جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر"ل م د"
تخصص قانون عقاري
بعنوان

العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 23-17

إعداد الطالب
الحمزة عبد الحليم

إشراف الأستاذة
حاجي نعيمة

أعضاء لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة
بخوش إلهام	أستاذ محاضر"ب"	رئيسا
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر"أ"	مشرفا
بن طيبة صونية	أستاذ التعليم العالي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023-2024

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر"ل م د"
تخصص قانون عقاري
بعنوان

العقار الاقتصادي في ظل القانون رقم 23-17

إعداد الطالب
الحمزة عبد الحليم

إشراف الأستاذة
حاجي نعيمة

أعضاء لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة
بخوش إلهام	أستاذ محاضر"ب"	رئيسا
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر"أ"	مشرفا
بن طيبة صونية	أستاذ التعليم العالي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023-2024


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

أتقدم بجزيل الشكر إلى:

* لله سبحانه وتعالى على إحسانه وتوفيقه وامتنانه.

* الأستاذة "حاجي نعيمة" على تفضلها بقبول الإشراف على مذكرتنا وعلى كل مساعداتها وتوجيهاتها السديدة التي قدمتها لنا طوال فترة إعداد هذا البحث.

*كما أخص بالشكر الأستاذة "بن طيبة صونية" بصفتها "مناقشا" والأستاذة "بخوش إلهام" بصفتها "رئيسا".

* الأساتذة الكرام ومسؤولي كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة العربي التبسي تبسة.

* عمال مكتبة الحقوق والعلوم السياسية.

الإهداء

الحمد لله حمدا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه

والصلاة والسلام على من لا نبي بعده.

*إلى من أخذ بيدي عندما تعثرت

وسقاني عندما ظمئت...

رحمك الله يا سيد الآباء

إلى من لعبت دور الأب بامتياز...

سأتذكرك يوم الأب قائلا:

Happy father's day my mom

إلى كل الأهل.

إلى كل من شجع على المضي قدما.

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء . .

قائمة المختصرات:

ج ر	جريدة رسمية
ط	طبعة
ص	صفحة
aapi	Algerian investment promotion agency

مقدّمة

مـقـدمـــة:

إن العقار يشكل عنصرا من العناصر الأساسية لاقتصاد أي دولة، لقدرته على خلق الثروة وتحقيق التنمية الشاملة، فالعقارات تمثل عمودا فقريا في الاقتصادات الوطنية، حيث تلعب دورا حاسما في تعزيز النمو الاقتصادي وخلق فرص العمل وتحفيز الاستثمار الذي ينطوي على تخلي المستثمر عن جزء من ثروته مقابل الحصول على عوائد إضافية في المستقبل، مما يسمح بتوظيف الثروة وتحقيق فوائد عديدة يستفيد منها المجتمع ككل، ولأجل تشجيع الاستثمار ودعمه وجب توفير مجموعة من الشروط والتسهيلات التي تسمح لأي مستثمر بالاستثمار في ظروف جيدة ومناسبة لتحقيق أهدافه.

ولقد انتهجت الجزائر في ظل الاصلاحات الاقتصادية سياسات متعددة، تهدف في مجملها إلى تحقيق تنمية اقتصادية متكاملة، عملت من خلالها على تشجيع الاستثمار بنوعيه المحلي والأجنبي، خاصة بعد سياسة الانفتاح الاقتصادي، حيث شهدت التشريعات الأخيرة تطوراً ملحوظاً حين اتجهت نحو فتح أبواب الاستثمار وتعزيز دور العقارات في دفع عجلة النمو الاقتصادي في المجال الصناعي، السياحي، وكذا المجال الحضري.

وتحقيقا لذات التوجه، سلط المشرع الضوء على العقار الاقتصادي، الذي يشكل البنية التحتية والركيزة الأساسية في الحياة الاقتصادية، والذي تم تنظيمه مؤخرا بموجب المرسوم 23-17، الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي يحدد الأحكام العامة للنشاط الاقتصادي، وإجراءات منح المشاريع الاستثمارية، وكيفية الاستفادة من المزايا المخصصة لمجالات الاستثمار الثلاث، وتدعيما لذلك قام المشرع بإنشاء ثلاث وكالات تختص كل منها بتوفير الوعاء العقاري المناسب لكل مجال ، والذي يمنح في شكل عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل.

تظهر أهمية الموضوع جليا في كون العقار الاقتصادي بشقيه القانوني والميداني التطبيقي يتطلب معرفة شاملة، وذلك من خلال التطرق إلى النصوص القانونية المتعلقة به وكذا الهيئات المشرفة عليه، ثم الإحاطة بالأهداف المرجو تحقيقها من خلال استخدامه كوعاء لإنجاز المشاريع الاستثمارية، كما أن التطرق لهذا الموضوع له دور كبير في معرفة آخر الاصلاحات والتعديلات التي قام المشرع الجزائري باتخاذها للنهوض بالاقتصاد الوطني.

واختيار هذا الموضوع كان نتاج دوافع ذاتية وأخرى موضوعية، أما الدوافع الذاتية فتمثلت في:

-انجاز بحث علمي لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، إذ استوجب الأمر التطرق إلى موضوع مناسب على أساس التطابق بينه وبين التخصص الجامعي (قانون عقاري) كما عزز هذا الاختيار الميول الشخصي نحو مجال الاستثمار، بالإضافة إلى حداثته كون المشرع نظمه في أواخر سنة 2023، وبالتالي المساهمة ولو بالقليل في إثراء المعرفة في مجال الاستثمار في العقار الاقتصادي، وتقديم إضافة للمجتمع القانوني والاستثماري.

وتمثلت الدوافع الموضوعية في محاولة إجراء دراسة قانونية شاملة للعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، تتصف بالسهولة والمنهجية لا بالصعوبة التي يتصف بها النص القانوني، وذلك من خلال تبسيط الأحكام وربطها بالواقع وجعلها في متناول رجال القانون عامة، والمستثمرين خاصة.

وللإحاطة بموضوع الدراسة التي تتضمن تحديد الآليات القانونية الموضوعة لتسيير واستغلال العقار الاقتصادي، اقتضى الأمر طرح الإشكالية التالية :

فيما تتمثل تلك الآليات القانونية التي كرسها وسخرها المشرع الجزائري للمساهمة في تنظيم واستغلال العقار الاقتصادي في ظل القانون 23-17 ؟

وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاستناد إلى المنهجين الوصفي والتحليلي؛ فبالنسبة للمنهج الوصفي فقد تم اعتماده لوصف الواقع الذي يشهده العقار الاقتصادي والآليات القانونية التي كرسها وسخرها المشرع الجزائري لتسييره ومنحه، أما المنهج التحليلي فقد استخدم لتحليل النصوص القانونية التي تشكل الإطار القانوني العام للعقار الاقتصادي.

ويظهر الهدف الرئيسي من هذه الدراسة أساسا في وضع إطار نظري للعقار الاقتصادي، من خلال تعريفه وبيان مجالاته، وكذا طرق استغلال المستثمرين له وكيفيات الحصول عليه، وآليات تسييره واستعماله، ومن ثم التطرق إلى عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، الذي يعتبر الأسلوب الوحيد لمنح العقار الاقتصادي للمستثمرين، وكيفية إبرامه والآثار المترتبة عليه، ومحاولة جعل هذا البحث إضافة جديدة للميدان القانوني.

ونظرا لحداثة القانون المنظم للعقار الاقتصادي، لم تتوفر دراسات سابقة بشكل مباشر بالقدر الكافي لهذا الأخير، إلا أن ذلك لم يمنع من الاستناد على دراسات سابقة تطرقت إلى مجالات العقار الاقتصادي، "العقار الصناعي، السياحي والحضري" كل على حدة، ولعل أبرزها:

– أطروحة دكتوراه للباحثة بن عيسى نصيرة، والموسومة بآلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة، 2022/2021، من حيث النطاق الزمني تتطرق الأطروحة إلى منح الامتياز قبل سنة 2021، وتشمل هذه الدراسة تعديلات قوانين المالية والتي كان آخرها قانون المالية لسنة 2020، والقانون 16–09 المتعلق بتطوير الاستثمار، وقد انطلقت الباحثة من إشكالية: مدى ضبط المشرع الجزائري لآلية عقد الامتياز الصناعي لتوفير المناخ الاستثماري الملائم وضمان الاستغلال الأمثل للوعاء العقاري الصناعي؟ وقد ساعدت هذه الدراسة فيما يخص عقد الامتياز في العقار الصناعي والذي يشغل جزءا أساسيا في هذه الدراسة.

– أطروحة دكتوراه للباحث لخضر بن علية، والموسومة بدور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، تخصص الإدارة البيئية والسياحية، كلية الاقتصاد، بجامعة

الجزائر، 2017-2018، وقد انطلق الباحث من إشكالية: "ما هو واقع الاستثمار السياحي في الجزائر وكيف يمكن تفعيله لتحقيق التنمية المستدامة في الجزائر؟ حيث قسم دراسته إلى خمس فصول، ولكن ما ساعد في هذه الدراسة هو الفصل الثاني المعنون بالإطار المفاهيمي للسياحة والاستثمار السياحي.

- أطروحة دكتوراه للباحثة لحرش دنيازاد، الموسومة ب: "الآليات القانونية لتسيير العقار الحضري"، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2020-2021، وقد انطلقت الباحثة من إشكالية: "فيما تتمثل تلك الآليات القانونية التي كرسها وسخرها القانون للمساهمة في تسيير العقار الحضري؟ وما مدى فعالية هاته الآليات؟" فقد جاءت هذه الأطروحة بدراسة شاملة للعقار الحضري والذي يعد كذلك جزءا هاما من هذه الدراسة ومجالا أساسيا من مجالات العقار الاقتصادي الموجهة للاستثمار.

وحتى لا نبخس أي دراسة ومجهود أي باحث، فقد تطرقت بعض المقالات العلمية إلى موضوع الدراسة، ولكن ما يميز دراستنا هذه هو حداثة الإطار القانوني للعقار الاقتصادي.

ومن أبرز الصعوبات التي واجهتنا قلة المراجع والمؤلفات التي تتطرق بشكل مباشر لموضوع العقار الاقتصادي، الأمر الذي دفعنا إلى البحث بشكل غير مباشر عن موضوع الدراسة، وكذلك محاولة تحليل النصوص القانونية وربطها بمجال الاستثمار بطريقة يسهل فهمها لطلاب القانون، وفي الوقت نفسه، العمل على توضيح الأفكار والمفاهيم للمستثمرين الحقيقيين الذين يسعون للاستثمار بطريقة متقدمة وشاملة لمفهوم العقار الاقتصادي، وضبط مجالاته الثلاث، وكذا الوكالات المكلفة بكل مجال، وكذلك التطرق لعقد الامتياز والآثار المترتبة عليه وغيرها، والسعي في الوقت ذاته لإضافة بعد جديد وقيمة ملموسة للميدان القانوني من خلال هذا العمل الذي يتصف بالحداثة.

وللإجابة على الإشكالية السابقة وللإلمام بما سبق، ارتأينا أن نقسم هذه الدراسة إلى فصلين، كان أولهما الفصل الأول المعنون بالإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي، والذي تم تقسيمه بدوره إلى مبحثين، الأول بعنوان مفهوم العقار الاقتصادي، والذي تناولنا من خلاله تعريف العقار الاقتصادي، مكوناته، شروطه، آليات منحه، والهيئة المكلفة بتنظيمه وتسييره، ثم كان من اللازم الإشارة إلى المنصة الرقمية للمستثمر كأداة لتقديم طلبات الحصول على العقار الاقتصادي.

ثم جاء المبحث الثاني بعنوان مجالات العقار الاقتصادي، والذي تطرقنا فيه إلى العقار الصناعي والعقار السياحي والعقار الحضري.

ومن ثم التطرق للفصل الثاني، المعنون بعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي، والذي تطرقنا فيه إلى تعريف عقد الامتياز والتطور التشريعي له، خصائصه وأركانه، ضمن المبحث الأول المعنون بمفهوم عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، ثم المبحث الثاني المعنون بالنظام القانوني لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، والذي تم التطرق فيه إلى آثاره وانقضاءه.

الفصل الأول :
الإطار المفاهيمي للعقار الإقتصادي

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي

تعتبر قضية العقار الاقتصادي من بين أهم القضايا التي تشغل بال المشرع في الآونة الأخيرة، فللعقار دور كبير في دعم الاقتصاد وتحقيق التنمية المستدامة، من خلال تعزيز الاستثمارات وتوفير فرص العمل وتحفيز النمو الاقتصادي، ولقد شهدت الجزائر تطورا ملحوظا في قطاع العقارات في السنوات الأخيرة وبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات في العقار الاقتصادي يمكن التحكم في المجالات الاقتصادية بمختلف أنواعها، صناعية، سياحية، اقتصادية، عمرانية وسكنية.

ويعتبر القطاع الصناعي المحرك الرئيسي للاقتصاد، حيث يوفر فرص العمل ويساهم في تحفيز الاستثمارات وتحقيق الاكتفاء الذاتي، أما القطاع السياحي فيعتبر مصدرا هاما لتوليد العائدات أحيانا وتعزيز العملة الصعبة أحيانا أخرى، كما يساهم في تعزيز صورة السياحة على الساحة الدولية وجذب السياح والمستثمرين، أما العقار الحضري فيعتبر الوعاء القاعدي الذي تنصب مختلف المنشآت والمرافق والذي يلعب دورا هاما في التنمية العمرانية المحلية.

وبالتالي سنتطرق في هذا الفصل إلى مفهوم العقار الاقتصادي ضمن المبحث الأول، ثم مجالاته ضمن المبحث الثاني من خلال هذا الفصل.

المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي

يظهر اهتمام الدولة بالعقار الاقتصادي باعتباره آلية من آليات جلب الاستثمار منذ بداية التسعينات، أين بادرت الجزائر باتخاذ تدابير أسهمت بدورها في اصدار عدة نصوص قانونية تتماشى والنظام الاقتصادي الجديد، وهيئات قادرة على تنفيذ القرارات المتعلقة به، اذ ارتأى المشرع الجزائري أن يصدر مؤخرا القانون 23-17 والمتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث تطرق فيه إلى مكونات هذا الأخير أولا، ثم إلى أصناف الأراضي المستثناة منه، ثم إلى تعريفه و شروطه ، وسنتطرق إلى الأساس القانوني للعقار الاقتصادي أولا ضمن المطلب الأول، ثم تعريف و شروط العقار الاقتصادي ضمن المطلب الثاني، كما سنتناول في المطلب الثالث مكونات هذا الأخير والأراضي المستثناة منه، ثم سنتطرق أخيرا إلى آليات منحه في المطلب الرابع.

المطلب الأول: الأساس القانوني للعقار الاقتصادي

ظهر اهتمام المشرع الجزائري بالعقار الاقتصادي باعتباره آلية من آليات جلب الاستثمار منذ بداية التسعينات، حيث بادر هذا الأخير باتخاذ تدابير أسهمت بدورها في اصدار عدة نصوص قانونية تتماشى والنظام الاقتصادي الجديد، والهيئات المكلفة بتسيير واستغلال العقار الاقتصادي.

وأصدر المشرع الجزائري نصوصا ترتبط بالعقار الاقتصادي منذ سنة 1990 إلى يومنا هذا، وتم تقسيم هذه الحقبة الزمنية بين فترتين، تمتد الأولى من 1990 إلى 2006 وهو ما سنتناوله في الفرع الأول، بينما حددت الفترة الثانية من سنه 2007 إلى يومنا هذا، وهو ما تم تناوله في الفرع الثاني.

الفرع الأول: النصوص القانونية الصادرة منذ 1990 إلى 2006

إن اتباع الدولة مسار اقتصادي جديد يفرض عليها تهيئة البيئة الملائمة لتجسيده واقعيا، خاصة وأنه يقوم على قواعد تسهل حرية التجارة والصناعة، وتعمل على بعث الاستثمار بتوفير العقار، على هذا الأساس تدخل المشرع الجزائري لتنظيم الأملاك العقارية وبيان أصنافها[1] من خلال القانون رقم 90-25[2] الذي يتضمن التوجيه العقاري، اذ تنقسم الأملاك العقارية إلى أملاك عقارية وطنية وأملاك عقارية خاصة وأملاك وقفية.

إلا أن المشرع الجزائري لم يكتفي بهذا المرسوم، بل فصل في مختلف التصنيفات المذكورة سابقا بإصداره للقانون رقم 90-30[3] الذي يحدد مكونات الأملاك الوطنية والقواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها، ومراقبة استعمالها، ثم القانون 91-10[4] المتعلق بالأوقاف.

ولم يقف الأمر عند هذا الحد، بل تم صدور عدة مراسيم تنفيذية، تتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وعملية جرد الأملاك الوطنية، ولما كان النشاط العقاري يلعب دورا هاما في دفع عجلة التنمية الاقتصادية، تدخل المشرع الجزائري لتعديله تماشيا مع التحولات الطارئة في هذا المجال[5].

---

[1] حيتالة معمر، حميدي فاطيمة، **العقار الاقتصادي في الجزائر واقع وآفاق**، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، العدد الخامس، جوان 2015، ص 1.

[2] القانون رقم 90-25 المؤرخ في 8 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49، صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية رقم 55، الصادرة بتاريخ 25 سبتمبر 1995.

[3] القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52، صادرة بتاريخ 1 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، جريدة رسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 3 أوت 2008.

[4] القانون رقم 91-10 المؤرخ في 8 ماي 1991 المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية رقم 21، الصادرة بتاريخ 8 ماي 1991، المعدل والمتمم بموجب القانون 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001، جريدة رسمية رقم 25، الصادرة بتاريخ 22 ماي 2001، والقانون 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، جريدة رسمية رقم 83 الصادرة بتاريخ 14 ديسمبر 2002.

[5] حيتالة معمر، حميدي فاطيمة، المرجع السابق، ص2.

وبما أن المشرع الجزائري كان يهدف أساسا إلى تحفيز وزيادة تدفقات رؤوس الأموال الأجنبية، وتعبئة رؤوس الأموال الوطنية الضخمة المتداولة خارج السوق الشكلية، قام بإصدار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في الخامس من شهر أكتوبر 1993.

والذي بموجبه سطرت الحكومة آنذاك مبادئ أساسية للاستثمار والهيئات المكلفة بتجسيده، وكذا الضمانات والتجهيزات الموجهة لرجال الأعمال الخواص والأجانب، لكن ما نعيبه على هذا النص القانوني إهماله للحديث عن العقار الاقتصادي بذكر مفهومه صراحة.

ولن تتحقق ثقة المستثمر في المنظومة القانونية إلا إذا جسدت الشفافية والمساواة في التعامل مع الاستثمارات والمستثمرين، وكذا حرية المستثمر في اختيار مشروع استثماره، فظهر مبدأ المساواة الذي تم الاعتراف به في ظل المرسوم 93-12 سالف الذكر، والذي تبنته قوانين أخرى متعلقة بالاستثمار[1]، لاسيما الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار[2]، والذي تم تعديله سنة 2006 بموجب الأمر 06-08 الصادر في 19 جوان 2006.

الفرع الثاني: النصوص القانونية الصادرة منذ 2007 إلى يومنا هذا

أخضع المشرع الجزائري الاستثمار الوطني والأجنبي في الجزائر للأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، تم دعمه بالتعديلات والتكميلات المأخوذة من الأمر 06-08، بالإضافة إلى بعض التدابير والتشريعات المنظمة للاستثمار والتي ظهرت في قوانين المالية منذ سنة 2009 إلى يومنا هذا.

ولما كانت الجزائر تملك مساحة شاسعة من الأراضي التي تضمن لها التطور الاقتصادي المستدام، وتوفر لها الأمن في تحقيق التنمية، أسندت الحكومة مهمة ضبط

[1] امقران راضية، ضمانات **الاستثمار في إطار القانون 22-18**، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، ص 3413.

[2] الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية رقم 47 المؤرخة في 20 أوت 2001، المعدل والمتمم بموجب الأمر 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006، جريدة رسمية رقم 47 المؤرخة في 15 جويلية 2006.

العقار الاقتصادي على الصعيد الوطني لمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تسمى بالوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، وهذا ما حدده المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007، المنظم لمهامها وتسييرها وكذا تشكيلتها، وتم تحديد مهامها وسيرها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 ماي 2007[1].

لكن هذه التدخلات التشريعية لم تكن كافية في نظر المتعاملين الاقتصاديين لتطبيق الاستراتيجية المتفق عليها مع الدولة والشريك الاجتماعي، فكان حينئذ انتظار تسهيلات أخرى للعقار الاقتصادي التابع للدولة خاصة بعد تعديل قانون الأملاك الوطنية بموجب الأمر 08-04 لبيان شروط وكيفيات منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

يعد الأمر 08-04 المؤرخ في 2008/9/1 المتضمن شروط كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، والموجهة لإنجاز استثمارية، أهم نص قانوني صدر في مجال العقار الموجه للاستثمار، من حيث تمسكه بنمط الامتياز غير القابل للتنازل كنمط وحيد في مجال استغلال العقار الصناعي، حيث يمنح لصاحب الامتياز حق الانتفاع عن الأصل العقاري دون ملكية الرقبة، وتطبيقا لهذا الأمر صدر المرسومين رقم 09-152 ورقم 09-153 المؤرخين في 02 ماي 2009 اذ يعد هذين المرسومين الاطار القانوني الجديد الموحد لاستغلال الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار[2].

