وزارة التعليم العالي
جامعة الشيخ العربي التبسي – تبسة –
كلية العلوم القانونية
قسم الحقوق
تخصص قانون عقاري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماســـتر أكاديمي (ل م د)

موسومة بـ :

تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة في المشاريع الإستثمارية في التشريع الجزائر

من إعداد :
بوكوشة ريمة

إشراف الدكتورة:
مراحي ريم

أعضاء لجنة المناقشة :

الإسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مخلوف طارق	أستاذ محاضر- أ -	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر- أ -	مشرفا و مقررا
عزاز مراد	أستاذ محاضر- أ -	عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2025/2024

وزارة التعليم العالي
جامعة الشيخ العربي التبسي – تبسة –
كلية العلوم القانونية
قسم الحقوق
تخصص قانون عقاري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماســـتر أكاديمي (ل م د)

موسومة بـ :

تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة في المشاريع الإستثمارية في التشريع الجزائر

من إعداد :
بوكوشة ريمة

إشراف الدكتورة:
مراحي ريم

أعضاء لجنة المناقشة :

الإسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مخلوف طارق	أستاذ محاضر- أ -	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر- أ -	مشرفا و مقررا
عزاز مراد	أستاذ محاضر- أ -	عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2025/2024


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر و تقدير

أشكر الله واحمده حمدا كثيرا على هذه النعمة الطيبة و النافعة

على نعمة العلم

يشرفني أن أتقدم بالشكر و التقدير إلى أستاذتي الفاضلة إلى من

وجهتني و كانت لي العون

و لم تبخل علي طيلة هذه الفترة بنصائحها القيمة

الأستاذة مراحي ريم .

التي كانت مشرفة على هذا العمل العلمي.

مقدمة

مقدمة:

يعد الاستثمار عنصرا أساسيا في تطور أي دولة بفضل قدرته على خلق الثروة و تحقيق القيمة المضافة إذ يتخلى المستثمر عن جزء من ثروته مقابل الحصول على عوائد إضافية في المستقبل ، مما يسمح بتوظيف الثروة بدلا من اكتنازها ، و يحقق فوائد عديدة للمجتمع ككل و لتشجيع الاستثمار و دعمه يجب توفير مجموعة من الشروط و التسهيلات التي تمكن أي مستثمر من الاستثمار في بيئة مناسبة لتحقيق أهدافه . ومن بين العوامل التي يأخذها المستثمر في الاعتبار هو العقار، حيث لا يمكن تحقيق أي استثمار دون توفير مساحة عقارية محددة.

لذلك يكتسب العقار أهمية كبيرة للمستثمرين اذا يعتبر مصدرا لاستقرار استثماراتهم وممارسة نشاطاتهم قي افضل الظروف من جهة ومن جهة أخرى تشكل تكلفة الحصول على العقار احدى اهم التكاليف التي يتحملها المستثمر بسبب ارتفاع أسعاره في السوق الوطنية بناءا على ذلك يعد توفير العقار عاملا أساسيا لنجاح استراتيجية تطور ودعم و استقرار الإستثمار المحلي و الأجنبي ونتيجة لذلك بذلت السلطات العمومية في الجزائر جهودا كبيرة لتسهيل حصول المستثمرين على العقار خاصة مع التركيز على المؤسسات الصغيرة و المتوسطة

ان توفير العقار يعد عنصرا جوهريا لنجاح الاستثمار واستقرار المستثمرين ، لذلك يجب على الدول تخصيص الأراضي وتهيئتها في المناطق التي ترغب في تنميتها او استغلالها او تطوير النشاط فيها.

وسعيا لتوفير اقتصاد تنافسي عملت الدولة الجزائرية على تهيئة مناخ الاستثمار . حيث أصبح توفير الوعاء العقاري من الضمانات الممنوحة للمستثمرين كما أن اصدار المشرع للقانون 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لشروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي النابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ليحدد شروط و كيفيات منحه و يعكس جدية الدولة و إعطائها أهمية الاستثمار و تسهيل عملية

الاستثمار و جذب المستثمرين ، استحدث القانون 18-22 و ذلك يحدد الحقوق و تنفيذ الالتزامات و وضع تحفيزات لتشجيع المستثمرين .

من خلال دراسة لموضوعنا المتمثل في تخصيص الأملاك الوطنية الخاصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية .

أهمية الدراسة:

- تتمثل أهمية هذه الدراسة في كونها تعالج موضوع غاية في الأهمية نذكر أبرزها :

توفير العقار لتسهيل عملية الاستثمار

الهيئات المشرفة بتسيير العقار الاقتصادي و على رأسها الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار .

- إجراءات الجديدة المتعلقة بقانون 17-23 بمنح الاستثمار و العقار الاقتصادي
- تبيان أهمية المنصة الرقمية و دورها من أجل توفير كافة المعلومات المتعلقة بالعقار اقتصادي و تسهيل العملية على المستثمرين الراغبين في إقامة مشاريعهم .
- الوقوف على مدى تشجيع السياسة الحكومية في الجزائر للاستثمار .
- إبراز أهمية المزايا و التحفيزات في جانب الاستثمار و منه تطور الاقتصاد و كذا تشجيع الاستثمار .

كذلك من أهم الدوافع لاختيار موضوع محل المناقشة .

دوافع ذاتية :

الدافع الرئيسي هو اختيار لتخصص القانوني العقاري و بحكم مصنف كمحامية .

- من المواضيع المستحدثة التي تشجعها الدولة و أن هذا الموضوع يكاد لا يخلوا من طرحه في جميع المسابقات للدكتوراه و الملتقيات و الأيام الدراسية .

دوافع موضوعية :

جمع النصوص القانونية في دراسة علمية ممنهجة و ربطها بالجانب العلمي من خلال تبسيط الاحكام و تسهيل على الباحث الإلمام بالقوانين و الأوامر و التنظيمات و التعليمات الوزارية التي وضعها المشرع.

الإشكالية: ومن خلال ما سبق يمكننا طرح الإشكالية التالية :

- **ماهي الآليات الفعالة لتخصيص الأملاك الوطنية الخاصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ؟**

و عليه اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي ، حيث تعتبر من المناهج التي لا تستطيع أن تستغني عنها و الغرض منه وصف ظاهرة موضوعية و نظرية من خلال جمع حقائق و معلومات لهدف الوصول لهدف علمي متكامل و لتحديد مفهوم العقار الموجه للاستثمار .

المنهج المتبع :

- كما استعملنا المنهج التحليلي و استقراء مختلف النصوص القانونية التي لها علاقة بالوضوع بغرض استظهار النتائج التي من شأنها تقديم حلول للاستقلالية. كيفية الحصول على العقار الموجه للاستثمار.

الأهداف المرجوة من هذه الدراسة :

- الوقوف على مدى تشجيع مدى سياسة الحكومة في الجزائر للإستثمار .
- التعرف على مستجدات قانون الإستثمار رقم 22-18 .
- إبراز أهمية المزايا و التحفيزات في جذب الإستثمار و منه تطوير الاقتصاد و كذا تشجيع الاستثمار المحلي .
- الكشف عن دور الوكالة الجزائرية لتطوير الاستثمار .

الدراسات السابقة:

اطلعنا على أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية . قسم الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة 2017-2018 .

نظرا لحداثة الموضوع و التعديلات التي شملته ، لم نجد دراسات أخرى مشابهة

الصعوبات :

الصعوبات التي واجهتها أثناء دراسة لموضوعنا هي قلة المراجع و بحكم حداثة الموضوع و التعديلات التي شملته .

التصريح بالخطة :

و محاولة منا للإجابة على الإشكالية السابقة قسمنا دراستنا الى فصلين ، الفصل الأول بعنوان الإيطار المفاهيمي للعقار الاستثماري و مبحثين الأول بعنوان مفهوم الأملاك الوطنية و المبحث الثاني العقار الموجه للاستثمار ، و الفصل الثاني بعنوان عقد الامتياز كآلية لإستغلال العقار الاقتصادي ، مقسما الى مبحثين : المبحث الأول شروط منح عقد الامتياز كآلية لإستغلال العقار الاقتصادي وفق القانون 23-17 ، و المبحث الثاني كيفية منح العقار الاقتصادي .



الفصل الأول

الإيطار المفاهيمي

للعقار الاستثماري

الفصل الأول: الإيطار المفاهيمي للعقار الإستثماري.

يعتبر العقار أهم العقبات أمام الاستثمار أمام محدودية المساحة الجغرافية وعدم إتمام عملية المسح العام للأراضي أصبحت الدولة الجزائرية تواجه صعوبات توفير الاوعية العقارية اللازمة لجلب الاستثمار من أجل تنمية الاقتصاد الوطني ، ذلك أن أهم العقبات التي تواجه المستثمر الخاص مبدئيا مهما كانت طبعة مشروعه الاستثماري هي" اشكالية الحصول على موقع العقاري الاستثماري " أو "الأساس العقاري"[1]

لكون الاستثمار العقاري ينصب على العقارات بأنواعها فلاحي ، سياحي ، صناعي كما أن أغلب الباحثين تباينوا في استعمال المصطلح بالنسبة للنوع الأخير ، فبعضهم استعمل مصطلح عقاري صناعي و البعض الآخر استعمل مصطلح **العقار الاقتصادي** للدلالة على نفس المعنى ، و هذا لا يستقيم من الناحية الاصطلاحية لأن العقار الاقتصادي أوسع فهو يشمل العقار **الفلاحي و الصناعي و السياحي** ، و بالرجوع الى تعريف منظمة الأمم المتحدة [2] ، يشير مصطلح الصناعة الى فئة من فئات التصنيف الصناعي الدولي الموحد لجميع الأنشطة الاقتصادية ، بما في ذلك الزراعة ، الأنشطة المنتجة للخدمات في الاقتصاد و هي بذلك أوسع نطاقا من مصطلح الصناعة الذي يعرفه العامة بمختلف أنشطته الصناعية التحويلية ، ليتوسع أحيانا ليشمل قائمة من الأنشطة مثل الإنشاءات و التعدين ، و أمام هذا الغموض و صعوبة الفصل بينما **هو صناعي و اقتصادي** ، نعتمد المصطلح الوارد في الأمر 04/08 العقار الموجه **لإنجاز المشاريع الاستثمارية** و بالتالي يتم هنا الإحالة الى مدلول الاستثمار .

[1] فسيح حمزة التنظيم القانون لاستغلال القانون الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة الماجستير فرع الدولة و المؤسسات العمومية جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، سنة 2005 .

[2] لكحل مخلوف عقد الامتياز و دوره في تطور الاستثمار ، أطروحة الدكتوراه ، علوم قانون خاص جامعة باتنة ، الجزائر ، السنة الجامعية 2017-2018 ص83 .

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية.

ظهرت فكرة الأملاك الوطنية في فرنسا أواخر القرن الثامن عشر، حيث لم تكن تعرف الا ملكية ففي سنة 1790 ومباشرة بعد الثورة الفرنسية والقضاء على النظام الملكي صدر قانون الدومين الذي استعمل كلمة ملكية الامة لنستبدل سنة 1807 بعبارة ملكية الدولة ومنذ ذلك الحين بدأت تظهر في حقل الدومين مفاهيم أخرى كالدومين العام والدومين الوطني.

المطلب الأول : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة و أنواعها و خصائصها :

إن مفهوم التقليدي لأملاك الدولة الخاصة والذي ساد طوال قرن من الزمن أو أكثر و كان يعتمد أساسا في تعريفه لملك الدولة الخاص على المعيار السلبي مقارنة بالملك العام ، و قد تجاوزه الى المفهوم المعاصر و يعتبر من الناحية القانونية و الاقتصادية أكثر دقة و شمول و سوف نتطرق في هذا المطلب الى فرعين : الأول تعريف الأملاك الوطنية الخاصة و أنواعها و الثاني خصائص الأملاك الوطنية الخاصة .

الفرع الأول : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة وأنواعها:

يُعَّرف الدكتور السنهوري الأملاك الوطنية الخاصة بأنها الأموال التي تمتلكها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام ، وللدولة والأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم[1] الخاصة وهي تخضع بوجه عام لأحكام القانون الخاص وقد عرفها المشرع من خلال المادة 03 الفقرة 02 من قانون الأملاك الوطنية كما يلي :" أما الأملاك الوطنية الأخرى الغير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الاملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الاخرى غير مصنعة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الاملاك الوطنية الخاصة" [2] واستنادا لهذا التعريف فإن الأملاك الوطنية الخاصة تتميز بخاصيتين أساسيتين هما:

[1]السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد نظرية الالتزام بوجه عامل الاثبات، آثار الالتزام القاهرة : دار النهضة العربية 1967 ص154

[2]المادة 03 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بوجب القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008.

-أنها تلك غير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية

-أنها لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة ولها وظيفة مالية .

تلجأ الدولة إلى إنشاء الأملاك الوطنية الخاصة بهدف تنمية مواردها المالية، فهي تساعد على تزويدها بموارد مالية اضافية بما تنتجه من عوائد وغلات وثمار ويكون لها استغلالا ماليا بالطرق القانونية المحددة.

حددت المادة[1] 17 من قانون الأملاك الوطنية الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية كما يلي :

-العقارات والمنقولات المختلفة الانواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية التي تمتلكها.

-الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون.

-الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.

-الأملاك التي ألغى تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها.

-الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي استولى عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية وانطلاقا من هذه المادة يمكن تصنيف الأملاك الوطنية الخاصة إلى ثلاثة أنواع:

أولا-الدومين العقاري:

حدد المشرع الأملاك العقارية الخاصة بالدولة والولاية والبلدية في المواد 18-19 و20 على التوالي وتتمثل الأملاك العقارية الخاصة بالدولة في :

-العقارات المبنية والغير مبنية المخصصة للمصالح العامة والهيئات الادارية.

