكية تمول مشروعه الاستثماري، إلا أن هذا الرهن لا يخص القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز، والتي تبقى عقارا تابعا للملكية الخاصة للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي، كما يستفيد من الارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية سواء كانت ظاهرة أو مخفية.

يمكن لصاحب الامتياز تغيير نشاطه مع مراعاة خصوصيات المنطقة وبعد ترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار⁽⁴⁰⁾، كما يستفيد الورثة وذوي حقوق صاحب الامتياز من التمسك بنفاذ حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز.

ب- بالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: منحت النصوص التشريعية والتنظيمية المؤطرة لتوجيه العقارات الاقتصادية التابعة للملكية الخاصة للدولة لاستقبال مشاريع استثمارية، الوكالة باعتبارها الجهة المانحة للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، مجموعة من الحقوق والامتيازات كما وضعت على عاتقها عددا من الالتزامات:

تتمتع الوكالة بحق أساسي وهو حق فسخ عقد الامتياز إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز أحكام النصوص القانونية المؤطرة لهذا العقد، وكذلك أحكام دفتر الشروط، وقد حدد نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 عدة حالات يمكن للوكالة فيها أن تفسخ عقد الامتياز، إضافة إلى الفسخ الاتفاقي الذي يمكن أن يتم في أي وقت باتفاق الطرفين:

- إذا قام المستفيد صاحب الامتياز بتغيير وجهة الملك العقاري، أو استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط، بدون موافقة

مسبقة من الوكالة، أو كل تغيير للمشروع يهدف إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها.

- إذا قصر المستفيد ببند من بنود دفتر الشروط وبعد تبليغه بإعذارين من طرف الوكالة عن طريق شبائكاها الوحيد وبقيا دون جدوى.⁽⁴¹⁾

عندما تصدر الوكالة قرارا بفسخ العقد يتم تبليغه عن طريق شبائكاها الوحيد لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، لتقوم هذه الأخيرة بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز. قد يكون الفسخ مرتبا لتعويض فائض القيمة الذي أتى به المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، تقدمه الدولة لصاحب الامتياز في حالة عدم إتمام المشروع عند انقضاء الأجل الإضافي لإنجاز المشروع الاستثماري، وهو 12 شهرا قابلة للتجديد مرة واحدة، بشرط أن يكون إنجاز المشروع تجاوز النسبة المحددة قانونا.

أما إذا تم إنجاز البنائات في الآجال المحددة قانونا لكن بشكل غير مطابق للبرنامج و/ أو رخصة البناء فإن الفسخ يكون دون أي تعويض، وكذلك الأمر إذا لم يتم إنجاز المشروع نهائيا في الآجال المحددة مع عدم مطابقة البنائات مع البرنامج المسطر و/ أو رخصة البناء، وأكثر من ذلك يلتزم المستفيد صاحب الامتياز وعلى نفقته بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.⁽⁴²⁾

تتمتع الوكالة أيضا وكأثر مترتب عن عقد الامتياز المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الامتياز بحق الشفعة الذي تمارسه باسم الدولة، بالنسبة للأموال العقارية المستخدمة في إنجاز مشاريع استثمارية والتي تم التنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي، وهو حق يسمح بحماية مصالح الدولة ويسمح بمواصلة النشاط الاستثماري المنجز من طرف المستثمر.

تمارس الوكالة حق الشفعة أيضا على الأملاك العقارية المملوكة ملكية خاصة والتي تكون قابلة لاستقبال مشروع استثماري، إذا كانت واقعة داخل المناطق الصناعية



ومناطق النشاطات ومناطق التوسع والمواقع السياحية والحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة⁽⁴³⁾، وفي سبيل ممارسة حق الشفعة باسم الدولة، ألزم المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الموثقين بتبليغ الوكالة دوريا بكل العمليات المنصبة على الأملاك العقارية السابقة الذكر.

ترجم عملية ممارسة الوكالة لحق الشفعة والمترب عنه اكتساب الملك العقاري المعني لحساب الدولة، بعقد إداري تتولى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا إعداده ليدمج ضمن الأملاك الخاصة للدولة.

2- تحويل الامتياز إلى تنازل: بعد أن كانت الامتيازات الواردة على الأملاك العقارية التابعة للملكية الخاصة للدولة غير قابلة للتحويل إلى تنازل في ظل الأمر رقم 04-08 الملغى، أجاز القانون رقم 23-17 تحويل الامتياز إلى تنازل وفق ضوابط محددة:

يتم تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب من المستفيد من الامتياز والذي يكون بعد الانجاز الفعلي للمشروع الاستثماري وفقا لبنود دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال الذي تتم معابنته من طرف الهيئات والإدارات المؤهلة بذلك، فإن كان الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز مثقلا برهن عقاري فإن تحويل الامتياز إلى تنازل لا يكون إلا بعد رفع هذا الرهن. بعد تقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل تسعى الوكالة الجزائرية إلى تجسيد عملية التحويل إلى تنازل في أجل لا يتجاوز 03 أشهر من تاريخ استلام طلب صاحب الامتياز، حيث تقدم طلبا لإدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا لإعداد العقد المكرس للتنازل، لتتولى هذه الأخيرة إعداد العقد في أجل لا يتجاوز 15 يوما من تاريخ تحويل الملف إليها⁽⁴⁴⁾.