إن انجاز المستثمر الوطني والأجنبي لمشروعه يحتاج لدعم الدولة ماليا وهذا ما اتضح جليا في قوانين المالية طيلة هذه المرحلة، وأحسن دليل التعديلات الهامة في مجال طريقة توزيع ومنح العقار الصناعي للمستثمرين، من خلال تدابير قوانين المالية، وتحديدا القوانين التالية:

[1] حيتالة معمر، حميدي فاطيمة، المرجع السابق، ص 05.

[2] ذيب زكرياء، **شروط عقد الامتياز وطرق زواله في ضوء الأمر 08-04**، جامعة سطيف، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 08، العدد 02، جوان 2022، ص1043.

– القانون رقم 11–11 المؤرخ في 2011/7/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، حيث يخفف من شروط منح العقار الاصطناعي على المستوى المركزي، ليتم الترخيص بالامتياز بالتراضي من قبل السيد الوالي بناء على اقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع ترقية الاستثمارات، وضبط العقار وبعد موفقه وزير القطاع.

– القانون رقم 12–12 المؤرخ في 2012/12/26 المتضمن قانون المالية لسنة 2013 الذي تراجع فيه المشرع على الشرط الوارد في القانون السابق الخاص بضرورة موافقه وزير القطاع.

– القانون 14–10 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنه 2015 الذي دعم صلاحيات الوالي في منح العقار الصناعي بناء على اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار، وذلك بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية.

ولقد تم اعتماد القانون رقم 16–09 المتعلق بترقية الاستثمار بهدف بعث ديناميكية جديدة في سياسة الجزائر تجاه الاستثمار الأجنبي والقدرة على استقطابه، لذلك ألغى العديد من العقبات والعراقيل المفروضة على الاستثمار، فأعاد النظر في قواعد المعاملة الادارية والضريبية التي يتلقاها وبسط في اطارهما اجراءات الاستثمار واستفادته من المزايا، لكنه جهة أخرى أبقى على قيود أخرى، فقيد من نطاق حرية الاستثمار وأقر بممارسة حق الشفعة عليه مع توسيع نطاق تطبيقه أكثر[1].

ولقد أعاد الأمر 16–09 النظر في قواعد معاملة الاستثمار الأجنبي، فأدخل اصلاحات على اجراءات انجاز المشاريع واستفادتها من المزايا وعلى بعض الضمانات المقررة له، مما خفف عليه العديد من العقبات والعراقيل، إلا أنه لم يكن جريئا لتخليصه من كل القيود والعقبات المفروضة عليه فقد أبقى على البعض منها بشكل صريح والبعض الآخر بشكل ضمني.

[1] أوباية مليكة، **عن فعالية قواعد القانون 16–09 المتعلق بتطوير الاستثمار الأجنبي**، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10، العدد 03، ص108.

فنجد أن حرية الاستثمار من أهم المسائل الجوهرية التي اهتم بها المشرع الجزائري ضمن الأمر 16-09 سالف الذكر[1].

ونص المشرع الجزائري في المادة الثالثة من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، أن كل شخص طبيعي أو معنوي، وطني أو أجنبي، مقيما كان أو غير مقيم، يرغب في الاستثمار، حر في اختيار استثماره، وذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما، لذلك ظهر ما يسمى بمبدأ المساواة والشفافية، حيث أنه لن تتحقق ثقه المستثمر في المنظومة القانونية إلا اذا جسدت الشفافية والمساواة في التعامل والاستثمار، وكذا حرية المستثمر في اختيار مشروع استثماره، والمقصود بمبدأ المساواة هو عدم التمييز بين المستثمرين الوطنيين والمستثمرين الأجانب من حيث الحقوق والامتيازات، كما تضمن الشفافية للمستثمرين الحق في الحصول على معلومات صحيحة ودقيقة عن الشركات والأسواق المالية، وتساعد الشفافية في بناء الثقة بين المستثمرين والمؤسسات الاستثمارية وهو ما سعى اليه المشرع الجزائري من خلال الأمر 22-18 .

ثم ظهر أخيرا القانون 23-17 المؤرخ في نوفمبر 2023 والذي تطرق فيه المشرع الجزائري بشكل صريح إلى العقار الاقتصادي، بالتطرق إلى تعريفه وذكر مجالاته الثلاث، الصناعي، السياحي والحضري، ثم تطرق إلى الهيئة الوحيدة المكلفة بتسييره وتنظيمه واستغلاله، كما أيضا إلى المنصة الرقمية كآلية لإيداع طلبات الحصول على العقاري الاقتصادي.

وألغى المشرع الجزائري من خلال المادة السادسة والعشرين من هذا الأمر أحكام الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة ضد الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

كما ألغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون، لا سيما تلك الواردة في القانون رقم 02-08 والمتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها، والقانون 03-01 والمتعلق بالتنمية

[1] – أوباية مليكة، المرجع السابق، ص 110.

المستدامة للسياحة، وكذا القانون 03-03 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، كما ذكر من خلال هذه المادة أيضا أنها تبقى الامتيازات العقارية التي أعدت بشأنها عقود امتياز إلى غاية تاريخ نشر هذا القانون خاضعة لأحكام الأمر 08-04 المعدل المتمم والذكور أعلاه.

المطلب الثاني: تعريف وشروط العقار الاقتصادي

لم يعرف المشرع الجزائري سابقا العقار الاقتصادي، مما أعاق مسار إنجاز المشاريع بالرغم من كل الجهود المبذولة المذكورة في جميع التدخلات التشريعية السابقة الذكر، إلا أنه قام بتعريفه بشكل صريح من خلال القانون 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي، وهو ما سنتطرق إليه في الفرع الأول، ثم سنتطرق ثانيا إلى شروط العقار الاقتصادي وهو ما سنتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي

إن الإطار القانوني للقانون 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي حديث النشأة، وعليه لم تتوفر تعريفات شاملة ومباشرة للعقار الاقتصادي بعد صدور هذا الأخير، إلا أن ذلك لم يمنع من التطرق إلى بعض التعريفات السابقة والتي سنتناولها كالآتي:

أولا: التعريف الفقهي للعقار الاقتصادي

لم نجد تعريفات فقهية بالشكل المباشر للعقار الاقتصادي، إلا أنه يمكن إعطاء التعاريف التالية للعقار الاقتصادي:

يعرف العقار الاقتصادي بأنه: "مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير وكذا العقارات الموجهة للاستثمار ومن شأنها استيعاب وحدات انتاج ثروة أو خدمات"[1].

[1] – محمد بوشوشة، **دور الدولة في توفير العقار الاقتصادي لإنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة**، مجلة العلوم الإدارية والمالية، المجلد 02، العدد 01، جوان 2018، ص428.

كما يعرف على أنه: "جزء من الوعاء العقاري العام والذي يشكل احتياط يوجه لتلبية احتياجات المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب".

ويعرف أيضا على أنه: "الحيز المكاني أو الوعاء المخصص لإنجاز مختلف الاستثمارات ذات الطبيعة الاقتصادية سواء كان مبنيا أو غير مبني مستغلا أو غير مستغل يضاف له العقارات التي تحوزها المؤسسات العمومية الاقتصادية"[1].

كما يعرفه الأستاذ لكحل مخلوف بأنه: "مجموع العقارات مهما كان نوعها الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ذات طابع صناعي أو سياحي أو خدمات"[2]

ثانيا: التعريف القانوني للعقار الاقتصادي

عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة الرابعة من القانون 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي على أنه: "العقار الاقتصادي هو كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار"[3].

كما تطرق المشرع في ذات المادة إلى تعريف مفاهيم أخرى متعلقة بالعقار الاقتصادي، ونذكرها كالآتي:

العقار المهيأ: كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة مزود بالطرقات والشبكات الضرورية للسماح باستعماله.

الأصول العقارية المتبقية: الأملاك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلية.

---

[1] – محمد بوشوشة، المرجع السابق ص 428.

[2] – لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة، 2017-2018، ص 82

[3] –أنظر المادة 04 من القانون 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الجريدة الرسمية العدد 73.

الأصول العقارية الفائضة: الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية.

وعليه، يمكننا تعريف العقار الاقتصادي كالآتي: "هو كل العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أو المكتسبة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في المجال الصناعي، السياحي والحضري، عن طريق منحها للمستثمرين بموجب عقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل".

الفرع الثاني: شروط العقار الاقتصادي

نصت المادة السادسة من القانون 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي على شروط هذا الأخير وهي كالآتي:

- **تابعا للأملاك الخاصة للدولة:** فيجب أن يكون العقار الاقتصادي من الأملاك الخاصة بالدولة، إذ يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن الأملاك الوطنية الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة، أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى، وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة، ومنه يجب أن يكون العقار الاقتصادي ضمن هذه الأملاك وإلا فلا يمكن اعتباره عقارا اقتصاديا تابعا للأملاك الخاصة بالدولة[1].
- **غير مخصص وليس في طور التخصيص:** حيث جاء في نص المادة 683 الفقرة الثانية من المرسوم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم[2] أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمت هذا العقار أو استغلاله يعتبر

[1] – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1998، ص38.

[2] – القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية رقم 31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

عقارا بالتخصيص، إلا أن العقار الاقتصادي يجب ألا يكون مخصصا أو في طور التخصيص، وهو ما اشترطه المشرع الجزائري في المادة السادسة سالفة الذكر.

- **واقعا في القطاعات المعمرة أو المبرمجة للتعمير:** فيشمل القطاع المعمر الأراضي التي تشغلها البنايات المتجمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية، أما القطاع المبرمج للتعمير فيشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات، ومنه يجب أن يكون العقار الاقتصادي واقعا في هذه القطاعات، إلا أن المشرع الجزائري استثنى المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.

المطلب الثالث: الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي والمستثناة منه

نص المشرع الجزائري على الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي من خلال المادة الثانية من القانون 23-17 سالف الذكر، وذكر أنه تطبق أحكام هذا القانون على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمتكون من هذه الأراضي، كما نص من خلال المادة الثالثة من نفس المرسوم على الأراضي المستثناة من مجال تطبيق أحكام هذا القانون، وارتأينا أن نقسم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول بعنوان الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي، أما الفرع الثاني فسيكون بعنوان الأراضي المستثناة من مجال العقار الاقتصادي[1].

الفرع الأول: الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي

وهي الأراضي التي يتكون منها العقار الاقتصادي والتي نص عليها المشرع كالآتي:

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- الأراضي المهيأة الواقعة محيط المدن الجديدة.

[1] - المادة 02 من القانون رقم 23-17 سالف الذكر.

- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.
- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية.
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

وتطرق المشرع إلى الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي، من خلال سنه للمرسوم 23-486، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

الفرع الثاني: الأراضي المستثناة من مجال العقار الاقتصادي

وهي الأراضي المستثناة من مجال تطبيق أحكام هذا القانون، والمصنفة كالآتي:

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عمومية[1].

1 – المادة 03 من القانون رقم 23-17 سالف الذكر.

المطلب الرابع: منح العقار الاقتصادي

جاء في نص المادة 12 من القانون 23-17 أنه يجب على كل من يرغب في الاستفادة من أحكام هذا القانون القيام بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار التي تعتبر السبيل الوحيد للإيداع، كما جاء في نص المادة 07 من نفس المرسوم أن العقار الاقتصادي يهيأ من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري، وأشار إلى أن تنظيم وسير هاته الوكالات يحدد عن طريق التنظيم.

الفرع الأول: الهيئة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي

نص المشرع الجزائري من خلال المادة الثامنة من القانون 23-17 سالف الذكر على أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي الهيئة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي، وهي مؤسسة عمومية، ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تعمل تحت وصاية الوزير الأول، ولها هياكل لامركزية تختص بدعم ومرافقة المستثمرين الوطنيين والأجانب في انجاز مشاريعهم الاستثمارية[1].

وتتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بتفويض من الدولة، منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل، من خلال المنصة الرقمية للمستثمر[2].

وعلى هذا النحو، فهي مسؤولة عن:

- البت بالتشاور مع القطاعات المعنية في توجيه توفر الأراضي بهدف تهيئتها من قبل الوكالات العمومية الصناعية والسياحية والحضرية (المحدثة حاليا).
- تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه.

1 – المادة 08 من القانون 23-17 سالف الذكر.

2 – موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تاريخ الزيارة 10 فيفري 2024، الرابط Présentation de l'AAPI-AR – AAPI.

- مسك وتحيين سجل العقار الاقتصادي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار، والمتضمن خصائص كل ملك عقاري.
- إلزامية وضع كافة المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين، من خلال المنصة الرقمية للمستثمر.
- اكتساب لحساب الدولة كل عقار ذي ملكية يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري.
- منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين، بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل.
- متابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية انجاز مشاريعهم الاستثمارية.
- المساهمة في إعداد أدوات تعمير المدن بغرض التعبير عن الاحتياجات في مجال الاستثمار.

ويحق لكل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيمًا أو غير مقيم، بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، أن ينجز استثمارا طبقا لأحكام القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار[1].

ويمنح العقار الاقتصادي المخصص لإنجاز مشاريع استثمارية، عن طريق امتياز مباشر قابل للتحويل إلى تنازل، لمدة ثلاثة وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد، بقرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[2].

وأصدر المشرع الجزائري مؤخرا مراسيم تتضمن إنشاء وكالات تختص كل منها بتنظيم وسير كل مجال من العقار الصناعي والسياحي والحضري، ويأتي تفصيلها كالآتي:

أولا: الوكالة الوطنية للعقار الصناعي

ونص عليها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488[3] المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، حيث تطرق في الفصل الأول من هذا المرسوم إلى تسمية وموضوع ومقر هاته

[1] – موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تاريخ الزيارة 10 فيفري 2024، الرابط:
Plateforme numérique de l'investisseur –AR – AAPI.

[2] – المادة 14 من القانون 23-17 سالف الذكر.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 85.

الوكالة، وعرفها في نص المادة 02 من نفس المرسوم على أنها: "مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"[1]، ونص على مهامها في المادة 06 منه، حيث تتولى الوكالة المهام التالية:

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة، والربط الداخلي بالطرقات، والشبكات المختلفة للعقار الصناعي التابع للأملاك الخاصة للدولة.
- السهر على الرابط الخارجي بالطرقات والشبكات للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحدائق التكنولوجية.
- إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- تسير واستغلال ومراقبة المساحات المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وملحقاتها.
- مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار الصناعي.
- حماية العقار الصناعي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه

ثم تطرق في الفصل الثاني من ذات المرسوم إلى تنظيم وسير هذه الوكالة[2].

ثانيا: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

ونص عليها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489[3] المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، حيث تطرق بنفس الطريقة في الفصل الأول من هذا المرسوم إلى تسمية وموضوع ومقر هاته الوكالة، ونص في المادة 02 من هذا الأخير على أنه: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية للعقار السياحي"[4].

ونص على مهامها في المادة 05 منه، حيث تتولى الوكالة المهام التالية:

[1] – المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-488 سالف الذكر.

[2] – المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23-488 سالف الذكر.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 85.

[4] – المادة 02 من المرسوم التنفيذي 23-489 سالف الذكر.

- القيام لصالح الدولة بالتهيئة، والربط الداخلي بالطرقات، والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.
- السهر على الرابط الخارجي بالطرقات والشبكات لمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- تسير واستغلال ومراقبة المساحات المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار السياحي[1].

ثالثا: الوكالة الوطنية للعقار الحضري

ونص عليها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490[2] المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، حيث تطرق بنفس الطريقة في الفصل الأول من هذا المرسوم إلى تسمية وموضوع ومقر هاته الوكالة، ونص في المادة الأولى من هذا الأخير على أنه: "تنشأ تحت تسمية الوكالة الوطنية للعقار الحضري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"[3].

ونص على مهامها في المواد الثلاث الأولى من الفصل الثاني من ذات المرسوم، حيث تتولى الوكالة المهام التالية:

جاء في المادة السادسة أن الوكالة تتولى مهمة تحديد العقار الحضاري وتعبئته وتهيئته طبقا لتوجيهات تهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير، وتضمن الوكالة بهذه الصفة من خلال تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير، تسيير المناطق الموجهة للتعمير على المستوى الوطني[4].

وجاء المادة السابعة أن الوكالة تقوم في إطار المهام الموكلة إليها، بأشغال التهيئة بغرض إنتاج عقار حضاري قابل للبناء مزود بالتهيئة وتراخيص التعمير، وخال من أي عائق أو قيود[5].

---

[1] – المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23-489 سالف الذكر.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 85.

[3] – المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 23-490 سالف الذكر.

[4] – المادة 06 من المرسوم التنفيذي 23-490 سالف الذكر.

[5] – المادة 07 من المرسوم التنفيذي 23-490 سالف الذكر.

كما جاء في نص المادة الثامنة أنه تقوم الوكالة طبقا لتوجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بتحضير الاستراتيجية العقارية لتكوين حافظة عقارية، وتضمن زيادة على ذلك مهام البحث والتخطيط والتسيير العقاري الحضري[1].

الفرع الثاني: المنصة الرقمية كآلية لتقديم طلبات الحصول على العقار الاقتصادي

المنصة الرقمية للمستثمر هي الأداة الالكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها، وتضمن إزالة الطابع المادي لجميع الإجراءات واستكمالها عبر الانترنت، وتسمح بتكييف الإجراءات الواجب إتباعها حسب نوع الاستثمار ونوع الطلبات، وتكون مترابطة مع الأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة مع فعل الاستثمار.

وقد نص المشرع الجزائري على المنصة الرقمية من خلال المادة 12 من القانون 23-17، وذلك بقوله: "دون الاخلال بالقوانين السارية المفعول، يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا، مقيما أو غير مقيم، بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، يرغب في الاستفادة من أحكام هذا القانون، القيام بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر، المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية -لترقية الاستثمار، التي تعتبر السبيل الوحيد للإيداع"[2].

وذكر في المادة الموالية لها، أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي الهيئة الوحيدة المكلفة بمعالجة طلبات منح العقار الاقتصادي، المسجلة على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر، كما ترك المدة المحددة للرد على الطلبات للتنظيم.

[1] – المادة 08 من المرسوم التنفيذي 23-490 سالف الذكر.

[2] – موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تاريخ الزيارة 10 فيفري 2024، رابط الموقع Plateforme numérique de l'investisseur –AR – AAPI.

ويجب على مقدم الطلب، التقديم عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تديرها الوكالة، والتي تشكل طريقة التقديم الوحيدة، وذلك بالتسجيل المسبق والذي يتمثل في استكمال الأقسام الخاصة بمشروعك الاستثماري عبر المنصة الرقمية وهي:

- النشاط المزمع القيام به.
- موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار.
- مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع، ومبلغ المساهمة الخاصة، ومبلغ القروض المالي).
- ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.

- المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح، تمّكنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه، وبعد قبول المشروع، يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر.

وتتم المعالجة بطريقة رقمية لطلب منح العقار الاقتصادي، عن طريق شبكة تقييم المشاريع، وتتم معالجة الطلبات المسجلة لمنح العقار والرد عليها من قبل الوكالة، خلال مدة لا تزيد على خمسة عشر (15) يوما من تاريخ انتهاء مدة الطلب.

بناءً على قرار منح الامتياز، تتم دعوة المستثمر المستفيد من قبل الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط وتحدد شروط الاستفادة من العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل.

المبحث الثاني: مجالات العقار الاقتصادي المحددة بموجب القانون 17-23

ولما كان العقار يشكل عاملا مهما في تحقيق الاستثمار، فقد اهتمت الدولة الجزائرية وفي إطار مختلف سياساتها، في تطوير وترقية الاستثمار، وتحقيق التنمية الاقتصادية من خلال تبني سياسة استراتيجية بترسانة من الضمانات القانونية، كان أولها القانون الاستثماري الذي تطرق إلى مجموعة من الأنشطة المختلفة، صناعة، سياحة وفلاحة، إلا أن المشرع الجزائري و من خلال القانون 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي، ارتأى أن يأخذ بالعقار الحضري كمجال ثالث بالإضافة إلى العقار الصناعي و السياحي، وهو ما سنتطرق إليه من خلال دراستنا لهذا المبحث، حيث ارتأينا أن نتطرق في المطلب الأول إلى العقار الصناعي، الذي يشكل عنصرا من عناصر الذمة المالية للدولة، والعامل الأساسي لإقامة المشاريع الاستثمارية.

ثم سنتطرق في المطلب الثاني إلى العقار السياحي، والذي يعتبر هو الآخر صورة من صور العقار الموجه للاستثمار، حيث أصبح يعول عليه باعتباره موردا هاما للاقتصاد الوطني، والذي يمثل عصب ومناط كل استثمار.