-المباني والأراضي التي اكتسبتها أو انجزتها الدولة أو مصالحها أو هيئاتها الادارية أو التي آلت إليها.

- المباني ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية.

[1]المادة 17 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 .

-الأراضي غير المخصصة.

-الممتلكات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني والتي تشكل وسائل الدعم.

أما الأملاك العقارية الخاصة بالولاية والبلدية تتثمل في :

-الأراضي والمباني غير المصنفة في الاملاك العمومية والتي خصصتها الولاية أو البلدية للمصالح العامة والهيئات الادارية :

-المحلات ذات الاستعمال السكني وملحقاتها التي انجزتها أو اقتنتها الولاية بإمكانياتها الخاصة.

-الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية أو البلدية.

-الهيئات والوصايا التي تقدم للولاية أو البلدية .

-الأملاك التي ألغى تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو البلدية .

-المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون ونقلت ملكيتها للبلدية .

ثانيا-الدومين المالي :

كما يدخل في الأملاك الوطنية الخاصة الدومين المالي ويتمثل في الأوراق المالية والسندات وفوائد القروض، وغيرها من الفوائد المستحقة للحكومة ويسميه البعض بمحفظة الدولة أي ما تملكه الدولة من أوراق مالية ونقدية وما تحققه من أرباح وفوائد.

ثالثا-الدومين الصناعي والتجاري:

أما الدومين الصناعي و التجاري فيشمل جميع النشاطات الصناعية التي تقوم بها الدولة في هذه المجالات ، حيث تمارس الدولة نشاطا شبيه بنشاط الأفراد العاديين بهدف تحقيق الربح أو تقديم خدمة مقابل مبالغ مالية وتقوم الدولة بإدارة هذا الدومين مباشرة حتى قبلها أو عن طريق أحد مرافقها أو عن طريق منح امتياز أو ترخيص.

الفرع 02 : خصائص الأملاك الوطنية الخاصة.

للأملاك الوطنية خصائص نذكر منها :

أولا: معيار عدم قابلية المال للتملك:

وهو معيار الذي اعتمد عليه المشرع في صياغة لنص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30[1] حيث جاء فيما يلي : "تطبيقا للمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية اعلاه التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

-أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكيه ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"[2]

كما أكد المشرع على تكريسه لهذا المعيار من خلال نص المادة 25 من قانون التوجيه العقاري 90-25 والتي جاء فيها مايلي :" تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها ، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة".

وعليه فإن الأملاك الوطنية الخاصة يمكن أن تكون محل ملكية الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص في حين أن الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تكون محل ملكية خاصة كونها محاطة بقاعدة المنع الثلاثية (عدم قابليتها للتصرف أو التقادم أو الحجز).

كما تصنف المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 على أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز.

أما إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها فتخضع لأحكام النصوص التشريعية المعمول بها.

---

[1] القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 2008/07/20 جريدة الرسمية عدد 44 الصادر في 03 اوت 2008.

[2] القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري معدل ومنهم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 جريدة رسمية عدد 49 الصادر في 18 نوفمبر 1990.

حسب ما هو مذكور في النص القانوني وحسب الاتجاه القفصي الغالب فإن للأملاك الوطنية الخاصة وظيفة جوهرية مالية واقتصادية تميزها عن الاملاك الوطنية العامة حيث تحقق من خلال إدارتها وتسييرها الربح المادي في حين أن وظيفة الأملاك الوطنية العمومية تتمثل في تحقيق النفع العام من خلال تخصيصها للاستعمال الجماهيري سواء كان ذلك بصفة مباشرة أو بصفة غير مباشرة أي عن طريق المرافق العامة.

–ويمثل المعيار الوظيفي المعيار السائد أو الغالب في الفقه والقضاء. كونه أكثر ليبيرالية [1] بحيث أمكنه أن بفرق بين النشاط الاداري الرامي الى تحقيق المنفعة العامة وبين النشاط الاقتصادي الاداري الرامي الى تحقيق الربح المادي الا انه لم يسلم بدوره من الانتقادات حيث يعاب عليه كون الثروات الطبيعية جزء من مكونات الأملاك الوطنية العمومية لكونها تخضع لقواعد الحماية الخاصة بالأملاك الوطنية العمومية والتي تتمثل في عدم قابليتها للتصرف ولا للحجز ولا للتقادم . وبالتالي فهي غير قابلة للتملك الخاص[2] بالإضافة الى أنها مرصودة لخدمة المصلحة العامة للجماعة الوطنية ولفائدتها وعليه فإن خضوعها لقواعد القانون الخاص من حيث تسييرها يتماشى والطبيعة المادية لهذه الاملاك دون أن يؤثر على طبيعتها القانونية .

والملاحظ من هذا النص أن المشرع قد استعمل مصطلح " التصرف " للدلالة على العمل القانوني الناقل للملكية ولم يقصد به أعمال الادارة و التسيير مما يعيد التأكد على اعتماده معيار قابلية الاملاك الوطنية الخاصة للتصرف فيها كمعيار للتمييز بينها وبين الاملاك الوطنية العمومية الغير قابلة للتصرف وبالتالي الغير متاحة لتملك الخواص لها الا انه تم نقد هذه النظرية باعتبارها غير منطقية وتنافي طبيعة الأشياء ، فليس ثمة مال غير قابل للتملك بطبيعته و الا لما عرف التشريع الملك على أنه " شيء قابل للتملك " اذ أن عدم قابلية الملك للتملك الخاص انما هو نتيجة لاعتباره من الاملاك العامة وليس سببا لاعتباره كذلك فالنظام القانوني للأملاك العامة يقضي بمجانيتها وضمان بقاء تخصيصها بإخراجها من نطاق التداول[3].

[1]ليلي زروقي حمدي عمر باشا المنازعات العقارية دار حومة الجزائر 2003 ص 91
[2]سليمان محمد الطماوي الوجيز في القانون الاداري دار الفكر العربي القاهرة 1992 ، ص 511
[3]عمر يحياوي الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ،دار هومة،الجزائر 2001-ص 28.

ثانيا: معيار التخصيص للمنفعة العامة:

وهو معيار الذي احتواه صراحة المادة 12 المعدلة من قانون 90-30 حيث جاء فيما يلي : تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل ، اما مباشر واما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها او تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق " بالإضافة الى نص المادة 688 من قانون المدني التي تنص على مايلي : تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة او لإدارة او مؤسسة عمومية..."

ثالثا: معيار ارادة المشرع:

يظهر تبني المشرع لهذا المعيار جليا في مطلع المادة 18 من دستور 1989 المعدل والمتمم والتي استهلها بنصه على أن :" الاملاك الوطنية يحددها القانون"

وعليه فالمشرع لم يكتفي بتحديد الأملاك الوطنية الخاصة ولا العمومية الذي ورد في نصي المادتين 12 و 17 من القانون 90-30 بل تجاوز ذلك بتركه مجال التحديد مفتوحا قانونيا وهذا من خلال اخضاعه لإرادته وأكد ذلك في نص المادة 17 من نفس الدستور..."وأملاكا أخرى محددة في القانون " وبهذا يكون المشرع قد تبنى صراحة معيار ارادة المشرع كمعيار جوهري مكرس في نصوص الدستور فضلا عما أورده من نصوص في قانون الاملاك الوطنية تفيد نفس السياق[1].

ويعود أصل ظهور هذا المعيار الى الأستاذ jansse والذي رأى من خلال رسالته للدكتوراه أنه من العبث عن معيار للتمييز بين الاملاك الوطنية العمومية والخاصة واقترح بدلا من ذلك الرجوع الى ارادة المشرع في كل حالة على حدى من اجل التعرف على طبيعة المال وما اذا كان يعد من الاموال العامة أو الخاصة[2]. بحيث لا تكف صفة العمومية أو الخصوصية بملك ما الا بمقتضى نص تشريعي صريح أو ضمني . وقد أيده في هذه النظرية العديد من فقهاء وأساتذة القانون بحجة إصدار المشرع الى جانب قانون الاملاك وهو ما يسمى بأسلوب التحديد التشريعي الايجابي او

[1]هدوري عايدة ، المذموم المعاصر لأملاك الدولة الخاصة مجلة المنار و للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية ،العدد الأول ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة جوان 2017 ، ص 244 .

[2]نوفل عبد الله صفوالد ليمي ،الحماية الجزائية المال العام،دار هومة للنشر والتوزيع،الجزائر،2006،ص 113 .

خلافه أسلوب التحديد التشريعي السلبي والذي يخرج من خلاله المشرع بعض الأملاك من دائرة الاملاك العمومية أو الخاصة وبالتالي ينفي عنها الصفة العامة أو ينسبها لها.

ويعاب على هذه النظرية انها ضيقت الى حد كبير من نطاق الأملاك العامة حيث حصرتها في تلك التي ورد بشأنها نص تشريعي وهو أمر غير محقق في كثير من الأحيان بالإضافة الى حتمية تدخل المشرع في كل مرة يراد فيها إضفاء أو إنفاء صفة العمومية على ملك من الاملاك ، وهو أمر شبه مستحيل التطبيق من الناحية العملية، اضافة الى انه من الصعب التعرف على إرادة المشرع في كل مرة لأن الكشف عنها غالبا ما لا يكون بالأمر اليسير.

المطلب الثاني :طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة

في هذا المطلب سوف نوضح كيفية الاقتناء من جهة و التبرعات و الهيئات الممنوحة للدولة و الجماعات المحلية وذلك في فرعين : الفرع الأول (طرق القانون العام) و الفرع الثاني (طرق القانون الخاص).

الفرع الأول: طرق القانون العام:

هناك طرق أو مصادر تكوين الأملاك الوطنية الخاصة نذكر منها :

أولا : إلغاء التصنيف:

وهي العملية العكسية لعملية التصنيف ويتضمن إنزال الملك العمومي إلى درجة الأملاك الوطنية الخاصة بسبب فقدان هذا الاخيرة للوظيفة أو الأهمية التي صنف من أجلها ضمن الأملاك الوطنية العمومية[1].

ثانيا : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة :

من بين مبادئ القانون الإداري نزع الملكية من أجل المنفعة الخاصة ، و عرفتها المادة 02 من قانون المؤرخ في 27 /1991/04 نزع المتمم للملكية من اجل المنفعة العمومية بطريقة استثنائية

[1]المادة 39 قانون رقم 90-30 المعدل والمتمم.

لاكتساب أملاك او حقوق عقارية و لا يتم الا اذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى الى نتيجة سلبية[1]

تقوم الادارة من خلال إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة بإجبار الأفراد على التنازل عن ممتلكاتهم العقارية لغرض المنفعة العامة مقابل حصولهم على تفويض تدفعه الادارة المعينة وهو إجراء نظمه المشرع بموجب قانون رقم 91-11 وقيد المشرع الادارة عند اللجوء لمثل هذه الإجراء باحترام مجموعة من الشروط وتتمثل في :

-يجب ان يكون موضوع نزع الملكية عقارا.

-يجب ان يكون على الادارة ان تمنح تعويض عادل لمن تتوفر فيهم ضفة الملاك للعقار محل النزاع الملكية.

-وجوب اتباع الاجراءات المقررة قانونا، حيث أن مخالفة هذه الاجراءات تجعل عملية نزع الملكية للمنفعة العامة عملا غير مشروع.

-تجدو الاشارة الى أن نزع الملكية للمنفعة العامة لا تهدف بالأساس إلى تكوين أملاك وطنية خاصة وانما تنشأ هذه الأملاك الوطنية الخاصة في المرحلة الانتقالية في فترة نزع الملكية وتحقيق انجاز مشروع فإذا تم نزع ملكية من اجل انجاز طريق سريع فإنه تصبح هذه القطعة الارضية ملكية وطنية خاصة الى غاية انجاز الطريق والقيام بالاصطفاف فتتحول بعد ذلك الى أملاك وطنية عمومية[2].

ثالثا : حق الشفعة :

الشفعة الإدارية هي كالشفعة المدنية من حيث كونها عبارة عن رخصة تجيز لمن تقررت لمصلحته الحلول محل المشتري، لكونها تختلف عنها في كون الشفيع في الشفعة المدنية هو من الأشخاص القانون الخاص ويهدف الى تحقيق مصلحة خاصة أما في الشفعة الإدارية فالشفيع هو أحد اشخاص القانون العام وبالتحديد الدولة والجماعات المحلية، حيث يحق للإدارة عندما يضع أحد

[1]قانون رقم 91-11 يؤرخ في 27 افريل 1991 يحدد القواعد المتحلفة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة في 08 ماي 1991 ،المعدل والمتمم.

[2]منذر عبد الحسين الفيصل الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الاسلامية والخافون الوضعي،ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1988 ص 194 ص 162.

الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشتريا بالأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة أو منفعة عمومية[1].

يمنح المشرع للإدارة ممارسة حق الشفعة عن طريق الاغراض على عملية بيع عقارية ويمنح لها الأولوية في الشراء وتسمى في هذه الحالة بالشفعة الادارية ومن امثلتها:

-للإدارة أن تحل محل المشتري للعقار اذا اتضح أن الأملاك المراد بيعها تم التصريح بأقل من قيمتها(المادة 18 من القانون 76-105 المتضمن قانون التسجيل .