يكون تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المقدرة عند منح الامتياز وليس عند تاريخ التنازل، أي دون أي تحيين، وهذا مسعى من المشرع

لتحفيز المستثمرين، مع خصم الأتاوى الإيجارية السنوية المدفوعة بناء على عقد الامتياز⁽⁴⁵⁾.

من جانب آخر أخضع المشرع الأحكام المتعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل إلى أثر رجعي بالنسبة للامتيازات الواردة على الأملك الخاصة للدولة، والتي تم منحها في إطار القانون رقم 04-08 الملقى، حيث أجاز تحويلها إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز بشرط استيفائها للشروط المحددة تشريعيا وتنظيميا، وتتولى مصالح أملك الدولة في هذه الحالة إعداد العقد المكرس للتنازل بناء على طلب الوكالة الجزائرية عن طريق شبائها الوحيد في أجل 15 يوما من تاريخ تحويل الملف إليها، سعيا منه إلى تشجيع المستثمرين الذين أبدوا جدية في إنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

خاتمة:

أجاز القانون رقم 17-23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ونصوصه التطبيقية وفق ضوابط وآليات محددة، للمستثمرين الجزائريين والأجانب الاستفادة من العقارات الاقتصادية التابعة للملكية الخاصة للدولة من أجل إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، وفق صيغة تحفيزية هي الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

من خلال هذه الدراسة تم التوصل إلى مجموعة من النتائج يمكن إجمالها في:
- استعمل المشرع لأول مرة مصطلح العقار الاقتصادي للدلالة على طائفة محددة من العقارات وهي العقارات التابعة للأملك الخاصة للدولة، وكذلك العقارات التي تكتسبها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لصالح الدولة.

- منح المشرع للوكالة دورا محوريا في عمليات توجيه العقارات الاقتصادية لمشاريع استثمارية، بداية من التحضير لهذه العمليات وإلى غاية تحويلها إلى تنازل لغاية أساسية وهي التخصص الذي تملكه هذه الوكالة في مجال الاستثمار مستبعدا بذلك



الإدارة التقليدية ممثلة في الوالي، ومقلصا لدور مصالح أملاك الدولة التي أصبح دورها مقتصرًا على إعداد عقود الامتياز أو عقود فسخ الامتياز فقط.

- كرس القانون رقم 17-23 مبادئ الشفافية وتبسيط الإجراءات الإدارية من خلال رقمنة معالجة طلبات الاستفادة، سواء ما تعلق منها بالآجال أو بتوحيد الجهة المكلفة بالتحضير ومعالجة الملفات وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

- تضمن القانون رقم 17-23 تدابير تحفيزية عديدة للمستثمرين لعل أهمها إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل بعد دخول المشروع حيز الاستغلال المعين.

- رغم ما يحققه هذا القانون من تحريك عجلة الاستثمار فإن قيامه على فكرة تحويل الامتياز إلى تنازل قد يساهم بمرور الوقت في تقليص الحافزة العقارية للدولة.

- كرس المشرع تدابير مشددة للحيلولة دون التلاعب بوجهة الأوعية العقارية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، كما تبنى آجالاً قصيرة سواء فيما تعلق بالآجال الاستفادة أو بالآجال الفسخ عند عدم الالتزام بنود العقد.

من خلال النتائج المتوصل إليها يمكن تقديم مجموعة من المقترحات قد تسهم في سد بعض الثغرات التي اعترت هذا القانون:

- عندما حدد المشرع مشتملات العقار الاقتصادي اعتبر الأملاك الخاصة الأخرى التابعة للدولة جزءاً منه، وهو مفهوم غير محدد لوجود عدة أصناف من الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة والتي تولى قانون الأملاك الوطنية تحديد نماذج عنها، فعدم التحديد هذا قد يسهم في تقليص وتقزيم الحافزة العقارية للدولة، لذلك كان على المشرع أن يكون أكثر تحديداً وضبطاً في نص المادة 02 في فقرتها الثامنة.

- نظراً لما يجسده هذا القانون من تحفيز للمستثمرين لكونه يوفر لهم الوعاء العقاري اللازم لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، وأكثر من ذلك يسمح بتملك المشروع بعد الإنجاز الفعلي والنهائي للمشروع، كان يستحسن أن يتضمن القانون إجراءات



تفضيلية لصالح المؤسسات الناشئة الخاضعة للقانون الجزائري، والتي تكون أكثر من غيرها في حاجة لمثل هذه التحفيزات.