وأخيرا، سنتطرق في المطلب الثالث إلى العقار الحضري، والذي يشكل الوعاء المستقبلي للمشاريع العمرانية في المدينة، والمحرك الرئيسي للعملية التعميرية فيها، واتجاهه في الندرة هو ما دفع بالمشرع الجزائري إلى الأخذ به كمجال ثالث من المجالات الثلاث المذكورة في المرسوم المتعلق بالعقار الاقتصادي سالف الذكر.

المطلب الأول: العقار الصناعي

وضعت الدولة قانونا للاستثمار، توجه المستثمرين من خلاله لمشاريع الإنتاج أو الخدمات، ذلك أن المشاريع الصناعية تعد من أهم الاستثمارات المنتجة كون أن العقار الصناعي يعد أهم مورد من موارد المؤسسة الصناعية، وسنعالج في هذا المطلب العقار الصناعي، حيث سنحدد في الفرع الأول الإطار القانوني للعقار الصناعي، ثم سنتطرق في الفرع الثاني إلى حافظة العقار الصناعي.

الفرع الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي عاملا مهما في الحياة الاقتصادية، ذلك باعتباره آلية تساهم في إنعاش الاستثمار المحلي، وجذب الاستثمارات الأجنبية، وتعددت تعريفاته في ظل الاختصاصات المعرفية، حيث برزت فيه عدة حافظات تميزه عن بقية مجالات العقار الاقتصادي.

وتعرف الصناعة على أنها مصطلح يكاد يرادف القطاع الاقتصادي في الاصطلاح الحديث، ويشير أصلا إلى الصناعات الاستخراجية والصناعات التحويلية، ولكنه اليوم يشمل أيضا تقديم أي خدمة أو منتج مقابل ربح، مثل الصناعة المصرفية[1].

أولا: تعريف العقار الصناعي

يختلف العقار الصناعي بين الجغرافيين والاقتصاديين كذا المشرع، فكل يعرفه حسب منظوره وحسب مجاله، ولتبيان ذلك ارتأينا أن نتطرق إلى تعريفه عند الجغرافيين أولا، ثم عند الاقتصاديين، ثم التعريف التشريعي له كما يلي:

[1] – الموسوعة الحرة ويكيبيديا، تاريخ الزيارة 24 ماي 2024، على الرابط
صناعة –ويكيبيديا(wikipedia.org)

1/ تعريف العقار الصناعي عند الجغرافيين

يعتقد الخبراء المختصون في مجال الجغرافيا، أن العقار الصناعي يمثل الرقعة أو المساحة الجغرافية المحددة لإقامة المنشأة الصناعية، ويتطلب اختبار الموقع الجغرافي مرحلتين أساسيتين يمكن تلخيصهما فيما يلي:

- توطين عام: يتمثل في تحديد أو اختيار المساحة الجغرافية [الجهة، البلدية] التي سينجز فيها المشروع الصناعي.
- توطين خاص: يتضمن تحديد الموقع بالضبط الذي ستنجز فيه المنشأة الصناعية[1].

أما بالنسبة لاختيار الموقع أو الرقعة الجغرافية لتوطين الصناعات، يتطلب عدة عوامل تسعى الدولة لتحقيقها منها:

- العامل الاقتصادي: حيث تحرص الدولة على تحقيق أهداف تنموية.
- العامل التنموي: ويظهر من خلال توجيه إنجازات الاستثمارات الصناعية نحو المناطق الجغرافية الراكدة اقتصاديا.
- العامل الاجتماعي: الذي يسعى إلى تحقيق استقرار السكان ورفع مستوى معيشتهم وتحقيق التوازن السكاني والعمراني بين مناطق البلاد[2].

2/ تعريف العقار الصناعي عند الاقتصاديين

عرف فقهاء الاقتصاد العقار الصناعي بأنه أصل إنتاجي ثابت، يستثمر وتوظف فيه الأموال بقصد التنمية وزيادة رأس المال[3]، كما اعتبروا أن العقار الصناعي يرتبط ارتباطا وثيقا بالمال المخصص للاستثمار، حيث بيتم الإنفاق على الأصل (الأراضي والمباني) خلال فترة زمنية معينة بقصد زيادة إنتاجها وإضافة جديدة في ثروة المجتمع.

---

[1] – خوادجية سميحة حنان: محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، 2015.2016 ص9.

[2] – خوادجية سميحة حنان: النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014.2015، ص16.

[3] – المرجع نفسه، ص16.

3/ التعريف التشريعي للعقار الصناعي

لم يتعرض المشرع الجزائري لتعريف العقار الصناعي، ولكنه قام بتحديد القطع الأرضية التي تدخل في نطاق العقار الصناعي الموجه للاستثمار، وذلك بعد إصداره للأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1-9-2008، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وفي مادته الثانية حصر الأراضي التي تدخل ضمن نطاق العقار الصناعي أو العقار الموجه للاستثمار وذلك بمفهوم المخالفة، حيث جاءت المادة الثانية بالاستثناء، أي الأراضي المستثناة من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر، وهي الأراضي الفلاحية، القطع الأرضية الواقعة داخل محيطات مناطق التوسع، والمواقع السياحية و الضرورية لإنجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المحيطات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث واستغلال المحروقات.
- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية.
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والثقافية.

وعليه فإن جميع العقارات غير التابعة للأراضي سالفة الذكر، فهي تدخل ضمن تصنيف العقار الصناعي[1]، وبالتالي يمكن أن نخلص لتعريف العقار الصناعي على أنه:" كل قطعة أرض أو منشأة أو بناء وتوابعه يكون مهيئا ومخصصا لإنجاز المشاريع والأنشطة الصناعية، أو لتخزين منتجات صناعية دون إهمال المنقول الذي يصبح عقارا بالتخصيص بحكم ارتباطه وخدمته للعقار المخصص له".

كما عرف العقار الصناعي بأنه:" مجموع الأراضي، وكل ما يتصل بها اتصال قرار وثبات، وما رصد لخدمة العقار، بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلية، والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية،

[1] – محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، 2019، ص 29.

في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة".

ثانيا: تنظيم العقار الصناعي

مر تنظيم العقار الصناعي في الجزائر بمرحلتين أساسيتين، الأولى كان التعامل في العقار مقصورا على الدولة فقط، خاصة بعد صدور الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية، والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الأراضي العامة والخاصة، فكانت كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، وكان الهدف من ذلك مكافحة المضاربة بالعقارات وتنظيم الاستثمارات العمومية والخاصة[1]، وكان أول تحديد للعقار الصناعي في إطار مرسوم رقم 73-45، المؤرخ في 18-2-1973، المتعلق بإنشاء اللجنة الاستشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، ففي هذه الفترة، استمرت الدولة في إنجاز مشاريع استثمارية كالبناء والصناعة والنقل والاتصالات، لكن تبين الضعف بسبب نقص الخبرة وعدم التخصص، وكان مصير بعض المؤسسات الاقتصادية العمومية العجز المالي، كما صدرت المراسيم التنفيذية اللاحقة للقانون سالف الذكر، والتي صدرت بعد عشر سنوات أي في سنة 1984، حيث تضمنت تهيئة وإدارة و تسيير المناطق الصناعية[2].

وكمرحلة ثانية، ولتنظيم العقار الصناعي، ظهر مفهومه بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار القانون 01-88، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية، بعدها صدر المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5-10-1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ورسم حدود هذه المناطق وتقسيمها إلى نوعين من مناطق خاصة، وأخرى حرة، كما تطرق إلى الاستثمار في الجنوب الكبير، كما أتى القانون المتضمن تطوير الاستثمار،

[1] – محمد حجازي، **إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر**، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد16، جامعة غرداية، 2012، ص 322.

[2] – مراد بلكعيبات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة 2011-2012، ص20.

والصادر بالأمر 01-03 بنوع جديد من المناطق وهي المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وقد ترك تحديد وتنظيم استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية، وطبيعة العقارات الواقع عليها اصلاحيات جديدة تسمى :"المجلس الوطني للاستثمار" الذي يقوم بتحديدها وتنظيمها على ضوء مخطط تهيئة الإقليم.

ويعد الأمر 08-04، المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية أهم نص قانوني صدر في مجال العقار الموجه للاستثمار من حيث تمسكه بنمط الامتياز غير قابل للتنازل، كنمط وحيد في مجال استغلال العقار الصناعي، وتوالت تعديلات هامة في مجال طريقة توزيع ومنح العقار الصناعي للمستثمرين، من خلال تدابير قوانين المالية، وتحديدا القوانين التالية:

القانون رقم 11-11، الذي خفف من شروط منح العقار الصناعي على المستوى المركزي، ليتم الترخيص بالامتياز بالتراضي من قبل السيد الوالي، والقانون رقم 12-12 الذي تراجع فيه المشرع على الشرط الوارد في القانون السابق الخاص بضرورة مرافقة وزير القطاع، والقانون رقم 14-10، الذي دعم صلاحيات الوالي في منح العقار الصناعي، بناء على اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار، وكذلك القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، والذي أعطى مهام جديدة للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار للعمل من أجل ترقية الاستثمارات في الجزائر، وفرض الشراكة المتاحة عبر الإقليم الوطني وفي الخارج، وفقا للمعايير والمقاييس الدولية.

الفرع الثاني: حافظة العقار الصناعي

يتكون العقار الصناعي من المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أولا، ثم المناطق الخاصة والمناطق الحرة ثانيا، والتي سنتطرق إليها فيما يلي:

أولا: المناطق الصناعية ومناطق النشاطات

وسنتطرق إلى المناطق الصناعية أولا، ثم مناطق النشاطات ثانيا:

1/ المناطق الصناعية

يرى الدكتور محمد بوخلوف[1] أن المناطق الصناعية تعتبر نمط من أنماط التوطين الصناعي هذا الأخير الذي تجسد في أربعة أنماط توطين، التوطين الصناعي الحضري، التوطين الصناعي القطبي، الانتشار الصناعي، سياسة المناطق الصناعية.

مع ملاحظة أن هذا التمييز نظري ومنهجي، أما من الناحية الواقعية، فإن هناك تداخلا كبيرا بين هذه الأنماط، ولا يمكن الفصل بينها.

فالتوطين الصناعي الحضري: هو الذي يتم بجوار التجمعات السكنية الحضرية بغية الاستفادة من مميزاتها الاقتصادية والاجتماعية، وذلك تجنبا للتكاليف الاقتصادية، فاتباع سياسة المناطق الصناعية يفرض ذلك، لأن مفهوم المناطق الصناعية في حد ذاته يقتضي تواجد عدة وحدات وورشات صناعية، مما لا يمكن أن يستوعبها المجال الريفي.

وبالنسبة لسياسة الأقطاب الصناعية: والذي يقصد به التوطين المركز أو المركزية الصناعية، والمتواجد في المدن الكبرى كالجزائر العاصمة، مدينة عنابة، ومدينة وهران وبعض المدن الأخرى والتي تعتبر اختيارات سياسية محضة في الاستراتيجية التنموية الجزائرية ولا يمكن أن يتم توطينها إلا في المراكز الحضرية المؤهلة لذلك.

[1]– محمد بوخلوف، التوطين الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر، دار الأمة، الطبعة الأولى، الجزائر 2001، ص42.

سياسة الانتشار الجغرافي للصناعة: وجاءت سعيا لتحقيق أهداف التوازن الجهوي بالاتجاه نحو المناطق الداخلية المحرومة بالخصوص.

أما بالنسبة لسياسة المناطق الصناعية: فتعد من السمات الأساسية للتوطين الصناعي في الجزائر، ولقد بلغ عددها مع أواخر الثمانينات ما يزيد عن 80 منطقة صناعية[1]، وفي سنة 1984 فإن جميع ولايات البلاد تقريبا ونصف الدوائر يملكون مناطقهم الصناعية[2].

وفي هذا الخصوص، جاءت المناطق الصناعية استجابة لاعتبارات التهيئة الإقليمية، كما تستجيب لاعتبارات اقتصادية واجتماعية، كما أنها جاءت لتخفيف الضغط على المراكز الصناعية الوطنية الكبرى وقد كان الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية الأداة الأساسية لهذه السياسة.

ولقد جاءت المناطق الصناعية بصدور المرسوم 73-45 المؤرخ في 28-2-1973، المتضمن إحداث لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية التي تحدد شروط إيجادها على مستوى إقليم البلديات والولايات على كامل التراب الوطني، حيث كلفت هذه اللجنة بهندسة المدن وبجميع كافة عناصر الإعلام المتعلقة بتهيئة المناطق الصناعية في كافة التراب الوطني، وبتقديم كل رأي أو عرض أو اقتراح، وبصفة عامة بتقديم كل مساعدة ضرورية للقسم الوزاري المكلف بهندسة المدن، وذلك لترقية المناطق الصناعية على أحسن وجه، وتنمية مناطق العمران المعنية، وهذه الخطوة اعتبرت أول خطوة لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر، وهي تجربة جزائرية محضة على مستوى بلدان المغرب العربي[3].

وتجدر الإشارة إلى أن إنشاء منطقة صناعية يخضع إلى جملة من الإجراءات المتمثلة في الدراسة التمهيدية التي يقوم بها الجهاز المكلف بالإنشاء والتهيئة، وتنصب هذه الدراسة على تناول أهم العوامل التي يجب أن تتضافر من أجل تحقيق الأهداف المرجوة من عملية

[1] – محمد بشير التيجاني، مفاهيم وآراء حول تنظيم الأقاليم وتوطين الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1987، ص 101.

[2] – محمد بوخلوف، ، المرجع السابق، ص62.

[3] – كريمة شايب باشا، الإطار القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019، ص09.

إنشاء المنطقة الصناعية[1]، ثم اتخاذ قرار الإنشاء الذي يتم بناء عن النتائج التي أسفرت عنها الدراسة التمهيدية، بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية لتهيئة المناطق الصناعية.

وبالنسبة لنشأة المناطق الصناعية الجديدة الموكل تهيئتها وتسييرها للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، فقد صدر بشأنها المرسوم التنفيذي رقم 12-176 المؤرخ في 11 أفريل 2012، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات، حيث يخص طابع المنفعة العمومية، الأملاك العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية التي تستخدم كرحاب لإنجاز مناطق صناعية في 36 ولاية.

وقد تم تحديد قائمة هذه المناطق ومساحتها وحدود قطع الأراضي الواقعة في أقاليم الولايات المعنية طبقا للمخططات الملحقة بأصل المرسوم التنفيذي المذكور سابقا[2].

2/ مناطق النشاطات

تمثل مناطق النشاطات وسيلة لتهيئة الإقليم لعلاقتها بالتنمية الاقتصادية، فهي تعتبر بمثابة مساحات مهيئة مسبقا لاستقبال مختلف الأنشطة الاقتصادية، بما فيها المشاريع ذات الطابع الصناعي، وبذلك فهي تشبه المناطق الصناعية في هذا الإطار، تم إنشاؤها بموجب نص تشريعي صدر عام 1974، حيث تضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة العاشرة من هذا الأمر رقم 74-26، على أنه: "تخصص الاحتياطات العقارية البلدية لأساس استثمارات الدولة والجماعات العمومية والجماعات المحلية من كل نوع"، وعلى سبيل المقارنة، نجد أن المناطق الصناعية تم إنشاؤها خلال

[1] – جبار عبد الحميد، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر 2001-2002، ص03.

[2] – كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص09

الفترة الاستعمارية، وبعد الاستقلال، وبالضبط في عام 1973، تم تنظيمها بموجب النص التنظيمي سالف الذكر[1].

وتتموقع مناطق النشاطات، في غالب الأحيان ضمن النسيج العمراني، في حين أن المناطق الصناعية تكون غالبا خارج هذا النسيج، لكن رغم ذلك نجد بعض المناطق الصناعية داخل النسيج العمراني كالمنطقة الصناعية بمبوالعيد بالبليدة.

ولم يصدر لحد الآن أي نص قانوني خاص بتنظيم مناطق النشاطات مقارنة بالمناطق الصناعية، فيما عدا خضوعها لقانون توجيه العقاري رقم 90-25، الذي ألغى الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، وقبل عام 1990، كانت مناطق النشطة تنشأ بقرارات من البلدية حسب نص المادة العاشرة من الأمر رقم 74-26 سالف الذكر.

أما بعد عام 1990، أي بعد صدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، أوكلت مهمة إنشاء مناطق النشاطات إلى هيئة التسيير والتنظيم العقاريين، إذ تم إلزام المجالس الشعبية البلدية والولائية بإنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية، تسمى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري[2].

وفي عام 2003، تم إعادة تنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، فتم حل هذه الوكالات، وعوضت بوكالات ولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وأصبح يتعين على المجالس الشعبية الولائية دون

[1] - محمد ضويفي، التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 02، ص 105.

[2] - المرجع نفسه، ص 106.

غيرها، إنشاء مؤسسات عمومية تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية[1].

لقد أصبحت مناطق النشاطات وسيلة لتهيئة الإقليم حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الصادر عام 2010، بحيث أنها تسمح بالتنمية الاقتصادية لمختلف المناطق على اعتبار أن مناطق النشاطات هي مساحات مهيئة مسبقا لاستقبال أنشطة اقتصادية على غرار المناطق الصناعية.

ثانيا: المناطق الخاصة والمناطق الحرة

1/ المناطق الخاصة

ظهر هذا النوع من العقار الصناعي في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار في الفصل الأول من الباب الثالث تحت عنوان الاستثمارات المنجزة في المناطق الخاصة، وقد ميز المشرع في إطار هذا المرسوم التشريعي بين نوعين من المناطق الخاصة، وهي المناطق المطلوب ترقيتها، ومناطق التوسع الاقتصادي، غير أن هذا التمييز ليس حديث النشأة، إذ يرجع إلى أحكام القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جويلية 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الذي تكلم في المادة 51 منه عن المناطق الواجب ترقيتها والتي كانت تسمى بالمناطق المحرومة، وبالرجوع إلى نص المواد من 20 إلى 24، نجد أن هذا المرسوم قد منح امتيازات اقتصادية وقانونية وجمركية للاستثمار[2]، في مثل هذه المناطق، إذ خص جميع الامتيازات في إطار الاستثمار صناعيا في هذه المناطق الخاصة المتعلقة بالعقار المتمثلة أساسا في امتياز الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية، بمقابل أي شراء عقارات معينة للاستثمار فيها.

[1] – محمد ضويفي، المرجع السابق، ص107.

[2] – كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 33.

كما أعفى المستثمر من دفع الرسم العقاري على الملكية من تاريخ الحصول عليها لمدة خمس سنوات، وأقصاها في مدة عشر سنوات، كما أن الهدف الرئيسي من إنشاء هذه المناطق الاقتصادية هو شبيه بما تم في فرنسا من إنشاء مناطق المؤسسات سنة 1986 بموجب القانون رقم 86-793 المؤرخ في 02 جويلية 1986 إذ وجدت هذه المناطق من أجل تشجيع إنشاء المؤسسات والشغل في بعض القطاعات الجغرافية الصعبة، بواسطة استعمال نظام ضريبي محفز[1].

أما بالنسبة لمسألة تنظيم الحدود الجغرافية والقانونية لهذه المناطق فقد تركه للتنظيم، وهذا بموجب نص المادة 24 منه، إذ صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-321، المؤرخ في 17-10-1994، المتضمن شروط تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها في إطار تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير.

أما المناطق المطلوب ترقيتها فتعرف على أنها وحدة ترابية تحتاج إلى تنمية، وتقتضي منح تدابير تشجيعية وتحفيزية ذات طابع اقتصادي اجتماعي، وضريبي في إطار قوانين المالية والمخططات الوطنية للتنمية، وقد عرفت هذه المناطق في القوانين باسم المناطق المحرومة[2].

أما مناطق التوسع الاقتصادي فهي تشكل الفضاء الثاني للمناطق الخاصة بالاستثمار كما يستنتج ذلك من خلال نص المادة 20 من المرسوم التشريعي المتعلق بترقية الاستثمار وتتميز هذه المناطق بأنها حديثة النشأة حيث لم يتعرض لها قانون التهيئة العمرانية[3].

ولقد تم تعريفها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المتعلق بتحديد شروط كيفية تعيين المناطق الخاصة وضبط حدودها على أنها فضاءات جيواقتصادية تنطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي الاجتماعي، وتزخر بطاقات من الموارد الطبيعية

[1] – كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 34.

[2] – عجة الجيلالي، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، 2006 ص 605.

[3] – المرجع نفسه، ص 606.

والبشرية أو الهياكل القاعدية المطلوب حشدها ورفع شأنها أو الكفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطهيرها.

والهدف الأساسي من تكوين هذه المناطق هو الوصول على المدى القصير أو المتوسط إلى إبراز بعض المناطق المشتملة على عناصر ذات حيوية اقتصادية بواسطة مجموعة من الإعانات المكيفة والوقتية ذات طابع اقتصادي مالي وضريبي إذا فالهدف يكمن في التجانس الاقتصادي والاجتماعي ووجود الموارد الطبيعية والبشرية أو الهياكل القاعدية، ويجب أن تتوفر هذه الشروط لكي تعتبر المنطقة منطقة التوسع الاقتصادي[1].