-للدولة و الجماعات المحلية الأولية في اقتناء الأراضي المعروضة للبيع من طرف الخواص اذا اقتضت المصلحة العامة ذلك (المادة 71 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري)

الفرع الثاني: طرق القانون الخاص

من بين طرق اقتناء العقارات والحقوق العقارية للأملاك الوطنية الخاصة نذكر ما يلي:

أولا : عقود الاقتناء (الشراء والاستئجار):

نصت المادة 28 و 29 من القانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم " تخضع عمليات الشراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر و كذلك عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة ، للأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال ، تخضع المصالح العمومية و المؤسسات الجماعات الإقليمية للقواعد المحددة في هذا المجال و قانون الولاية و قانون البلدية و ما يرد في تنظيم إن اقتضى الأمر "[2]

تخضع عمليات شراء العقارات والحقوق العقارية وكذلك عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية الادارية التابعة للدولة لأحكام قانونية خاصة كتلك المقررة في قانون البلدية وقانون الولاية وقانون الصفقات العمومية ونصت المادة 91 مكرر 01 والمادة 91 مكرر 02 من قانون الأملاك الوطنية على بعض القواعد المنظمة لعملية الاقتناء والتي تتمثل في وجوب اتخاذ مجموعة من الاجراءات أهمها:

[1] أ ليلى طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، الجزائر العاصمة ، دار هومة للطباعة و النشر ، 2010 ، ص 107 .

[2] المادة 28 من قانون رقم 90-30 المعدل و المتمم و المؤرخ في 14 جمادى الأولى الموافق ل 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، مؤرخ في 1990/12/02 .

–توجيه طلب الرأي محور من طرف المصلحة أو الهيئة المعنية لإدارة أملاك الدولة المختصة اقليميا قبل اجراء اي اتفاق بالتراضي مع الملاك المعنيين.

على إدارة أملاك الدولة أن تدلي برأيها في مدة شهر ابتداءا من تاريخ استلام الطلب.

–في حالة رفض إدارة أملاك الدولة الطلب المقدم إليها يتعين طلب ترخيص من وزير المالية.

–تؤهل إدارة أملاك الدولة وحدها لإعداد العقود المتعلقة بعملية إقناء العقارات والحقوق العقارية أو العقود التجارية بالتراضي.

ثانيا : تسخير الاملاك:

التسخير هو إجراء يسمح للإدارة بالحصول على حق استعمال الملك التابع للأفراد دون أن تنتقل الملكية لها، نصت عليه المادة 679 من قانون المدني : "يتم الحصول على الاموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون"[1] يمكن اعادة الأملاك المسخرة لأصحابها نظرا لعدم صلاحيتها للاستعمال ويمكن أن تدخل ضمن الأملاك الوطنية الخاصة بعد رفع تعويض للملاك .

ثالثا : الأملاك الشاغرة والمهملة:

الدولة هي الوحيدة المخولة لها الحصول على الاملاك الشاغرة والتركات المهملة والتي لا مالك لها والحطام والكنوز وتدرج ضمن الاملاك الوطنية الخاصة وبصدور المرسوم رقم 63–88 المتضمن تشريع الممتلكات الشاغرة والتي لا مالك لها وتلك المملوكة للأشخاص الهالكين بدون وارث أو التركات المهملة ملكا للدولة ولها الحق في المطالبة بها.

وتشمل الاملاك المهملة التركات التابعة لأشخاص توفوا ولم يتركوا وريثا او كان الوريث غير معروف وكذلك أموال التركات التابعة لأشخاص صرحوا بالتنازل عن حقهم في التركة وتدخل هذه الأموال في الأملاك الوطنية الخاصة بعد اتخاذ مجموعة من الاجراءات نصت عليها المادة 51 من القانون رقم 90–30 المعدل والمتمم.

[1]المادة 169 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 12 صفر عام 1434 هـ الموافق لـ 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و خاصة التابعة للدولة. .

رابعا : الهبات والتبرعات :

يمكن ادراج اموالا معينة ضمن الاملاك الوطنية الخاصة عن طريق هبات والتبرعات، غير أن هذه العملية تحاط بقيود ادارية معينة نصت عليها المادة 169 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط وكيفيات ادارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ومن اهم هذه القيود وجوب الحصول على ترخيص اداري يمنح لموجب قرار لوزير المالية أو قرار وزاري مشترك مع الوزير المكلف بضمان تخصيص الهبة وتتولى إدارة أملاك الدولة تحديد قيمة الهبة ومدى توافقها مع وجهة الأملاك المتبرع بها.

خامسا : الحيازة:

تعتبر الحيازة من أسباب تكوين الأملاك الوطنية الخاصة حيث تنتقل ملكية العقار للإدارة بالتقادم متى توفرت شروط المنصوص عليها قانونا (المواد من 808 الى 843 من قانون المدني) وهي ان تكون الحيازة مستمرة وهادئة وعلنية لمدة 15 سنة كاملة.

المبحث الثاني: العقار الاستثماري

اتجهت الجزائر في ظل الاصلاحات الاقتصادية سياسات متعددة تهدف في مجملها الى تحقيق تنمية اقتصادية متكاملة عملت من خلالها على تشجيع الاستثمار خاصة بعد سياسة الانفتاح الاقتصادي وعقب هذا المنهج اكتسبت خبرة لا يستهان بها في تسريع وتنظيم الاستثمارات

المطلب الأول العقار الاقتصادي

يعتبر العقار أحد موارد الدولة وحلقة مهمة في اي تنمية اقتصادية خصوصا في ظل تراجع اسعار البترول والبحث عن موارد جديدة وبدائل لتنويع الاقتصاد ونظرا للقيمة الاقتصادية للعقار وخاصة الاقتصادي منه قامت الدولة بتوجيه جزء لا يستهان به من أملاكها الوطنية كأوعية عقارية موجهة للاستثمار.

الفرع الأول: العقار السياحي

تملك الجزائر من المقومات الطبيعية و التاريخية و الأثرية ما يؤهلها لان تكون مستقطبا سياحيا هاما على مستوى المغرب و البحر الأبيض المتوسط حتى على المستوى العالمي ، كما يمكن منتوجها السياحي من جذب المستثمرين و السياح.

أولا- تعريف العقار السياحي:

يقتضي العقار السياحي الوقوف عند رؤية المشرع الجزائري لهذا الصنف ، فعلى الرغم من أن المشرع أورد مصطلح السياحي من القانون 03/03 عندما نص على تشكيل العقار السياحي قابل للبناء لأنه يشكل من الأراضي المحددة بهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية[1] و بالرجوع الى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 فإن مخطط التهيئة السياحية ينظم كيفية تهيئة و تسيير و المواصفات الخاصة بالبناء للعقارات حسب الطابع السياحي للموقع ، أي أنه يهتم بتنظيم و تسيير مناطق التوسع و مواقع سياحية و هي المقصودة بالعقار السياحي ، و قد ورد في مشروع القانون رقم 03/03 تعريف العقار السياحي على أنه :

[1]القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2023/02/17 ، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، جريدة رسمية عدد 11 .

يقصد بالعقار السياحي القابل للبناء الأراضي الموجهة لهذا الغرض قبل أن تحذف هذه المادة تجنبا للخلط و البناء على هذا سيتم التطرق لتعريف مناطق التوسع السياحي باعتبارها موضوع الاستثمار السياحي ثم التطرق لتعريف السياحة و النشاط السياحي و التنمية السياحية على أن تقوم على تنظيم العقار السياحي.

أ-مناطق التوسع السياحي:

تعرف بموجب الفقرة 1 من المادة 02 03/03 "كل منطقة او امتداد من الاقليم يتميز بصفات او بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية و إيداعيه مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من سياحة ذات مردودية" ذات التعريف ورد في الفقرة 2 من المادة 03 قانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة .

ب- الموقع السياحي :

يعرف بموجب الفقرة من المادة 03/03"كل منظر او موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب او بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية او بناءات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية او فنية او اسطورية او ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف او الاندثار بفعل الطبيعة او الانسان"

ج-منطقة محمية :

تعرف بموجب الفقرة 03 من المادة 03 قانون 03/03 "جزء من منطقة التوسع او موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية او الثقافية"

نصنف المجالات المحمية على أساس دافعها الايكولوجي الى سبعة اصناف حظرية وطنية ، حظرية طبيعية ، محمية طبيعية كاملة محمية طبيعية[1] .....الخ.

[1]المادة 04 من قانون 02/11 المؤرخ في 21 فبراير 2011 يتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة عدد الجريدة الرسمية 13 مؤرخة في 28 فبراير 2011 .

الفرع الثاني : العقار الحضري

مخصوم التخطيط كآلية لإنشاء العقار الحضري يعد التخطيط من الوظائف الرئيسية التي تختص بها الحكومة وفي مقدمة وسائلها اللازمة لتسيير العقار الحضري . واذا كان الدور الذي يمارسه التخطيط في عامة الدول هو المهم فانه للدول النامية يعتبر الاهم من اجل التسيير الفعال للعقار الحضري ومع هذا فان التخطيط ليس أسلوبا جديدا في الحكم والادارة والتسيير انما هو مدخل للتسيير والتطور ومواجهة المشاكل القائمة والمحتملة وبما ان العقار الحضري جزء لا يتجزأ من الدولة فلا يمكن فصل التخطيط العقار الحضري عن التخطيط الشامل للدولة[1]

فيأخذ التخطيط العديد من المفاهيم على حسب المجال وهذا نظرا لكونه اصطلاح كثير الاستعمال لدى الباحثين والمهنيين فيمكن القول ان مفهوم التخطيط يتغير حسب الهدف المنشود منه فهناك التخطيط الذي يرمي الى تحقيق هدف معين كالتخطيط الاجتماعي بينما يرمي نوع اخر الى زيادة الدخل القومي او تحقيق ابعاد سياسية وقومية وهذا ما يسمى بالتخطيط المتعدد الاغراض والجوانب ،فقد عرف التخطيط بأنه أسلوب للعمل يدعو المجتمع لاتباع منهج علمي لرسم المستقبل وحل مشكلاته دون ان يترك أموره للقوى الغيبية سواء في المجالات السياسية او الاقتصادية او الاجتماعية او العمرانية.....الى كما انه مجموعة الاستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسيع البيئة الحضرية بحيث يتاح للأنشطة والخدمات الحضرية أفضل توزيع للسكن والسكان وتتضمن الاستراتيجية عادة تصويرا لما يمكن ان يحدث وتبنى مثل هذه التصورات على تنبؤات قائمة على معايير علمية واضحة[2].

[1] خلف حسين علي الديملي ثائر شاكر محمود الهيبي استراتيجيات الادارة الحضرية دار صفاء للنشر والتوزيع عمان الاردن 2018 ص 20.

[2] فؤاد بن غضبان المدن المستدامة والمنزوع الحضري دار صفاء للنشر والتوزيع عمان 2018 ص 191

الفرع الثالث :العقار صناعي:

أولا: تعريف العقار الصناعي :

عرف العقار الصناعي على أنه ذلك القضاء المخصص للأنشطة والذي يسمى عند محترفي القطاع بالعقار الصناعي تمييزا عن العقار الفلاحي والسكني[1]

اكتفى هذا التعريف بالاستثناء على معيار النشاط دون ذكر المجالات التي تدخل في اطار الصناعة بمختلف انواعها على غرار الانتاج التحويل العرض وبالنتيجة تجسد هذه الاخيرة على العقار الصناعي المخصص لها.

ثانيا :اجراءات اقتناء العقار الصناعي :

في حقيقة الأمر كانت عملية اقتناء العقار الصناعي جد صعبة تحت لواء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار[2] التي كانت تتضمن عدة ممثلين الهيئة التنفيذية مما يسبب نوع من البطء والتأخر حيث كانت تشكل من الوالي او ممثلة كرئيس لهذه اللجنة .

هذه اللجنة كانت تجتمع مرة واحدة في الشهر وكل ما تطلبت الضرورة وكانت ملتزمة بإرسال تقرير كل ستة أشهر للولاية ولوزير الداخلية حتى تتمكن السلطات من متابعة ترقية الاستثمار، كما يمكن للجنة ن تستدعي كل شخص يمكنه مساعدتها في أداء مهامها ، هذه اللجنة كانت تجتمع مرة واحدة في كل شهر و كلما تطلبت الضرورة و كانت ملزمة بإرسال تقرير كل ستة أشهر للولاية و الوزير الداخلية حتى تتمكن السلطات من متابعة ترقية الاستثمار .

الا أن الإجراءات الأخيرة التي أصدرتها و التي أعطت للوالي صلاحيات الكاملة في هذا الشأن من اجل إعطاء دفعة قوية للاستثمار في إقليم الولاية[3] ، حيث أصبحت هذه العملية جد سهلة ، فبمجرد تقديم الطلب الى مديرية الصناعة و المناجم بالإضافة الى ملف يتضمن عادة دراسة تقنو اقتصادية

---

[1] سليماني عبد الغاني العقار الصناعي في قانون الجزائري بين التحفيزات والمعوقات مجلة صوت كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة وهران 02 القانون المجلد الغامة العدد سنة 2021 ص

[2]حنان شتوان طالبة دكتوراه ، عضو بالمخبر القانون العقاري و البيئة و نضرة قماري بن دادوش ، أستاذة في كلية الحقوق و العلوم السياسية في جامعة مستغانم ، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي و دعم الاقتصادي ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، جامعة ورقلة ، مخبر القانون العقاري و البيئة العدد 15 ، ص678 ، جوان سنة 2016 .

[3]المادة 48 من الأمر 15-01 المؤرخ في 23 جويلية 2015 ، المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2015 ، المعدل و المتمم للمادة 05 من الأمر 08-04 بتاريخ 01 سبتمبر 2008 ، و المنشور في الجريدة الرسمية رقم 40 بتاريخ 23 جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي 2015 .