الهوامش والمراجع:

- (1)- الأمر رقم 08-04 مؤرخ في 01-09-2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج عدد 49، صادر في 03-09-2008، ملغى.
- (2)- القانون رقم 23-17 مؤرخ في 15-11-2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج عدد 73، صادر في 16-11-2023.
- (3)- المرسوم التنفيذي رقم 23-490 مؤرخ في 28-12-2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج ر ج عدد 85، صادر في 30-12-2023.
- (4)- حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية جامعة بسكرة، المجلد ب، عدد 41، 2014، ص 411، 412.
- (5)- القانون رقم 02-08 مؤرخ في 08-05-2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتبنيها، ج ر ج عدد 34، صادر في 14-05-2002.
- (6)- القانون رقم 03-03 مؤرخ في 17-02-2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج عدد 11، صادر في 19-11-2003.
- (7)- الموقع الرسمي لوزارة البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية: <https://www.mpt.gov.dz>
- (8)- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 مؤرخ في 02-05-2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ر ج عدد 27، صادر في 06-05-2009.
- (9)- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 28-12-2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر ج عدد 85، صادر في 30-12-2023.
- (10)- القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17-02-2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج عدد 14، صادر في 06-03-2011.
- (11)- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 38.
- (12)- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01-12-1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج عدد 52، صادر في 02-12-1990، معدل ومتمم.
- (13)- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26-09-1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج عدد 92، صادر في 18-11-1975.
- (14)- بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2017، ص 326.



- (15)- المادة 17، 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486.
- (16)- القانون رقم 10-03 مؤرخ في 15-08-2010، يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر ج ج عدد 46، صادر في 18-08-2010.
- (17)- القانون رقم 14-05 مؤرخ في 24-02-2014، يتضمن قانون المناجم، ج ر ج ج عدد 39، صادر في 31-07-2013.
- (18)- القانون رقم 19-13 مؤرخ في 11-12-2019، ينظم نشاطات المحروقات، ج ر ج ج عدد 79، صادر في 22-12-2019.
- (19)- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14-06-2011، يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت والهيكل الأساسية لنقل وتوزيع الكهرباء والغاز وشروط وكيفية شغله، ج ر ج ج عدد 54، صادر في 02-10-2011.
- (20)- المرسوم التنفيذي رقم 04-373 مؤرخ في 21-11-2004، يحدد شروط منح الامتياز من أجل إنشاء مؤسسة لتربية المائيات وكيفية ذلك، ج ر ج ج عدد 75، صادر في 24-11-2004.
- (21)- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15-06-1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر ج ج عدد 44، صادر في 17-06-1998.
- (22)- القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 14-05-2011، يحدد شروط وكيفية التنازل عن قطع أرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر ج ج عدد 51، صادر في 14-09-2011.
- (23)- راضية خشي، خوادجية سميحة حنان، مراجعة الثمن في بيوع الترقية العقارية في القانون الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 01، المجلد 11، العدد 01، 2024، ص 209.
- (24)- حنان مزهود، قانون الأملاك الوطنية: قواعد استعمال وحماية الأملاك الوطنية العمومية، دار ومضة، الجزائر 2023، ص 160.
- (25)- القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01-12-1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج عدد 52، صادر في 02-12-1990، معدل ومتمم.
- (26)- عيسى محمول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2014، ص 29.
- (27)- حنان مزهود، مرجع سابق، ص 64، نقلا عن: محمد فاروق عبد الحميد، المركز القانوني للإمال العام، مطبعة خطاب، القاهرة، مصر، 1983، ص 504.
- (28)- المرسوم التنفيذي رقم 23-488 مؤرخ في 28-12-2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج عدد 85، صادر في 30-12-2023.
- (29)- المرسوم التنفيذي رقم 23-489 مؤرخ في 28-12-2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج عدد 85، صادر في 30-12-2023.
- (30)- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 28-12-2023، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج عدد 85، صادر في 30-12-2023.

- (31)- القانون رقم 18-22 مؤرخ في 24-07-2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر ج ج عدد 50، صادر في 28-07-2022.
- (32)- المادة 08 من القانون رقم 17-23.
- (33)- المنصة الرقمية للمستثمر: invest.gov.dz
- (34)- المادتين 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487.
- (35)- المادة 02/04، المرجع نفسه.
- (36)- المادة 09، المرجع نفسه.
- (37)- المادة 14، المرجع نفسه.
- (38)- المادة 12، المرجع نفسه.
- (39)- عبد العزيز قادري، الاستثمارات الدولية، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006، ص 12.
- (40)- المواد 18، 19، 22 من القانون رقم 17-23.
- (41)- المادة 11 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487.
- (42)- المادة 11، مرجع نفسه.
- (43)- المادة 17، 18 من القانون رقم 17-23.
- (44)- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487.
- (45)- المواد 15، 16، المرجع نفسه.