2/ المناطق الحرة

عرفت المنطقة الحرة على أنها: "إقليم لا يحتوي على أية حماية جمركية ويكون مفتوحا أمام المنافسة الدولية"[2]، كما عرفتها معاهدة كيوتو على أنها: "قطعة ترابية من إقليم دولة سيادة تتداول فيها السلع وكأنها خارج النطاق الإقليمي الجمركي حيث تكتفي الدولة بنظام جمركي مبسط، كما ينحصر نشاط المقيمين بها على الإنتاج بغرض التصدير"[3].

فالمناطق الحرة مجال محدد إداريا أو جغرافيا خاضع لنظام جمركي يسمح بحرية استيراد السلع والخدمات والعتاد ومواد أخرى، بهدف إنتاج مواد متجهة للتصدير أو التخزين[4].

ولقد كانت أول تجربة قانونية للجزائر مع المناطق الحرة في إطار القانون رقم 79-07 المتضمن قانون الجمارك المعدل والمتمم، إذ جاء في تعديل المادة الأولى منه، على أنه يمكن إنشاء مناطق حرة في القطر الجمركي لتخضع كليا أو جزئيا للتشريع والتنظيم الجاري بهما العمل وفق شروط التي سيحددها القانون الخاص.

---

[1] – عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 28.

[2] – كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 41.

[3] – المرجع نفسه، ص 42.

[4] – قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي ضمان الاستثمارات، دار هومة، ط2، 2006، ص129.

وعليه، فإن المشرع الجزائري قد عرف المناطق الحرة بتبيان بعض الخصائص، وهي أنها:

- تتم فيها عمليات الاستيراد والتصدير أو التخزين أو التحويل أو إعادة التصدير، وفق إجراءات جمركية.
- تتم المعاملات التجارية فيها بعمولات قابلة للتحويل.

أما وفقا للمرسوم التنفيذي 94-320 المتضمن المناطق الحرة، فقد حددت المناطق الحرة بأنها:" ... مساحات مضبوطة حدودها، تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمات تجارية يمكن أن تشمل أراضي الأساس على مطار أو ملك وطني، مباني أو تقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية إذا كان نشاطها صناعي"[1].

وتكون المناطق الحرة تجارية إذا كان البلد المعني يسمح بدخول بضائع إليها بهدف التخزين مع إمكانية القيام ببعض العمليات التجارية فيها بقصد إعادة تصديرها أو توجيهها إلى داخل إقليم البلد المعني وفق شروط تنص عليها القوانين السارية.

أما المناطق الحرة الصناعية فتقام فيها بعض الصناعات ويصرح فيها بدخول الموارد بهدف إجراء بعد العمليات الصناعية عليها كالمزج أو الخلط أو التصنيع أو التجميع ثم إعادة تصديرها إلى الخارج.

ثالثا: تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الاستثمار

ويشمل ما يلي:

1/ المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة

ظهر هذا النوع الجديد من المناطق في إطار القانون المتعلق بتطوير الاستثمار، ولقد أدخل هذا النوع في النظام الاستثنائي للاستثمار في الأمر 01-03، غير أن تحديد وتنظيم

[1] – كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص43.

استغلال هذه المناطق من الناحية الجغرافية وطبيعة العقارات الواقع عليها، قد تم تركه لصلاحية هيئة عمومية جديدة تسمى "المجلس الوطني للاستثمار"، والذي أنشأ في إطار دعم أجهزة الاستثمار بمقتضى نص المادة 18 من الأمر 01-03، فهذا الجهاز الجديد موضوع تحت سلطة رئيس الحكومة، الذي تولى رئاسته، وتحدد تشكيلة وتنظيمه وسيره عن طريق التنظيم، وتطبيقا لهذا النص أصدرت السلطة المرسوم التنفيذي رقم01-281 والمتعلق بتشكيلة المجلس الوطني وسيره، الذي ألغي بموجب المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره[1].

ومنح القانون 01-03 الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة الاستفادة من امتيازات خاصة، لاسيما عندما تستعمل تكنولوجيا خاصة من شأنها أن تحافظ على البيئة وتحمي الموارد الطبيعية، وتدخر الطاقة وتفضي إلى تنمية مستدامة، وتختلف المزايا الخاصة باختلاف مراحل إنجاز مشروع الاستثمار، سواء تعلق الأمر بمرحلة الإنجاز أو مرحلة الاستغلال، كما جاء القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، بالنص أيضا على منح الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني على مزايا، سواء تعلق الأمر بمرحلة الإنجاز أو مرحلة الاستغلال، كحافز لاستقطاب الاستثمارات الأجنبية.

ويترتب على هذه الاستثمارات إبرام اتفاقية متفاوض عليها تبرمها الوكالة التي تتصرف باسم الدولة بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار.

وإن ما يجب الإشارة إليه، هو أن جميع المناطق السابق ذكرها في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، قد تم إلغاؤها بموجب المادة 35 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، هذا الأخير الذي شهد تعديلات سنة 2006 بموجب الآمر 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006، يعدل ويتمم الأمر 01-03،

[1] – كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص 50.

والمتعلق بتطوير الاستثمار، والذي ألغي جزئيا بموجب الأمر رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار.

وعليه، فإن المناطق الخاصة والمناطق الحرة لم يصبح لها وجود على أرض الواقع، إضافة إلى قرار الحكومة وبعد إلغاء المناطق السابق ذكرها بموجب الأمر 01-03، وعدم توضيح المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، و التي أوكلت مهمة تحديد هذه الأخيرة للمجلس الوطني للاستثمار، لنجد بعده ومن خلال المرسوم رقم 07-122 المؤرخ في 23 أفريل 2007 والذي يحدد شروط و كيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، أي بصدد التكلم عن كيفية استغلال هذه المناطق، وبموجب المادة 25 منه أنه يمكن التنازل أو منح حق الامتياز بالتراضي على الأصول العقارية و مهما كان موقعها الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ذات أهمية خاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني كما يحددها المجلس الوطني للاستثمار.

2/ الأصول العقارية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية

تم إدراج العقار الصناعي التابع للمؤسسات العمومية الاقتصادية ضمن تنظيم العقار الصناعي في إطار قانون تطوير الاستثمار، باعتبار أن هذا العقار ناتج عن حل بعض المؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا تلك التي مستها الخوصصة، هذه الأخيرة وكما يرى الدكتور محمد يوسفي أنها تعتبر نتيجة منطقية وحتمية لتبني الجزائر لقانون الاستثمار بالصيغة التي صدر بها[1]، فهذا التبني يعد تكريسا لانسحاب الدولة من حقل الاستثمار، حيث تخلت عن المنتج وتفرغها لدور المحفز بكل ما يحمله من أجهزة وضمانات.

[1] – محمد يوسفي، **مضمون أحكام القانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية**، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 12 العدد 23، 2002، ص 22.

ولو أن ظاهرة الخوصصة ليست بأمر جديد على المشرع الجزائري، إذ تعود جذورها الاولى إلى القانون رقم 81-01 متعلق بالتنازل عن أملاك الدولة، إذ لم تكتف السلطة بخوصصة المباني السكنية أو التجارية أو المهنية التابعة للدولة، بل أضافت لها الأراضي الفلاحية المستصلحة حديثا بمقتضى القانون رقم 83-18 المتعلق بالحيازة العقارية.

وقد تسارعت وتيرة الخوصصة مع تبني أسلوب استقلالية المؤسسات الاقتصادية بمقتضى الأمر رقم 88-01 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ذات الطبيعة الاقتصادية، لتعلن السلطة صراحة عن بدء تنفيذ برامج الخوصصة.

وجاءت الانطلاقة القانونية للخوصصة مع صدور قانون المالية التكميلي لسنة 1994 حيث رخص في المادتين 24 و25 منه للمؤسسات العمومية الاقتصادية بالتنازل عن الأصول وفتح رأس المال للمساهمين الخواص، وهو ما يطلق عليه بالخوصصة الجزئية، وقد كانت هذه المرحلة بمثابة تمهيد أول عمل تحضيري لمرحلة لاحقة تم فيها الخوصصة بصفة كلية.

وفي الأخير، صدر القانون رقم 01-04 الذي وضع بدقة كيفية إتمام عملية خوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية بصفة نهائية.

المطلب الثاني: العقار السياحي

يعتبر العقار السياحي صورة من صور العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، والمنصوص عليه في القانون رقم 23-17 سالف الذكر، ويطرح الموضوع جملة من الإشكاليات تتمثل في مفهوم هذا الأخير، والذي تم التطرق إليه في الفرع الأول من هذا المطلب، وكذا موارد العقار السياحي والتي تم التطرق إليها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم العقار السياحي

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي نجد أن المشرع الجزائري لم يقم بوضع تعريف له، وإنما تحدث عن مكوناته، الأمر الذي يستدعي منا الوقوف على

النصوص القانونية المتعلقة بهذا النوع من العقارات، للوصول إلى وضع تعريف شامل له، ثم طبيعته القانونية.

أولا: تعريف العقار السياحي

بالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 66-75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية الذي تم إلغاؤه بموجب المادة 51 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية[1]، نجد أنه لم يعرف العقار السياحي، كما أنه تعرض مباشرة إلى تشكيل العقاري السياحي[2] دون أن يورد تعريف له.

والملاحظ أن العقار السياحي يتكون من مصطلحين اثنين، العقار وهو كما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني، وهو كل شيء مستقل بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف، أما بالنسبة للسياحة فتتعدد معانيها، كل حسب منظوره، و لقد تم تعريفها على أنها:" ذلك جزء من الاقتصاد القومي الذي يعني باستضافة المسافرين الذين يزورون أماكن خارج المواطن التي يقيمون أو يعملون فيها"، وحتى نقول بوجود عقار سياحي، يجب أن يتوفر لدينا عقار بالمفهوم القانوني، بالإضافة إلى احتوائه واحترامه لأنشطة سياحية تستقطب السياحة إليها، وعليه، يمكن تعريفه تبعا للغرض الذي وجد من أجله، فيقصد به ذلك الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي، ويمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة[3].

---

1 – القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19 فيفري 2003، المعدل بالأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2003.

2 –أنظر المادة 20 من القانون 03-03 سالف الذكر.

3 – لخذاري عبد الحق، زغلامي حسيبة، **الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جانفي 2019، ص255.

ثانيا: الطبيعة القانونية للعقار السياحي

تنص المادة 19 من القانون 03-03 سالف الذكر على أنه:" أيا كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع المواقع السياحية، يخضع استعمالها واستغلالها لأحكام هذا القانون والقانون رقم 98-04"، كما تنص المادة 20 من نفس القانون على أنه:" يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص"، فالطبيعة القانونية للعقار السياحي لا تخرج عن الأمرين، إما أن يكون ملكا وطنيا، وإما أن ترجع ملكيته للخواص[1].

1/ العقار السياحي ملك وطني

معنى ذلك أن يكون هذا العقار ملكا للدولة، أو أحد هيئاتها، إلا أنه يجب التمييز بين ما إذا كان من الأملاك الوطنية العمومية، أو الأملاك الوطنية الخاصة، فإذا كان يقع ضمن العقارات المنصوص عليها في المادتين 15 و16 من القانون رقم 90-30، المتضمن الأملاك الوطنية، فهو من الأملاك الوطنية العمومية، وما خرج عنها فهو من الأملاك الوطنية الخاصة.

2/ العقار السياحي ملك للخواص

يقصد بالعقارات التابعة للخواص في مجال العقار السياحي تلك التي تعود ملكيتها للخواص، إلا أنها ذات طابع سياحي، أي أنها تقع داخل مناطق التوسع أو المواقع السياحية، وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية، بحيث يمنع على مالكها أن

[1] – لخذاري عبد الحق، زغلامي حسيبة، المرجع السابق، ص256.

يستعملها أو يستغلها خارج الغرض الذي خصصت له وهو ما نستشفه من قراءة نص المادة 19 من القانون رقم 03-03 سالف الذكر[1].

ثالثا: تعريف الاستثمار السياحي

الاستثمار السياحي هو توظيف الأموال من أجل خلق رأس مال مادي وآخر بشري من أجل تطوير قطاع السياحة، كبناء الفنادق والمنتجعات السياحية وتحسين الخدمات السياحية، وبصفة عامة هو ذلك النشاط الذي ينتج عنه قيمة مضافة في مجال السياحة[2].

الفرع الثاني: موارد العقار السياحي

إن أهم مكونات وأصناف العقار السياحي حسب ما هو منصوص عليه في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، هي مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمناطق المحمية، والتي سنتطرق لها فيما يلي:

أولا: مناطق التوسع السياحي

استنادا لنص المادة 02/02 من القانون 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، والتي عرفت مناطق التوسع السياحي، أنها عبارة عن أراضي غير مبنية أو قابلة للبناء تحتوي على مميزات طبيعية، أي إمكانية تشييد عليها منشآت سياحية واستغلالها لتطوير أي نوع من أنواع السياحة التي تذر مداخيل معتبرة، ومن هذه المناطق، المؤسسات

[1] – لخذاري عبد الحق، زغلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 256.

[2] - لخضر بن علية، دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص الإدارة البيئية والسياحية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، 2017-2018، ص79.

الفندقية بجميع أنواعها، وأقطاب السياحة للامتياز، أو الشواطئ أو المياه الحموية[1]، وهو ما نوضحه على النحو الآتي:

1/ المؤسسات الفندقية

ويقصد بها حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 كل مؤسسة تمارس أنشطة الفندقية، وذلك من خلال كل استعمال مقابل للهياكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء وتقديم الخدمات المرتبطة بهذا النشاط[2].

2/ الشواطئ

بالرجوع إلى نص المادة 02/08 من قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، نجد أنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة أو المصرح بها على أنها من مواقع التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي البحري، أي أن الشواطئ يمكن اعتبارها عقار سياحي، والشاطئ حسب القانون 03-02[3] في المادة رقم 02/03 والمحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ هو:" شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة في أمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة، في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها، والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات بغرض استغلالها السياحي[4].

[1] – بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، جوان 2016، ص139

[2] – محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري، المجلد 08، العدد 03، ديسمبر 2021، ص51.

[3] – القانون 03-02 المؤرخ في 17 أفريل 2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19 أفريل 2003.

[4] – محمد بوخريص، المرجع نفسه، ص52.

3/ الساحل

لم يعرفه المشرع الجزائري، بل اقتصر على تعداد محتوياته، محاولا تحديد نطاقه، ويظهر ذلك بشكل جلي في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 44 منه بنصها:" يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريط من الأرض عرضه الأدنى 800 متر على طول البحر، ويشمل كافة الأراضي ومنحدرات التلال و الجبال المرئية من البحر، والتي لا تكون مفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي، السهول الساحلية التي يقل عرضها عن 3 كم، الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل، وتضيف المادة 02/08 من القانون 02-02 السالف الذكر، أن الساحل يشمل منطقة نوعية تكون موضوع تدابير حماية وتثمين، تدعى المنطقة الشاطئية، وتضم الشاطئ الطبيعي، الجزر والجزيرات، المياه البحرية الداخلية، سطح البحر الإقليمي وباطنه[1].

يتضح من خلال النص قانوني أن الساحل الجزائري يضم منطقة برية وأخرى بحرية وكلاهما يبدو غير محدد بدقة، لأنه بفعل التضاريس فإن نقطة التقاء المياه البحرية والأرض اليابسة ليست في نفس المستوى، كما يقصد بالساحل ذلك الجزء البري المحاذي للمياه البحرية ذو عرض قدره عدة كيلومترات، والذي يمكن أن يتضمن أيضا المياه الإقليمية، بالإضافة إلى أنه وسط ديناميكي، يتطلب تحديده وتهيئته وتسييره معرفة الأنظمة البيئية التي تكونه، والتفاعل بينها والتحكم في مسارها[2].

ثانيا: المواقع السياحية

عرفت المادة 03/02 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بأنها:" كل منظر أو موقع له جانبية سياحية لمظهره الخلاب أو بما تحتويه من عجائب أو خصوصيات طبيعية، أو بناءات مشيدة عليه بحيث يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو اسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه".

[1] – محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، المرجع السابق، ص 53.

[2] – المرجع نفسه، ص53.

وتصنف المواقع السياحية إلى المعالم التاريخية، المواقع الأثرية، الحظائر الثقافية، القطاعات المحفوظة والمحميات الأثرية.

ثالثا: المناطق المحمية

المنطقة المحمية عرفتها المادة 02-04 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بأنها:" كل جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء، ويستدعي حماية خاصة للمحافظة على مؤهلاتها الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية"، ويمكن اعتبار المناطق المحمية التي يمكن أن تفتح باستقبال الجمهور التي لها علاقة بالسياحة، كل من الحظائر الوطنية والحظائر الطبيعية، والمنطقة مركزية، والمنطقة الفاصلة، وكذا منطقة العبور[1].

المطلب الثالث: العقار الحضري

لأجل دراسة شاملة للعقار الحضري، ارتأينا أن نقسم هذا المطلب إلى فرعين، أولهما بعنوان

الفرع الأول: تعريف العقار الحضري

عرف قانون الاحتياطات العقارية العقار الحضري على أنه:" عبارة عن الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير والتي يفصلها كما يلي:

- **1: الأراضي العامرة:** هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية، وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء، أو حدائق، أو تجمع بنايات.

[1] – بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المرجع السابق، ص130.

- **2: الأراضي القابلة للتعمير:** هي قطع أرضية مخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير[1].

ويعرف العقار الحضري على أنه جميع الأملاك الثابتة والتي لا يمكن نقلها دون إتلافها، الواقعة ضمن إطار معين، ويسمى المدينة، وهي طابع حضري يضم أكثر نسمة من حيث عدد السكان، ويتميز هذا الطابع الحضري بوجود أغلب المرافق العمومية به، بالإضافة إلى تمييزه إلى صنفين من حيث الإدارة، إدارة مركزية وأخرى محلية، تسيره هذه الأخيرة، أي الإدارة المحلية، وتملك مجموعة من الأموال والأملاك العقارية التي تشكل ذمتها المالية، لهذا استحدث قانون التوجيه العقاري هيئة مستقلة تقوم بتسيير هذه الممتلكات، وتسمى الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري، وتنظيم السوق العقارية[2]، إلا أن المشرع الجزائري استحدث الوكالة الوطنية للعقار الحضري لتسيير وتنظيم العقار الحضري، بموجب المرسوم التنفيذي 23-490 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري سالف الذكر.

الفرع الثاني: المخططات العمرانية كآلية لإنتاج العقار الحضري

تعرف عملية التوسع العمراني بالانتشار والامتداد خارج الحدود الموضوعة للمدينة، ويتم فيها الانتشار بدون التقيد بحدود المناطق التي حدثت فيها هاته العملية، إذا أن هذا التوسع يساهم في ضم الأراضي التي كانت تصنف على أنها ريفية إلى المحيط الحضري، ولقد كانت في البداية تتم بصورة عشوائية، ومن دون مخططات مسبقة، غير أنه نتيجة لتلك التراكمات المتثاقلة، بحث أصحاب القرار عن تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية، و وضع القواعد الرامية إلى تنظيم المدن، بالإضافة إلى تنظيم استهلاك الأراضي القابلة للتعمير، بموجب سياسات واستراتيجيات تنفذ عن طريق مخططات عمرانية تعمل على تحقيق النقاط السالفة الذكر.

---

[1] – بوشلوش عبد الغني، **آلية إنتاج العقار الحضري ضمن البيئة العقارية الجزائرية**، مجلة العلوم الإنسانية العدد 48، سبتمبر 2017، ص355.

[2] – لحرش دنيا زاد، **تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 04، ديسمبر 2015، ص99.

أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

هو مخطط للتخطيط المجالي والتسيير العقاري، استحدث بموجب القانون 90-29، المؤرخ في 21-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي عرفه في مادته 16 على أنه:" أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية في البلدية أو البلديات المعنية، ويضبط الصيغ المرجعية في مخططات شغل الأراضي"، والذي يهتم بصورة أساسية في ثلاث نقاط محورية، أولها وأهمها أن المخطط يسهر على تحديد التخصص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات على شكل قطاعات معمرة وأخرى مبرمجة للتعمير على المدى القريب أو المتوسط، في آفاق عشر سنوات، ثم أخرى للتعمير المستقبلي في حدود عشرين سنة، وأخرى غير قابلة للتعمير[1].

وأتاح هذا المخطط إمكانية إنجازه بالشراكة بين بلديتين أو أكثر، وهذا ما يعتبر خطوة جديدة تسمح للبلديات التي تفتقد للأوعية العقارية الصالحة للتعمير، أو تلك التي لا تمتلك حق التصرف فيها بسبب سيطرة ملكية الخواص على بنيتها العقارية، بالاستعانة بالبلديات المجاورة لها قصد وضع مخططات عمرانية مشتركة تضع أوعية عقارية تحت التصرف المشترك بينهما، ما يسمح لها بتوطين مشاريعها العمرانية لتلبية متطلبات الحياة الحضرية واحتياجات سكانها[2].