معدة من مكتب الدراسات مختص في هذا الصدد ، و التي توضح للسيد الوالي أهداف نوع الاستثمار المطلوب و ما يتحقق من خلاله من فرص عمل ، و خلق القيمة المضافة لصالح الاقتصاد الوطني ، إنعاش جباية الجماعات الإقليمية ، كل هذا معزز بتقرير معد من طرف مديرية الصناعة و المناجم ، ثم يرسل الملف في نهاية المطاف الى مكتب السيد الوالي الذي يقوم بالاستماع لذات المدير خلال جلسة يتم فيها شرح كل أهداف الاستثمار ، و في بعض الأحيان نظرا لأهمية الاستثمار تقدم دعوة للمعني بالأمر ، من أجل تقديم شرحات مفصلة خاصة بتمويل المشروع .

المطلب 2 :العقار الفلاحي

نظرا لقدرة العقار الفلاحي في مساهمة الاقتصاد الوطني تحرص الدولة الجزائرية على توسيع العقار الفلاحي في الاراضي التابعة لأملاكها الخاصة عن طريق الاستصلاح من جهة وعلى ترسيم العلاقات بصفة شرعية ودائمة بين المستغلين والاراضي المستغلة من جهة اخرى .

الفرع الأول: النظام القانوني للعقار الفلاحي قبل صدور القانون 23-17:

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر انماطا عديدة من النصوص القانونية التي جسدت أسلوب الاستغلال الفلاحي للعقار فصدرت عدة نصوص تشريعية بدايتها كان النظام ،التسيير الذاتي ثم تعزز بصدور الامر المتعلق بالثورة الزراعية [1] الذي وسع ملكية الدولة على حساب ملكية الخواص وعرف ادماج أراضي البلديات والعرش والاراضي الوقفية ضمن صندوق الثورة الزراعية لكن مع تغيير السلطة في الجزائر طرحت فكرة تشجيع الاستثمار في المناطق الصحراوية والاراضي القابلة للاستصلاح من خلال القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية[2] ثم قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 ثم قانون التوجيه العقاري وصولا الى قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي والقانون 03/10 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بالنصوص التنظيمية.

[1] الامر 73/71 المؤرخ في 1971/11/8 المتضمن الثورة الزراعية عدد الجريدة الرسمية 97.
[2] القانون 18/83 المؤرخ في 13 اوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عدد الجريدة الرسمية 34.

الفرع الثاني : النظام القانوني لاستصلاح الأراضي الفلاحية :

–في إطار تطهير العقار الفلاحي ومن منظور توسيع القاعدة الانتاجية بكسب أراضي جديدة صالحة للزراعة وتأمين مستغليها وربطهم بها. تم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/11/29 المحدد لكيفيات واجال مطابقة الاراضي التي تم استصلاحها الشروع في منح الاراضي المستصلحة التابعة للأملاك الخاصة للدولة في اطار الامتياز على سبيل المطابقة لفائدة كل مستغل يثبت خدمته للأراضي وتجسيده عليها استثمارات ذات طابع فلاحي شريطة ألا تكون تلك الاراضي موضوع تعيين وتحديد ومنح قانوني سابق قبل صدر المرسوم التنفيذي رقم 432/31 المؤرخ في 2021/11/04 المحدد لشروط وكيفيات منح الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة للاستصلاح في اطار الامتياز في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية والا تكون تلك الاراضي موضوع منازعات خاصة او نزاعات بين المستغلين[1]

تتمثل اهمية هذا الموضوع فيما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 432/21 من مستجدات حيث نص بموجب المادة 27 منه على ما يسمى بمطابقة الاراضي التي تم استصلاحها وتطبيق لأحكام هذه المادة صدر القرار الوزاري المشترك بين (وزير المالية وزير الفلاحة والتنمية الريفية وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزير الاشغال العمومية والري والمنشأة القاعدية)المؤرخ في 2022/11/29 المحدد لكيفيات واجال مطابقة الاراضي التي تم استصلاحها .

[1] ج ر عدد02 مؤرخة في 2023/01/15 ص 27 .

ملخص الفصل الأول:

يرتبط تحقيق السياسة الاستثمارية في الدولة بقوانين نوعية تعالج موضوعات هامة تتصل بالإستثمار ، وتؤثر فيه بصفة مباشرة، ومنها قوانين الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار، هذا الأخير الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة وبقدر تنظيم وتوجيه الإستثمارات العقارية يمكن التحكم في الإنماءات الإقتصادية بمختلف أشكالها صناعية فلاحية، وعمرانية وهناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الإجتماعية و الإقتصادية للأفراد والأمم، ولذلك اهتمت جل قوانين العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، بوضع قواعد تحدد قوامها المادي، من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها، وأيضا تنظيم كيفية التعامل بشأنها.

الفصل الثاني : عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي

الفصل الثاني: الإطار التشريعي لعقد الإمتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي في ظل قانون 23- 17

عرف قانون الاستثمار في الجزائر عدة تغيرات متتالية في التشريعات ، والذي من شأنه أن يخلق عدم الاستقرار في المناخ الاستثماري في الجزائر مع غياب الأطر القانونية الثابتة، وبصدور القانون الجديد للاستثمار 22/18. يبحث المشرع إلى تحفيز الاستثمار في الجزائر ومواكبة التطورات الجديدة التي تطرأ عليه، وبما أن العقار الاقتصادي بعد العمود الفقري لأي برنامج اقتصادي ، أقدم المشرع الجزائري على سن القانون 23-17 المحدد لكيفية منح امتياز العقار الاقتصادي، حيث أتبعه بمراسيم تنفيذية تكميلية للقانون يصبو من خلالها إلى توفير الأوعية العقارية المخصصة لإستيعاب مشاريع إستثمارية، لذا ستحاول التطرق إلى هذا القانون من زاوية عقود الإمتياز في العقار الإقتصادي والوقوف على أهم النقاط التي مست هاته العقود والتي تهتم بالأساس في إستغلال العقار الاقتصادي.

لذلك سنحاول في هذا الفصل التطرق إلى الإطار التشريعي لعقد الإمتياز العقار الإقتصادي في ظل القانون 23-17 والذي أتبعه بصدور خمسة مراسيم تنفيذية تندرج في إطار تطبيق القانون المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية المؤرخ في نوفمبر 2023[1]

يتعلق الأمر بالمرسوم التنفيذي رقم /23/ 486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد المكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، الذي ينص أنه يتكون العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ومحيط المدن الجديدة، والمناطق الصناعية، ومناطق النشاطات، والحظائر التكنولوجية، والأراضي الأخرى المهيأة وكذا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

من جهة أخرى، يحدد المرسوم التنفيذي /23/ 487 شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية، حيث ينص في مادته الثانية على منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والمتكون من أراض مهيأة واقعة داخل

[1] القانون 23-17 ،ج ر العدد 85 ، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023

مناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات والحظائر التكنولوجية ومحيطات المدن الجديدة والأراضي الأخرى، وكذا الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

خلال مبحثين رئيسين، خصصنا المبحث الأول لتبيان شروط منح عقد الإمتياز كألية الإستغلال العقار الإقتصادي وفق قانون 23 – 17 بينما خصصنا المبحث الثاني خصصناه للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

المبحث الأول: شروط منح عقد الإمتياز كالية لإستغلال العقار الإقتصادي وفق لقانون 17/23

سيتم في هذا الجزء تناول نطاق تطبيق عقد الإمتياز العقار الإقتصادي كمطلب أول: بالإضافة إلى حقوق والتزامات المستفيد من الإستثمار المتحصل على العقار الإقتصادي كمطلب ثاني.

المطلب الأول: تطبيق عقد الإمتياز كألية لإستغلال العقار الإقتصادي وفق قانون 17/23.

يتم في هذا المطلب التطرق الى تطبيق عقد الإمتياز العقار الاقتصادي على النحو الآتي:

الفرع الأول: الحافظة العقارية

تحتوي الحافظة العقارية على كل العقارات سواء المبنية أو غير المبنية المتواجدة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والمناطق السياحية ومناطق التوسع، ويتكون العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة حسب ما جاء في المادة 02 من القانون 23-17:

1. الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
2. الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة
3. 3-الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية
4. الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.
5. الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة
6. الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية
7. الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري
8. الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

كما أشار المشرع إلى إدماج جميع الأوعية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23 -487 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع[1]، حيث أعاد توحيد المصطلحات والمفاهيم المتعلقة بالعقار الموجه للإستثمار بأن حصره في الأملاك الخاصة التابعة للدولة وذلك بإدراج جميع الأصول المتوفرة على مستوى المناطق التي يمكن أن تستوعب مشاريع اقتصادية ومناطق النشاطات والأصول الفائضة وهو ماجاء في نص المادة 3 من نفس المرسوم كذا الأصول المتبقية

[1] عثمان بقنيش ، دور المحافظة العقارية و علاقتها بمسح الأراضي ، جامعة مستغانم ، د س ن ، ص 07

التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المنحلة والمتوفرة، وتعتبر كأصول فائضة كل الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة الإقتصادية حسب ما جاء في المادة 5 من نفس المرسوم " يقصد بالأصول الفائضة الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية الإقتصادية ولاسيما منها:

- ✓ الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لأي وجهة عند تاريخ نشر القانون رقم 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445 الموافق 15 نوفمرسنة 2023 والمذكور أعلاه.
- ✓ الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة.
- ✓ الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجمعات عقارية أوسع ملك للمؤسسات العمومية أو ملك للدولة، وغير اللازمة لنشاطاتها،
- ✓ الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم أدوات التعمير وأصبحت لا تدخل ضمن إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- ✓ الأملاك العقارية المعروضة في السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية وتعتبر زيادة على ذلك، أصولا عقارية فائضة الأصول العقارية الموجودة داخل
- ✓ المناطق الصناعية التي تشكل ممتلكات الهيئة المرقية للمنطقة.

الفرع الثاني: الأراضي المستثناة من تطبيق عقد الإمتياز العقار الإقتصادي[1]:

لقد استثنى المشرع صنف من الأراضي التي لا تدخل في العقار الإقتصادي عبر القانون 17-23 حيث جاء في نص المادة 3 ما يلي تستثنى من هذا الإجراء فئات الأراضي التالية:

- 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 التربية المائيات.
- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.

[1]المادة 03 من القانون 17-23 ، المؤرخ في 2023/11/16 ، ج ر العدد 73

- الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.

الفرع الثالث: أطراف عقد إمتياز العقار الإقتصادي:

يمكن تبيان أطراف عقد الإمتياز العقار الاقتصادي على النحو الآتي:

أولا: الدولة

بإعتبارها الجهاز الإداري المؤهل قانونا الذي له صلاحيات إبرام عقد الإمتياز الإقتصادي، والمتمثلة أساسا في الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار ، تعمل تحت إشراف وزير المالية ، الممثل الرسمي الذي يتصرف باسم الدولة في جميع المسائل التي تهم أملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة[1] .

أما على المستوى المحلي، فقد تم إنشاء الشبابيك الوحيدة التي تسهر على تنظيم وتسيير العقار الإقتصادي بالتنسيق مع مديرية أملاك الدولة المختصة اقليميا فبناءا على نص المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12/427 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، فإن وزير المالية يمنح تفويض بموجب قرار المدير أملاك الدولة لإعداد العقود والتي تهم الأملاك العقارية الخاصة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها، وهو ما جاء في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23 –487 الذي يحدد شروط كيفية منح العقار الإقتصادي .

ثانيا: المستثمر

تعتمد الشروط العامة في التعاقد كأهلية التعاقد المنصوصة عليها في القانون المدني. كما نصت المادة 6 من المرسوم 23–487 بأن المستثمر هو: "كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنيا كان أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم بمفهوم التنظيم الخاص بالصرف، ينجز استثمارا طبقا لأحكام القانون "

ومن خلال ما سبق ذكره ارتأينا توسيع دائرة بحثنا والخوض في حقوق والتزامات المستفيد من إمتياز العقار الاقتصادي التي أقرها قانون 23–17 في مطلب ثاني.

[1] لكحل مخلوف ، المرجع السابق ، ص 112 .

المطلب الثاني: حقوق والتزامات طرفي العقد من إمتياز العقار الاقتصادي وفق قانون 17-23

في هذا المطلب سيتم تناول حقوق والتزامات طرفي العقد من إمتياز العقار الإقتصادي على النحو الآتي:

الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد من عقد إمتياز العقار الإقتصادي :

سنتطرق للحقوق التي تمس صاحب الإمتياز بصفة مباشرة لأن هناك عدد كبير من الحقوق والمزايا والضمانات التي تم إقرارها بموجب قانون 23-17، ومن أهم حقوق المستفيد.

أولا – الحقوق :

من صاحب الامتياز العقار الإقتصادي ما يلي :

1. الحق في الحصول على رخصة بناء:

بعد الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار من أهم ايجابيات قانون 23 -17 المحدد لكيفية منح العقار الإقتصادي، حيث يهدف هذا الشباك إلى تذليل الصعوبات والعراقيل الإدارية للمستثمرين كونه يضم جميع الهيئات المعنية بالإستثمار، وتعتبر رخصة البناء وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح بموجبه الإدارة لطالبيها الحق في إنجاز مشروعه بعد أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، حيث جاء في نص المادة 14 صراحة على ذلك والتي تضمنت ..... يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحصول على رخصة البناء" وكل المقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري [1].