كما يتولى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مسؤولية تنظيم العقار وموقعه، ذلك على أساس تحقيق المنفعة العامة، فيراعى في إعداده تحقيق توازن بين مختلف النشاطات القائمة على مستوى البلديات من أجل احترام أساس الأنشطة العمرانية وعلاقتها بالأراضي والوصول إلى بلديات ذات طابع معماري منظم[3]

ثانيا: مخطط شغل الأراضي

[1] –بوشلوش عبد الغني، المرجع السابق، ص366.

[2] – المرجع نفسه، ص366.

[3] - لحرش دنيازاد، الآليات القانونية لتسيير العقار الحضري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2020-2021، ص85.

هو الآخر استحدث بموجب قانون التهيئة والتعمير الذي تطرق إليه في مادته 30 و31، والتي عرفته بأنه:" مخطط تفصيلي يحدد في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء" أين يعمل هذا المخطط على وضع المعايير التقنية باستخدام الأراضي المنتمية إلى قطاعات التعمير، المدرجة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتحديد تخصيصاتها، بالإضافة إلى كون هذا المخطط يحرص على إنجاز مخططات الملكية العقارية والتي من خلالها يقوم بتحديد حقوق البناء ونوع المشاريع العمرانية المزمع إنجازها عليها، وهو وبالتالي يوضح الحيثيات التشريعية والتقنية للعقار الحضري[1].

ثالثا: مخططات التجزئة العقارية

هي مخططات للتدخل على المجال العمراني، تسمح بتقسيم حقوق البناء على القطع الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، أين كان ظهورها سنة 1982، من خلال القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الذي ربط الترخيص لإنجاز تجزئة عقارية بمدى توافق هذا الأخير مع أحكام مخططات التعمير في مادته الثانية والثالثين، في حين اعتبرها القانون 90-29 فيما بعد وثيقة تشترط لكل عملية تقسيم الى قطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

[1] -بوشلوش عبد الغني، آلية إنتاج العقار الحضري ضمن البيئة العقارية الجزائرية، المرجع السابق، ص367.

خلاصة الفصل الأول

في الأشهر الأخيرة لسنة 2023، شهدت الساحة القانونية خطوة هامة قام باتخاذها المشرع الجزائري، بإصداره للقانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع لأملاك الدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي يعد خطوة نحو تشكيل منظومة قانونية متطورة تعنى بتنظيم وتنمية الاقتصاد.

وفي مقدمة هذا القانون، أبرزت المادة الأولى الغاية الأساسية من وراء تشريعه، حيث أشارت إلى أنه يهدف إلى تحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والذي تم بتعريفه بوضوح في المادة الرابعة على أنه: "كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة و/أو كل ملك خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار".

كما تطرق إلى بعض شروطه من خلال المادة السادسة من ذات القانون، حيث نص على أنه يجب أن يكون العقار الاقتصادي تابعا للأملاك الخاصة للدولة، وغير مخصص وليس في طور التخصيص، واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير.

وفي سياق إدارة العقار الاقتصادي وتنظيمه وتسييره، كلف المشرع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتسيير ومنح هذا الأخير، كما خصه بثلاثة مجالات رئيسية وهي العقار الصناعي، العقار السياحي، والعقار الحضري، وأصدر ثلاث مراسيم تتضمن إنشاء وكالات تختص بتنظيم وتسيير كل مجال من هذه المجالات.

وفي سياق تسهيل الإجراءات وتحفيز الاستثمار، أكد المشرع في المادة الثانية عشر من ذات المرسوم على المنصة الرقمية للمستثمر كوسيلة أساسية وسبيل واحد لتقديم طلبات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، والذي اعتبره الآلية الوحيدة لاستغلال العقار الاقتصادي.

الفصل الثاني :

عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لاستغلال العقار الإقتصادي

الفصل الثاني: عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي

لقد شهدت عقود الامتياز في العصر الحديث انتشارا واسعا ومتنوعا في جميع القطاعات، وتطورت تطبيقاتها التقليدية المعروفة في القانون الإداري، بعقد التزام المرافق العامة، إلى تطبيقات حديثة تمزج بين قواعد القانون العام والخاص، وتستمد جذورها من مبادئ الخوصصة وتحرير الأسواق وحرية الاستثمار.

ويعتبر العقار أحد متطلبات تطوير الاستثمار الوطني والأجنبي، ووسيلة جد فعالة في يد السلطات العمومية لتحقيق تنمية مستدامة، وكما تم الإشارة إليه سابقا أن "العقار يعتبر رأس المال الأمثل للثروة، إذا تم العثور على الكيفية المناسبة لإدارته".

إن هذه الثروة العقارية بحاجة إلى ضبط وتنظيم طريقة استغلالها استغلالا عقلانيا في إطار القانون، ولقد رأى المشرع الجزائري أن عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو الطريقة الأمثل لاستغلال العقار الاقتصادي المدرج بموجب القانون رقم 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

ومن هذا المنطلق، سنتطرق إلى عقد الامتياز وفق هذا الفصل ضمن مبحثين، كان أولهما بعنوان: "مفهوم عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل"، وثانيهما بعنوان: "النظام القانوني لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل".

المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

إن دراسة عقد الامتياز كآلية من آليات تسيير واستغلال العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، تتطلب أن نتطرق إلى عدة نقاط أساسية وهامة تسمح بإعطاء صورة واضحة عن هذا العقد، ذلك لنميز بينه وبين عقد امتياز المرافق العامة، حيث أن المشرع ارتأى أن يتناول عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية من آليات استغلال العقار الاقتصادي سالف الذكر، ذلك من خلال نصه في المادة الرابعة عشر من القانون 23-17 أنه: "يمنح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز بالتراضي والقابل للتحويل إلى تنازل"، وسنتناول في المطلب الأول تعريف عقد الامتياز، ثم سنتطرق إلى خصائص وأركان هذا الأخير ضمن المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

سنتطرق بصفة عامة إلى التطور التشريعي لعقد الامتياز ثم مختلف التعاريف المتعلقة به، بداية بالتعريف الفقهي، ثم القضائي، وصولا إلى التعريف التشريعي ثم التعريف الراجح له:

الفرع الأول: التطور التشريعي لعقد الامتياز

إمعانا من المشرع لمكانة العقار الاقتصادي ضمن السياسة الاستثمارية، فقد خصه بنصيب لا بأس به من التشريعات والتنظيمات ونتيجة لذلك فقد تباين تنظيمه بين قوانين الاستثمار وقوانين المالية بالإضافة إلى بعض الأوامر والمراسيم الخاصة به.

ونظرا لأهمية الاستثمار الذي بات من ضروريات السياسة المتبعة في الجزائر بعد أزمة الثمانينات ومحاولات المتكررة، لجعله من الأولويات لبلوغ الأهداف المسطرة ضمن تحقيق تنمية اقتصادية شاملة، وباعتبار عقد الامتياز من اليات المساعدة على تجسيد تلك السياسة، فقد احتل مكانة مهمة ضمن التشريع الجزائري عبر عدة محطات من الزمن، وهذا ما يحتم

علينا الخوض في هذه النقطة بشكل متوسع حتى يتسنى للباحث الاستطلاع على أسباب التعديلات المستمرة.

أولا: منح الامتياز في إطار المرسوم التشريعي 93-12

نظم المشرع طرقا مختلفة لاستغلال العقار الصناعي وغيره بموجب ابرام عقد بين المستثمر والجهة الادارية المختصة، فاتخذ من عقد التنازل المباشر وسيلة تمكن الدولة التنازل بمقابل لفائدة المستثمرين عن الأراضي العقارية التابعة للدولة، والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير والمعترف بأهميتها لإنجاز الاستثمارات الخاصة المعتمدة قانونا من خلال قانون المالية لسنة 1985، غير أنه تراجع عن تطبيق هذا العقد عند صدور المرسوم التشريعي رقم 93-12 بسبب الاشكالات الميدانية التي نتجت عن تطبيقه لينتقل تدريجيا إلى إبرام عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، حيث كرس المشرع بموجب نص المادة 23 من المرسوم التشريعي المذكور اعلاه آلية الحصول على القطع الأرضية المخصصة للاستثمار الصناعي عن طريق الامتياز القابل للتنازل بمجرد انجاز المشروع وبطلب من المستثمر، وذلك من خلال تنظيم أحكامه ووضع شروط تبين إجراءات وطرق إبرام العقد[1].

فقد صدر المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار في ظل سياسة الانفتاح على الاستثمار الأجنبي، حيث تبنى المشرع من خلاله مبدأ عدم التمييز وألغى جميع الفوارق التي جاءت بها القوانين السابقة، حيث أصبح بإمكان المستثمر الخاص سواء كان وطنيا أو أجنبيا الخوض في جميع مجالات الاستثمار باستثناء تلك التي سماها بالاستراتيجية وعمل على توفير الأوعية العقارية وحدد شروط واجراءات منحها، حيث اعتمد طريقة وحيدة وهى الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتعلق بمنح

[1] – بن عيسى نصيرة، آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2021-2022 ص 31.

الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ويكون ذلك بناء على طلب صاحب الامتياز شريطة أن يكون قد أتم الإنجاز الفعلي للمشروع.

وتلاه القانون رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 والذي استبدل اجراءات التنازل بالتراضي إلى عقد الامتياز مع امكانية تحويله إلى تنازل ضمن المادة 117 منه، كما أنه وسع في فئة المستفيدين من ذلك المنح واشتمل الهيئات العمومية والجمعيات غير السياسية، بالإضافة إلى المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي إلى جانب الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وكذلك الشأن بالنسبة للأمر رقم 95-27[1] المتضمن قانون المالية لسنة 1995، ورغم نصه كذلك على إمكانية تحويل عقد المنح إلى تنازل وأحال إلى التنظيم شروطه واجراءاته، إلا أن هذا الأخير لم يصدر فيما بعد[2].

والجدير بالذكر أن المشرع في البداية اعتمد الامتياز القابل للتنازل، ظنا منه أنه سيكون المحفز القوي للمستثمر لرفع عجلة الانتاج الصناعي والمساهمة للنهوض بالاقتصاد الوطني، لكن النتائج كانت بعيدة كل البعد عن كل التوقعات، مما جعلت من أملاك الخاصة للدولة محل استنزاف من مختلف المتعاملين المتطفلين.

ثانيا: منح الامتياز في إطار القانون رقم 97-02[3]

فقد جاء ضمن أحكام المادة 51 منه أن إبرام عقد الامتياز يتم بطريقتين، إما المزاد العلني أو التراضي، أما بالنسبة لهذه الأخيرة فلم يصدر تنظيم خاص بها لتحديد شروط وكيفيات تطبيقه، مما أدى إلى صدور تعليمتين عن وزير المالية الأولى تحت رقم 1316

[1] – الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة ،1996 جريدة رسمية عدد 82 الصادرة في 30 12 1995.

[2] – بن عيسى نصيرة، المرجع السابق ص32.

[3] – القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة ،1998 جريدة رسمية عدد 89 الصادرة في 31 ديسمبر 1997.

مؤرخة في 14 مارس 2001 والثانية رقم 1873 مؤرخة في 14 أفريل 2001، تتضمنان تجميد طريقة التراضي لمنع أي تلاعب من طرف الإدارة.

أما فيما يخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني فقد تولى المشرع تنظيم اجراءات تحويل المنح بالامتياز إلى تنازل بعد الانجاز الجزئي فقط المشروع.

ثالثا: منح الامتياز في إطار الأمر 06-11[1]

لجأ المشرع إلى اصدار الأمر 06-11 الذي تضمن نظامين لمنح الأوعية العقارية وهما الامتياز عن طريق المزاد العلني أو التراضي والذي أكد فيه على إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب المستفيد بعد الإنجاز الفعلي للمشروع وبدء النشاط، وقد تمكن المشرع من خلاله لإدراج طريقة جديدة لمنح الامتياز وذلك من أجل تثمين قيمة العقار الصناعي وهي المنح بالمزاد العلني من خلال اعتماد المنافسة بين المستثمرين الأكثر جدية، غير أن هذا لم يدم طويلا فسرعان ما تم استبداله بقانون آخر لأنه لم يستطع كبح مطامع المضاربين والمتطفلين.

ثم ظهر الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل، فنلاحظ أن المشرع وكسابق عهده وجد نفسه أمام معادلة صعبة بين حماية الحافظة العقارية من جهة والسعي لتشجيع الاستثمار من جهة أخرى[2]، مما اضطره ذلك للبحث عن السبيل للخروج من هذه المعضلة عن طريق:

رابعا: الامتياز في إطار الأمر 08-04

إن الشيء الذي يأخذ عليه المشرع هو السرعة في التعديلات وهذا ما سجل عبر موقفه هذه المرة من خلال الغائه للأمر 06-11 بعد مدة قليلة، حيث أن تطبيقه لم يتجسد بصورة

[1] – الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53 الصادرة في 30 أوت 2006.

[2] – بن عيسى نصيرة، المرجع السابق ص 33.

تامة ليستبدله بالأمر 08-04 الذي جاء بإجراءات جديدة لمنح الامتياز وألغى فكرة التنازل بصورة نهائية، حيث أصبح منح الأوعية العقارية لإقامة مشاريع استثمارية لا يتم إلا عن طريق الامتياز غير القابل للتنازل، وقد كان دور الوالي في مجال منح المشاريع الاستثمارية في ظل الأمر 08-04 إما عن طريق اللجوء إلى المنافسة (المزاد العلني) من طرف إدارة الأملاك الوطنية أو الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري حسب الحالة وبناء على ترخيص يصدر عن الوزير المكلف بترقية الاستثمار إذا كانت القطعة الأرضية خاضعة للتسيير من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

أما الامتياز عن طريق التراضي فلا يكون إلا في حالات محدودة وبناء على ترخيص من مجلس الوزراء وبناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وبعد عرض يقدمه الوزير المكلف بالقطاع أو الوالي المختص إقليميا عن المشاريع القابلة لمنح الامتياز عن طريق التراضي إلى المجلس الوطني للاستثمار، وقد حدد المشرع تلك المشاريع على سبيل الحصر[1].

فقد يحث المشرع الجزائري من خلال هذا القانون عن أنجع السجل لحماية العقار من مستنزفيه والحفاظ على الأملاك الخاصة للدولة من مخاطر المضاربة، وفي نفس الوقت يعتبر ضمانة وحافز لأي مستثمر، حيث يرى البعض أن مبدأ ملكية الدولة للأراضي والتنازل عن البنايات هو في الحقيقة مأخوذ من أحكام المادة 675 من القانون المدني، والتي تنص على أنه: "تشمل ملكية الأرض وما فوق حدها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا، ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الارض منفصلة عن ملكية ما فوقها و ما تحتها"، وبهذا يكون المشرع الجزائري قد بادر لترسيخ فكرة تثمين العقار الموجه للاستثمار لا سيما وأن العقار الممنوح يبقى مملوكا للدولة ويتم استرجاعه نهائيا بعد استنفاذ مدة العقد ليبقى دائما عقارا صناعيا غير قابل للتحويل إلى

[1] – بن عيسى نصيرة، المرجع السابق ص34.

أغراض أخرى، غير أن هذا لم يكن كافيا لأن المشرع سرعان ما لجأ إلى قوانين المالية مرة أخرى لاستدراك بعض النقائص.

خامسا: الامتياز في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2011

جاء المشرع بتعديل جوهري وتجمد هذا في قانون 11-11 حيث عدلت المادة 15 منه المواد 3،5،8 و9 من الأمر رقم 08-04، والذي استبعد من خلاله صيغة المزاد العلني، فالسلطات قررت إدخال اجراءات جديدة بغية إنعاش الاستثمار في العقار، حيث جعل قرار منح الامتياز يتم بطريقة واحدة وهي التراضي، وتجلت أهم التعديلات التي جاء بها في :

- التخلي عن المزاد العلني واعتماد التراضي كأسلوب وحيد لمنح الامتياز .
- حصر الترخيص بمنح الامتياز للوالي المختص إقليميا بعد أخذ رأي الهيئات المختصة مثل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار بالنسبة لمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية[1].

سادسا: الامتياز في إطار قانون المالية لسنة 2013

واستنادا لنص المادة 34 من القانون رقم 12-12، والتي عدلت المادة 5 من الأمر 08-04، فإنه تم حذف الفقرة الخاصة برأي الوزير المكلف بالقطاع بهدف تسريع الاجراءات وتقصير المدة على المستثمرين.

سابعا: الامتياز في إطار قانون المالية التكميلي لسنة 2020

حيث جاء ضمن نص المادة 118 منه المعدلة للمادة 5 من الأمر 08-04، يتم الترخيص بالتراضي بموجب قرار من الوالي، بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد

[1] – بن عيسى نصيرة، المرجع السابق ص 35.

الموقع وترقية الاستثمارات، وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

وهذا يدفعنا للقول أن المشرع بالرغم من محاولاته سد جميع الفراغات التي كانت في القوانين السابقة، والتي أدت إلى استنزاف العقار الصناعي من خلال الأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم، إلا أن ذلك لم يحقق المبتغى الذي وجد من أجله، فمنذ سنة 2011 اعتمد العديد من الاجراءات بهدف تخفيض الاجراءات الخاصة بمنح العقار الصناعي، كحصر الترخيص في صلاحيات الوالي، إلى جانب إلغاء المزاد العلني واعتماده على التراضي كأسلوب وحيد، كي يمكن الهيئات المختصة للتحكم في منح العقار للمشاريع الاستثمارية حسب أهميتها[1].

ثامنا: الامتياز في إطار القانون 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي لسنة 2023

جاء في نص المادة 14 من القانون 23-17 أنه: "يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل"

يفهم من نص المادة أن منح العقار الاقتصادي من خلال القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يتم عن طريق عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ونلاحظ ما يلي:

- يمنح الامتياز وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم ويتضمن بنودا إدارية عامة وبنودا إدارية خاصة.
- يمنح الامتياز بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

[1] – بن عيسى نصيرة، المرجع السابق ص 36.

- يمنح الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية.
- يعد عقد الامتياز من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا على أساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الأعباء، يمضى من طرف المستثمر[1].

الفرع الثاني: تعريف عقد الامتياز

لتعريف عقد الامتياز وجب علينا التطرق إلى تعريفه الفقهي أولا، ثم تعريفه القضائي، وأخيرا تعريفه التشريعي وفقا لما يلي:

أولا: التعريف الفقهي لعقد الامتياز

عرف الدكتور محمود عاطف البنة: "عقد امتياز المرفق العام عقد إداري يتم بين شخص معنوي من أشخاص القانون العام وأحد أشخاص القانون الخاص (الفرد أو الشركة) يتعهد بمقتضاها الملتزم (الفرد أو الشركة)، بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته بأداء خدمة عامة للجمهور طبقا للشروط الموضوعة له، مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن واستلائه على الأرباح، ويكون الاستغلال في صورة تصريح للملتزم بتحصيل رسم أو أجر من المنتفعين[2].

كما يعرف الأستاذ الدكتور محمد الصغير بعلي: "عقد التزام المرفق العام طريقة من طرق إدارة وتسيير المرافق العامة وعقد من العقود الإدارية، يتمثل في اتفاق الإدارة المتعاقدة أو الملتزمة مع شخص خاص عادة يسمى الملتزم، بإدارة وتسيير وتشغيل أحد المرافق العامة لمدة معينة مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين والمستعملين للمرفق العام، مع تحمل مخاطر ذلك ربحا أو خسارة[3].

[1] – أنظر المادة 14 من القانون 23-17 سالف الذكر.

[2] – محمود عاطف البنة، العقود الإدارية، دار الفكر، مصر، 2007، ص15.

[3] – محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2006، ص 15.

ونجد الدكتور عزري الزين يعرفه على أنه: "عقد تمنح بموجبه الإدارة العمومية (مانحة الامتياز) لشخص طبيعي أو معنوي (صاحب الامتياز) حق تسيير مرفق عام لمدة محددة تحت رقابتها في مقابل مبلغ يتمثل في الثمن الذي يدفعه المنتفعون من خدمات هذا المرفق ويتم تحديد هذا الثمن في عقد الامتياز"[1].

ثانيا: التعريف القضائي لعقد الامتياز

ورد تعريفه في القرار رقم 11952 المؤرخ في 09-03-2004 في قضية رقم 11950 إن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه سلطة الامتياز للمستغل بالاستغلال المؤقت بعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه[2].

ثالثا: التعريف التشريعي لعقد الامتياز

لقد تناول القانون الجزائري عقد الامتياز بتعاريف متفرقة في قوانين موزعة ومختلفة المجال من أهمها:

عرفه المرسوم التنفيذي 94-322 المؤرخ في 17-10-1994 المتعلق بمنح أراضي الأملاك الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار بأنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة للشخص طبيعي أو معنوي، يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسات عمومية اقتصادية، لتستعمل تلك الأرضة أساسا في مشروع الاستثمار في منطقة خاصة، في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار.

[1] – عزري الزين، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي وأثره على حركة التشريع، بسكرة 2010 ص 15.

[2] – محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 113.

كما عرفه دفتر شروط الملحق بالمرسوم 09-152 الذي يحدد بنود منح الامتياز عن طريق المزاد العلني، منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري.

كما ورد ذات التعريف للامتياز في دفتر شروط النموذجي المطبق على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المخلة والأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة بأن منح الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع بأصل عقاري متوفر تابع لأملاكها الخاصة قصد استيعاب مشروع استثماري.