- الحصول على العقار الموجه للاستثمار.
- متابعة الإلتزامات المكتتبة من طرف المستثمر

[1] معيفي لعزيز ، الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري : أي فعالية في توفير العقار الموجه للإستثمار في الجزائر ؟، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، جامعة بجاية ، الجزائر ، المجلد86 ، العدد 84 ، 2022 ،ص699 .

2 .الحق في الحصول على رخصة الهدم:

في حال رغبته في هدم المباني مبنية على الأرض التي له امتيازها

3. الحق في الحصول حق رهن الامتياز ضمانا لقرض بنكي

حيث نصت المادة 14 من القانون 23-17 الفقرة :5 : ويخول الامتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه ".

4 .الحق في تأجير الامتياز أو التخلي عنه بعد إتمام المشروع استثماري

لقد منع المشرع المستثمر المستفيد من عقود الإمتياز وفق القانون 23 – 17 التأجير من الباطن أو التنازل عن الأسهم أو الحصص المملوكة في شركة مستفيدة من الإمتياز حيث نصت المادة 7 من الملحق الرابع المتعلق بدفتر الشروط السابق: "لا يمكن صاحب الامتياز تحت طائلة الفسخ الفوري لعقد الامتياز، أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن حقه في الامتياز قبل إنجاز المشروع. لا يمكن التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية مملوكة في شركة مستفيدة من منح امتياز على عقار إقتصادي إلا بعد إنجاز المشروع الاستثماري[1] "

5 .الحق في نقل الامتياز بالوراثة :

لورثة الشخص المستفيد من عقد الإمتياز الحق بالتمسك في نقل الإمتياز اليهم حيث نصت المادة 18 من القانون 23-17- يستفيد الورثة أو ذوو الحقوق من التمسك بنفاد حق الامتياز لصالحهم في حالة وفاة صاحب الامتياز.

6 .الملكية الكاملة المثبتة بسند موثق للمباني المقامة.

7 .الحق في طلب تحويل الامتياز إلى تنازل:

تحويل الامتياز إلى تنازل من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بطلب من صاحب الامتياز، بعد إنجاز المشروع طبقا لشروط دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز التنفيذ حسب الأصول من قبل الإدارات والهيئات المعتمدة وهو ما جاء في المادة 22 من ملحق دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز

[1] حساين سامية ، انتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائق إلى الحافز ، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، الجزائر ، العدد 22 ، 2023 ،ص44 .

القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية نصت " يمكن تحويل الامتياز إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز، وذلك :

– بعد الانتهاء الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط هذا، والحصول على شهادة مطابقة ودخول المشروع حيز الاستغلال بناء على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة.

– رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز[1].

– تسديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة.

المختصة إقليميا عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز.

ثانيا : الإلتزامات

من جهة أخرى يلتزم المستفيد من عقد الإمتياز الصناعي بإنجاز المشروع الإستثماري باحترام قواعد التعمير ومعاييره والبيئة والإلتزامات العقدية كما يلتزم بتنفيذ العقد شخصيا، بالإضافة الى احترام مدة التنفيذ المتفق عليها.

1: التزام المستفيد باحترام قواعد التعمير ومعاييره والبيئة.

كل مستثمر استفاد من العقار الإقتصادي القى عليه القانون 23 –17 التزامات تهدف إلى إحترام قانون البيئة[2] حيث نصت المادة 02 من الملحق الرابع المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يطبق على الإمتياز القابل إلى تحويل إلى تنازل "يجب إنجاز المشروع الاستثماري المذكور في المادة الأولى أعلاه، في ظل احترام قواعد التعمير ومعاييره والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه، وكذا القواعد الخاصة المتضمنة في:

- ✓ رخصة التجزئة رقم للمنطقة الصناعية أو منطقة النشاطات أو الحظيرة التكنولوجية منها تلك المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه.

[1] حساين سامية ، المرجع السابق ، ص 46 .

[2] القانون 03/10 مؤرخ في 19 جويلية 2003 ، يتعلق بحماية البيئة في إيطار التنمية المستدامة ، ج.ر العدد 69 الصادرة في 22 جويلية 2003

- ✓ مخطط تهيئة المدينة الجديدة ... المطبقة على القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلاه
- ✓ مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع السياحي لـ .... المطبقة على هذه القطعة الأرضية أو مجموعة القطع الأرضية التي تشكل الملك العقاري المذكور في المادة الأولى أعلام
- ✓ أدوات التعمير للملك عقاري قطعة أرضية، أصل متبقي أو أصل فائض واقعان خارج المحيط والمنطقة المذكورة أعلاه " [1]

2: تنفيذ الإلتزامات العقدية.

في الغالب والمتعارف عليه أن كل طرف في العقد تكن له حقوق وعليه التزامات، وفق ما وردت في نصوص العقد أو ما تمليه الشروط العامة في تنفيذ الأعمال، فبموجب الشروط التعاقدية يتحدد الإلتزام المالي للمستثمر مع الإدارة وفق دفتر شروط متفق عليه مسبقا، إلا أن هذا المبدأ من العقود الإدارية يأخذ منحى آخر فالمتعاقد مع الإدارة يكون ملزما بتنفيذ التزاماته وفقا لنوع خاص، بمعنى هنا لا يكون مصدره الوحيد العقد وإنما يضاف إليها ما هو منصوص عليه في دفاتر الشروط إضافة إلى النصوص الأمرة في القوانين والتعليمات التي تنظم التعاقد مع الإدارة وكذلك ما يجري عليه العرف[2] .

3: التزام صاحب الإمتياز على تنفيذ العقد شخصيا

تأخذ السلطة المانحة للامتياز في دراستها لحالة المستثمر عدة جوانب سواء المالية والفنية وكذلك الكفاءة والخبرة وأهم شئ هو القدرة على تنفيذ العقد تنفيذا صحيحا دون الإخلال بأي جانب من الجوانب المتفق عليها، لأن الأمر هكذا يكون مرتبط بإنشاء مشاريع استثمارية وبالتالي تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة، لذلك فإن الإدارة تولي اهتمام كبير للاعتبار الشخصي للمتعاقد معها ويوضح ذلك في المقام الأول، سواء فيما يتعلق باختيار المتعاقد أو تنفيذ العقد.

[1] القانون 90/29 المؤرخ في 1990/12/01 متعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، ج.ر رقم 02 المؤرخ 1990/12/21 .
و كذلك : غامنية نوريه و حيتالة معمر ، التنظيم القانوني و التقني للمناطق المكونة للعقار الصناعي في الجزائر ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، جامعة مستغانم ، الجزائر ، المجلد 21 ، العدد 14 ، 2020 ، ص 288 .
[2] حساين سامية ، المرجع السابق ، ص 48 .

4: التزام صاحب الإمتياز باحترام المدة الزمنية

التنفيذ المتفق عليه أهم مبدأ تشدد عليه الإدارة المانحة للامتياز هو إحترام المدة المتفق عليها لتنفيذ العقد كون هذه النقطة حساسة جدا، وقلة من المستثمرين الذين يحترمون الآجال المحددة لاستغلال عقد الإمتياز العقار الإقتصادي بغية تحقيق النتائج المرجوة منه.

فمعظم النزاعات تتمحور حول هذه الفكرة، لذلك فإن المشرع الجزائري لم يغفل عن الإشارة إلى ضرورة تنفيذ العقد في المدة المحددة والتي تم الإتفاق عليها ضمن بنود العقد من خلال تنظيمه لكيفية منح الإمتياز في العقار الإقتصادي، حيث نص على ضرورة تحديد مدة تنفيذ

العقد وذلك لارتباط عقد الإمتياز في العقار الاقتصادي بإنجاز مشروع استثماري وفي هذا الإطار يجب على صاحب الإمتياز أن يحترم المدة المتفق عليها في العقد.

5: الالتزام بالانتهاء من المشروع

المستثمر المحصل على العقار الإقتصادي في اطار منع عقود الإمتياز هو ملزم بالإنتهاء من المشروع، والا يحرم من جميع الإمتيازات الممنوحة له.

6: الالتزام بدفع الإتاوة:

يجب على المستفيد من الامتياز دفع مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليميًا، في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ تسلم

الأمر بالدفع المبلغ له ويحسب المبلغ وفق كيفيات تحدد عن طريق التشريع

يحول الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بناء على طلب صاحب الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعاين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة وتطبق أحكام الفقرة المذكورة أعلاه أيضا على الامتيازات الممنوحة قبل صدور هذا القانون مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في الفقرة أعلاه يكرس تحويل الامتياز إلى تنازل بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بموجب عقد تعده مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا. تحدد أجال وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم [1] .

[1] المادة 17 من القانون 23-17 ، المذكور سابقا .

7: الالتزام بالمحافظة على العقار

يلزم المستثمر المتحصل على العقار الإقتصادي ضمن القانون 23 – 17 المحافظة على الاستخدام الاقتصادي للأرض الممنوحة بعد إنجاز المشروع.

الفرع الثاني: حقوق والالتزامات الإدارة من عقد امتياز العقار الإقتصادي :

بموجب عقد الامتياز المبرم تنشأ للإدارة مانحة الامتياز حقوقا التي بالمقابل هي التزامات المستثمر المستفيد من العقد والتزامات التي تعتبر حقوقا بالنسبة للطرف الثاني وهو المستثمر باعتبارها طرفا في العقد وعليه سيتم التطرق ضمن هذا الفرع إلى الحقوق الناشئة لصالح الإدارة، والتزامات المصلحة المانحة للامتياز.

أولا : الحقوق

انطلاقا من مركزها القانوني يحق للإدارة ممارسة مجموعة من الحقوق كحق الرقابة والاشراف ومتابعة إنجاز المشروع الاستثماري، كما يحق لها تعديل شروط العقد والغاء بعض بنوده أو فسخ العقد في حالة عدم احترام المستثمر المستفيد الشروط الواردة في دفتر الشروط.

1: الرقابة والإشراف :

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمتابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، ويتجلى ذلك بالمعاينة الميدانية والزيارة الموقع المشروع كما يمكن طلب البيانات الخاصة بالمشروع من المستثمر المستفيد المتعلقة بمدى تقدم أشغال الإنجاز واحترامه للأجال، كما يمكن للجنة التقنية بمتابعة مراحل إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقيمها[1].

وبالرجوع إلى المادة 24 من قانون الأملاك الوطنية[2] التي نصت أنه " تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضي الصلاحيات التي يخولها إياها القانون والسلطة الوصية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياه التشريع

[1] المرسوم التنفيذي 10-20 ، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار و تشكيلها و سيرها ، ج ر العدد 04 ، المؤرخ في 2010/10/12 .

[2] القانون 30-90 ، المادة 24 قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم ، المؤرخ في 1990/12/01.

يستشف من خلال ما سبق أن ممارسة الادارة لحق الاشراف والرقابة يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة التي أبرم من أجلها عقد الامتياز.

2: تعديل شروط العقد وفسخه : يحق للإدارة تعديل بعض شروط العقد بإرادتها

المنفردة دون حاجة لموافقة الطرف الآخر، مستندة في ذلك إلى دورها في تأمين حاجات المرافق العامة، ويتم ذلك بموجب قرارات تصدر عن الادارة بإرادتها المتفردة بشأن تعديل الشروط التعاقدية الموجودة بالعقد ويعتبر ذلك خروجا عن القاعدة والمبدأ القاضي بأن العقد شريعة المتعاقدين المعمول به في مجال القانون المدني.

كما يحق للإدارة فسخ عقد الامتياز المبرم بينها وبين المستثمر في الحالة التي يثبت فيها للإدارة مخالفة هذا الأخير لبنود وشروط العقد وذلك طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-487.

ثانيا : الالتزامات

أما عن التزامات المصلحة المانحة للإمتياز بإعتبارها طرفاً في العقد فإنه يقع على عاتقها مجموعة من الإلتزامات سواء بالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار أو مديرية أملاك الدولة التي يقع على عاتقها تسيير الأملاك الخاصة للدولة وتشمل هذه الإلتزامات تجاه المستثمر المستفيد بموجب العقد المبرم ما يلي[1] :

1 : تلتزم الوكالة بمنح العقار الاقتصادي لفائدة المستثمرين عن طريق الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل.

2 : يتعين على الوكالة توفير جميع المعلومات المتعلقة بالوفرة العقارية للمستثمرين وذلك عن طريق البوابة الالكترونية الخاصة بالمستثمر .

3: تلتزم الوكالة بدراسة الطلبات المودعة من طرف المستثمرين على المنصة الرقمية وفي أجال معقولة.

4 : تلتزم إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقود الامتياز بناء على قرار المنح المرفق بدفتر الشروط الممضى من طرف المستثمر المستفيد.

[1]المادة 22 من القانون 23-17 ، المذكور سابقا .

5: تمكين المستثمر المستفيد بعد إتمامه لمشروعه الاستثماري من تمليك البنايات المنجزة بعقد موثق تلتزم الإدارة بتكريس ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الأرض محل الامتياز

6: تلتزم الوكالة بالترخيص للمستثمر المستفيد من تغيير النشاط في حالة ما إذا كان ذلك يعود بالفائدة على الاقتصاد القانون.

7: تلتزم الوكالة بالبت في الطلبات المقدمة من أجل تغيير اسم المستفيد أو تغيير شكل الشركة المستفيدة.

من خلال ما سبق فإن لعقد الامتياز أثار تعود على أطرافه وتتمثل في مجمل الحقوق والالتزامات سواء تعلق الأمر بالمستثمر المستفيد أو بالإدارة المانحة لحق الامتياز وهي منظمة بموجب عقد الامتياز بالإضافة إلى أنها محمية بموجب القانون ودفتر الشروط الملحق بالعقد الممضي من طرف المستثمر المستفيد والمصادق عليه من طرف الإدارة .