المطلب الثاني: خصائص وأركان عقد الامتياز

سنتطرق إلى خصائص عقد الامتياز أولا، ثم إلى أركانه ثانيا، حسب ما يلي:

الفرع الأول: خصائص عقد الامتياز

بالرجوع إلى أحكام القانون 10-03 في المواد 12 13 16، وكذلك المرسوم رقم 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي في المادة الرابعة عشر منه نجد أن لعقد الامتياز العديد من الخصائص التي يمكن حصرها فيما يلي:

أولا: الخصائص العامة لعقد الامتياز

سيتم تطرق لعقد الامتياز كونه لو طابع إداري يرتب حق عيني عقاري، وكونه محدد المدة، وذو محل معين.

1-عقد الامتياز ذو طابع إداري

إن عقد الامتياز يتم بناء على دفتر شروط وهو من أهم خصائص الامتياز في القواعد العامة، وعليه فإن القانون رقم 23-17 عالج شروط منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة أكثر من تعريف حق الامتياز، ومن سمات العمل الإداري صدوره عن جهات إدارية، وهو ما ينطبق على عقد الامتياز[1]، أما بالنسبة للقانون 23-17 فنجد في المادة 14 منه أن المشرع الجزائري اشترط في عقد الامتياز أن يتم منحه بموجب قرار صادر عن الوكالة الوطنية للاستثمار مما يجعله عقد ذو طابع إداري.

2-عقد الامتياز محدد المدة

جاء في المادة الرابعة عشرة من القانون 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي، أن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يتم منحه لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، واستثنى المشرع الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، التي تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع.

3-عقد الامتياز ذو محل معين

باستقراء أحكام القانون رقم 23-17، لاسيما المادة 14 منه، فإن محل عقد الامتياز ينصب على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع

[1] – صافة خيرة، سنوسي علي، **عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري**، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد 01، ص120.

استثمارية، وهذا الامتياز يعد أسلوب استغلال للأملاك العقارية الخاصة بالدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ويتم منح هذا الامتياز بناء على دفتر شروط محدد المدة، حيث نصت نفس المادة على أن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد[1].

ثانيا: الخصائص الخاصة لعقد الامتياز

يتميز عقد الامتياز ببعض الخصائص وهي:

1-حق الامتياز قابل للنقل

طبقا للمادة 18 من القانون رقم 23-17 فإن حق الامتياز لا ينتهي بوفاة المستثمر، بل ينتقل للورثة، حيث جاء في نص المادة: "يستفيد الورثة أو ذوي الحقوق من التمسك بنفاد حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز"[2].

ولهم مهلة سنة ابتداء من تاريخ وفاة مورثهم، من أجل اختيار واحد منهم ليوم مثلهم، ويتكفل بحقوق وأعباء مورثهم، وينتقل بحق الامتياز إليهم جميعا على الشيوع، ولهم حق القسمة المادية[3].

2-حق الامتياز قابل للرهن

وكرست هذه الخاصية المادة 14 من القانون 23-17 سالف الذكر، بنصها: "ويخول الامتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه"[4]، وهو ما يؤكد

[1] – أنظر المادة 14 من القانون 23-17 سالف الذكر.

[2] – أنظر المادة 18 من القانون 23-17 سالف الذكر.

[3] – صافة خيرة، سنوسي علي، المرجع السابق، ص121.

[4] – أنظر المادة 14 من القانون 23-17 سالف الذكر.

الطابع الخاص لحق الامتياز الذي يمنح لصاحبه حقا عينيا عقاريا قابل للرهن لفائدة هيئات القرض دون سواها، وهذا من أجل تشجيع الاستثمارات في العقار الاقتصادي.

3-عقد الامتياز قابل للتحويل إلى تنازل

ويظهر ذلك من خلال نص المشرع صراحة في المادة الرابعة عشر أنه يمنح العقار الاقتصادي بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، ونفس الأمر بالنسبة للمادة السادسة عشر: "يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل مقابل دفع صاحب الامتياز إتاوة إيجارية..." وكذلك نص المادة السابعة عشر التي نص فيها المشرع على أنه: "يحول الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بناء على طلب الامتياز..."[1]

فيظهر مما سبق أن من خصائص عقد الامتياز الذي يعتبر كآلية وحيدة لمنحها العقار الاقتصادي بموجب القانون 23-17، قابلية التحويل إلى تنازل.

الفرع الثاني: أركان عقد الامتياز

ينعقد عقد الامتياز بتوافر أربع أركان وهي الرضا والمحل، السبب والشكلية وسنتناول كل ركن على النحو التالي:

أولا: التراضي

ركن التراضي يعرف على أنه توافق أو تطابق الإرادتين، هاتان الإرادتين المعبر عنهما بالإيجاب والقبول كعنصري التراضي، حيث يتوفر هذا العنصر بمجرد تطابق الإيجاب والقبول[2].

[1] – أنظر المادة 17 من القانون 23-17 سالف الذكر.

[2] – مرابط عبد الرزاق، **شرط الرضاء والتراضي في الصفقات العمومية**، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، ص 208.

الأصل أن التراضي يكون بتطابق القبول مع الإيجاب، إلا أن وجود التراضي قد لا يكفي لوحدة إذا كان مشوبا بأحد عيوب التراضي، ولذلك يجب أن يكون تراضي الطرفين خال من العيوب[1].

1: وجود التراضي

يوجد التراضي بتطابق الإرادتين وهما الإيجاب والقبول، وعلى هذا الأساس تكون إرادة المتعاقدين جادة صادرة عن وعي وإدراك لإحداث أثر قانوني.

أ: الإيجاب في عقد الامتياز

يعرف الإيجاب بأنه التعبير البات للإرادة، موجها إلى الطرف الآخر، معينا كان أم غير معين، بهدف إنشاء عقد بين الطرفين، فلابد أن يتوفر لدى الموجب نية قاطعة وجادة لإحداث الأثر القانوني، وفي ظل غياب أحكام خاصة بالعقد الإداري تتعلق بالإيجاب والقبول، نطبق أحكام التعاقد المنصوص عليها في القانون المدني، فمفهوم الإيجاب في عقد الامتياز يستمد وجوه من مفهوم الإيجاب في القانون المدني.

ب: القبول في عقد الامتياز

يعرف القبول بأنه التعبير البات يعني الإرادة، يصدر ممن وجه إليه الإيجاب، ويترتب عليه إذا تطابق مع الإيجاب أن ينعقد العقد، إذا كان الإيجاب يصدر عن الدولة، فإن القبول في عقد الامتياز يصدر عن المستثمر، ويوقع المستفيد على دفتر الشروط بعد قراءته، ويقر بذلك في عقد الامتياز، وبأنه قد اطلع مسبقا على دفتر الشروط، وأنه قد يتخذه مرجعا له، وبهذا التوقيع يكون المستثمر قد قبل ببنوده.

[1] – لكحل مخلوف، المرجع السابق ص148.

2: عيوب التراضي في عقد الامتياز

لا يكفي وجود التراضي لإبرام العقد، بل لابد من سلامته من العيوب، وهي كقاعدة عامة الغلط، التدليس، الإكراه والاستغلال.

ثانيا: الأهلية

لا يكون عقد الامتياز صحيحا، إلا إذا كان كل المتعاقدين أهلا للتعاقد (الدولة والمستثمر)، وقد شبه البعض قواعد الاختصاص في القانون العام بقواعد الأهلية في القانون الخاص، ويعرف الاختصاص بأنه صلاحية موظف معين أو جهة إدارية محددة في إبرام تصرف قانوني تعبيرا عن إرادة الإدارة[1]، وتتحدد هذه الصلاحية بموجب أحكام القانون وفقا للمبادئ القانونية، وتتميز الأهلية عن الاختصاص في أن الدافع في تحديد قواعد الاختصاص هو العمل على التخصص وتقسيم العمل في المصالح الإدارية، فينتج عنه السرعة في إنجاز العمل الإداري وإتقانه، وسهولة تحديد المسؤولية عند ارتكاب الخطأ، في حين أن سبب عدم الأهلية هو عدم كفاية النضوج العقلي للشخص.

وللاختصاص مجموعة من العناصر، وهي:

- العنصر الشخصي، ويتجلى في تحديد الأفراد الذين بإمكانهم إبرام التصرف القانوني.
- العنصر الموضوعي، ويتمثل في تحديد الأعمال والتصرفات موضوع الاختصاص والتي يجوز ممارستها من قبل الموظف المختص أو من جانب الإدارة.
- العنصر المكاني، وهو التحديد الإقليمي لاختصاص رجل الإدارة.
- العنصر الزماني، أي تحديد المدى الزمني الذي يمكن إبرام العقد في إطاره.

[1] – لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص159.

1: أهلية الشخص الخاص

إن الأهلية المطلوبة في المستثمر هي أهلية الأداء، وقد حددها القانون المدني 19 سنة كاملة، مادام المتعاقد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، كما يتمتع الشخص المعنوي بالأهلية، وهو ما نصت عليه المادة 50 من القانون المدني، وإذا كان تحديد صفة المستثمر الوطني، لا تثير أي إشكال، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وبالرجوع إلى نص المادة الثالثة من الأمر 08-04، فإنها لا تميز بين المستثمر الوطني والأجنبي، وجاءت بصيغة عامة "الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص"[1].

2: أهلية الشخص العام

ذكرنا سابقا أن عقد الامتياز يختص بإبرامه مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، وذلك بتفويض من وزير المالية، ويقصد بالتفويض أن يعهد صاحب الاختصاص بممارسة جانب من اختصاصه سواء في مسألة معينة من المسائل إلى شخص آخر، ويميز الفقه القضاء الفرنسي بين نوعين من التفويض، تفويض السلطة أو الاختصاص وتفويض التوقيع، ويندرج تفويض إبرام عقد الامتياز من قبل وزير المالية إلى مدير أملاك الدولة ضمن تفويض السلطة، ذلك أن هذا النوع من التفويض ينقل السلطة إلى الجهة المفوض إليها، ونظرا لارتباط التفويض بالنظام العام تشدد الفقه في وضع شروطه كما يلي:

- لا تفويض إلا بنص قانوني.
- إعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة بالدولة.
- اعطاء هذه العقود الطابع الرسمي.
- حفظ هذه العقود.
- أن يكون التفويض جزئيا، وبذلك فالتفويض الكلي باطل، إلا إذا أجازه القانون.

[1] – لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص160.

- لا يجوز تفويض السلطة إلا من قبل صاحبها الأصلي، أي أن المفوض إليه لا يملك التفويض بالسلطة[1].

ثالثا: المحل

العقد تصرف قانوني قوامه الإرادة التي تنصب على موضوع معين بغرض تحقيق مصلحة مشروعة، فالموضوع هو المحل، والغرض هو السبب[2]، ويعرف المحل بأنه الشيء الذي يلتزم المدين القيام به والمدين إما أن يلتزم بنقل حق عيني أو بعمل، أو بالامتناع عن عمل، ويتمثل المحل في العقد الإداري في الشيء أو العمل، أو الامتناع عن هذا العمل الذي يلتزم به المتعاقد في مواجهة الإدارة، وفيما تلتزم به الإدارة في مواجهته، ويطبق القضاء الإداري الشروط نفسها التي يجب أن تتوافر في المحل حسب أحكام القانون المدني، وبالرجوع إلى أحكام المواد 92 إلى 96 من القانون المدني، يمكن تحديد شروط المحل كما يلي:

- أن يكون المحل موجودا أو قابلا للوجود في المستقبل.
- أن يكون المحل معينا أو قابلا للتعيين.
- أن يكون المحل مشروعا.

[1] – لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص162.

[2] – حشلاف ملوكة، عجالي بخالد، **المحل بين العقد والالتزام، دراسة مقارنة**، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 02، جوان 2023، ص202.

رابعا: السبب

يرى فقهاء القانون الإداري بأن الإدارة لا تتعاقد دون سبب أو لسبب باطل، ومن ثم يجب توافر ركن السبب في العقد الإداري.

ويرى البعض بأن العقد الإداري لم يتطرق إلا نادرا في قراراته إلى نظرية السبب في العقود.

وحين فعل ذلك، لا يبدو أنه كان في طور بلورة نظرية تختلف عن نظرية السبب في القانون المدني، ومبررات هذا الموقف هي التسليم جدلا بوجود سبب حقيقي ومشروع في العقود الإدارية، الأمر الذي لا يمكن مناقشته، فهو من المسلمات[1].

والمقصود به الغاية أو الغرض الذي يقصد الملتزم الوصول إليه من وراء رضائه، فالمستثمر يلتزم بإنشاء مشروعه الاستثماري لتحقيق عائد ربح من هذا المشروع مقابل الحصول على امتيازات تقدمها الدولة (الحوافز الضريبية، تخفيض في قيمة الإتاوة، رهن الحق العيني للحصول على قروض بنكية).

إذا فسبب تعاقد المستثمر بصفة عامة هو تحقيق العائد، ومن أجل تحقيق هذا الهدف، تقدم الدولة حوافز لتشجيع للمستثمر، وهذه الحوافز هي التي تحدد سبب التزام الدولة، وهو تحقيق الصالح العام من خلال المشروع الاستثماري.

[1] – صادقي عباس، **تطور ركن السبب في القانون المدني وحدود انعكاساته على العقود الإدارية، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والمصري والفرنسي**، مجلة آفاق للبحوث والدراسات، عدد خاص ماي 2018، ص130 131.

المبحث الثاني: النظام القانوني لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل

باعتبار أن عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يعد من أهم الآليات التي تنظم العلاقة بين الهيئة المانحة له والمستثمر، ارتأى المشرع إعطائه نظاما قانونيا خاصا، بداية بتوضيح حقوق والتزامات كل طرف في العقد، ثم تبيان طريقة انقضاءه.

المطلب الأول: آثار عقد الامتياز

يرتب عقد الامتياز حقوقا والتزامات لكل طرف من طرفي العقد، وسيتم تفصيلها فيما يلي:

الفرع الأول: حقوق والتزامات المصلحة المتعاقدة

من المستقر عليه أن عقد الامتياز يرتب حقوقا والتزامات متقابلة لكلا الطرفين، غير أن ما يميز هذه العلاقة التعاقدية هو أن أحد أطرافها قد يتمتع بمزايا خاصة، بما لها من مميزات سلطوية وتمتع بالعديد من المكنات، لكن هذا لا يمنع من محاولة المشرع تجسيد مبدأ توازن العقد ضمن أحكام الأمر 08-04 المعدل والمتمم.

أولا: حقوق الإدارة المانحة للامتياز

لعل من أهم ما يميز العقد الإداري عن العقد المدني هو مركز الإدارة فيه، إذ تتمتع بسلطات لا نجدها في عقود القانون الخاص، وتتمثل في الحق في الرقابة وتعديل العقد، كما لها الحق في توقيع الجزاءات[1]، والتي نفصلها فيما يلي:

[1] – بن عيسى نصيرة، المرجع السابق ص 51.

1: حق الإدارة في الرقابة

فالدولة الحديثة تؤدي دورين، أحدهما تقليدي يتمثل في حماية المصلحة العامة، والثاني تنموي حديث، يتجلى في قيام الدولة بدور المنظم الاقتصادي، وتأكد ذلك نتيجة تعقيد مسألة الاستثمار الاقتصادي الحديث بعد الثورة الصناعية وانتهاج سياسة تنموية في الدول المتخلفة[1] وبالرجوع إلى المبادئ العامة للعقد الإداري، نجد أن الإدارة تملك حقا في بسط رقابتها على المتعاقد معها، وتوجيهه أثناء تنفيذ التزاماته التعاقدية، ومفاد هذا الحق أنها تشرف على تنفيذ العقد من خلال مراقبة المتعاقد، على أن يتم تبعا للشروط المحددة بالعقد، ودفتر الشروط الملحق به[2].

وعلى كل حال، فإن حق الإدارة في الرقابة ومتابعة المتعاقد معها، قد يكون بالمعنى الضيق، أي أن المتعاقد ينفذ العقد تنفيذا صحيحا متفقا مع شروط العقد، بمعنى الإشراف من خلال المعاينة الميدانية والزيارة لموقع المشروع من طرف بعض الفنيين، كما يمكن طلب، البيانات الخاصة بالمشروع من المستثمر المتعلقة بمدى تقدم الأشغال، واحترامه للآجال المحددة للإنجاز، ومدى احترامه لقرار رخصة البناء بحيث تسند مهمة متابعة إقامة وإنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها إلى لجنة فرعية تقنية[3]، وقد يتجاوز ذلك إلى معنى أوسع، ويشمل تدخل الإدارة في التنفيذ، فهل يحق للإدارة مراقبة نوعية وجودة الأعمال، وذلك بتدخل في أوضاع تنفيذ العقد والتغيير فيها بما تسمى رقابة التوجيه[4].

ولقد اختلفت آراء الفقهاء حول حق الدولة في الرقابة، ولكن الرأي السائد فقهيا في فرنسا هو أن حق الدولة في الرقابة على عقود الامتياز هو شرط يندرج ضمن الشروط التنظيمية

---

[1] – بن عيسى نصيرة، المرجع السابق، ص 51.

[2] – المرجع نفسه، ص52.

[3] –المرجع نفسه، ص 53.

[4] –المرجع نفسه، ص 54.

في العقد، فسلطة الرقابة موجودة رغم عدم اشتراطها في العقد، وفي حالة اشتراطها في العقد فهذه السلطة لا تستمد وجودها من العقد، لأن هذا الاشتراط ما هو إلا كاشف لهذه السلطة، وليس خلافا لها، وفي هذا الصدد يرى الأستاذ ديلوبادير DEL'aubader أن سلطة الرقابة موجودة خارج بنود العقد ودفاتر الشروط، والنص عليها ما هو إلا لغرض تنظيمها وتحديدها فقط[1].

2: حق الإدارة في تعديل شروط العقد بإرادتها المنفردة

الأصل في عقود القانون الخاص سريان مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين للأسباب التي يقررها القانون، وهذا المبدأ مستبعد وغير معمول به في مجال العقود الإدارية، بل إنه من أبرز الخصائص التي تميز نظامها عن نظام العقود المدنية، ويتضح ذلك جليا من خلال سلطة الإدارة في تعديل شروط العقد والالتزامات التعاقدية المنصوص عليها ضمنه، إما بالزيادة أو النقصان، وعلى هذا الأساس، يعتبر حق الإدارة في تعديل العقد الإداري ثابتا بدون حاجة إلى موافقة الطرف الآخر، أو النص عليه صراحة في العقد، ولا يجوز للإدارة أن تتنازل عنه وإن كانت سلطة التعديل تختلف من عقد إلى آخر، وبما أن العقد الإداري يهدف إلى تحقيق مصلحة عامة تكمن في تسيير المرافق العامة بانتظام واطراد، فكان للإدارة المتعاقدة إمكانية مراقبة تنفيذ شروط العقد، ولها أيضا الحق في تغيير شروطه، بالإضافة والحذف والتعديل، وفي إنهاء العقد الإداري في أي وقت، طالما أن المصلحة العامة المنشودة تتطلب وتستوجب ذلك، وغالبا ما يكون حق الإدارة في تعديل العقد مستمد إما من القانون أو العقد ذاته، الذي قد ينص فيه على إعطاء الإدارة

[1] - Aiad SHewekat, les droits et les obligation des parties au contrat administratif dans les droit Français et Libyen étude comparative, tése de doctorat en science politique, université de TOULOUSE, France, juin 2016, p69, 70.

المتعاقدة هذا الحق، وإما أن تفرضه المصلحة العامة التي قد تتطلب تغييرا في شروط العقد، ليكون أكثر تحقيقا لها في ضوء ما طرأ من متغيرات لم تكن قائمة أثناء إبرام العقد[1].

وبالإسقاط على أحكام منح عقد الامتياز، لا بد من التقيد ببنود العقد ومحتوى دفتر الشروط وعدم اللجوء للتعديل إلا إذا كان ذلك وفقا للقانون، وإلى جانب ذلك كان من الأجدر على المشرع أن يحدد للإدارة على سبيل المثال حالات معقولة، كأن يكون التعديل أثناء مدة التنفيذ الفعلية للمشروع أو في فترة تمديد آجال الإنجاز، ولكي تكون مثل هذه الرقابة مجدية فإنه لابد أن تكون وسائلها منسجمة ومؤدية إلى تسهيل مهمة المشروع في تحقيق الأهداف المطلوبة منه، لذا فإن حدود صلاحية أجهزة الرقابة ووسائلها يجب أن تكون واضحة، لا من الناحية القانونية فحسب، بل على صعيد الواقع العملي[2].

3: حق الإدارة في توقيع الجزاءات

من المعلوم أن حق الإدارة في توقيع الجزاءات على المتعاقد معها أمر أصيل، وذلك كل ما أخل بالتزاماته، بحيث تتعدد صوره كالامتناع عن التنفيذ، أو في التأخير فيه، أو القيام به بصورة غير مرضية، وهو حق مقرر لها، ولو لم يرد النص عليه صراحة في العقد[3].

فإذا كان من الثابت أن كل العقود تخضع في تنفيذها لمبدأ حسن النية، فالعقود الإدارية أولى بالاتباع منه في العقود المدنية، ذلك أن الالتزامات المتعاقدة عليها غالبا ما تنصب للصالح العام، مما يرتب على كل إخلال جزاء أشد منه في العقود المدنية لأنها لا تقتصر على إخلال بالتزام عقدي، بل تتعداه إلى المساس بالمصلحة العامة، ويتولد عليه اضطراب خطير من الناحية الاقتصادية أو المالية، وهذا ما استقر عليه قانونا وفقها أن للإدارة حق

---

[1] – فريال كريكو ونبيل صالح العرباوي، **الأساس القانوني لحق الإدارة في تعديل العقد الإداري**، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 43، المجلد ب، ص 434.

[2] – بن عيسى نصيرة، المرجع السابق، ص 52.

3 – ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996، ص591.

فرض جزاءات إدارية على صاحب الامتياز إذا أخل بالتزاماته التعاقدية، فالإدارة تمارس سلطتها تلك، سواء تمثل تقصير المستفيد في تنفيذ العقد الإداري أو عدم احترام البنود الواردة في دفتر الشروط، أو لعدم احترامه لدفع مستحقاته السنوية، ومنه فإن الجزاءات تعدد حسب نوع الإخلال بالالتزام التعاقدي، والتي سنحاول التطرق إليها فيما يلي:

أ-الجزاءات المالية

يمكن الحديث في هذا الجزء عن ثلاث صور من الجزاءات المالية، وهي التعويضات، والغرامات، ومصادرة التأمين (مبلغ الكفالة والضمان المودع لحساب الخزينة).

إلا أنه يلزم أن نشير قبل الحديث عن تلك الأنواع، إلى أنه قد يبدو أن ثمة تشابها أو قربا بين بعض الجزاءات المالية في كل العقود المدنية والعقود الإدارية، إلا أن المتعمق في البحث عن طبيعة كل منهما في مجالي القانون الخاص والعام، يجد اختلافا كبيرا في أمور كثيرة ستتضح عند الحديث عن كل صورة من صور الجزاءات المالية.

- التعويضات

التعويضات هي المبالغ التي يتفق على أن يدفعها المتعاقد حالة اخلاله بالتزاماته، وذلك عن الأضرار التي أحدثها خلال ذلك الإخلال[1].

ولذلك، فإنه لابد من إثبات حصول الضرر، حتى يمكن للقاضي أن يحكم بالتعويض، وإذا كان اشتراط ركن الضرر وإثباته متطلبا في موضوع التعويض في كل العقود المدنية والإدارية، وبصفة عامة، تستطيع الإدارة أن تحدد هي مقدما التعويض، وتستطيع أن تدع ذلك للقاضي، وبداهة فإن للمتعاقد أن ينازعها في الحالتين.

[1] – عبد الفادر دراجي، **سلطة الإدارة في توقيع الجزاءات الإدارية**، مجلة الأحياء، العدد العاشر، ص508.

- **الغرامات:** هي ما تقترن عادة بصفة التأخير، لأنها توقع عن تأخر المتعاقد أو إهماله أو تقصيره في تنفيذ التزاماته، فالغرامات مبالغ تفرضها الإدارة المتعاقدة من تلقاء نفسها، وبقرار منها إذا أخل المتعاقد بالتزاماتها، ولا يشترط أن ينتج عن هذا الإخلال الضرر، فلا يشترط في الغرامة الضرر ولا إثباته عكس التعويض، وهي توقع بمجرد حصول التأخير دون حاجة إلى تنبيه أو إعذار، ولا يستطيع المتعاقد إذن أن يتفادى الغرامة بإثباته أن إخلاله بالعقد لم يترتب عليه ضرر، فالغرامة تستحق على مجرد الإخلال أو التأخير، ولذلك فإن الغرامة تحمل معنى الجزاء الإداري بصورة ظاهرة ومباشرة عنه في صورة التعويضات، وهي تهديد المستمر للمتعاقد حتى يلتزم دائما بالعقد، ولا يخل به[1].

- مصادرة التأمين (الكفالة المودعة بحساب الخزينة)

يقدم المتعاقد مع الإدارة تأمينا لضمان الوفاء بالتزاماته طبقا للعقد في مواعيده، وللإدارة أن تصادر هذا التأمين أو جزء منه، وذلك من تلقاء نفسها إذا أخل المتعاقد بالتزاماته دون الحاجة لأن تثبت الإدارة أن ثمة ضررا أصابها نتيجة إخلال المتعاقد بالتزاماتها وتقصيره في أدائه، فمصادرة التأمين جزاء مالي من الجزاءات التي تملك الإدارة توقيعها على المتعاقد معها عند إخلاله بالتزاماته، حتى ولو لم يلحقها أي ضرر من جزاء هذا الإخلال.

ولا تمنع مصادرة التأمين من المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي حلت بالإدارة بسبب خطأ المتعاقد معها ولا يعتبر ذلك جمعا لتعويضين عن فعل واحد، وكما قلنا من قبل، فإن للإدارة أن تخصم الغرامات التي توقعها على المتعاقد من مبلغ التأمين[2].

[1] - عبد الفادر دراجي، المرجع السابق، ص509.

[2] - المرجع نفسه، ص 510.

ب: الجزاءات الفاسخة

تعد الجزاءات الفاسخة من أخطر الجزاءات، فلا يكون هناك أمل من استمرار العلاقة العقدية، فتلجأ إليها الإدارة في مواجهة صاحب الامتياز الذي أخل بالتزاماته التعاقدية حين تقع منه أخطاء جسيمة، لما يضطر الإدارة إلى تطبيق ما تضمنته بنود دفتر الشروط في شقه المبين لإجراء فسخ الامتياز.

ففسخ العقد يعني إسقاط الالتزام على مسؤولية الملتزم بسبب مخالفته الجوهرية للالتزامات المفروضة عليها، وهو من النظام العام فللإدارة حق فرضه وإن لم ينص العقد عليه، ويكون وجوبا بإنذار الملتزم، وهذا ما اشترطه مجلس الدولة الفرنسي كشرط أساسي للقضاء بالفسخ[1].

4-حق الإدارة في التنفيذ المباشر

تمارس الإدارة هذا الحق ليجعلها في مركز تتفوق فيه على الأفراد وتمارسه على مسؤوليتها تحت رقابة القضاء، وهو إجراء استثنائي استقر عليه القضاء الإداري الفرنسي، يتم اللجوء إليه في حالات ثلاثة: أن يرخص المشرع بذلك صراحة كالحجز الإداري، وثانيا إذا لم يكن لدى الإدارة أي وسيلة قانونية تعتمد عليها لتنفيذ القرار، ثالثا يجوز لإدارة دائما ومن غير ترخيص أن تلجأ للتنفيذ المباشر في أحوال الضرورة والاستعجال، وإن بدت أهمية هذا الجزاء فقد يكون من الصعب تنفيذه في الواقع نظرا لما يتطلبه ذلك من تعقيد في الإجراءات وتكاليف مالية.

[1] – بن عيسى نصيرة، المرجع السابق ص54.

5: ملكية الرقبة

ملكية الرقبة هي الملكية التي تقتصر على سلطة التصرف دون سلطتي الاستعمال والاستغلال، فالدولة هي مالكة الرقبة، تمنح حق الانتفاع على القطعة الأرضية محل الامتياز مثلا، وحق الملكية على البنايات بعد إنجازها، وبدأ النشاط المعاين قانونا، فالعقار محل الامتياز، يجب أن يكون تابعا للأملاك الخاصة للدولة[1]، وغير مخصص، وليس في طور التخصيص.

6: الحق في الشفعة

عرف القانون المدني الشفعة في المادة 794 بأنها: "رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار وتثبت الشفعة لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة، وبالرجوع إلى النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكم العقار الاقتصادي، لا نجد أحكام خاصة بالشفعة الإدارية، وقد حاول المشرع من خلال نص المادة الثالثة من المرسوم المتعلق بكيفية ممارسة الدولة لحق الشفعة على المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية والعمرانية، إعطاء تعريف للشفعة: "هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري المحتمل في عمليات البيع".

ثانيا: التزامات الإدارة المانحة للامتياز

إلى جانب الالتزامات التي يتحملها المستفيد من عقد الامتياز، يقع على عاتق الدولة ممثلة في هيئاتها الإدارية باعتبار أنها طرفا ثانيا في العلاقة التعاقدية مجموعة من الالتزامات سيتم تفصيلها فيما يلي:

[1] – أنظر المادة 06 من القانون 23-17 سالف الذكر.

1-توفير المناخ الملائم لاستقبال مشاريع الاستثمار

ويقصد بمصطلح مناخ الاستثمار مجموعة القوانين والسياسات والمؤسسات والخصائص التي تؤثر في ثقة المستثمر وتقنعه بتوجيه استثماراته إلى بلد دون آخر[1].

فتلتزم الدولة الراغبة في تطوير الاستثمار وإنجاح المشاريع الاقتصادية، بتعزيز الثقة لدى المستثمرين، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال توفير مناخ ملائم عن طريق وضع إطار قانوني محكم، يسمح بالاستثمار ويكفل تحصيل عائدتها.

2-احترام بنود عقد الامتياز

تلتزم الدولة باحترام الالتزامات المترتبة عن عقد الامتياز في إطار المشروعية، بحيث يشكل خروجها عن ذلك خطأ يترتب عليه قيام مسؤوليتها التعاقدية، فيقع على الدولة الالتزام باحترام بنود العقد والإجراءات السابقة عليه، واعداد العقد واحترام بنوده، وهذه الالتزامات تقابلها حقوق بالنسبة للمستثمر، ونذكر منها التزام الدولة بتمكين المستثمر من الانتفاع بالعقار محل الامتياز، والالتزام بتعويض المستثمر.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستثمر

مما لا جدال فيه أن صاحب الامتياز ومنذ إبرامه العقد، فإنه سيكتسب حقوق، وفي المقابل يتحمل التزامات، ووفقا لذلك، فإنه يتمتع بنوعين من الحقوق، الأولى كنتيجة حتمية للعقد، أما الثانية فهو يستمدها من مناخ الاستثمار السائد في الدولة والضمانات الممنوحة له، لتمكينه من إقامة مشروعه في أحسن الظروف، بما يمنح له الدعم المعنوي والمادي، حيث تتشكل له تلك الالتزامات في عدة صور تتمثل فيما يلي:

[1] – لكحل مخلوف، المرجع السابق ص241.

أولا، حقوق صاحب الامتياز

فمن الطبيعي أن ينتج عن الحق حقوقا للمتعاقد، والتي تعتبر من ناحية أخرى، جملة من الالتزامات تقع على عاتق المصلحة المتعاقدة، فصاحب الامتياز يستمد حقوقه من العقد، في حين أن الإدارة تستمد حقوقها من فكرة النفع العام، فلكي يتمكن المستثمر من إقامة مشروعه، فمن حقه أن تحترم الإدارة جميع التزاماتها[1]، فعلى هذه الأخيرة تقديم كل التسهيلات والتي تتعلق بما يلي:

1-حق الانتفاع

يعرف جانب من الفقه الفرنسي حق الانتفاع بأنه:" الانتفاع بشيء مملوك للغير، بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده لصاحبه عند نهاية حق الانتفاع، ويختلف الامتياز في العقار الاقتصادي عن الانتفاع في القانون المدني في أن الحق العيني الناتج عن الامتياز قابل للتنازل واعتبره عنصر حق الملكية[2].

2-حق الارتفاق

حيث ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية، ويتكون حق الارتفاق من ثلاثة عناصر وهي العقار المرتفق والعقار المرتفق به والمنفعة التي يقدمها العقار المرتفق به للعقار المرتفق.

[1] – بن عيسى نصيرة، المرجع السابق، ص 56.

[2] – لكحل مخلوف، المرجع السابق ص188.

3-الحق في الحصول على رخصة البناء

نصت على ذلك المادة 11 من الأمر 08-04 يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء وتعتبر رخصة البناء وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح بمقتضاه الحق لمطالبها في إنجازها مشروعها.

كما نص على ذلك المشرع من خلال المادة 14 من القانون 23-17 بقوله: "يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة بناء".

4: الحق في الرهن

نصت عليه المادة 14 من القانون 23-17 بقولها:" ويخول الامتياز صاحبه ايضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه".

5: الحق في الاستفادة من مزايا الاستثمار

حدد المشرع الجزائري بموجب الأمر 01-03 المتضمن تطوير الاستثمار نظامين للمزايا، نظام عام من كافة المزايا المذكورة فيه، ونظام استثنائي ليشمل الاستثمارات التي تنحز في مناطق معينة أو المشاريع ذات الأهمية أي المشروع الاستثماري كلما استفاد من مزايا أكبر

وبعد إلغاء الأمر 01-03 بموجب قانون ترقية الاستثمار، ونص على العديد من المزايا الجنائية التي تطبق على جميع الاستثمارات[1].

وتتمثل بعض هذه المزايا في:

- ما جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حيث تتولى مديرية أملاك الدولة تحديد قيمة الإتاوى الإيجارية والتي تساوي 33/1 من القيمة التجارية للمشروع.
- كما حدد المشرع قيمة التخفيض على هذه الإتاوى كما يلي:

[1] – لكحل مخلوف، المرجع السابق ص206.

- 90% خلال فترة الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.
- 50% خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات[1].

ثانيا: التزامات المستثمر

يلتزم المستثمر بما يلي:

1: عدم تغيير وجهة المشروع الاستثماري

نص عليه المشرع في نفس المادة (15 من القانون 23-17) بقوله: "عدم تغيير وجهة أو استعمال كل جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

2: إنجاز المشروع الاستثماري في الأجل المحدد

ونص المشرع على هذا الالتزام من خلال المادة 15 من القانون 23-17، حيث يجب احترام البنود المقررة في دفتر الأعباء وكان إنجاز المشروع في الآجال المحددة ضمن الالتزامات المقررة على المستثمر[2].

ويتضح مما سبق أن إنجاز المشروع في الأجل المحدد هو التزام بتحقيق نتيجة، بحيث يحترم المستثمر أجل انطلاق المشروع وأجل البدء في النشاط، ولا يكفي أن يثبت أنه قام ببذل عناية كافية، بل عليه أن يثبت توافر السبب القاهر حتى تنتفي عنه المسؤولية ويستفيد من تمديد الآجال.

[1] – لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص207.

[2] – أنظر المادة 15 من القانون 23-17 سالف الذكر.

3: تسديد الإتاوى

ونص عليه المشرع في المادة 15 من القانون 23-17 بقوله: "يجب على المستثمر تسديد الإتاوى الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير".

4: الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للمشروع

ونص عليه المشرع في نفس المادة بقوله: "يجب على المستثمر الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للمشروع بعد إنجاز المشروع".

المطلب الثاني: انقضاء عقد الامتياز

ينقضي عقد الامتياز كأي عقد آخر محدد المدة، بانتهاء المدة المتفق عليها، وعلى طرفي العقد احترام شروطه، ومن بينها المدة المحددة فيه، كما قد ينتهي العقد بسبب الفسخ، سواء كان الفسخ اتفاقيا بين الإدارة والمستثمر، أو في حالة الإخلال بالالتزامات التعاقدية، كما ينتهي العقد بسبب عيب في تكوينه، وهو ما يعرف بالبطلان في العقود الإدارية، وعادة ما يقسم الفقهاء هاته الأسباب إلى قسمين، أسباب انتهاء العقد الإداري الطبيعية، وغير الطبيعية.

الفرع الأول: النهاية الطبيعية لعقد الامتياز

ينتهي عقد الامتياز بانتهاء المدة المتفق عليها، فلا يجوز لأحد الطرفين فسخ العقد بإرادته المنفردة قبل انقضاء المدة، وإلا كان مسؤولا في مواجهة الطرف الآخر، فالزمن يعتبر عنصرا جوهريا فيه، فينتهي العقد بانتهاء المدة المنصوص عليها في العقد، إلا أن انتهاء هذه المدة لا يمنع من تجديدها أو تمديدها[1].

[1] – لكحل مخلوف، المرجع السابق ص167

أولا: تجديد عقد الامتياز

عند انتهاء مدة عقد الامتياز يمكن تجديدها لفترة أخرى، وهذا ما نص عليه المشرع بموجب الأمر 08-04 والنصوص التنظيمية الصادرة تطبيقا له، كالمرسوم التنفيذي 09-152 09-153، وباستقراء المواد المتعلقة بمدة عقد امتياز يمكن استنتاج ما يلي:

1-ملاحظات شكلية فيما يخص مدة الامتياز

بالرجوع إلى المادة الرابعة عشر من القانون 23-17 المتعلق بالعقار الاقتصادي نجد أن المشرع الجزائري قد نص على إمكانية تجديد عقد الامتياز بقوله: "يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية".

فالملاحظ أن المشرع أضاف عبارة قابلة للتجديد، فبعد نهاية عقد الامتياز أو المدة المتفق عليها قانونا والمقدرة ب 33 سنة، يمكن للمستثمر أن يجدد عقد الامتياز بحسب ما نصت عليه المادة الرابعة عشر سالفة الذكر.

2-كيفية تجديد الامتياز

يتبين من خلال المادة سابقة ذكر أن المشرع لم يحدد ما إذا كان تجديد الامتياز يكون صريحا أو ضمنيا، واكتفى بذكر قابلية العقد للتجديد، "...منح الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد..."، وقد تطرق إليه دون تحديد كيفيات هذا التجديد، من حيث ضرورة تقديم طلب من المستثمر أو إعلام المستثمر من قبل الإدارة بالتجديد أو عدم التجديد قبل انقضاء مدة العقد، وتثار مسألة تجديد عقد الامتياز ضمنيا (تلقائيا) بمجرد انقضاء مدته، أي أنه إذا لم يتم إعلان أحد المتعاقدين أو كلاهما عن رغبته الصريحة في تجديد الامتياز قبل انقضاء مدة 33 سنة[1]، فهل يجدد الامتياز بصفة تلقائية؟.

[1] - لكحل مخلوف، المرجع السابق ص168.

قد ذهب بعض الباحثين إلى إمكانية التجديد الضمني، وفي هذا الصدد هناك من يرى أن الامتياز تضمن بندا يجيز التجديد الضمني للعقد، لطالما أن دفتر الشروط نص على ذلك، إلا إذا صرح أحد المتعاقدين قبل انتهاء مدة العقد بخلاف ذلك، فحسب هذا الرأي أن الأصل هو التجديد الضمني للعقد، واستثناء يمكن لأحد المتعاقدين أن يطلب عدم التجديد، ونرى العكس، ذلك أن الأصل هو التجديد الصريح لعقد الامتياز من قبل أحد المتعاقدين، أما التجديد الضمني، فإن كان مطبقا في بعض العقود الإدارية، فإنه لا مجال لتطبيقه في عقد الامتياز.

ثانيا: تمديد عقد امتياز

التجديد هو قيام عقد جديد مستقل عن العقد الأول، أما التمديد فيعني امتداد العقد القديم بذات شروطه[1].

الفرع الثاني: النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز

ينتهي عقد الامتياز كما هو الشأن في قواعد القانون الخاص بالفسخ، سواء كان الفسخ باتفاق الطرفين وهو ما يعرف بالتقابل، أو عن طريق القضاء لأي سبب من أسباب الفسخ المحددة في العقد سواء كان الفسخ من طرف الإدارة أو المستثمر، كما ينقضي العقد إذا حكم ببطلانه بناء على طلب أحد طرفيه، ودعوى البطلان سببها عيب في إجراءات تكوين العقد أو شروط صحته أو أركانه، وعليه نتطرق إلى فسخ وإسقاط الامتياز فيما يلي:

أولا: التمييز بين الفسخ والإسقاط

يعرف الفسخ بأنه جزاء لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه التعاقدي، وعادة ما يفرق الفقه بين ثلاث أنواع من الفسخ، وهي الفسخ القضائي وهو الأصل، والفسخ الاتفاقي، والفسخ بحكم

[1] – لكحل مخلوف، المرجع السابق ص170.

القانون أو ما يعرف بالانفساخ، وإذا كان هذا هو مفهوم الفسخ في القانون المدني، فإن القانون الإداري أخذ بهذا المفهوم في العقود الإدارية، مع بعض التعديلات، مراعاة لوجود الإدارة كسلطة عامة في العقد، ولعل من بين هذه التعديلات ما يعرف بالإسقاط كجزاء في العقود الإدارية، ويستخدم البعض مصطلح الإقصاء للدلالة على الإسقاط، ويصفها بأنها عقوبة فاسخة، تضع حدا نهائيا لعقد الامتياز، وهي تشبه حالة الفسخ على حساب ومسؤولية المتعهد، وعرفه البعض بأنه: "قيام الجهة المانحة للامتياز بسحبه قبل انتهاء مدته لمواجهة الأخطاء والمخالفات الجسيمة التي يرتكبها صاحب الامتياز، وللجهة المانحة الامتياز حق الاستيلاء على موجودات ومكونات المشروع محل الامتياز، دون انتظار إرادة المشرع، كما عرفه القضاء الإداري المصري في حكم المحكمة العليا بأنه: "رفع يد الملتزم عن المرفق قبل انتهاء مدته لمواجهة المخالفات الجسيمة التي يرتكبها الملتزم"[1].