المبحث ثاني : كيفية منح العقار الاقتصادي

يتم منح العقار الاقتصادي في الجزائر من خلال الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار(AAPI) بعد استفاء شروط معينة سيتم توظيفها في المطلب الأول ، أما المطلب الثاني سوف نتطرق للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

المطلب الأول : إجراءات منح العقار الإقتصادي :

الاول في إطار متابعة الاستثمار تضمن القانون 23–17 إجراءات منح العقار الاقتصادي باستحداث أجهزة مكلفة بمنح العقار الاقتصادي، ممثلة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بالإضافة إلى استحداث منصة رقمية للمستثمر ولجنة مختصة للنظر في الطعون.

الفرع الأول: التسجيل في المنصة الرقمية:

قصد إعطاء شفافية ومصداقية أكبر للوكالة أمام المستثمرين في منح عقد الإمتياز الصناعي، فقد قام المشرع الجزائري باستحداث منصة رقمية للمستثمر بالإضافة إلى لجنة المتعلقة بالاستثمار[1].

أولاً: المنصة الرقمية للمستثمر :

تم استحداث منصة رقمية الكترونية تحتوي على جميع المعلومات والبيانات اللازمة للمستثمر حول الفرص والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار إضافة الى الإجراءات المتعلقة بالإستثمار عبر الأنترنت[2]، وتهدف المنصة الرقمية إلى ما يلي:

1 الزامية التسجيل في المنصة الرقمية:

يجب 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

[1] المادة 07 من المرسوم التنفيذي 23-487 ، المذكور سابقا

[2] فردي كريمة ، المرجع السابق ، ص 74 .

القروض المالي).

- ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع
- المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح، تمكنه 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.
- تتم المعالجة بطريقة رقمية لطلب منح العقار الاقتصادي، عن طريق شبكة تقييم المشاريع
- تتم معالجة الطلبات المسجلة لمنح العقار والرد عليها من قبل الوكالة خلال مدة لا تزيد على خمسة عشر (15) يوما من تاريخ انتهاء مدة الطلب.
-
- بناء على قرار منح الامتياز، تتم دعوة المستثمر المستفيد من قبل الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط التي تحدد شروط الاستفادة من العقار الاقتصادي عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل إن اكتتاب صاحب الامتياز في دفتر الشروط يلزمه بتنفيذ المشروع الاستثماري المخطط له مع الالتزام التام ببنوده وشروطه

2. وتهدف المنصة الرقمية إلى:

دعم وتبسيط وتسهيل عمليات إنشاء المؤسسات والاستثمارات.

تحسين التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية

ضمان شفافية الإجراءات وطرق معالجة ملفات المستثمرين.

سرعة معالجة ملفات المستثمرين والتحقيق فيها من قبل المصالح المعنية.

السماح للمستثمرين بمتابعة سير ملفاتهم عن بعد.

تحسين الخدمة العامة من حيث المواعيد النهائية وأداء الوكيل وجودة الخدمة

تحسين الأداء الداخلي للمصالح العامة وجعلها أكثر توافرا وأسهل في الوصول إليها بالنسبة للمستثمرين.

تنظيم التعاون الفعال بين الخدمات الإدارية المشاركة في عملية الاستثمار.

السماح بالتبادل المباشر والفوري بين وكلاء الإدارات والهيئات المعنية.

3 أهداف المنصة الرقمية:

المساعدة في إنشاء المؤسسة أو الشركة

- التسجيل الإلكتروني للمشاريع الاستثمارية
- إمكانية تتبع حالة الملفات.
- تقليل من دواعي تنقل المستثمرين.
- الوصول الفوري والسهل المستخدمي النظام إلى المعلومات.
- الإبلاغ التلقائي عن البيانات وموثوقية المعلومات
- تحسين كفاءة اتخاذ القرار الإحصائيات ولوحات المعلومات والتوجهات
- نظام مركزي ومربح، يمكن الوصول إليه من خلال متصفح الويب
- من خلال حساب إلكتروني واحد يمكن للمستثمر الوصول وطلب جميع الوظائف التي يتطلبها مشروعه.

– مراقبة تنفيذ المشروع منذ إنشائه وحتى مرحلة الاستغلال من خلال البيانات المقدمة من مختلف أصحاب المصلحة إطارات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الإدارات الممثلة على مستوى الشباك الوحيد الخدمات الجمركية الضرائب CNAS إلخ).

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمستثمر للحصول على الإمتياز ودراسة الملفات من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار:

يشكل العقار الاقتصادي حجر الزاوية في تطوير مناخ الاستثمار ونظرا لأهمية التي يكتسيها ومن أجل الرفع من المستوى الاقتصادي وجلب المستثمرين عمل المشرع على وضع اليات تسمح للمستثمرين من الاستفادة من العقار الاقتصادي من خلال إصدارة للقانون 23 17 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار والذي بموجبه ألغي أحكام الأمر السابق 08-04 وتطبيقا له أصدر المشرع المرسوم التنفيذي 486-23 والمرسوم التنفيذي 487-23 واللذان من خلالهما حدد شروط وكيفيات ابرام عقود الامتياز حيث بين من خلالها مختلف الإجراءات والاحكام المتعلقة بهذا المنح على تسهيل عملية استغلال العقار الاقتصادي الذي يعتبر بدوره الركيزة الأساسية لإقامة المشاريع الاستثمارية[1].

وحددت المادة الخامسة عشر شروط المستثمر والتي يمكن حصرها فيما يلي:

يجب على المستثمر احترام البنود المقررة في دفتر الأعباء، ولا سيما: عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

إنجاز المشروع في الآجال المحددة تسديد الأتاوى الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير

التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها على التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

الحق في فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة إخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء.

الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد إنجاز المشروع

وتلزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبابيكها الوحيدة بوضع حيز التنفيذ بنك معطيات يتكون بالنسبة لكل ولاية انطلاقا من عملية جرد من طرف مصالح أملاك الدولة من المعلومات

[1] خنوش طارق ، بركات عماد الدين ، آليات تحسين مناخ الإستثمار في ظل القانون 23-17 المحدد لشروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي ، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية ، العدد 02 ، ط 07 ، 2024 ، ص 647 .

المقدمة من طرف الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية المكلفة بالعقار الاقتصادي، حسب ما جاء في المادة 3 من المرسوم[1].

ويمكن أن تمارس الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باسم الدولة حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي وكذا على كل ملك عقاري آخر مملوك لشخص طبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري متواجد داخل المساحات والمناطق المهيأة.

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالعقار الاقتصادي :

ووضع المشرع شروطاً متعلقة بالعقار الاقتصادي أودتها المادة الرابعة عشر من القانون 23-17 في بما يلي :

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 وفقا لدفتر أعباء نموذجي يحدد عن طريق التنظيم ويتضمن بنوداً إدارية عامة وبنودا خاصة تراعي التوجهات الاستراتيجية وتأثيرها في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية الترقية الاستثمار بعد استنفاد أجال الطعن المنصوص عليها في القانون المتعلق .

بالاستثمار

يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع.

يجب أن تكون أجال إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم منح من أجله الامتياز القابل

للتحويل إلى تنازل مطابقة لتلك المحددة في التشريع المتعلق بالاستثمار يحول

الامتياز الفائدة صاحبة الحق في الحصول على رخصة البناء

ويخول الامتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه .

[1] المرسوم التنفيذي 23-487 ، ج ر العدد 85 ، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 .

تعد عقود الامتياز بناء على طلب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا، على أساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الأعباء، يمضى من طرف المستثمر .

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفرع الرابع: تقديم الطعون :

تتقدم الطعون إلى هيئة عليا تنشأ على مستوى رئاسة الجمهورية تحت اشراف وسيط الجمهورية كرئيس لجنة مختصة تكلف بالبت في الطعون المقدمة من المستثمرين في حالة رفض إعداد المقررات والوثائق والتراخيص من طرف الإدارات والهيئات المعنية.

وتتشكل اللجنة من الأعضاء الآتية ذكرهم :

- ✓ ممثل رئيس الجمهورية رئيسا.
- ✓ قاض من المحكمة العليا وقاض من مجلس الدولة يقترحهما المجلس الأعلى للقضاء
- ✓ قاض من مجلس المحاسبة يقترحه مجلس القضاة ومجلس المحاسبة.

ثالثة خبراء اقتصاديين وماليين مستقلين يعينهم رئيس الجمهورية

تتكون لجنة الطعون من قضاة وخبراء اقتصاديين وماليين مستقلين ، فأعضائها يعدون أهل إختصاص فكل عضو هو خبير في مجاله، وهذا ما يعطي مكانة وديناميكية في التعامل مع

المطلب الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

لقد نصت المراسيم التنفيذية على الوكالة و تحديد طبيعتها القانونية و اهدافها و بصدور قانون 16-9 المتعلق بترقية الاستثمار تجده انه ادرج هدا التعريف في المادة 26 من ذات القانون 22 -18 و قد غير اسم هدا الجهاز في نص مادته الثامنة و التي اصبحت في صلب الموضوع الوكالة و لقد عرف المشروع الجزائري في المادة 2 من المرسوم التنفيذي

22-298 الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار " الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستغلال المالي و توضع تحت وصاية الوزير الأول [1] .

الفرع الأول : خصائص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

أولا: الوكالة هيئة مشرفة على الاستثمار

ما يميز قانون الاستثمار الجديد و على غرار القوانين السابقة هو نصه على ان الوكالة من الهيئات المشرفة على متابعة و مراقبة الاستثمار في الجزائر .

و بنص المادة 18 التي تنص على عدة ادوار توحي بالإشراف المباشر لها على الاستثمار منها صلاحية ترقية الاستثمار في الجزائر إن النص على هاد الإشراف المباشر للوكالة على المشاريع الاستثمارية هو التأكيد على الأهمية القصوى للاستثمار بالنسبة للاقتصاد الجزائري و إجراء نوعا من المرونة على تجسيدها ميدانيا من حيث القضاء على السلبيات التي كانت سائدة في القوانين السابقة في مسألة التسيير و الإدارة المباشرة للمشاريع الاستثمارية و لو انه في القوانين السابقة آخرها القانون رقم 16-09 هناك تكريس للتسيير المباشر للاستثمار لكن بطريقة معقدة نوعا ما[2] .

ثانيا : الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع اداري

صرحت المادة 02 من مرسوم التنفيذي 22-298 الدي ينظم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالطابع الاداري لها حيث اعتبرها سلطة ادارية و يعتبر على دلك أنها قراراتها ادرية تشكل مظهر من مظاهر اختصاص السلطة العامة و بالتالي تخضع في أعمالها لرقابة القضاء الاداري

---

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي 22-398 المنظم تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية و سيرها ، ج ، العدد 60 الصادر في 18 سبتمبر سنة 2022 .

[2] أ / الكاهنة إرزيل دور ألية خامس القرض عند التصدير في التجارة الخارجية رسالة الدكتوراه في العلوم كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو 2009 ص 76 .

ثالثا : الوكالة تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي

اعتبر المشروع الجزائري للوكالة أهم أجهزة الاستثمار على أساس أن المشرع الجزائري قد اعترف المشرع الجزائري للوكالة بالشخصية المعنوية أي يعطيها الحق في ممارسة كافة أنواع التصرفات القانونية في التعامل و في اكتساب الحقوق و تحمل الالتزامات و لها دمة مالية مستقلة شأنها في دلك شأن الأشخاص الطبيعيين و عليها مكيف المشرع القيام بمختلف الوظائف الادارية بواسطة أشخاص طبيعيين موظفين الدولية باسم الإدارة و لحسابها .

رابعا : تخضع للرقابة الوصائية .

حيث نصت المادة 02 أعلاه على أن الوكالة بإعتبارها مؤسسة عمومية مستقلة توضع تحت وصاية الوزير الأول وهدا يفيد أنها ستخضع للرقابة الوصائية من قبل هدا الأخير .

الفرع الثاني : تشكيل و مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

تعتبر الوكالة الجهاز الأساسي لدراسة ملفات الاستثمار و متابعة الإستثمارات و تعد أكثر هيئة متصلة مباشرة بالمستثمرين و من أجل تحقيق الأهداف التي وضعت من أجلها الوكالة ، نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 28-298 و المادة 18 من القانون 22-18 حيث حددت هده النصوص عدة مجالات يمكن للوكالة أن تقوم فيها بمهام من دلك .

أولا : في مجال الاعلام :

- ضمان خدمة الاستقبال و الاعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار .
- جميع وثائق الضرورية التي تسمح بالتعريف الأحسن على التشريعات و التنظيمات المتعلقة بالاستثمار و معالجتها و انتاجها و نشرها بواسطة كل وسيلة مناسبة .
- القيام بنوك بيانات تتعلق بخصوص الأعمال و المواد و الطاقات الكامنة على المستوى المحلي .
- قاعدة بيانات بالتنسيق مع الإدارات و الهيئات المعنية عن توفر العقار الموجه للاستثمار .

ثانيا: في مجال التسهيل

- وضع المنصة الرقمية للمستثمر و تسييرها
- تقييم مناخ الاستثمار و اقتراح تدابير التي من شانها تحسينه
- تقديم جميع المعلومات اللازمة لاسيما حول قرض الاستثمار في الجزائر و الغرض العقاري و الحوافز و المزايا المتعلقة بالاستثمار و كدا الإجراءات ذات الصلة

ثالثا: في مجال ترقية الاستثمار

- المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية الخاصة في الجزائر و في الخارج بهدف ترقيت الاستثمار في الجزائر
- إعداد و اقتراح مخطط للترقية الاستثمار على الصعيدين المحلي و الوطني و تصميم عمليات حشد رؤوس الاموال الازمة لإنجازها و تنفيذها
- ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال و تسهيل الاتصالات بين المستثمرين و تعزيز فرص الاعمال و الشراكة
- إقامة علاقات مع الهيئات الاجنبية المتماثلة و تطويرها

رابعا: في مجال مراقبة المستثمر

- وضع خدمة الاستثمارات مع اللجوء الى الخبرة الخارجية عند الحاجة
- مراقبة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى

خامسا: في مجال تسيير الامتيازات

- إعداد شهادات تسجيل الاستثمارات و القيام بتعديلها عند الاقتضاء
- تحديد المشاريع المهيكلة استنادا الى المعايير و القواعد المحددة بالتنظيم المعمول به و إبرام الاتفاقيات المتحررة في المادة 31 من القانون 22-18 المتعلق بالإستثمار
- تحقيق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة
- إصدار قرار السحب
- التأثير على قوائم السلع و الخدمات القابلة للتنقيد
- تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال و تحديد مدة قانونية لمزايا الاستغلال الممنوحة للمستقبل مع إعداد شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة .

سادسا: في مجال المتابعة

- التأكد بالاتصال مع الإدارات و الهيئات المعنية من احترام الإلتزامات التي تعهد بها المستثمر و معالجة كل العرائض و الشكاوي المقدمة من طرف المستثمرين ، بالإضافة إلى خدمة الرصد و المتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة [1].

الفرع الثاني: تشكيلة ومهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

نظرا لأهمية الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار فقد خصها المشرع الجزائري بتشكيلة مميزة وذلك في سبيل القيام بتطوير الاستثمار، حيث يدير الوكالة مجلس الادارة ويسيرها

مدير عام يحدد التنظيم الداخلي للوكالة وشبابيكها الوحيدة الذي يقترحه المدير العام ويصادق عليه مجلس الادارة بموجب قرار مشترك بين السلطة الوصية والوزير المكلف بالمالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية، ويصادق على النظام الداخلي للوكالة من طرف مجلس الادارة بناء على اقتراح من المدير العام للوكالة.

أولا: مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

سنتطرق في هذا الفرع إلى تشكيلة مجلس الإدارة وصلاحياته.

1- تشكيلة مجلس الإدارة :

نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298[2] على تشكيلة مجلس الادارة الذي يشرف على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كالاتي:

- ممثل الوزير الأول، رئيسا
- ممثل الوزير المكلف بالشؤون الخارجية
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية
- ممثل الوزير المكلف بالتجارة
- ممثل بنك الجزائر

[1] المادة 04 المرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها ، الجريدة الرسمية العدد 64 الصادر بتاريخ 11 أكتوبر 2006 (الملغى).

[2] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 22- 298 المؤرخ في 18 سبتمبر ,2022 المتضمن صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها وسيرها الجريدة الرسمية العدد 60 سنة2022.

يمكن مجلس الادارة الاستعانة باي شخص تكون خبرته او مساهمته ضرورية لأعمال المجلس ويتولى المدير العام للوكالة امانة مجلس الادارة .

ما يمكن ملاحظته في التشكيلة الجديدة التي وضعها المشرع انه قد خفض من عدد الممثلين الذين كانوا ضمن التشكيلة التي كان منصوصا عليها في نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06 355 (الملغى) حيث الغى عضوية كل من ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئية وممثل المجلس الوطني الاستشاري لترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، عضوية ممثلي أرباب العمل المعينين، وفي المقابل استحدث عضوية ممثل بنك الجزائر والوزير المكلف بالتجارة[1].

2- كيفية تعيين مجلس الادارة

حسب نص المادة 8 من المرسوم 22-298 يتم تعين مجلس الادارة من قبل السلطة الوصية على الوكالة بقرار اعضاء مجلس الادارة لمدة 3 سنوات قابلة لتجديد بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون اليه[2] .

ويجب ان يكون اعضاء مجلس الادارة ذوي رتبة مدير في الادارة المركزية على الأقل، وكما تجدر الاشارة الى انه تنتهي عهد الاعضاء المعيين يسم استخلافه بحسب الاشكال نفسها، ويستخلفه العضو الجديد المعين حتى انتهاء العهدة.

3- صلاحيات مجلس الادارة

يكتسي مجلس الادارة ذات اهمية في تشكيلة الوكالة حيث يجتمع مجلس الادارة في دورة عادية مرتين في السنة، بناء على استدعاء من رئيسه، ويمكنه أن يجتمع في دورات غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه او بناء على اقتراح من ثلثي (2/3) أعضائه، يرسل رئيس مجلس الادارة الى كل عضو من اعضاء مجلس الادارة استدعاء يحدد جدول الاعمال، قبل خمسة عشر (15) يوما، على الاقل من تاريخ الاجتماع ، يمكن تقليص هذا الاجل في الدورات غير العادية دون ان يقل عن ثمانية (8) ايام في الدورات الغير عادية دون ان يقل عن ثمانية أيام[3] ، ولا تصح مداولات

[1] خوائرة سامية الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في قوانين الاستثمار الجديدة مقال منشور في مجلة الاجتهاد للدرسات القانونية والاقتصادية ، المجلد 09 العدد 03 2022 من 74 .

[2] المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 18 سبتمبر 2022 المتضمن صلاحيات الوكالة الجزائرية الترقية الاستثمار وسيرها وسيرها الجريدة الرسمية العدد 60 سنة 2022

[3] المادة ،9مرجع سابق

مجلس الادارة الا بحضور (2/3) اعضائه على الاقل وإذا لم يكتمل النصاب يجتمع المجلس بعد استدعاء ثاني، وتصح مداولاته، حينئذ مهما يكن عدد الاعضاء الحاضرين[1].

يتخذ مجلس الادارة قرارته بأغلبية أصوات الاعضاء الحاضرين وفي حالة تساوي عدد الاصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا ويترتب على مداولات مجلس الادارة تحرير محاضر مسجلة في دفتر خاص، يوقع رئيس مجلس الادارة عليها، تبلغ المحاضر الجميع اعضاء مجلس الادارة وللسلطة الوصية، خلال خمسة عشر (15) التي تلي المداولات[2] .

أما عن المواضيع التي يتم التداول حولها من طرف مجلس الادارة فقد حددتها المادة 12 من ذات المرسوم وهي كالاتي :

مشروع نظامها الداخلي

- المصادقة على التنظيم الداخلي للوكالة
- المصادقة على برنامج نشاطات الوكالة
- مشروع ميزانية الوكالة
- قبول الهيئات والوصايا وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها
- الموافقة على تقرير النشاط السنوي وتنفيذ الميزانية
- اي مسالة يقوم المدير العام للوكالة يعرضها عليه

4- مدير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

يتم التطرق إلى كيفية تعيين مدير الوكالة ثم صلاحياته .

أولا- تعيين المدير العام للوكالة

يتم تعيين المدير العام بمرسوم رئاسي بناء على اقتراح الوزير الوصي، وتنهي مهامه بنفس الاجراء، ويساعده في ممارسة مهام الوكالة مديرو دراسات ومديرون ونوابهم ورؤساء دراسات يعينون كذلك بموجب مرسوم رئاسي وبه تنهى مهامهم حسب الاشكال نفسها اي بمرسوم رئاسي ،

[1] المادة ، 10 المرجع نفسه
[2] المادة 11، المرجع نفسه

وكما يساعد المدير العام في تسير الوكالة الامين العام له رتبة مدير دراسات يعين بموجب مرسوم رئاسي وتنهي مهامه بنفس الشكل[1].

ثانيا– صلاحيات المدير العام

نصت على صلاحيات المدير العام كل من المواد ،13 15،14من المرسوم 298–22 يضطلع المدير العام في إطار الصلاحيات المنوطة به بموجب هذا المرسوم بما يأتي:

- يعتبر مسؤول عن تسبر الوكالة وممثلها القانون.
- يمارس ادارة جميع مصالح الوكالة, ويتصرف باسمها ويمثلها امام القضاء باعتباره الممثل القانوني للوكالة .
- يمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة ويعين في كل مناصب العمل التي لم تتقرر طريقة اخرى للتعين[2].
- يكلف بتنفيذ قرارات مجلس الادارة .
- اعداده ميزانية تسير الوكالة وتجهيزها باعتباره الامر بالصرف.
- ابرام كل الصفقات والاتفاقات والاتفاقيات المرتبطة بمهام الوكالة.

ثانيا : مهام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

تعتبر الوكالة الجهاز الاساسي لدراسة ملفات الاستثمار ومتابعة الاستثمارات وتعد اكثر هيئة متصلة مباشرة بالمستثمرين ومن اجل تحقيق الاهداف التي وضعت من اجلها الوكالة نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي 298–22 والمادة 18 من القانون – 22 ،18 حيث حددت هذه النصوص عدة مجالات يمكن للوكالة أن تقوم فيها بمهام، من ذلك :

أولا : في مجال الاعلام :

- ضمان خدمة الاستقبال والأعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار
- جمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الاحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار ، ومعالجتها وانتاجها ونشرها بواسطة كل وسيلة مناسبة.

---

[1] المادة 14 المرسوم تنفيذي رقم 06- ،356المؤرخ في 9 اكتوبر،2006يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها ،الجريدة الرسمية، العدد ،64 الصادر بتاريخ 11 اكتوبر2006(الملغى).

[2] المادة 17 من المرسوم التنفيذي 06-356 ، السابق ذكره.

- القيام بوضع انظمة اعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم.
- وضع بنوك بيانات تتعلق بفرض الاعمال والمواد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي
- وضع قاعدة بيانات بالتنسيق مع الادارات والهيئات المعنية عن توفر العقار الموجه للاستثمار

ثانيا: في مجال التسهيل:

– وضع المنصة الرقمية للمستثمر وتسييرها

– تقييم مناخ الاستثمار واقتراح تدابير التي من شانها تحسينه

– تقديم جميع المعلومات اللازمة ، لاسيما حول فرص الاستثمار في الجزائر ، والعرض العقاري والحوافز والمزايا المتعلقة الاستثمار ، وكذا الاجراءات ذات الصلة

ثالثا: في مجال ترقية الاستثمار

–المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج، بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر –اعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي وتصميم عمليات حشد رؤوس الاموال اللازمة لانجازها وتنفيذها –

ضمان خدمة اقامة علاقات اعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الاعمال والشراكة

–اقامة علاقات مع الهيئات الاجنبية المماثلة وتطويرها .

رابعا: في مجال مرافقة المستثمر

–وضع خدمة الاستثمارات مع اللجوء الى الخبرة الخارجية عند الحاجة

–مرافقة المستثمرين لدى الادارات الأخرى

خامسا : في مجال تسير الامتيازات

–اعداد شهادات تسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها عند الاقتضاء

–تحديد المشاريع المهيكلة، استنادا الى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به، وابرام الاتفاقيات المقررة في المادة 31 من القانون 22 – 18 المتعلق بالاستثمار.

–تحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة.

–اصدار قرار السحب.

–التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للتنفيذ.

–تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وتحديد المدة القانونية لمزايا الاستغلال الممنوحة للمستثمر ، مع اعداد شهادة الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة

سادسا : في مجال المتابعة:

–التأكد بالاتصال مع الادارات والهيئات المعنية من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمر ومعالجة كل العرائض والشكاوي المقدمة من طرف المستثمرين ، بالإضافة الى 1خدمة الرصد والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة[1] .

[1]المادة 4 من المرسوم التنفيذي 06-356 ، المرجع السابق .

ملخص الفصل الثاني:

لقد عمدت الجزائر منذ الاصلاحات القانونية في نهاية الثمانينات الى إصدار العديد من النصوص القانونية ذات الصلة بالاستثمار أولها المرسوم التشريعي رقم 93-12 وصولا الى آخر قانون صدر و هو القانون 18-22، و الذي سعدت الدولة الجزائرية من خلاله الى تحقيق الأهداف المسطرة محاولة عدم الوقوع في نفس الصعوبات التي اكتنفت القوانين السابقة ومراعية خصوصيات التزامات الجزائر الدولية، و أبرز ما جاء به هذا القانون هو استحداث أنظمة تحفيزية و منح مزايا للمستثمرين الوطنيين والأجانب على حد سواء و تعزيز مكانة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار واستحداث المنصة الرقمية و ذلك لتقريب المستثمر من الإدارة و كذا جلب و استقطاب المستثمرين الأجانب.



خاتمة

الخاتمة

بناءا على ما تم ذكره يمكن القول بأن عقد الإمتياز العقار الاقتصادي يخضع إلى نطاق تطبيقي يختلف على أنواع العقود الأخرى، كما جاء في هذا القانون (القانون 23-17) بحقوق تمس المستفيد من الإمتياز الممنوح على العقار الإقتصادي والتي يمكن أن يتمتع بها. بالإضافة إلى التزامات وجب التقيد بالإضافة إلى أن عقد الإمتياز العقار الاقتصادي يخضع إلى إطار مؤسساتي لمتابعة الإستغلال الأمثل المورد العقار كونه ثروة غير متجددة حيث تم المحافظة على المجلس الوطني للإستثمار في حين تم تغيير تسمية الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار إلى الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار بالإضافة إلى استحداث منصة رقمية للمستثمر ولجنة مختصة للنظر في الطعون .