ونظرا لخطورة الإسقاط كجزاء ينهي العقد، فقد أحيط بضمانات منها:

- اختصاص القاضي بتقرير جزاء الإسقاط.
- ارتكاب الملتزم أخطاء جسيمة.
- ضرورة إعذار الملتزم وتمكينه من تقديم أوجه دفاعه.
- إلزام الإدارة بتسبيب قرار الإسقاط وإبلاغه للملتزم.

مما سبق نستنتج أن الإسقاط وإن اتفق مع الفسخ في إنهاء العقد، إلا أنه يختلف عنه في النقاط التالية:

- تتعدد صور الفسخ بينما الاسقاط يأخذ شكلا واحدا.
- الإسقاط من خلق القضاء الإداري، على عكس الفسخ، فجذوره ترجع إلى قواعد القانون المدني.

[1] – لكحل مخلوف، المرجع السابق ص173.

- الفسخ هو جزاء الإخلال بالالتزامات التعاقدية دون تمييز بين الخطأ البسيط والجسيم، بينما الإسقاط هو جزاء الإخلال بالتزام تعاقدي يوصف بأنه جسيم
- يمكن فسخ العقد دون الرجوع إلى القضاء، على عكس الإسقاط فلا بد من صدور حكم بذلك.
- يخضع الإسقاط إلى إجراءات شكلية كإعذار صاحب الامتياز وتبليغه، وتسبيب قرار الإسقاط، على عكس فسخ العقد، فلا يتقيد في بعض الحالات بهذه الشكليات.

ثانيا: حالات فسخ وإسقاط عقد الامتياز

1-حالات فسخ عقد الامتياز

فسخ الامتياز، إما أن يكون باتفاق الطرفين، أو أن يكون بإرادة منفردة، وقد وضع المشرع لكل حالة ضوابط وشروط تنظمها، وذلك كما يلي:

أ-الفسخ باتفاق الطرفين

تطرق إليه دفتر الشروط الملحق بالمرسومين التنفيذيين 09-152 09-153 في المادة العاشرة: "يفسخ الامتياز في أي وقت وباتفاق الطرفين..." والملاحظ أن المشرع لم يحدد حالات الفسخ الاتفاقية أو إجراءاته وضوابطه، وترك الأمر مفتوح لاتفاق الأطراف، وتطبيقه واسع، بحيث يمكن لهما الاتفاق في أي وقت، والمقصود بذلك أنه يمكن للطرفين الاتفاق على فسخ العقد الإداري مادام العقد قائما ولم يتم تنفيذه، فبانتهاء مدة العقد، تنقضي آثار العقد بالنسبة لطرفيه[1].

[1] - لكحل مخلوف، المرجع السابق ص 174.

ب: الفسخ بالإرادة المنفردة

والمقصود بالفسخ بالنسبة للإدارة في هذه الحالة هو الفسخ البسيط، وليس إسقاط الامتياز، وقد نص المشرع على حالتين للفسخ بالإرادة المنفردة في البند المتعلق بالضمان والمدرج في دفتر الشروط وهما:

- الخطأ المزدوج: وهو ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 04 من دفتر الشروط: "غير أنه عندما يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المسافة المعلنة يحق لأي طرف أي يثير فسخ العقد.
- أن يضم الامتياز ملكا أو جزء ملك لا يصلح لأن يكون محلا للامتياز[1].

[1] – لكحل مخلوف، المرجع السابق ص177.

خلاصة الفصل الثاني

اعتمد المشرع الجزائري على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، كآلية وحيدة لمنح العقار الاقتصادي التابع الأملاك الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بموجب القانون 17-23.

ويسبق هذا العقد العديد من الإجراءات الإدارية والتي خصها المشرع بمرسوم تنفيذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، ليكرس فيما بعد أسلوب الامتياز بعقد إداري تحرره الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بطلب من المستثمر على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر.

إن منح العقار الاقتصادي عن طريق عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، يرتب حقوقا، والتزامات على كلا الطرفين، فآثاره تشكل حماية مزدوجة بالنسبة للدولة من خلال حماية رصيدها العقاري من جهة، وتحقيق التنمية الاقتصادية المرجوة من جهة أخرى، وبالنسبة للمستثمر من خلال حماية مشروعه الاستثماري، وتحقيق عوائده، هذه الحقوق التي تشكل ضمانا كبيرة للأطراف.

وكغيره من العقود، يمكن أن ينقضي عقد الامتياز إما بطريقة طبيعية تتمثل في انتهاء المدة المحددة للعقد، أو غير طبيعية كلجوء الإدارة لفسخ الاتفاق المبرم مثلا أو بطلان التصرف.

الخاتمة

الـخـاتـمـة

يتجلى واقع العقار الاقتصادي في الجزائر كركيزة أساسية لبناء مستقبل مزدهر ومستدام، فهو ليس مجرد مجال معين للاستثمار، بل هو نسيج متشابك من الفرص والتحديات، يستدعي تفكيرا استراتيجيا، وتصميما مستقبليا.

ورأى المشرع الجزائري من خلال سنه للقانون 23-17 أن تطوير العقار الصناعي والعقار السياحي والحضري، يعد أمرا حيويا لتعزيز التنمية المستدامة وتوفير فرص العمل، وتعزيز جاذبية الاستثمار في البلاد.

ولقد أظهرت هذه القطاعات تطورا ملحوظا، وهو ما يجسد القدرة الكبيرة للاقتصاد الوطني على التنافسية والعالمية، ومع ذلك، فإن التحديات الراهنة تتطلب تفعيل إصلاحات هيكلية، وتعزيز بيئة الأعمال، وتوجيه الاستثمارات نحو القطاعات الرئيسية، حيث أن تحقيق هذه الأهداف يتطلب تكثيف الجهود وتشجيع الابتكار وتوجيه الموارد بكفاءة وفعالية، وهو ما يمثل تحديا مستقبليا للمشرع الجزائري في سبيل بناء اقتصاد مستدام ومزدهر يخدم جميع شرائح المجتمع.

وختاما لما تم عرضه في هذه المذكرة والتي تطرقنا فيها إلى كل ما يتعلق بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والموجه للاستثمار، بداية بمفهومه، ثم الأساس القانوني له، شروطه، إجراءات منحه، قطاعاته الثلاث: العقار الصناعي، السياحي والحضري، ثم عقد الامتياز، بداية بتطوره التشريعي ومفهومه، خصائصه وأركانه، ثم الآثار المترتبة عليه وانقضاءه، تم التوصل إلى **النتائج** التالية:

أولا: حدد المشرع الجزائري الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة على سبيل الحصر، وذلك من خلال المادة الثانية من القانون 23-17، كما استثنى من مجال تطبيق هذا القانون أصناف أراضي أخرى منصوص عليها في المادة الثالثة من ذات المرسوم، كما تطرق أيضا إلى تعريف العقار الاقتصادي في المادة الرابعة منه.

ثانيا: باستقراء المادة السادسة من المرسوم نجد أنه يشترط في العقار الاقتصادي أن يكون تابعا للأملاك الخاصة للدولة، غير مخصص وليس في طور التخصيص، واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير، وباستقراء المادة السابعة منه نجد أن العقار الاقتصادي يهيأ من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي، السياحي، والحضري.

ثالثا: أصدر المشرع ثلاث مراسيم تنفيذية يختص كل واحد منها في تنظيم وكالة من الوكالات، فأصدر المرسوم الأول رقم 23-488 يتضمن إنشاء وكالة وطنية للعقار الصناعي تنظيمها وسيرها، كما أصدر المرسوم رقم 23-489، يتضمن إنشاء وكالة وطنية للعقار السياحي تنظيمها وسيرها، ثم أنشأ أخيرا المرسوم رقم 23-490، يتضمن إنشاء وكالة وطنية للعقار الحضري تنظيمها وسيرها، ونص في كل مرسوم من المراسيم على تسمية وموضوع ومقر كل وكالة من الوكالات، ومهام كل واحدة منها.

رابعا: بالرغم من التطرق إلى هذه الوكالات، إلا أن العقار الاقتصادي يمنح من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بتفويض من الدولة، بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم، ويمنح هذا الامتياز، بموجب قرار صادر عن هذه الوكالة، لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، ويخول لصاحبه الحق في الحصول على رخصة بناء، والحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنها، وتعد هذه العقود بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، ويجب على المستثمر احترام البنود المقررة في دفتر الأعباء، كعدم تغيير وجهة الاستعمال، وإنجاز المشروع في الآجال المحددة، وتسديد الإتاوة الإيجارية السنوية المستحقة.

خامسا: كما يستفيد الورثة وذوي الحقوق من حق الامتياز، لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز، كما لا يمكن لصاحب الامتياز التأجير بكل أصنافه، ويتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز، وفي حالة إخلال

المستثمر ببنود دفتر الأعباء، تقوم الوكالة السابقة بعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى، بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية، وتقوم مصالح أملاك الدولة بإعداد عقد فسخ الامتياز.

سادسا: تبسيط إجراءات الحصول على العقار الاقتصادي، فأصبح بإمكان المستثمر تقديم طلبه في المنصة الرقمية للمستثمر، ويتم ذلك إلكترونيا خلاف لما سبق، كما اعتمد المشرع صيغة الامتياز بالتراضي بدلا من المزاد العلني الذي تطول إجراءاته كثيرا، كما قلص المشرع من الإدارات المتدخلة في منح العقار الاقتصادي.

سابعا: مراعاة المشرع لمصلحة المستثمر بحيث قام بمنحه العديد من الحقوق والمحفزات لتشجيع الاستثمار.

ومن خلال النتائج سابقة الذكر يمكننا تقديم **الاقتراحات** التالية:

أولا: محاولة نشر الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار بصورة أوضح وأقرب للمستثمرين، فحتى بالرغم من المنصة الرقمية، إلا أن معظم العقارات الموجهة للاستثمار لانزال غير واضحة للمستثمرين.

ثانيا: إعطاء الأولوية للعقار الفلاحي الذي نلاحظ غيابه بعد كل هذه التعديلات، خاصة مع النص صراحة في المنصة الرقمية للمستثمر أن: "يعتبر قطاع الفلاحة قطاعا رئيسيا في الجزائر وعمودا أساسيا في الاقتصاد الوطني بسبب مساهمته في التوظيف والناتج المحلي الإجمالي، فهو يوظف حوالي 2.6 مليون شخص كعمال زراعيين، والذين يمثلون أكثر من 74% من اليد العاملة الريفية و24% من القوى العاملة الوطنية، وعلاوة على ذلك، يضمن الأمن الغذائي للبلاد من خلال تغطية أكثر من 74% من الاحتياجات الوطنية من المنتجات الفلاحية".

ثالثا: تحري الدقة والوضوح في العديد من النقاط الأساسية، كبنود العقد، وحقوق والتزامات كل طرف.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: النصوص القانونية والتنظيمية

أ: القوانين

01- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية رقم 31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.

02- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 8 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49، صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية رقم 55، الصادرة بتاريخ 25 سبتمبر 1995.

03- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية رقم 52، صادرة بتاريخ 1 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، جريدة رسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 3 أوت 2008.

04- القانون رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة، 1996 جريدة رسمية عدد 82 الصادرة في 30 ديسمبر 1995.

05- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة، 1998 جريدة رسمية عدد 89 الصادرة في 31 ديسمبر 1997

06- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19 فيفري 2003، المعدل بالأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد بشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2003.

07- القانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الجريدة الرسمية العدد 73.

ب: الأوامر والقرارات:

01- الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، جريدة رسمية رقم 47 المؤرخة في 20 أوت 2001، المعدل والمتمم بموجب الأمر 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006، جريدة رسمية رقم 47 المؤرخة في 15 جويلية 2006.

02- الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53 الصادرة في 30 أوت 2006.

ج: المراسيم:

01- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 85.

02- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 85.

03- المرسوم التنفيذي رقم 23-488 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 85.

04- المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 85.

05- المرسوم التنفيذي رقم 23-490 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 85.

ثانيا: الكتب

01- **عبد الرزاق السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، حق الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1998.

02- **عجة الجيلالي**، الكامل في القانون الجزائري للاستثمار، دار الخلدونية، 2006.

03- **عليوش قربوع كمال**، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1999.

04- **قادري عبد العزيز**، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي ضمان الاستثمارات، دار هومة، ط2، 2006.

05- **محمد الصغير بعلي**، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2006.

06- **محمد بشير التيجاني**، مفاهيم وآراء حول تنظيم الأقاليم وتوطين الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987.

07- **محمد بوخلوف**، التوطين الصناعي وقضايا التنمية في الجزائر، دار الأمة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2001.

08- **محمود عاطف البنة**، العقود الإدارية، دار الفكر، مصر، 2007.

09- **محمودي عبد العزيز**، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، 2019.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

أ: أطروحات الدكتوراه

01- **بن عيسى نصيرة،** آلية عقود الامتياز لتسيير الاستثمار في العقار الصناعي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2021.2022.

02- **خوادجية سميحة حنان:** النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014-2015.

03- **مراد بلكعيبات،** منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة 2011-2012.

04- **لحرش دنيازاد،** الآليات القانونية لتسيير العقار الحضري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2020-2021.

05- **لخضر بن علية،** دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص الإدارة البيئية والسياحية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، 2017-2018.

06- **لكحل مخلوف،** عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون السوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة، 2017-2018.

ب: مذكرات الماجستير

01- **جبار عبد الحميد**، السياسة العقارية في المجال الصناعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2001-2002.

ج: المقالات

01- **امقران راضية**، ضمانات الاستثمار في إطار القانون 22-18، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، الجزائر، المجلد 07، العدد01.

02- **أوباية مليكة**، عن فعالية قواعد القانون 16-09 المتعلق بتطوير الاستثمار الأجنبي، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10، العدد03.

03- **بوشلوش عبد الغني**، آلية إنتاج العقار الحضري ضمن البيئة العقارية الجزائرية، مجلة العلوم الإنسانية العدد 48، سبتمبر 2017.

04- **حشلاف ملوكة**، عجالي بخالد، المحل بين العقد والالتزام، دراسة مقارنة، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 02، جوان 2023.

05- **حيتالة معمر، حميدي فاطيمة**، العقار الاقتصادي في الجزائر: واقع وآفاق، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، العدد الخامس، جوان 2015.

06- **ذيب زكرياء**، شروط عقد الامتياز وطرق زواله في ضوء الأمر 08-04، مجلة الدراسات القانونية، جامعة سطيف، المجلد 08، العدد 02، جوان 2022.

07- **صافة خيرة**، سنوسي علي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد 01.

08- **صادقي عباس**، تطور ركن السبب في القانون المدني وحدود انعكاساته على العقود الإدارية، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والمصري والفرنسي، مجلة آفاق للبحوث والدراسات، عدد خاص ماي 2018.

09- **فريال كريكو، نبيل صالح العرباوي**، الأساس القانوني لحق الإدارة في تعديل العقد الإداري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 43، المجلد ب.

10- **لحرش دنيا زاد**، تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 04، ديسمبر 2015

11- **لخذاري عبد الحق**، زغلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، جانفي 2019.

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

13- **محمد حجازي**، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار في الجزائر، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، عدد16، 2012.

14- **محمد ضويفي**، التنظيم القانوني لمناطق النشاطات في الجزائر، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة.

15- **محمد يوسفي**، مضمون أحكام القانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 12 العدد 23، 2002.

16- **مرابط عبد الرزاق**، شرط الرضاء والتراضي في الصفقات العمومية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13.

رابعا: المواقع الإلكترونية

01- موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تاريخ الزيارة 10 فيفري 2024، الرابط Présentation de l'AAPI-AR – AAPI.

02- موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تاريخ الزيارة 10 فيفري 2024، رابط Plateforme numérique de l'investisseur -AR – AAPI

03- موقع الذكاء الاصطناعي chat gpt، الرابط ChatGPT.

04- الموسوعة الحرة ويكيبيديا، تاريخ الزيارة 24 ماي 2024، على الرابط ويكيبيديا(wikipedia.org)

خامسا: المراجع الأجنبية

01- Aiad SHewekat, les droits et les obligation des parties au contrat administratif dans les droit Français et Libyen étude comparative, tése de doctorat en science politique, université de TOULOUSE, France, juin 2016.

الفهرس

الشكر	
الإهداء	
مقدمة	**01**
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الاقتصادي:	**07**
المبحث الأول: مفهوم العقار الاقتصادي:	**08**
المطلب الأول: الأساس القانوني للعقار الاقتصادي:	**08**
الفرع الأول: النصوص القانونية الصادرة منذ 1990 إلى 2006:	08
الفرع الثاني: النصوص القانونية الصادرة منذ 2007 إلى يومنا هذا:	10
المطلب الثاني: تعريف وشروط العقار الاقتصادي:	**14**
الفرع الأول: تعريف العقار الاقتصادي:	14
الفرع الثاني: شروط العقار الاقتصادي:	16
المطلب الثالث: الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي والمستثناة منه:	**17**
الفرع الأول: الأراضي المكونة للعقار الاقتصادي:	17
الفرع الثاني: الأراضي المستثناة من مجال العقار الاقتصادي:	19
المطلب الرابع: منح العقار الاقتصادي:	**19**
الفرع الأول: الهيئة المكلفة بمنح العقار الاقتصادي:	19
الفرع الثاني: المنصة الرقمية كآلية لتقديم طلبات الحصول على العقار الاقتصادي:	23
المبحث الثاني: مجالات العقار الاقتصادي المحددة بموجب القانون 23-17:	**25**
المطلب الأول: العقار الصناعي:	**26**
الفرع الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الصناعي:	26
الفرع الثاني: حافظة العقار الصناعي:	31

المطلب الثاني: العقار السياحي:	**41**
الفرع الأول: مفهوم العقار السياحي:	42
الفرع الثاني: موارد العقار السياحي:	44
المطلب الثالث: العقار الحضري:	**47**
الفرع الأول: تعريف العقار الحضري:	47
الفرع الثاني: المخططات العمرانية كآلية لإنتاج العقار الحضري:	48
خلاصة الفصل الأول:	**51**
الفصل الثاني: عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي:	**53**
المبحث الأول: مفهوم عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:	**54**
المطلب الأول: تعريف عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:	**54**
الفرع الأول: التطور التشريعي لعقد الامتياز:	54
الفرع الثاني: تعريف عقد الامتياز.	61
المطلب الثاني: خصائص وأركان عقد الامتياز:	**63**
الفرع الأول: خصائص عقد الامتياز:	63
الفرع الثاني: أركان عقد الامتياز:	66
المبحث الثاني: النظام القانوني لعقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل:	**72**
المطلب الأول: آثار عقد الامتياز:	**72**
الفرع الأول: حقوق والتزامات المصلحة المتعاقدة:	72
الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستثمر:	80
المطلب الثاني: انقضاء عقد الامتياز:	**84**
الفرع الأول: النهاية الطبيعية لعقد الامتياز:	84

الفرع الثاني: النهاية غير الطبيعية لعقد الامتياز:	86
خلاصة الفصل الثاني	**89**
الخاتمة	91
قائمة المصادر والمراجع	96

الكلمات المفتاحية: العقار الاقتصادي، الاستثمار، أملاك الدولة الموجهة للاستثمار، العقار الصناعي، العقار السياحي، العقار الحضري.

الملخص: أصدر المشرع القانون رقم 23-17 التابع لأملاك الدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، رغبة منه في تطوير وتنظيم العقارات في مجال الاقتصاد بشكل أكثر فعالية، الأمر الذي شكل خطوة مهمة نحو تعزيز النمو الاقتصادي وتحفيز الاستثمارات، وتشجيع المستثمر المحلي والأجنبي.

حيث بدأ المشرع. بتعريف العقار الاقتصادي، وتطرق إلى شروطه ومكوناته وصولا إلى الحديث عن مجالاته الثلاث، العقار الصناعي والسياحي والحضري، كذا المنصة الرقمية للمستثمر، التي يتم من خلالها إيداع طلبات منح العقار الاقتصادي، وقد انتهى المشرع إلى الأخذ بأسلوب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية من آليات منح واستغلال العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث إن منح العقار عن طريق هذا العقد يرتب حقوقا والتزامات على كل الأطراف، وذلك من خلال حماية الرصيد العقاري وتحقيق التنمية الاقتصادية بالنسبة للدولة من جهة، وحماية المشروع الاستثماري وتحقيق العائد بالنسبة للمستثمرين من جهة أخرى.

Keywords : economic property, investment, investment-oriented state property, industrial property, tourist property, urban property.

Summary: The legislature promulgated Law No. 23-17 of the State Property to carry out investment projects in order to develop more effectively the regulation of real estate in the field of the economy, which was an important step towards promoting economic growth, stimulating investments and encouraging domestic and foreign investors.

Where the legislator started. By defining the economic property, and addressing its terms and components in order to talk about its three areas, Industrial, tourist and urban property, such as the digital platform of the investor, through which applications for the granting of economic property are deposited and the legislator has concluded that the convertible concession method has been introduced into a waiver as a mechanism for granting and exploiting economic property geared towards the completion of investment projects, The granting of property through this contract creates rights and obligations for all parties by protecting the real estate balance and economic development of the State on the one hand, Protecting the investment project and generating return for investors on the other hand.