ويعتبر عقد الإمتياز كغيره من باقي العقود الإدارية تنشأ عنه مجموعة من المنازعات التي بالإمكان حلها بالطرق البديلة والمتمثلة في الصلح الوساطة: التحكيم التجاري بالإضافة إلى أن هناك جهات قضائية مختصة يمكنها النظر في منازعات عقد الامتياز الاقتصادي – هناك مجموعة من المنازعات التي قد تنشأ عن عقد الإمتياز الاقتصادي، كما أن هناك العديد من الطرق التي بإمكانها فض تلك النزعات، وذلك إما اللجوء إلى الطرق الودية أو الجهات القضائية المختصة.

ويعتبر عقد الإمتياز في العقار الاقتصادي أداة بالغة الأهمية لدى المستثمر في الجزائر خاصة بعد صدور قانون 23-17 الذي يعزز الثقة لذى المستثمرين، وتحفيزهم على تجسيد مشاريعهم الإستثمارية كون العقار هو المحرك الإساسي في الإقتصاد بصفة عامة.

في ضوء ما تقدم، ومن خلال هذه الدراسة المتواضعة حول عقد الامتياز المتعلق بالعقار الاقتصادي، سعينا إلى الإحاطة بمختلف أحكام الأمر 08-04 الملغى والمراسيم التنفيذية الصادرة تطبيقاً له، وخاصة المرسومين التنفيذيين 09-152 و 09-153 المتعلقة بكيفيات منحوإبرام عقود الامتياز. كما قمنا بمقارنتها مع الأحكام التي جاء بها القانون 23-17 الخاص بمنحالعقار الاقتصادي في إطار تحسين مناخ الاستثمار، إضافة إلى المرسومين التنفيذيين 23-486 و 23-487. وقد توصلنا من خلال هذه المقارنة إلى مجموعة من النتائج نبرزها فيمايلي:

1. نظرا لاعتبارات اقتصادية ومن أجل حماية الأملاك الخاصة للدولة ألغى المشرع الأمر 08-04 بموجب القانون 23-17 واعتماد المشرع على اسلوب منح حق الامتياز على العقار الاقتصادي يتلاءم مع التوجهات الاقتصادية المستجدة والتوجه نحو اقتصاد السوق الذي يمجد المنافسة بين الفاعلين الاقتصادين
2. تطبيقا لأحكام القانون 23-17 أصدر المشرع مرسومين تنفيذيين 23-486 و 23-487 والحق بهما دفتر الشروط المنظم لكيفيات منح العقار الاقتصادي وإبرام عقود الامتياز.
3. أن عقد الامتياز هو عقد إداري تضع شروطه الإدارة المانحة للامتياز والطرف الثاني في هذا العقد هو المستثمر المستفيد ويعتبر هذا العقد من جهة أنه من عقود الإذعان التي لا تسمح للطرف المتعاقد مناقشة بنوده إلا ما يتعلق منه بالتعويضات المالية.
4. يقوم عقد الامتياز على مجموعة من الأركان كركن الرضا والأهلية والمحل والسبب والشكلية التي وضع لها المشرع شكلا خاصا بموجب دفتر الشروط المبرم بين المستثمر المستفيد ومديرية أملاك الدولة.
5. اعتمد المشرع ضمن احكام القانون 23-17 إمكانية التنازل التي تتم بطلب صريح من المستثمر أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار شريطة أن يتم الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري.
6. يرتب عقد الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار حقوقا والتزامات على عاتق الأطراف المتعاقدة بناء على دفتر الشروط الممضى من الطرفين.

- ومن جملة المقترحات يمكننا طرح ما يلي:

1. ضرورة إعادة النظر في صيغة منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وذلك بسبب خطورة هذا الاجراء الذي قد يؤدي إلى استنزاف الأملاك الخاصة للدولة.
2. ضرورة تقليل كل الصعوبات أمام المستثمرين وخاصة المستثمرين الأجانب وتسهيل عملية الحصول على الوعاء العقاري الاقتصادي الأمر الذي يساهم في تدفق رأس المال الأجنبي إلى الداخل.
3. ضرورة تطهير العقارات الممنوحة بموجب عقود امتياز في ظل الأمر 08-04 واسترجاع العقارات التي تم تغيير وجهتها.

بتنفيذ هذه الاقتراحات والإجراءات يمكن أن يتم تعزيز تطبيق القانون وتشجيع الإستثمار ومنح الامتياز لمن يقدم الإضافة للدفع بعجلة التنمية والاقتصاد الوطني.



قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع :

قائمة المصادر :

1. القانون 81-22 المؤرخ في 2022/04/26 المتعلق بالاستثمار.

2. القانون رقم 87 /19 المؤرخ في 18 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال. الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم .

3. قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 متعلق بالتهيئة و التعمير .

4. قانون 10/03 مؤرخ في 19 جويلية 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

5. القانون رقم 09/06 المتعلق بترقية الاستثمار .

6. القانون رقم 03/10 مؤرخ في أوت 2010 يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

7. القانون 12/23 يحدد القواعد العامة للصفقات العمومية المؤرخ في 05 أوت 2023 .

القانون رقم 09/16 المؤرخ في 05 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار ج ر عدد 46 ، الصادرة في 06 أوت 2016.

8. القانون رقم 17/23 المؤرخ في 15نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة الى انجاز مشاريع استثمارية.

9. القانون 30/90 المعدل و المتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد 44 سنة 2008 .

10. القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري معدل و متمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990 .

11. قانون رقم 11/91 مؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة الجريدة رسمية عدد 21 الصادرة في 08 ماي 1991 المعدل و المتمم.

12. القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2023/02/17 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، ج ر عدد 11 .

13. القانون 02/11 المؤرخ في 21 فبراير 2011 يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة عدد ج ر 13 مؤرخة في 18 فبراير 2011 .

14. القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الرسمية 34 .

15. مرسوم تنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 02 صفر 1434 هـ الموافق 16 ديسمبر يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة .

16. مرسوم تنفيذي رقم 22-298 المنظم للوكالة الجزائرية للترقية و تسييرها ج ر العدد 60 الصادر في 18 سبتمبر 2022 .

17. مرسوم تنفيذي 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها . ج ر العدد 64 الصادر بتاريخ 11 أكتوبر 2006 (ملغى)

18. مرسوم تنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 18 سبتمبر 2022 متضمن صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها ج ر العدد 60 سنة 2022.

قائمة المراجع :

- أحمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسط في شرح القانون المدني الجديد ، نظرية الالتزام بوجه عامل الاثبات، آثار الالتزام القاهرة: دار النهضة العربية . 1967
- بلقاسم سالم ، منح حق الامتياز الفلاحي على سبل المطابقة في البحث التشريع الجزائري ، مجلة الباحث للدراسات القانونية ، المجلة 11 ، العدد 1 ، سنة 2024 .
- خلف حسين علي الديملي ثائر شاكر محمد الهيبي ، إستراتيجية الإدارة الحضرية دار صفاء للنشر و التوزيع عمان الأردن 2018 .
- سليمان محمد الطماوي الوجيز في القانون الإداري ، دار الذكر العربي القاهرة 1992 .
- سيد محمد يوسف المهداوي ، مذكرات في أموال العامة دحوان مطبوعات الجامعية الجزائر 1984 .
- عثمان بقتيش ، دور المحافظة العقارية و علاقتها بفسخ الأراضي جامعة مستغانم ، د س ن.
- عمر يحياوي الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية دار هومة الجزائر 2001 .
- فؤاد بن غضبان مدن المستدامة و المشروع الحضري دار صفاء للنشر و التوزيع عمان 2018 .

- ليلى زروقي: حمدي عمر باشا المنازعات العقارية دار هومة الجزائر 2003.
- ليلى طلبة ، الملكية العقارية الخاصة ، الجزائر العاصمة دار هومة للطباعة و النشر 2010 .
- منذر عبد الحسين الفيصل الوظيفة الاجتماعية الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1988.
- نوفل عبد الله صفوالد ليمي ، الحماية الجزائرية الجزافية المال العام دار هومة للنشر و التوزيع الجزائر ، 2006 .
- هدوري عايدة ، المذموم المعاصر لأملاك الدولة الخاصة مجلة المنار و للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية ،العدد الأول ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة جوان 2017 .

الرسائل الجامعية :

الدكتوراه :

لكحل مخلوف عقد الامتياز و دوره في تطور الاستثمار أطروحة الدكتوراه ، علوم قانون خاص جامعة باتنة الجزائر ، السنة الجامعية 2017-2018 .

الماجستير :

- فسيح حمزة التنظيم القانون لاستغلال القانون الصناعي في عملية الاستثمار ، مذكرة الماجستير فرع الدولة و المؤسسات العمومية جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، سنة 2005 .

المقالات :

- بلقاسم سالم ، منح حق الامتياز الفلاحي على سبل المطابقة في البحث التشريع الجزائري ، مجلة الباحث للدراسات القانونية ، المجلة 11 ، العدد 1 ، سنة 2024 .
- حساين سامية، انتقال العقار الصناعي في الجزائر من العائق الى الحافز ، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، الجزائر ، العدد 22 ، سنة 2023 .
- سليمان عبد الغاني العقار الصناعي في القانون الجزائري بين التحفيزات و المعيقات مجلة الصوت كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة وهران 02 القانون مجلة العامة سنة 2022 .
- هدوري عايدة ، المذموم المعاصر لأملاك الدولة الخاصة مجلة المنار و للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية ،العدد الأول ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة جوان 2017.

الفهرس:

مقدمة: 7

أهمية الدراسة: 7

الفصل الأول: الإيطار المفاهيمي للعقار الإستثماري. 10

المبحث الأول: مفهوم الأملاك الوطنية. 11

المطلب الأول : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة و أنواعها و خصائصها : 11

المطلب الثاني :طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة 17

المبحث الثاني: العقار الاستثماري 22

المطلب 01: العقار الاقتصادي 22

المطلب 02 :العقار الفلاحي 26

ملخص الفصل الأول: 28

الفصل الثاني: الإطار التشريعي لعقد الإمتياز كآلية لاستغلال العقار الاقتصادي في ظل قانون 23 -17 30

المبحث الأول: شروط منح عقد الإمتياز كالية لإستغلال العقار الإقتصادي وفق لقانون 17/23 32

المطلب الأول: تطبيق عقد الإمتياز كألية لإستغلال العقار الإقتصادي وفق قانون 17/23. 32

المطلب الثاني: حقوق والتزامات طرفي العقد من إمتياز العقار الاقتصادي وفق قانون 17-23 35

المبحث ثاني : كيفية منح العقار الاقتصادي 43

المطلب الأول : إجراءات منح العقار الإقتصادي : 43

المطلب الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار 49

ملخص الفصل الثاني: 58

الخاتمة 60

قائمة المصادر والمراجع : 64

الملخص: 70

الملخص:

العقار الاقتصادي هو هيكل أساسي للبنية الاقتصادية، فجسور ضع الكروة تمتد من قضاء الله الحركية الاقتصادية، وذلك أن العقارات الصناعية والفلاحية تمثل الجزء الجوهري للآلة الإنتاجية، وتوفرها يمنح للمستثمرين

الضوء الأخضر لتجسيد مشاريعهم الاقتصادية، ولعب دورهم في بناء اقتصاد البلاد.

ودون شك، فإن إمتياز منح العقار بعد ملفا حيويا ذا قيمة إستراتيجية، فلا تكفي الترسانة التشريعية والتمويلات المالية، لأن العقار يحتل جزءا مهما من حيز النشاط الاقتصادي وعلى صعيد أفاق الإستثمارات والطموحات الاقتصادية المتزايدة في ملل تشجيع الشباب على التحام عالم المقاولاتية وأصحاب المؤسسات الصغيرة على توسيع نشاطاتهم إلى مؤسسات متوسطة، ومع ذلك وضع المشرع الجزائري حدا لأي تجاوزات طارئة بصياغته للقانون 17:23 . علما أن الرهان في إنهاء عملية التعيين القائم على نظام الرقمنة الذي سيكون آلية محورية في تكريس حوكمة العقار الصناعي بضوابط مدروسة يمكنها دفع عجلة التنمية من أجل ازدهار اقتصادي

الكلمات المفتاحية : العقار الاقتصادي – الإستثمار – القانون 23/17 – الإمتياز.

Summary:

Economic property is the infrastructure of economic structure. Wealth infusion bridges extend from its dynamic economic spaces. Industrial and agricultural properties represent the essential part of the production machine, providing them gives investors the green light to embody their .economic projects and play their role in building the country's economy Undoubtedly, the privilege of awarding the property vital file of strategic value. The legislative arsenal and financial financing are not enough, because real occupies an important part of the economic space. In terms of investments prospects and growing economic ambitions, as young people are encouraged to break into the world of entrepreneurship and small entrepreneurs to expand their activities into medium-sized enterprises. However, Algerian legislation has put an end to any emergency abuses as drafted by Law 23/17. and that the bet in ending the clearance process is based on the digitization system, which will be a pivotal mechanism in the governance of industrial real estate, with thoughtful controls that can drive development for economic .prosperity

Key words: Economic property Investment Law 23/17-The privilege

إذن بطبع مذكرة / تحرير على دعامة CD/ DVD

أنا الموقع أدناه الأستاذ (ة): بوصبع رابح

تخصص: حاتون عقاري

الرتبة العلمية: أستاذ محاضر "أ"

القسم: الحاص

أرخص للطلبة:

1- بوكوبتة رحمة

2-

تحرير مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر.

تخصص: حاتون عقاري. على دعامة CD/DVD

موسومة بعنوان:

تحصيص الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الإسلامي والتشريع الجزائري.

لحساب السنة الجامعية 2025/2024

الدورة الأولى [x] الدورة الثانية [ ]

إمضاء المشرف

الأستاذ بوصبع رابح

Scanné avec CamScanner